

旧清水中河内小学校活用事業土地賃貸借契約書（案）

貸付人静岡市（以下「甲」という。）は、借受人〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、旧清水中河内小学校活用事業（以下「本事業」という。）に供する物件に関して、次のとおり契約を締結する。なお、甲と乙の間で令和●年●月●日付で本事業に関して締結された基本協定書（以下「基本協定」という。）において定義された用語は、別途定義がない限りこの契約においても同様の意義を有する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義に従い、この契約を誠実に履行するものとする。

（貸付物件の表示）

第2条 甲は、次に掲げる市有財産（以下「貸付物件」という。）を乙に貸し付け、乙は、これを借り受けるものとする。

所在	地番	地目	地積	貸付面積
合計				

（使用目的）

第3条 乙は、貸付物件をこの契約、募集要項等、本件提案及び基本協定に従い、本事業を実施するために使用するものとし、他の用途に使用してはならない。

（貸付期間）

第4条 貸付物件の貸付期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。ただし、貸付期間中に基本協定が終了した場合は、基本協定の終了により、この契約も終了するものとする。

（貸付料）

第5条 貸付料は、年額●円とする。

2 貸付料の計算期間に1年未満の期間があるときは、前項の貸付料を12で除して得た額を基準として月割り計算した額とする。

3 貸付料の計算期間に1か月未満の日数があるときは、第1項の貸付料を365日で日割り計算した額とする。

4 貸付料の計算において1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

5 甲及び乙は、貸付物件について、第2条に記載のある面積と実績面積に相違があることを理由とする貸付料の変更を行わないことについて確認し同意する。

（貸付料の納付）

第6条 乙は、前条に規定する貸付料について、3か月ごとに、当該期間に係る貸付料を、各期の最初の月に甲が発行する納付書に記載の納付期限までに納付するものとする。

2 各期の支払額に1円未満の端数が生じた場合においては、最終期において調整を行い、前条に規定する貸付料の満額となるよう納付するものとする。

3 納付に当たって、手数料が発生する場合は、乙の負担とする。

(貸付料の改定)

第7条 貸付料は、甲と乙とで双方協議の上、書面により合意することで、3年ごとに改定することができるものとする。

2 前項にかかわらず、甲は、経済情勢の著しい変動、貸付物件の状況の著しい変化その他正当な理由があると認めるときは、甲と乙とで双方協議の上、書面により合意することで、貸付料を改定することができるものとする。

(遅滞金)

第8条 乙は、第6条の規定による納付期限までに貸付料を納付しないときは、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、遅滞日数1日につき、納付すべき金額の2,000分の1に相当する額の遅滞金を甲に支払わなければならない。

(充当の順序)

第9条 乙が、貸付料及び遅滞金を納付すべき場合において、納付した金額が貸付料と遅滞金との合計額に満たないときは、まず遅滞金から充当する。

(貸付物件の引渡し)

第10条 甲は、第4条に規定する貸付期間の初日に貸付物件を現状有姿で、乙に引き渡すものとする。

(禁止事項)

第11条 乙は、以下に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 甲の書面による事前の承諾なく、貸付物件を第3条に定める目的以外の用途に供すること。
- (2) 貸付物件の全部又は一部を居住の用に供すること。
- (3) 貸付物件を毀損、汚損等により原状回復が困難となるような使用をすること。
- (4) 貸付物件にごみ、その他汚物を廃棄すること。
- (5) 貸付物件を政治的又は宗教的な(社会通念上、一般的な行事等を除く)用途に供すること。
- (6) 貸付物件を関係法令等若しくは公序良俗に反する行為又は風紀を乱すと認められる用途に供すること。
- (7) 貸付物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業(以下「風俗営業等」という。)の用途に供すること又は貸付物件において第三者に風俗営業等をさせること。
- (8) 景観又は風致を害する用途に供すること。

(9) 貸付物件において騒音、振動、電波、臭気等その他周辺住民に迷惑が及ぶおそれのある行為を行うこと。

(10) 貸付物件付近の交通に支障をきたし又は通行人等に危害が及ぶおそれのある行為を行うこと。

(権利の譲渡等の禁止)

第12条 乙は、甲の承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸しその他使用若しくは使用収益を目的とする権利を設定し、又は賃借権を譲渡してはならない。

(使用上の制限)

第13条 乙は、貸付物件の現状を変更（貸付物件の修繕その他軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前にその理由及び計画を書面をもって甲に届け出て、甲の書面による承認を受けなければならない。

(届出事項)

