

定期建物賃貸借契約書（案）

賃貸人守口市（以下「甲」という。）及び賃借人〇〇（以下「乙」という。）は、旧徳永家住宅活用事業に関する活用事業者募集プロポーザルにおいて提案された事業内容（以下「提案事業」という。）に活用するため、次の条項により賃貸借契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

（賃貸借物件）

第1条 甲は、次の物件（以下「本物件」という。）を乙に賃貸する。

所在地	守口市本町2丁目5番38号		
敷地面積	A区画（主屋・土蔵）：	約 973.95	m ²
	B区画（ガレージ）：	約 360.78	m ²
	C区画（空き地）：	約 192.98	m ²
建築面積	A区画（主屋・土蔵）延床面積：	約 449.38	m ²
	内訳：主屋1階：	約 196.78	m ²
	主屋2階：	約 101.43	m ²
	屋外トイレ：	約 17.96	m ²
	土蔵1階：	約 133.21	m ²
	B区画（ガレージ）	約 127.28	m ²
構造	A区画（主屋）	：木造2階建て	
	（土蔵）	：木造1階建て	
	B区画（ガレージ）	：鉄筋コンクリート造1階建て	

（契約の形態）

第2条 本契約は、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく定期建物賃貸借契約とする。

- 借地借家法第38条の規定に基づくものであるから、同法第26条・第28条及び第29条第1項並びに民法第604条の規定は適用されないため、契約更新に係る権利は一切発生せず、【第5条（賃貸借期間）】の期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む）は行われず、賃貸借期間の延長も行われたいものとする。
- 本契約は地方自治法第96条第1項第6号の規定により議会の議決を要するため、本契約は議会の議決後となり、議決を得られないときは契約を締結することはできない。

(指定用途等)

第3条 乙は、本物件を募集要項等、募集要項等に対する質問回答、基本計画及び事業提案書等記載事項に基づき、提案事業にのみ使用し、他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。

(禁止用途)

第4条 乙は、本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及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。

- 2 乙は、本物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。
- 3 乙は、本物件を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。
- 4 乙は、本物件を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。
- 5 乙は、本物件を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。

(賃貸借期間)

第5条 賃貸借期間は、別紙1及び2に示す1期エリア(A区画(主屋)及びB区画(ガレージ))については令和○年○月○日から令和○年○月○日まで、2期エリア(A区画(土蔵)及びC区画)については令和○年○月○日から令和○年○月○日までとする。

- 2 前項に規定する賃貸借期間には、原状回復に要する期間を含む。
- 3 本契約は、第1項に定める期間の満了により終了し、更新がない。
- 4 甲は第1項に規定する期間の満了の1年前から6月前までの間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し期間の満了により本契約が終了する旨について書面をもって通知するものとする。
- 5 甲は前項の通知をしなければ、乙に対し本契約の終了を主張することができず、乙は第1項に定める期間の満了後においても、引き続き本物件を賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により本契約が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した日に本契約は終了する。
- 6 甲は、第1項に定める各エリアの賃貸借期間の初日に、本物件を乙に現状有姿にて引渡すものとする。
- 7 甲による2期エリアの引渡しが大幅に遅延する場合、乙は、賃貸借期間の延長を申し入れることができる。

(貸付料)

- 第6条 乙は貸付料として、月額金〇〇円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）を甲に支払わなければならない。なお、賃貸借期間の初日が月の初日でないとき又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの当該月の貸付料は、日割計算とする。また、消費税及び地方消費税の税率が変更されたときは、関係法令等に基づき、その税率を適用した貸付料に変更する。
- 2 前項に関わらず、2期エリアの賃貸借期間の始期までの間、甲は貸付料を免除する。

(貸付料の納付)

- 第7条 前条に定める貸付料は、甲の発行する納入通知書により貸付月前月末までに、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。
- 2 前項に定める納入通知書は、各年度4月に送付する。

(貸付料の延滞金)

- 第8条 乙は、前条に基づき、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、【第31条（延滞金の算定）】に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

(充当の順序)

- 第9条 乙が貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、まず延滞金から充当する。

(契約保証金)

- 第10条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として貸付料の6月に相当する金額を別途甲が発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。ただし、貸付料を増額したとき、その他甲において必要があると認めるときは、契約保証金を増額し、甲の指定する日までに、別途甲の発行する納入通知書により支払うものとする。
- 2 甲は、前項に定める契約保証金をもって貸付料、延滞金、違約金、原状回復のほか本契約に基づき生じた乙の甲に対する一切の債務に充当することができ、その順序は甲が指定する。この場合、契約保証金を充当してもなお不足が生じたときは、乙は、甲の請求により直ちにその不足額を甲に支払わなければならない。
- 3 前項による充当の結果、契約保証金に不足が生じたときは、乙は甲の請求により直ちにその不足額を補充しなければならない。
- 4 甲は、本契約が終了した場合において、乙が本契約に定める義務を全て履行し、甲に損害がないときは、乙の請求により第1項に定める契約保証金を乙に返還する。
- 5 乙は、甲の承認を得なければ、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保の目的に供してはならない。
- 6 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

