

市有土地賃貸借契約書（案）

貸主 姫路市（以下「甲」という。）と借主 ○○○○○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有土地の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に掲げる土地及び別表第2に掲げる工作物（以下「本物件」という。）を乙に賃貸する。

（物件の引渡し）

第3条 甲は乙に対し、現状有姿のまま本物件を引き渡す。

（指定用途等）

第4条 乙は、本物件を貸駐車場（以下「指定用途」という。）として使用し、その他の用途に使用してはならない。

2 乙は、本物件上に建物を建築してはならない。

3 乙は、J R山陽本線東姫路駅前駐車場用地貸付に係る事業者の募集仕様書に従い、本物件を使用するものとする。

（借地借家法の適用除外）

第5条 甲及び乙は、この契約が建物の所有を目的とするものではなく、借地借家法（平成3年法律第90号）の適用を受けないものであることを相互に確認する。

（賃貸借期間）

第6条 賃貸借期間は、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、前項に定める期間の満了によって終了するものとし、それ以降の更新は行わない。

（賃貸料及び納入方法）

第7条 賃貸料は、月額○○○, ○○○円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とする。ただし、1か月未満の期間に係る賃貸料は、日割計算により算出した額（1,000円未満の端数があるときは、これを四捨五入して得た額）とする。

2 乙は、前項の賃貸料を、甲が発行する納入通知書により、毎年度4月から9月までの半年分を4月30日まで、10月から3月までの半年分を10月31日までに、甲に支払わなければならない。

（遅延利息）

第8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。

(管理義務)

第9条 乙は、善良な管理者の注意をもって本物件を使用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。

(維持補修)

第10条 甲は、本物件の維持補修の責任を負わないものとし、本物件の保全及び修繕に要する費用は、全て乙の負担とする。

2 前項に加え、事業に必要な一切の費用は、乙の負担とする。

(損害賠償義務)

第11条 乙は、乙の責めに帰すべき事由により甲又は第三者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。

(転貸の禁止等)

第12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13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。）の事務所等（暴力団の活動の拠点となる施設その他の物件をいう。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（法人等にあつ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、前項の規定によりこの契約が解除されたときは、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14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、あらかじめ書面により申請し、甲の承認を得なければならない。

(実地調査等)

第15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。

(契約の解除)

第16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) 国又は市、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、賃貸借期間中、甲がやむを得ない事由があると認めた場合を除き、この契約を解除することはできない。

(賃貸借期間終了時等の条件等)

第17条 乙は、賃貸借期間が満了するとき又はこの契約が解除となる時(以下「賃貸借が終了するとき」という。)は、その期日までに自己の負担において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、甲の承諾を得たものについてはこの限りでない。

2 乙は、原状回復を行う際は、その期間中も本物件の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 乙が第1項の原状回復等を行わないときは、甲は乙に代わって行うことができる。
- 4 甲は、前項の規定により原状回復等を行ったときは、乙に対してこれに要した費用を求償することができる。
- 5 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。
- 6 乙は、本物件に付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。

(契約の費用)

第18条 この契約の締結に必要となる一切の費用は、乙の負担とする。

(契約保証金)

第19条 乙は、契約保証金として、賃貸料の6か月分を契約日までに、甲に対して支払うものとする。

- 2 契約保証金は、賃貸借が終了し、本物件が返還された後、乙の請求に基づき、利息を付さずに返還するものとする。
- 3 甲は前項の規定にかかわらず、未払いの賃貸料、損害賠償その他乙が甲に対して負担する債務が残存するときは、契約保証金をその債務の額に充当するものとし、その残余の額を乙に返還するものとする。
- 4 契約保証金は、この契約に定める乙の義務の不履行による損害賠償の額の予定と解釈しないものとする。

(違約金)

第20条 乙は、第16条第1項第2号に基づき契約が解除されたとき、又は同条第2項の甲がやむを得ない事由があると認めて契約を解除するときは、前条に定める契約保証金と同額の違約金を甲に対して支払うものとする。

(合意管轄裁判所)

第21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22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。

この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

記

別表第1 土地の表示

所在 及び 地番	公簿地目	地積〔㎡〕
姫路市日出町三丁目39番5	鉄道用地	1,717.71
姫路市日出町三丁目51番7	鉄道用地	83.57
姫路市市之郷字長堤1237番4	鉄道用地	1,771.86
姫路市市之郷字長堤1237番5	鉄道用地	289.41

別表第2 工作物の表示

物件の表示	数量	構造等
舗装	一式	アスファルト
区画線	一式	—
ネットフェンス	一式	菱形金網