第14条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、速やかに甲に届け出なければならない。

(1) 天災その他の事故により、貸付物件に異常が生じ、使用に支障があると乙が判断したとき。

(2) 住所、名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。

(3) 解散し若しくは合併したとき又は事業を停止し、廃止し、若しくは譲渡したとき。

(4) 滞納処分、強制執行、仮差押え若しくは仮処分又は競売の申立てを受けたとき。

(5) 企業担保権実行手続き開始の申立て、破産手続開始の申立て（自己申立てを含む。）若しくは会社更生手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき又は民事再生手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。

(6) 特別清算開始の申立てがあったとき。

(7) 令和9年4月末日までに本件提案に基づく施設の運営を開始することが不可能であることが明らかになったとき。

(8) 手形不渡り、長期の活動停止、上場廃止、有価証券報告書の虚偽記載など、本事業の実施継続に重大な支障となるような信用不安事由が発生したとき。

(9) 上記各号に定めるものの他、本事業の実施継続が困難となるような事態が発生したとき。

(維持管理等)

第15条 乙は、貸付期間中における貸付物件の使用に当たっては、自らの負担によって貸付物件の点検、清掃、保守、修繕、防災等（以下「維持管理」という。）を行うものとし、隣接地及び周辺に損害、迷惑等を及ぼすことのないよう善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。

2 貸付物件の維持管理に要する費用（必要費及び有益費を含む。）は、この契約、募集要項等、本件提案及び基本協定において甲が負担するとされているものを除き、全て乙の負担とする。

3 乙は、貸付物件の使用により第三者に損害を及ぼすおそれがあるときは、自らの責任において損害の発生を防止し、損害が発生したときは、自らの責任においてこれを賠償しなければならない。但し、かかる損害が甲の責めに帰すべき事由による場合はこの限りではない。

4 貸付物件の保全に必要な大規模修繕については、甲乙協議の上、その修繕の実施方法及び費用負担について定めるものとする。

（光熱水費）

第 16 条 貸付物件の使用に伴う光熱水費は、この契約、募集要項等、本件提案及び基本協定において甲が負担するとされているものを除き、全て乙の負担とする。

（報告義務及び立入権）

第 17 条 乙は、貸付物件の使用に関して甲が報告を求めたときは、これに応じなければならない。

2 甲は、管理上特に必要がある場合には、乙に事前に通知した上で、貸付物件に立ち入り、貸付物件の使用状況について実地にて調査することができる。

（契約の変更）

第 18 条 法令等の制定改廃及び経済情勢の変動その他正当な理由があると認められるときは、甲乙協議の上、書面により合意することで、この契約の内容を変更することができる。

（契約の解除）

第 19 条 甲は、乙が次のいずれかに該当すると認めたときは、この契約を解除することができる。

（1）乙の責めに帰すべき事由によりこの契約の履行が不能になったとき。

（2）乙に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続又はこれに類する倒産手続について申立（自己申立を含む。）がなされたとき。

（3）乙が正当な理由なく本事業を放棄したと甲が認めたとき。

（4）役員等（乙が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員等（静岡市暴力団排除条例（平成 25 年静岡市条例第 11 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同条第 2 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）の配偶者（暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。）であると認められるとき。

- (5) 暴力団（静岡市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員等又は暴力団員の配偶者が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (6) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者を利用するなどしたと認められるとき。
 - (7) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
 - (8) 役員等が暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - (9) 乙が、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが判明したとき。
 - (10) 乙又はその役員若しくは使用人に、この契約又は本事業を継続しがたい背信行為があったとき。
 - (11) 本件提案に虚偽の記載があることが判明したとき、又は本件提案と異なる内容を主張するとき。
 - (12) 前各号のほか、募集要項等に規定する応募者の遵守すべき事項に反したこと又は募集要項等に定める資格要件を欠いていたことが判明したとき（ただし、これに対応する手当を行い、甲の承諾を得た場合を除く。）。
- 2 前項に定めるもののほか、乙がこの契約に規定する義務に違反したときは、甲は、この契約を解除することができる。
 - 3 前2項の規定によりこの契約が解除されたときは、既納の貸付料は還付しない。
 - 4 甲は、貸付物件を甲若しくは公共団体において公用若しくは公共用に、又は甲の企業若しくは公益事業の用に供するため必要を生じたときは、この契約を解除することができる。この場合において、残余の期間に係る既納の貸付料は還付するものとする。
 - 5 前項の規定により契約を解除した場合においては、乙は、これによって生じた損失につきその補償を求めることができる。
 - 6 第1項及び第2項の規定によりこの契約が解除された場合に当事者に生じた損害については、乙がその責めを負うものとする。