(損害保険)

第 11 条 乙は、火災盗難等の損害その他事故による損害を補償するために、本物件の引渡日の前日までに火災保険及び賠償責任保険等に加入し、保険料を負担しなければならない。なお、建物躯体については、甲は、公益社団法人全国市有物件災害共済会の建物総合損害共済に加入する。

2 乙は、前項の保険等に加入後速やかに、保険証書の写しを甲に提出するものとする。

(個別経費)

第 12 条 乙は、引渡日以後の本物件の整備・管理運営に関する次の各号の費用を、貸付料とは別に負担するものとする。

- (1) 内装工事費
- (2) 備品費及び消耗品費
- (3) 修繕費用（建物躯体にかかわる部分を除く。）
- (4) 内装等の変更や備品の撤去を行う場合の費用
- (5) 本物件の設備又はこれに類する機器の維持管理費用（法定点検等）
- (6) 本物件内の水道光熱費及びこれに類する費用
- (7) 本物件の清掃及びごみ処理費用
- (8) 本物件のセキュリティに関する費用
- (9) 庭の植栽等の剪定費用
- (10) 前各号の他、本物件の使用に伴い発生する一切の費用

(修繕負担区分)

第 13 条 乙は、本物件の引き渡しを受けた後に、本物件の躯体及び甲が整備した設備の維持保全に関する修繕又は保存行為（以下「修繕等」という。）を要する箇所が生じた場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲において修繕等を行うものとする。ただし、乙の責めに帰すべき事由により修繕等の必要が生じた場合は、その修繕等に要する費用は、乙が負担しなければならない。

- 2 前項の規定に基づき甲において修繕等を行う場合は、甲はその旨を乙に通知し、乙はこれに協力するものとする。
- 3 乙は、修繕等を要する箇所の存在を理由として損害賠償の請求をすることができず、乙の使用収益が制限されない場合においては、貸付料は減額されない。
- 4 乙は、第 1 項の規定に基づき甲において修繕等を行うことにより生じた損害について、賠償又は補償請求しないものとする。
- 5 第 1 項の規定に基づく甲による修繕等の期間中、乙の使用収益が制限される場合においては、貸付料の取扱いについて甲乙協議することができる。

(契約不適合責任)

第 14 条 甲は、一切の契約不適合責任を負わず、乙は、本物件の修補、貸付料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

- 2 本物件について、募集要項等から通常予測できない地中障害物等の存在が判明した場合、または甲が行う本物件の改修工事に伴い乙の事業計画に大幅な変更が生じる可能性が見込まれる場合、乙は、その対応方法について甲と協議を行うものとし、協議結果に基づいて定められた対応方針に要する合理的費用は、甲が負担する。

(承認事項)

第 15 条 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をするときは、あらかじめ書面による甲の承認を得なければならない。

- (1) 使用目的の変更
 - (2) 賃借権の転貸
 - (3) 転借人の変更
- 2 乙は、自ら設置した内装及び設備等につき次の各号のいずれかに該当する行為をするときは、事前に詳細な設計書及び図面等を作成し、甲に届け出なければならない。ただし、軽微な物は除く
 - (1) 本物件の様様替え・増改築等による現状の変更及び修繕
 - (2) 本物件の設備等の撤去及び設置

(遵守事項)

第 16 条 乙は、提案事業の実施にあたっては、「旧徳永家住宅活用事業に関する活用事業者募集プロポーザル実施要領」に定める各項目を遵守しなければならない。

- 2 乙は、募集要項等、募集要項等に対する質問回答、基本計画及び事業提案書等記載事項を遵守しなければならない。

(物件保全義務等)

第 17 条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本物件の維持保全に努めなければならない。

- 2 乙は、本物件が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。

(甲所有内装工事等)

第 18 条 乙は、甲が所有する本物件内の壁・天井・床・設備・機器・造作・間仕切・建具部分等の内装工事、修繕（以下「甲所有内装工事等」という。）を行うときは、あらかじめ甲の承認を受け、その指示に従わなければならない。甲の承認を得るに当たっては、乙はあらかじめ関係図書等を甲に提出し、施工方法、その他について、甲の指示に従うものとする。

