土 地 賃 貸 借 契 約 書 （ 案 ）

賃貸人 津市（以下「甲」という。）と賃借人 ●●●●●（以下「乙」という。）とは、市有財産について、次のとおり賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（契約の目的）

第１条　甲は、その所有する次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）を乙に賃貸し、乙は、これを賃借するものとする。

施設名称	所在及び地番	現況地目	地積	備考
●●●	津市●●●●●字●●●００番０	●●	●●●㎡のうち●●㎡	設置先物件調書●のとおり

（賃貸借期間）

第２条　本件土地の賃貸借期間は、令和９年４月１日から令和１４年３月３１日までの期間とする。

（用途指定）

第３条　乙は、本件土地を自動販売機の設置の用途に供するものとする。

２　乙は、前項の自動販売機の設置に当たって、津市公共施設内自動販売機設置場所の貸付けに係る実施要領の記載事項を遵守しなければならない。

（引渡し）

第４条　甲は、賃貸借期間の開始日に、本件土地を現状有姿で乙に引き渡すものとする。

（賃料）

第５条　本件土地の賃料は、年額●●●●●●円とする。ただし、年の中途において本契約が終了したとき（第１１条及び第１２条の規定により本契約が解除された場合を含む。）は、その年分の賃料は、日割計算（年３６５日）によって算定した額（１円未満切捨て）とする。

２　乙は、前項の賃料を、毎年５月３１日までに甲に支払わなければならない。

３　本件土地の価格の増減、近隣の類似土地の賃料その他経済情勢の変動等により賃料が不相当となったときは、甲、乙協議の上、第１項の賃料を改定できるものとする。

（光熱水費相当額の負担）

第６条　乙は、乙が本件土地を使用するために必要な光熱費及び上下水道使用料に相当する額（以下「光熱水費相当額」という。）を甲が指定する期日までに甲に支払うものとする。

（遅延損害金）

第７条　乙は、第５条の賃料、光熱水費相当額その他の乙が甲に対し支払うべき債務を支払期限までに支払わないときは、支払期限の翌日から支払済みの日までの日数に応じ、年（３６５日）９．１パーセント（支払期限の翌日から１か月を経過する日までの期間については、年（３６５日）２．８パーセント）の割合で計算した額を甲に支払わなければならない。

（暴力団排除条項）

第８条　乙は、甲に対し、現在及び将来にわたって次に掲げる事項を表明し、確約する。

⑴　自ら（法人の場合は、代表者、役員その他いかなる名称を有する者かを問わず実質的に経営に支配力を有する者と認められる者を含む。）又は出資、融資、取引その他の関係を通じてその事業活動に支配的な影響力を有する者が、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、総会屋、社会運動等標榜ゴロ、特殊知能暴力集団その他これらに準ずる反社会的勢力（以下「反社会的勢力」という。）ではないこと。

⑵　反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものではないこと。

⑶　自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

ア　相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ　偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用をき損する行為

（禁止又は制限される行為）

第９条　乙は、甲の書面による承諾を得ないで次に掲げる行為を行ってはならない。

⑴　本契約に基づく賃借権を第三者に譲渡し、又は本件土地を転貸すること。

⑵　本件土地を第３条の用途以外の用途に供すること。

⑶　本件土地の形状変更を行うこと。

⑷　本件土地の敷地内に工作物の設置を行うこと。

２　乙は、本件土地の使用に当たって次に掲げる行為を行ってはならない。

⑴　本件土地を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。

⑵　本件土地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項に規定する風俗営業、同条第５項に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類する業の用に供すること。

⑶　本件土地を公序良俗に反し、又は法令に違反する用に供すること。

⑷　本件土地について、汚染を発生させ、騒音、振動、有毒ガスの放散、汚水の排出など近隣の迷惑となる行為をし、又は本件土地を滅失き損するような行為をすること。

⑸　本件土地の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、第三者に不安を覚えさせること。

⑹　その他甲が不適当と認める行為を行うこと。

（賃貸借期間中の管理義務）

第１０条　乙は、賃貸借期間中は本件土地の管理責任を負うものとし、善良な管理者としての注意をもって、本件土地の維持に努めるものとする。

２　乙は、本件土地の使用等に伴い、第三者からの苦情その他紛争が生じたときは、誠実に解決に当たらなければならない。

３　乙は、本件土地内に修繕を要する箇所を発見したときは、直ちにその旨を甲に通知しなければならない。

４　乙は、乙の責めに帰すべき事由によって本件土地の修繕が必要となったときは、乙の負担において速やかに修繕を行わなければならない。

（甲の契約解除権）

第１１条　甲は、次の各号のいずれかに該当したときは、催告をせず、直ちに本契約を解除することができる。

⑴　乙の役員等（法人にあっては非常勤を含む役員、支配人、支店長、営業所長その他これらに類する地位にある者及び経営に実質的に関与している者を、法人格を有しない団体にあっては代表者及び経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が反社会的勢力であると認められたとき。

⑵　乙の経営又は運営に反社会的勢力が実質的に関与していると認められるとき。

⑶　乙又は乙の役員等が、反社会的勢力と知りながら、これを不当に利用したと認められるとき。

⑷　乙又は乙の役員等が、反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど反社会的勢力の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