（乙による中途の解約）

第20条 乙は、甲がこの契約に違反した場合において、乙が当該違反に係る義務の履行を甲に対して催告したにもかかわらず、甲がかかる催告後相当の期間内に当該義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。

2 乙は、第4条に規定する貸付期間中に乙がやむを得ない事由により事業計画書記載の事業の継続ができなくなった場合、1年前までに甲に対し書面で申し入れ、甲の書面による承諾を得た場合に限り、この契約を解約（ただし、この契約の一括解約のみとし、部分解約は認めない。）することができる。

3 前項の規定により乙が途中解約する場合で、甲に損害が発生した場合、乙は、甲が被った通常の損害（逸失利益を除く。）を賠償するものとする。

（原状回復）

第21条 乙は、貸付期間の満了、前二条の規定による契約の解除その他の事由によりこの契約が終了するとき（以下「契約終了時」という。）は、自己の負担で貸付物件を原状に回復して、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が特に指示した場合にはこの限りでない。

2 甲は、乙が前項に規定する義務を履行しないときは、乙に代わってこれを原状回復して、乙にその費用を請求することができる。

（損害賠償）

第22条 甲又は乙は、この契約に定める義務を履行しないため相手方に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

（有益費償還請求権及び立退料等の放棄）

第23条 乙は、契約終了時において、貸付物件を返還するときは、乙が支出した必要費、有益費等が現存している場合であっても、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

2 乙は、貸付物件を返還する場合においては、第19条第4項の規定による場合を除き、一切の補償を要求することができない。

（契約不適合）

第24条 甲は、本件建物等を現状有姿にて乙に貸し付けるものであり、乙は、本件建物等に種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（土壌汚染、地盤沈下、地下埋設等の隠れた瑕疵を含む。）が存在した場合であっても、甲に対して賃付料の減免、損害賠償、契約の解除、履行の追完その他一切の請求をすることができない。

（法令変更及び不可抗力による措置等）

第25条 甲及び乙は、法令変更又は不可抗力により、この契約の全部又は一部の履行が不能になった場合若しくは履行が遅延した場合又はそれらのおそれがあると認められる場合は、相手方に対して速やかにその旨を通知する。

2 不可抗力による履行不能又は履行の遅延については、債務不履行とならず、損害賠償責任等を負わないものとする。なお、不可抗力による履行不能又は履行遅延の間は、乙は賃付料の支払義務を負わないものとする。ただし、乙が設置した設備その他施設の使用が不能となったことのみを理由とする場合は、この限りではない。

- 3 法令変更又は不可抗力の発生に伴い、この契約の変更が必要となったときは、甲及び乙で協議の上、この契約を変更する。この場合において、この契約の変更に伴う増加費用は、甲及び乙の各自に生じたものについて、それぞれが負担するものとする。
- 4 甲及び乙は、法令変更又は不可抗力により、この契約の履行が不能になった場合又は本事業の目的を達成することができない場合若しくは達成することが著しく困難になったと判断する場合は、この契約の全部又は一部を解除することにつき、相手方に対し協議を申し入れることができる。
- 5 前項の規定によりこの契約の全部又は一部が解除されたときは、この契約に定める義務の履行に要した費用については各自の負担とし、この契約に別途定める場合を除き、相手方に対し、損害の賠償、費用の償還その他一切の請求を行わないものとする。
- 6 第1項から第4項までに規定する不可抗力とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害又は戦争、騒乱、暴動、火災等の人為的な事象のうち通常の予想を超えたものであって、当事者の責めに帰すことができない事由をいう。

(苦情その他紛争の処理)

第26条 乙は、貸付物件の使用等に伴い第三者からの苦情その他紛争が生じたときは、自らの責任と費用においてその処理解決にあたる。但し、甲の責めによる場合は、甲の責任により処理解決するものとする。

(甲への報告等)

第27条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団員等による不当な行為を受けたときは、甲に報告するとともに、所轄の警察署長への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行わなければならない。

(定めのない事項等の処理)

第28条 この契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、法令（静岡市の条例、規則等を含む。）の定めるところによるもののほか、甲、乙協議の上、処理するものとする。

(準拠法)

第29条 この契約は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈する。

(裁判管轄)

第30条 この契約に関する訴訟については、静岡地方裁判所をもって第一審の専属管轄裁判所とする。

この契約の締結を証するため本書2通を作成し、甲及び乙は、それぞれ記名押印の上各自1通を保有する。

令和●年●月●日

静岡市葵区追手町5番1号

甲

静岡市長 難波 喬司

乙

