

市有建物賃貸借契約書（案）

貸主 姫路市（以下「甲」という。）と借主 ○○○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により
借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条第 1 項に規定する定期建物賃貸借契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第 1 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（賃貸借物件）

第 2 条 甲は、末記別表第 1 に掲げる物件及び別表第 2 に掲げる設備等（以下「本物件」という。）を乙
に賃貸する。

（指定用途等）

第 3 条 乙は、本物件を道路運送車両法施行規則（昭和 26 年運輸省令第 74 号）別表第 1 に掲げる普
通自動車、小型自動車及び軽自動車（二輪自動車を除く。）（以下「自動車」という。）の有料駐車場及
び駐車場管理室の用途（以下「指定用途」という。）として使用することを原則とし、その他の用途に
使用してはならない。ただし、カーシェアリングその他の利用者の利便性が向上するためのサービス
（以下「その他提供サービス」という。）については、甲の承認を得て行うことができるものとする。

2 乙は、前項に規定する指定用途を変更しようとする場合は、あらかじめ変更内容について甲と協議
し、承認を得なければならない。

3 前項の規定にかかわらず、次条第 1 項に規定する賃貸借の開始の日から起算して 6 か月の間は、指
定用途の変更をすることができないものとする。ただし、乙が次条第 1 項に規定する賃貸借の開始の
日の前日まで本物件の借主である場合は、この限りではない。

4 乙は、入札の際の「イーグレひめじ駐車場施設の貸付に係る事業者の募集要項」に従い、本物件を
使用しなければならない。

5 乙は、本物件が市有建物であることを常に考慮し、適正に使用するよう努めなければならない。

6 乙は、イーグレひめじ管理組合法人が定めるイーグレひめじ管理規約及び管理規則を誠実に遵守し
なければならない。

7 乙は、別紙の①②③④部分について、管理するものとする。

（賃貸借期間）

第 4 条 賃貸借の期間は、令和 8 年 4 月 1 日から令和 13 年 3 月 31 日までとする。

2 この契約は、前項の賃貸借の期間の満了により終了し、更新はないものとする。

3 甲は、令和 12 年 4 月 1 日から同年 9 月 30 日までの間に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終
了する旨を書面により通知する。

（賃貸料及び納入方法）

第5条 賃貸料は、年額××, ×××円（消費税及び地方消費税を含む。）とする。ただし、1年未満の期間に係る賃貸料は、日割計算により算出した額とする。

2 乙は、甲が発行する納入通知書により、甲の定める期日までに、その年度に属する賃貸料（年額）を甲に支払わなければならない。ただし、甲乙協議の上、月額払いとすることができる。

（遅延利息）

第6条 乙は、前条第2項に定める期日までに賃貸料を支払わなかったときは、当該期日の翌日から支払った日までの日数に応じ、その未払額について、乙が遅滞の責任を負った最初の日における法定利率で計算して得た金額に相当する遅延利息を、甲に支払わなければならない。

（賃貸料の改定）

第7条 賃貸料は、本物件に対する公租公課の変動、その他経済情勢の変動等やむを得ない事情があると認められるときは、甲乙協議の上、これを変更することができるものとする。

（管理義務）

第8条 乙は、本物件を常に善良な管理者の注意をもって維持保全しなければならない。

2 乙は、本物件の全部若しくは一部が滅失し、又は損傷した場合は、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

3 乙は、本物件を使用して行う事業に伴う一切の責任があるものとする。

4 乙は、甲が本物件の管理上必要な事項を通知した場合は、その事項を遵守しなければならない。

5 乙は、本物件の使用に当たっては、近隣住民の迷惑とならないように、十分に配慮しなければならない。

6 乙は、イーグレひめじ地下駐車場管理等の手引きに従い、本物件の定期的な巡回警備、施設点検、粉塵の除去をはじめとした場内清掃等を行わなければならない。

（維持補修）

第9条 甲は、本物件の建物、附帯設備、備品を修繕する必要がある場合であって、当該修繕に係る費用の見積額が1件当たり30万円（消費税及び地方消費税を含む。）以上のときは、その費用を負担するものとし、30万円（消費税及び地方消費税を含む。）未満のときは乙の負担とする。ただし、乙が早期の処置を講じず、又は適正な管理を怠るなど、乙の責めに帰すべき事由によって修繕の必要が生じたときは、乙の負担とする。