⑸　乙又は乙の役員等が、反社会的勢力と密接な関係又は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。

⑹　乙の死亡又は消滅により、本契約に基づく賃借権を承継する者がいないとき。

⑺　乙が、差押え、仮差押え、仮処分、競売、保全処分、滞納処分その他これらに類する手続の申立てを受けたとき。

⑻　乙が、破産、民事再生等の申立てを受け、又は申立てをしたとき。

⑼　乙が、本契約に定める義務を履行しないとき又は乙が本契約に違反する行為を行ったとき。

⑽　乙が、第５条の賃料、光熱水費相当額その他の乙が甲に対し支払うべき債務の履行を怠り、甲が期限を付して督促をしたにもかかわらず、当該期限までにこれを履行しないとき。

⑾　乙が、第９条第１項又は第２項（第１号から第４号までを除く。）に違反し、甲がその是正を求めた期日までに是正に応じないとき又は同条第２項（第１号から第４号までに限る。）に違反する行為を行ったとき。

⑿　国、地方公共団体（甲を含む。）その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要とするとき。

⒀　乙が津市公共施設内自動販売機設置場所の貸付けに係る実施要領に定める記載内容を遵守しないとき。

⒁　その他乙が本契約を継続し難い重大な背信行為を行ったとき。

（乙の契約解除権）

第１２条　賃貸借期間中、経済情勢の変動等により設置先物件調書●に記載の本数より実際の売上本数が著しく少ない場合には、乙は、甲に対し、６か月の予告期間を置いた上、書面をもって本契約の解約を申し入れることができる。この場合には、本契約は当該予告期間の満了日をもって終了する。

（不可抗力による契約の終了）

第１３条　天災地変その他甲及び乙いずれの責めにも帰することのできない不可抗力によって本件土地が滅失し、又はその大部分がき損して使用不能となった場合には、本契約は終了するものとする。

２　前項の場合において、甲及び乙は、それぞれ相手方に対して違約金、損害賠償金等の請求を一切行わないものとする。

（返還）

第１４条　乙は、本契約の終了に当たって、甲の指定する期日までに（第１１

条及び第１２条の規定により甲が本契約を解除した場合にあっては、本契約の終了後直ちに）乙の負担において本件土地を原状に復して甲に返還しなければならない。

２　乙は、本件土地の返還に際して、立退料、移転料等その他名目のいかんにかかわらず、甲に対し、金品その他の請求を一切することができない。

３　甲は、乙が第１項の原状回復をしないことにより損害を被ったときは、乙に対し、その損害の賠償を請求することができる。

４　乙は、本件土地の返還が遅延したときは、使用の有無にかかわらず、本契約終了日の翌日から返還完了に至るまで、直近賃料の倍額に相当する額の使用損害金を甲に支払わなければならない。

５　甲は、賃貸借期間の中途において本契約が解除されたときは、乙の請求により、既払賃料のうち明渡しのあった日の翌日から既払賃料に係る賃貸借期間の末日までの期間の賃料に相当する額を還付するものとする。ただし、乙に甲に対する債務があるときは、この限りでない。

（必要費等の請求権の放棄）

第１５条　乙は、賃貸借期間が満了したとき、第１１条及び第１２条の規定に基づく甲による契約解除があったときは、本件土地について支出された必要費、有益費その他の費用があっても、これを甲に対して請求することができない。

（損害賠償等）

第１６条　乙は、本件土地の全部又は一部が滅失し、又はき損したときは、原状に復し、又はその滅失若しくはき損による損害を賠償しなければならない。ただし、乙がその滅失又はき損が乙の責めに帰すべき事由によらないことを証明した場合は、この限りでない。

２　前項に規定する場合のほか、乙は、本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。

（実地調査等）

第１７条　甲は、その必要があると認めるときは、本件土地に関し実地に調査し、又は乙に報告若しくは資料の提出を求めることができる。

（契約不適合責任の特約）

第１８条　本契約の締結後、本件土地に品質上の問題が発見された場合であっても、甲は、乙に対して、本件土地の品質上の問題に一切の責任を負わないものとし、乙は、甲に対して、追完、賃料の減額、契約の解除及び損害賠償

を請求すること並びに契約の取消しを主張することができないものとする。

（費用の負担）

第１９条　次の各号に係る費用は、乙の負担とする。

⑴　本契約の締結に要する費用

⑵　自動販売機（証明用計器（子メーター）及び回収ボックスを含む。）の調達、設置及び移設に係る費用

⑶　電気使用料等の自動販売機の運用に係る費用

⑷　その他事業実施に係る一切の費用

（裁判管轄）

第２０条　本契約に関する訴訟及び紛争については、甲の所在地を管轄する裁判所を管轄裁判所とするものとする。

（疑義等の決定）

第２１条　本契約に定めのない事項又は本契約における各条項の解釈に疑義がある事項については、甲及び乙は、民法その他の法令及び慣行に従い誠意をもって協議し、解決するものとする。

本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。

令和　　年　　月　　日

甲　津市西丸之内２３番１号
津市
津市長　前　葉　泰　幸

乙