

賃貸借契約

不動産の賃貸借（貸付け）の場合

〇〇〇賃貸借契約書^{注1}

〇〇〇〇の賃貸借に関し、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。）及び連帯保証人〇〇〇〇（以下「丙」という。）と次のとおり契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲、乙及び丙は、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。

※ 不動産の種類に応じて、適宜所在地番、地目、構造、地積、床面積等を表示すること。

（使用目的）

第3条 乙は、貸付物件を〇〇〇〇として自ら使用し、他の用途に使用してはならない。^{注2}

（貸付期間）

第4条 貸付物件の貸付期間は、^{注3}〇年〇月〇日から〇年〇月〇日までとする。

（貸付料）

第5条 貸付料は、^{注4}〇年〇月〇日から〇年〇月〇日までは、年額（月額）〇〇〇円（うち消費税及び地方消費税の額^{注5}〇〇円）とする。

※ 貸付けの始期が年度又は月の途中であるときは、次のただし書を加える。

ただし、年 月 日から 年 月 日までは、金〇〇〇円（うち消費税及び地方消費税の額〇〇円）とする。

2 前項に規定する貸付料の期間が満了した後の期間に係る貸付料については、甲の定める貸付料年額（月額）によるものとし、その期間は、1年間とする。

3 前項に規定する貸付料の期間が満了した後の貸付料及びその貸付料の期間については、同項の規定を準用する。

4 甲は、第2項の規定により貸付料年額（月額）を定めたときは、乙に通知するものとする。

（貸付料の納付）

契約書の標準様式

第6条 前条第1項に規定する貸付料は、次に定めるところにより甲の発行する納付書をもって納付しなければならない。

※ 実情に応じて、分割金額、納付期限等を表示すること。

2 前項の規定は、前条第2項（同条第3項において準用する場合を含む。）の規定により更新された貸付料の納付方法について準用する。

（貸付料の改定）

第7条 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、第5条の規定にかかわらず、貸付料の増額を乙に請求することができる。

（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乙に引き渡すものとする。

（使用上の制限）

第11条 乙は、貸付物件に存する乙の所有する〇〇その他の工作物について、増改築、模様替え等により現状を変更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。

（権利の譲渡等の禁止）

第12条 乙は、貸付物件の賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。^{注6}

※ 建物の所有を目的とした土地の貸付けの場合は、第12条に2項として次の1項を加えること。

2 乙は、貸付物件に存する乙の所有する建物その他の工作物を第三者に貸し付けるときは、^{注7}その旨を甲に通知するものとする。

※ 建物の貸付けの場合は、第12条の次に次の1条を加えること。

（改造等の禁止）

契約書の標準様式

第13条 乙は、貸付物件の改造又は造作の模様替えを甲の承諾を得なければ、することができない。^{注8}

(以下1条ずつ繰り下げること。)

(保全義務等)

第13条 乙は、善良な管理者の注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。
この場合における費用は、すべて乙の負担とする。

2 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、そ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、その責任においてこれを賠償しなければならない。

(実地調査等)

第14条 甲は、次の各号のいずれかに該当する理由が生じたときは、乙に対し、その状況について質問し、実地に調査し、又は参考資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は、調査等を拒み、妨げ、又は怠ってはならない。

- (1) 第6条の規定による貸付料の納付がないとき。
- (2) 前2条（前3条）に規定する義務に違反したとき。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、甲が必要があると認めたとき。

(契約の解除)

第15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) 役員等（静岡市の事務事業の契約相手方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。
- (2) 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。
- (3) 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。

契約書の標準様式

- (4) 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。
- (5) 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。
- 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^{注9}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 乙は、第4条に規定する貸付期間中であっても、いつでもこの契約を解除することができる。
- 6 第1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。

(原状回復)

第16条 乙は、第4条に規定する貸付期間が満了したとき、又は前条の規定によりこの契約が解除されたときは、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。

- 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17条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲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。

(有益費等の放棄等)

第18条 乙は、第4条に規定する貸付期間が満了した場合又は第15条（第16条）の規定によりこの契約を解除し、若しくは解除された場合において、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。^{注10}

- 2 乙は、貸付物件を返還する場合においては、第15条第4項（第16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。

契約書の標準様式

(連帯保証人)

第19条 丙は、乙がこの契約により甲に対して負担する一切の債務につき、極度額〇〇円を限度として乙と連帯して履行の責めを負うものとする。

(市長への報告等)

第20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、市長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21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。

この契約の締結を証するため本書3通を作成し、甲、乙及び丙は、それぞれ記名押印の上各自1通を保有する。

年 月 日

静岡市葵区追手町5番1号

貸付人 甲

静岡市長 〇〇〇〇 印

〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番地

借受人 乙

〇〇〇〇 印

注1 原則として建物（用途は、問わない。）の所有を目的とする土地の賃貸借及び建物の賃貸借については、借地借家法（新法）が適用される。ただし、新法の施行期日（平成4年8月1日）前に締結されたこれらの契約については、旧法（借地法、借家法、建物保護法）が従前どおり適用されることとなる。なお、市有財産の貸付け等については、財産管理規則31条から38条までの規定に定めるところにより処理しなければならない。

また、一般的な賃貸借については、民法601条以下に規定されている。

注2 (1) 土地の賃貸借

土地の賃貸借の場合には、建物の所有を目的とするか否かが、借地借家法（旧借地法）の適用と関係があるので、用途は、明確に規定しなければならない。なお、土地の賃貸借の場合であっても、建物の所有を目的とする土地の賃