- 2 乙が甲所有内装工事等を甲に無断で行ったとき、又は甲の承認内容に相違する工事を行ったときは、甲はこれを中止又は撤去することができるものとする。
- 3 乙が行う甲所有内装工事等により、甲又は第三者に損害を与えたときは、乙はその相手方にその損害を賠償しなければならない。
- 4 乙が甲所有内装工事等により新設・付加した設備、造作等の維持管理及び修繕等に係る費用は、乙の負担とする。
- 5 乙は、甲所有内装工事等を行った場合、設備、造作等のうち、主体構造物と分離することが困難な部分については、本契約の終了したときに、乙は当該権利一切を放棄し、甲に帰属させることができるものとする。

(滅失又は毀損等)

- 第 19 条 乙は、本物件の一部もしくは全部が滅失し、または毀損したときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。
- 2 乙は、乙の責任に帰すべき事由により、本物件の一部もしくは全部が滅失し、または毀損したときは、甲の指示に従い乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。

(必要費、有益費の償還請求権の放棄)

- 第 20 条 乙は、本物件に必要費、有益費（それぞれ、民法第 608 条に規定する必要費、有益費をいう。）を支出した場合であっても、甲の承諾を得たと否とにかかわらず、これを甲に償還請求しないものとする。

(権利譲渡等の禁止)

- 第 21 条 乙は、本物件の賃借権を第三者に譲渡してはならない。

(実地調査等)

- 第 22 条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し又は参考となるべき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 4 条（禁止用途）】に定める義務の履行状況を確認する必要があるとき
 - (2) 【第 7 条（貸付料の納付）】に定める貸付料の納付がないとき
 - (3) 【第 17 条（物件保全義務等）】及び【第 21 条（権利譲渡等の禁止）】に定める義務に違反したとき
 - (4) その他甲が必要と認めるとき

(契約の解除)

- 第 23 条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合は、本契約を解除することができる。
- 2 甲は、乙が【第 4 条（禁止用途）】に定める義務に違反したとき、又は次の各号の一に該当していると認められるときは、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団又は暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき
 - (2) 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、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
 - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるい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き
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
- 3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
 - 4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
 - 5 乙は、甲が本契約に定める義務に違反した場合は、甲と協議のうえ本契約を解除することができる。

（中途解約）

- 第24条 乙は、【第5条（賃貸借期間）】に定める期間中に、やむを得ない事由により事業の継続ができなくなり、本契約を解約する場合は契約解約希望日の6月前までに、甲に対し書面により申請し、承諾を得なければならない。
- 2 前項の解約日は、乙による解約の申請後、市が承諾した日から3月を経過した日とする。

（一部解約の禁止）

- 第25条 乙は、本物件の一部についてのみ解約することはできない。

（契約の終了）

- 第26条 天災地変その他不可抗力（経年による劣化を含む。）により本物件の一部又は全部が滅失又は毀損し、その効用を維持又は回復するのに過分の費用を要するなど本契約の継続が不可能になったときは、甲乙協議の上、本契約は終了する。
- 2 前項に定めるもののほか、甲又は乙に契約を継続しがたい事由が生じたときは、甲乙協議のうえ、本契約を終了することができる。

（契約保証金の帰属）

- 第27条 【第23条（契約の解除）第2項】の規定により本契約を解除したときは、【第10条（契約保証金）】に定める契約保証金は、甲に帰属する。

- 2 前項の定めにより帰属した契約保証金は、【第 29 条（損害賠償）】に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(違約金)

第 28 条 乙は、【第 5 条（賃貸借期間）】に定める期間中に、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

- (1) 【第 5 条（賃貸借期間）】に定める期間を 1 年以上残して【第 24 条（中途解約）】に基づき解約したとき 金（貸付料 1 年）円
 - (2) 【第 16 条（遵守事項）】、【第 21 条（権利譲渡等の禁止）】、【第 22 条（実地調査等）】又は【第 34 条（資料の提出）】に定める義務に違反したとき 金（貸付料 2 年）円
 - (3) 【第 4 条（禁止用途）】に定める義務に違反したとき 金（貸付料 6 年）円
- 2 前項に定める違約金は、【第 29 条（損害賠償等）】に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
 - 3 乙は、第 1 項に定める違約金を支払う場合において、甲が【第 30 条（貸付料の清算）第 3 項】の規定により当該違約金の一部を未経過期間にかかる貸付料の返還債務と相殺したときは、第 1 項の規定にかかわらず、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(損害賠償等)

- 第 29 条 甲及び乙は、本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。
- 2 乙は、前項の規定により損害賠償をする場合において、当該賠償金の一部を未経過期間にかかる貸付料の返還債務と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(貸付料の清算)

- 第 30 条 甲は本契約が【第 23 条（契約の解除）】【第 24 条（中途解約）】及び【第 26 条（契約の終了）】の規定に基づき解除された場合には、未経過期間にかかる貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。
- 2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間にかかる貸付料には利息を付さないものとする。
 - 3 甲は、本契約の解除により、乙が【第 28 条（違約金）】の規定に基づく違約金、【第 29 条（損害賠償等）】の規定に基づく損害賠償、その他本契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第 1 項の規定にかかわらず、返還する未経過期間にかかる貸付料の全部又は一部と相殺する。