2 甲は、イーグレひめじの敷地並びに共用部分及び附属施設の管理並びに管理組合法人の運営に要する費用について負担する。

3 乙は、駐車場の設計、開設準備工事、事業運営、維持管理及び修繕（大規模修繕費を除く。）に係る費用のうち、特に定めのないものについては、賃貸料とは別に全て負担する。ただし、天災その他甲乙いずれの責めにも帰すことができない事象が生じた場合の対応は、甲乙協議の上、定めるものとする。

(本物件及び第三者に対する損害賠償義務)

第10条 乙は、本物件を指定用途に使用したことにより本物件及び第三者に損害を与えたときは、甲の責めに帰すべき事由によるものを除き、その損害を賠償しなければならない。ただし、第三者が本物件に損害を与えた場合にあっては、その損害の賠償に代えて、乙と当該第三者が協議した上で、当該第三者に原状回復させることができるものとする。

2 乙は、賃貸借期間中、乙の負担で施設賠償責任保険に加入するものとする。

(転貸の禁止等)

第11条 乙は、甲の承認を得ないで、本物件を第三者に転貸し、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定し、又は賃借権を第三者に譲渡してはならない。

(反社会的勢力の排除)

第12条 乙は、自己又は第三者をして、本物件を暴力団（姫路市暴力団排除条例（平成24年条例第49号。以下「条例」という。）第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団関係者（暴力団又は暴力団員（条例第2条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）と社会的に非難されるべき関係を有するものをいう。）の事務所（暴力団の活動の拠点である施設又は施設の区画された部分をいう。以下「暴力団事務所等」という。）の用に供してはならない。

2 甲は、乙が次の第1号から第4号までのいずれかに該当する者であると判明したとき、又は第5号から第7号までのいずれかに該当するときは、催告をしないでこの契約を解除することができるものとし、このために乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

(1) 暴力団又は暴力団員であるとき。

(2) 暴力団員が役員（法人等（法人その他の団体をいう。以下同じ。）において、業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有するものであるかを問わず、当該法人等に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずるものと同等以上の支配力を有するものと認められるものをいう。以下同じ。）として経営に関与している者であるとき（実質的に関与している場合を含む。）。

(3) 暴力団員を相当の責任の地位にある者（役員以外で業務に関し、監督する責任を有する使用人をいう。以下同じ。）として使用し、又は代理人として選任している者であるとき。

(4) 次に掲げる行為をした者を、役員等（法人等（法人等）にあっては役員その他経営に実質的に関与している者又は相当の責任の地位にある者をいい、個人にあってはその者又は経営に実質的に関与している者若しくは相当の責任の地位にある者をいう。以下同じ。）としている者であるとき。

ア 自己若しくは第三者の利益を図り、又は第三者に損害を与えるため、暴力団若しくは暴力団員の威力を利用する行為

イ 暴力団又は暴力団員に資金的援助等の経済的便宜を図る行為

ウ ア又はイに掲げるもののほか、暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係を有していると

認められる行為

- (5) 自己又は第三者をして、本物件を暴力団事務所等の用に供していることが判明したとき。
- (6) 自己又は第三者をして、本物件上に暴力団であることを感知させる名称、看板、代紋等を掲示したとき。
- (7) 自己又は第三者をして、本物件に反復継続して暴力団員を立ち入らせたとき。

3 乙は、前項の規定により契約を解除されたときは、甲に生じた損害を賠償しなければならない。
(現状変更等)