契約書の標準様式

貸借が一時使用である場合や、建物の所有を目的としない土地の賃貸借の場合は、借地借家法（旧借地法）の適用を受けない（借地借家法1、25、旧借地法1、9）。

(2) 建物の賃貸借

建物の賃貸借の場合であっても、その用途が一時使用のためであることが明らかな場合は、借地借家法（旧借家法）の適用を受けない（借地借家法40、旧借家法8）。この場合、一時使用とするだけの合理的事情が客観的に存在していることを識別できるよう明確に規定しておくことが適当である。

注3 (1) 土地の賃貸借

土地の賃貸借については、借地借家法と旧借地法で取扱いが異なるため、分けて次に説明する。

ア 借地借家法

(ア) 当初借地期間 借地上の建物が堅固・非堅固を問わず借地権の最低存続期間は、一律30年である。また、これより短い期間を定めた場合及び契約で借地権の期間を定めない場合も、一律30年である（借地借家法3、9）。

(イ) 更新後の存続期間 更新後の借地権の最低存続期間は、一律1回目は20年、2回目以降は10年である（借地借家法4）。

(ウ) 建物が滅失等した場合 当初の借地期間中に建物が滅失（建物の滅失、朽廃、取壊しを区分しないで滅失とする。）し、借地人がこれを再築したときの借地権の存続期間は、市（土地所有者）の承諾があるときは、20年とする（借地借家法7）。

また、更新後に建物が滅失した場合、借地人が市の承諾を得ずに建物を再築したときは、市は、賃貸借の解約を申し入れることができる（借地借家法8②）。この場合の借地権者は、市の承諾に代わる裁判所の許可を求めることができる（借地借家法18）。

イ 旧借地法

(ア) 当初借地期間 契約で借地権の存続期間を定めるときは、最短でも堅固建物は30年、非堅固建物は20年である。

また、これらより短い存続期間を定めた場合及び契約に存続期間の定めがないときは、堅固建物60年、非堅固建物30年が法定存続期間である（旧借地法2）。

(イ) 更新後の存続期間 契約更新後の借地権の存続期間は、最短でも堅固建物は30年、非堅固建物は20年である（旧借地法5①）。

(ウ) 建物が滅失等した場合 借地権存続期間の途中で建物が滅失しても借地権は消滅しない。借地人が建物を再築したときの借地権の存続期間は、市（土地所有者）が異議を述べなければ最短で堅固建物は30年、非堅固建物は20年である（旧借地法7）。

また、借地上の建物が朽廃した場合、法定存続期間の途中であれば、借地権は消滅するが（旧借地法2①ただし書、5①）、約定期間の途中であれば、消滅せず、借地人が建物を再築したときは、前記滅失の場合と同様に取り扱われる。

契約書の標準様式

(2) 建物の賃貸借

建物を貸し付ける場合は、10年を超える期間を定めることはできない（財産管理規則32①（4））。市が賃貸借を更新させないためには、賃貸借の期間満了前6箇月から1年以内に賃借人に対し、自治法238条の5第4項に規定する理由その他正当な理由に基づいて更新拒絶の通知をしなければならない。更に、賃借人が建物の使用収益を続ける場合は、市がこれに遅滞なく異議を述べる必要がある。これらの手続を怠ると、賃貸借は、自動更新される（借地借家法26①②、旧借家法1の2, 2①）。ただし、更新後の借家期間、更新拒絶事由の明確化について借地借家法と旧借地法では、取扱いが異なる。

注4 普通財産の貸付けについては、適正な貸付料を徴収するものとする（財産管理規則33参照）。

注5 土地の貸付け（一時的に（1月未満）使用させる場合等を除く。）は、非課税とされる（消費税法6①別表1（1））。また、建物の貸付けは、課税される。ただし、建物のうち住宅の貸付け（一時的に（1月未満）使用させる場合等を除く。）は、非課税とされている（消費税法6①別表1（13））。

注6 借地借家法又は旧借地法の適用がある場合は、賃借権の譲渡や貸付物件の転貸について、貸付人の承諾が得られない場合は、借受人の申立てにより貸付人の承諾に代わる許可の裁判を受けられることができる規定があるため、注意を要する（借地借家法19、旧借地法9の2）。また、民法612条により賃貸人の承諾のない賃借権の譲渡や貸付物件の転貸は、解除事由になる。

注7 この場合の建物の貸付けは、建物所有のための利用に区分され、貸付物件の転貸には当たらないと解されている。

注8 市が承諾を与え、借受人が貸付物件に付加した造作については、借地借家法33条又は旧借家法5条の規定により、貸付けが終了した場合に、借受人から造作買取請求権を行使されることがあるので、市が承諾する場合は、この点について注意を要する。

注9 自治法238条の5第4項の規定に基づく解除である。この場合、借受人は、同条第5項の規定により損失補償を求めることができるので注意を要する（関連条項第18条2項）。

注10 この規定中の次の用語の意義は、次のとおりである。また、この規定は、民法608条の特約となる。

「有益費」 土地の改良費、建物の造作を施す費用等の物の価値を増加させるのに役立つ費用をいう。

「必要費」 家屋の修繕費等の物を保存し、又は管理するための費用をいう。

する経費である。