(延滞金の算定)

第31条 本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとし、1円未満の端数は1円に切り上げて算定する。

算定式

元本金額 (【第8条 (貸付料の延滞金)】に定める延滞金については、【第7条 (貸付料の納付)】第1項の規定により甲が発行する納入通知書に記載の金額を元本金額とする) × 延滞金利率 × (延滞金起算日から納付の日までの日数 ÷ 365)

- 2 前項の延滞金利率は延滞起算日時点の国の債権の管理等に関する法律施行令第29条第1項本文に規定する財務大臣が定める率を定める告示 (昭和32年大蔵省告示第8号) に定める率とする。

(本契約にかかる日割計算)

第32条 甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年365日当たりの割合とする。

(原状回復義務)

第33条 乙は、本契約の期間満了のときはその期日までに、また契約解除の通知を受けたときは甲の指定する期日までに、甲が承認する場合を除き、全て本物件を原状回復の上、甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。なお、甲乙協議の上、甲が残置を承認した場合においても、乙は、乙が造作、加工したものの買い取りを甲に請求できない。

- 2 前項に定める義務に違反した場合には、乙は、同項に定める期日 (契約解除の場合は解除の日) の翌日から原状回復の上、本物件を甲に返還するまでの期間について、貸付料に相当する金額 (以下、「貸付料相当損害金」という。) を別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する日までに甲に支払わなければならない。また、貸付料相当損害金の他に甲に損害があるときは、甲は、乙に対し賠償を請求することができる。
- 3 乙が第1項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は本物件に生じた損傷の回復を含む原状回復を行うことができ、これにかかる費用を乙に請求することができる。
- 4 乙は、第1項に定める義務に違反したことにより甲が受けた損害額から第2項の規定に基づき支払われた額を控除してなお残余の額があるときは、当該残余の額について更に甲の指定する日までに支払わなければならない。

(資料の提出)

第34条 乙は、以下の資料を作成し、1年毎に甲に提出しなければならない。

- (1) 業務の実施状況 (経営改善のための投資を含む)、施設利用状況、収支状況など本業務に係る事業実績報告書 (事業者から賃借する者がある場合は、当該者の業務実績も含めること)
- (2) 乙の財務諸表
- (3) その他甲が特に求めた資料

(契約の費用)

第 35 条 本契約の締結に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第 36 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

- 2 乙は、本物件が市有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。
- 3 乙は、この契約の履行については、法令を遵守し、法令上の一切の責任を負うものとする。
- 4 乙は、当該契約期間中に事故が発生した場合は、自らの責任と負担において事故の処理をしなければならない。
- 5 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこれを甲に届出なければならない。
 - (1) 乙の住所・名称（法人にあっては、名称または代表者の氏名）等に変更があったとき。
 - (2) 相続または会社の合併等により賃借権が継承されたとき。
 - (3) 破産、民事再生、会社整理、特別精算若しくは会社更生の申し立てを受け、またはこれを自ら申し立てたとき。
- 6 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(裁判管轄)

第 37 条 本契約に関する訴えの管轄は、大阪地方裁判所とする。

(議会の議決を要する契約)

第 38 条 議会の議決を要する契約については、守口市議会の議決を得るまでは仮契約であり、守口市議会の議決を得たとき、本契約となるものとする。なお、守口市議会の議決を得られなかったとしても、甲はこの契約に関し、一切の責任を負うものではない。

- 2 本契約日は、守口市議会の議決を得た日の翌開庁日とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

仮契約日 令和 年 月 日

本契約日 令和 年 月 日

甲 守口市京阪本通2丁目5番5号
守口市
守口市長 ○○○○

乙 (住所)
(氏名)

(別紙 1) 事業敷地・施設の範囲

※乙の事業提案内容を踏まえて作成する。

所在地	守口市本町2丁目5番38号		
敷地面積	A区画(主屋・土蔵) :	約 973.95	m ²
	B区画(ガレージ) :	約 360.78	m ²
	C区画(空き地) :	約 192.98	m ²
建築面積	A区画(主屋・土蔵)延床面積 :	約 449.38	m ²
	内訳 : 主屋1階 :	約 196.78	m ²
	主屋2階 :	約 101.43	m ²
	屋外トイレ :	約 17.96	m ²
	土蔵1階 :	約 133.21	m ²
	B区画(ガレージ)	約 127.28	m ²
構造	A区画(主屋) : 木造2階建て		
	(土蔵) : 木造1階建て		
	B区画(ガレージ) : 鉄筋コンクリート造1階建て		

※本件土地の区画を、赤、青、黄色で囲んで明示する。

別紙2 敷地図及び敷地分割（想定）図

A3:1/250