第13条 乙は、本物件の現状を変更しようとするとき（軽微な変更を行う場合を除く。）は、事前に書面により申請し、甲の承認を得なければならない。

(実地調査等)

第14条 甲は、本物件について、必要に応じ使用状況等を実地に調査し、又は乙に対して必要な報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合において、乙はその調査等を拒み、若しくは妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(決算報告)

第15条 乙は、令和8年度分の事業報告書については令和9年4月20日までに、令和9年度分から令和12年度分までの事業報告書についてはそれぞれ当該年度の翌年度の4月20日（この日が姫路市の休日を定める条例（平成2年姫路市規則第15号）に規定する市の休日に該当する場合は、同日以後最初の市の休日でない日）までに、甲に提出しなければならない。

(大手前公園地下駐車場との一体運営)

第16条 乙は、本物件の使用に関し、本物件と地下連絡通路で接続している大手前公園地下駐車場の精算機の管理及び集金等の業務について、その管理者と受託契約を締結しなければならない。

2 乙は、大手前公園地下駐車場の適正な管理及び運営を図るため必要な事項について、その管理者と協議を行うものとする。

3 前項の協議は、必要に応じ、甲も参加し、三者で行うものとする。

(契約の解除)

第17条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができるものとし、このために乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

- (1) 国又は甲、他の地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため本物件を必要とした場合に、甲が乙に対し、6か月前までに解除の申し入れをしたとき。
- (2) 乙が、この契約に定める義務に違反した場合に、甲が相当の期間を定めて乙に対しその履行を催告し、その期間内に履行がないとき。

2 乙は、賃貸借期間満了前に契約を解除する場合は、甲に対し、12か月前までに解除の申し入れをしなければならない。

(契約の変更)

第18条 契約の内容に変更が生じたときは、甲乙協議の上決定する。

(賃貸借期間終了時等の条件等)

第19条 乙は、賃貸借期間が満了したとき、又は第12条第2項若しくは前条の規定によりこの契約を解除されたとき（以下「貸付が終了したとき」という。）は、自己の負担において直ちに本物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が承諾した場合は、この限りではない。

2 乙は、貸付が終了したときに設備撤去等の工事を行う際は、工事期間中も利用者が継続して利用できるよう最大限の配慮をすることとする。

3 乙は、甲に対し返還に伴って発生する費用及び立退き料等一切の請求をすることはできない。

4 乙は、本物件に附加した造作等の買取請求、有益費及び必要費の償還請求その他一切の金銭的請求を、甲に対してすることができない。

5 乙は、貸付が終了したときには、本物件の運営が遅滞なく円滑に実施されるよう、甲が定める期間内に甲又は甲が指定した者に対して駐車場事業の引継ぎを行わなければならない。ただし、乙が引き続き貸付先となる場合は、この限りではない。

6 乙は、貸付が終了したときには、発行済みの貸付駐車場及び大手前公園地下駐車場で使用できるプリペイドカードや利用券等の前払式駐車券がある場合は換金に対応する等、適切に対応しなくてはならない。ただし、乙が引き続き貸付先となる場合は、この限りではない。

(契約の費用)

第20条 この契約の締結に必要な一切の費用は、乙の負担とする。

(契約保証金)

第21条 納入済みの契約保証金〇,〇〇〇,〇〇〇円は、貸付が終了したとき、乙の請求に基づき利息を付さずに返還する。ただし、乙に賃料の未払い金、損害金及び第23条に定める違約金があるとき、並びに乙が原状回復を行わなかったときは、その金額及び費用を契約保証金から充当する。

(履行保証契約)

第22条 乙は、前条に定める契約保証金に代えて、甲を被保険者とする履行保証保険を手配し、その保険証券を甲に差し入れることができる。

2 前項に定める履行保証保険を付保する場合は、本契約の締結と同時に当該保険証券を甲に差し入れるものとする。

3 履行保証保険の保険期間は、乙と保険会社の協議により決定することができるものとし、当該保険期間が本契約の満了日までの全期間に及ばないときは、乙は本契約が終了するに至るまで、保険期間の間断なく、当該履行保証保険が更新又は継続される限り、履行保証保険をもって、前号に定める契約保証金の代替措置とすることができるものとする。

4 第5条の賃貸料の不払い、第6条の遅延利息、及び第10条による損害等、本契約に関し甲に発生

した損害について、甲は履行保証保険に係る契約に定める条件に従い、当該保険契約上認められる範囲内で保険金の支払いを保険会社に求めることができる。

5 甲が前項の保険会社から受け取る保険金額が、甲の損害額に不足する場合は、乙は甲に不足額を支払うものとする。

(違約金)

第23条 乙は、第17条第2項に規定する期間を過ぎて契約の解除の申し入れを行ったときは、第21条の契約保証金と同額の違約金を甲に支払うものとする。

(合意管轄裁判所)

第24条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟等については、甲の事務所の所在地を所管する神戸地方裁判所をもって第一審裁判所とする。

(疑義の決定)

第25条 この契約に定めのない事項、又はこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上、決定するものとする。

上記契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

年 月 日

貸主（甲） 所在 姫路市安田四丁目1番地
名称 姫路市
姫路市長 ○○ ○○

借主（乙） 住所
氏名 印

別表第 1（物件の表示）

所 在 地	区 画	面 積 (㎡)	備 考
姫路市本町 6 8 番 地 2 9 0	イーグレひめじ 西棟地上 1 階及び 地下 1 階から地下 3 階までの一部	1 1, 6 3 4. 7 3	別紙の①部分
姫路市本町 6 8 番 地 2 9 0	イーグレひめじ 東棟地上 1 階の一 部	5 6. 5 9	別紙の②部分
姫路市本町 6 8 番 地 2 9 0	イーグレひめじ 地下連絡通路	—	別紙の③部分

別表第 2（設備等一覧）

名称	数量	設置場所	備考
流し台	1	駐車場管理室	
洗面台	1	駐車場管理室	
火災報知器	1	駐車場管理室	
非常用放送設備	1	駐車場管理室	
防潮板電源	1	駐車場管理室	点検及び修繕は、大手前 公園地下駐車場管理者 と協議のうえ行うこと。
精算機トラブル用受話器	1	駐車場管理室	
監視用モニター	12	駐車場管理室	
台数監視盤モニター	1	駐車場管理室	
ファン監視盤	1	駐車場管理室	
業務用インターホン	3	駐車場管理室	
照明制御盤	1	駐車場管理室	
空調機	1	駐車場管理室	
換気扇	1	駐車場管理室	
入口表示灯	2	地上 1 階北側、南側	
入口上部看板	4	地上 1 階	
料金看板	2	地上 1 階	
入口表示看板（一般県道砥堀本町線）	1	地上 1 階	
出庫注意灯	1	地上 1 階	
防潮板	4	地上 1 階、地下連絡通路	

排気ファン	4	地下1階、地下2階、地下3階	
給気ファン	4	地下1階、地下2階、地下3階	
満空表示板（合流部）	2	地下1階、地下2階	
カーブミラー（合流部）	2	地下1階、地下2階	
上部右折禁止看板	3	地下1階、地下2階、地下3階	
回転灯	6	地下1階、地下2階、地下3階	
公園地下誘導板（B2）	1	地下2階	壁付け式
公園地下誘導板（B3 入口）	1	地下2階	自立式
公園地下誘導板	1	地下2階（地下連絡通路前）	自立式
公園地下誘導板（上部）	1	地下2階（地下連絡通路前）	
B2/B3 出口誘導板	1	地下2階（地下連絡通路前）	
公園地下誘導板（上部）	1	地下2階（地下連絡通路前）	
公園地下・イーグレ誘導板（両面）	1	地下連絡通路	



2階平面図 $S=1/500$



1 階平面図 $S=1/500$

