

定期建物賃貸借契約書（案）

賃貸人 津市（以下「甲」という。）と賃借人 ○○○○○○（以下「乙」という。）とは、市有財産の賃貸借について、定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（賃貸物件）

第1条 甲は、その所有に係る次に掲げる建物（以下「賃貸物件」という。）を乙に賃貸し、乙は、これを賃借するものとする。

施設の名称	所在地	貸付諸室番号	貸付諸室面積	備考
津市安濃交流会館	津市安濃町東観音寺字堀添51番地3		00.00㎡	別添「平面図」のとおり

（用途指定）

第2条 乙は、賃貸物件を、令和4年○月○○日付け津市公告第○○号の津市安濃交流会館利活用促進事業に係る借受事業者の募集において、乙が甲に提案した別添「企画提案書」に基づき乙が行う事業（以下「事業」という。）以外の用途に供してはならない。

なお、事業の拡大を図る等新たな用途に供する場合は、事前に書面で甲の承認を得ることとする。

（賃貸借期間）

第3条 賃貸物件の賃貸借期間は、賃貸借契約締結日から令和6年3月31日までとする。

2 本契約は、前項の賃貸借の期間の満了により終了し、更新がないものとする。ただし、甲及び乙が必要と認める場合は、賃貸物件について新たな賃貸借契約を締結することができる。

3 甲は、第1項に規定する賃貸借期間満了の1年前から6箇月前までの間（以下「通知期間」という。）において、乙に対し、賃貸借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しなければならない。

4 甲は、第2項の規定にかかわらず、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を主張することができず、乙は、第1項に規定する賃貸借期間の満了後においても、賃貸物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間を経過後、乙に対し賃貸借期間の満了により賃貸借が終了する旨を通知した場合においては、当該通知の日から6箇月を経過した後に、賃貸借は終了するものとする。

（引渡し）

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

（賃貸料等）

第5条 賃貸物件の賃貸料は、年額金○○○○○○円（うち消費税及び地方消費税の額○

〇〇〇〇円（税率10%）とし、共益費は、年額3,000円とする。ただし、賃貸借期間の始期が甲の会計年度（以下「初年度」という。）の中途に係るときの初年度における賃貸料及び共益費は、賃貸借期間の始期から初年度の末日（3月31日）までの日数に応じて、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。賃貸借期間の終期が甲の会計年度（以下「最終年度」という。）の中途に係るときの最終年度における賃貸料及び共益費についても同様とする。

2 乙は、甲の会計年度毎に賃貸料及び共益費を支払うものとし、毎年4月30日までにその年度分の賃貸料及び共益費を甲に支払わなければならない。ただし、初年度において、4月2日以降に事業を開始する場合は、初年度における事業開始日から30日以内に初年度分の賃貸料及び共益費を納付するものとする。

3 第1項の賃貸料は、消費税率及び地方消費税率の改定があったときは、改定後の消費税率及び地方消費税率に基づき算定した賃貸料に改定されるものとする。

4 甲は、賃貸借期間の中途において、第11条の規定により本契約を解除したときは、乙が賃貸物件を現状回復の上甲に引渡した後の当該会計年度における賃貸借期間の残日数に応じて、日割計算（年365日）によって算定した額（1円未満切捨て）の賃貸料及び共益費を、乙の請求により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。

（経費等の負担）

第6条 賃貸物件の維持、修繕、改良その他の行為に要する経費は、すべて乙の負担で行うこととする。

また、乙は、賃貸物件及び乙が設置する設備に必要な電気・水道等に係る経費についても、甲が指定する期日までに支払うものとする。

2 前項に規定する電気・水道等に係る経費は、乙の負担において乙が設置したメーター等に基づき乙が報告する指示値により、又はその他適切な方法で甲が算定し、甲が乙に納入の通知をするものとする。

（延滞損害金）

第7条 乙は、第5条第1項の賃貸料及び共益費を同条第2項に規定する支払期限までに支払わないときは、当該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）14.6パーセント（当該支払期限の翌日から1箇月を経過する日までの期間については、年7.3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。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(1) 本契約に基づく賃借権を第三者に譲渡し、又は賃貸物件を転貸すること。

(2) 賃貸物件の形状変更を行うこと。

(3) 賃貸物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は賃貸物件の敷地内における工作物の設置（以下「増改築等」という。）を行うこと。

2 乙は、賃貸物件の使用に当たって次に掲げる行為を行ってはならない。

(1) 賃貸物件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。

(2) 賃貸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。

(3) 賃貸物件を公序良俗に反し、又は法令に違反する用に供すること。

(4) 賃貸物件について、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、又は賃貸物件を滅失き損するような行為をすること。

(5) 賃貸物件の周辺において、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。

(6) その他甲が不相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（第3条第4項の規定により乙が賃貸物件を引き続き賃借する期間を含む。）中は賃貸物件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、賃貸物件の維持に努めるものとする。

2 乙は、賃貸物件の使用等に伴い、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、賃貸物件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賃貸物件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。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 乙が、第5条の賃貸料、共益費、第6条の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。
- (11) 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。
- (12) 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。
- (13) 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。
- (14) 乙が、借受事業者の募集時において不正と認められる行為を行ったことが判明したとき。

（不可抗力による契約の終了）

第12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賃貸物件が滅失し、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13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）乙の負担において賃貸物件を原状に復して甲に返還しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、通常の使用及び収益によって生じた賃貸物件の損耗並びに賃貸物件の経年変化については、原状に復する必要がない。

3 乙は、賃貸物件の返還に際して、立退料、移転料等その他名目のいかににかかわらず、甲に対し、金品その他の請求を一切することができない。

4 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。

5 乙は、賃貸物件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、直近賃貸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。

(必要費等の請求権の放棄)

第14条 乙は、賃貸借期間が満了したとき、第11条の規定に基づく甲による契約解除があったときは、賃貸物件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。

(増改築等に係る特約)

第15条 甲及び乙は、増改築等により乙が設置した建物その他の工作物に係る原状回復義務の取扱いについては、第13条第1項の規定にかかわらず、第9条第1項第3号の規定による甲の承諾において付した条件及び当該承諾に併せて甲と乙が取り交わした合意書の約定に従うものとする。

(損害賠償等)

第16条 乙は、賃貸物件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 乙は、賃貸物件を第2条に定める用途に供する上で、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。

3 乙は、賃貸物件に異常が感じられ、乙の物件の全部又は一部を滅失し、又はき損するおそれがある場合は、甲に状態を悪化させないよう連絡しなければならない。

(実地調査等)

第17条 甲は、必要があると認めるときは、賃貸物件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)

第18条 本契約の締結後、乙が賃貸物件に品質上の問題（土壌汚染、地中埋設物及び産業廃棄物の存在並びに整備におけるPCBの含有を含むが、これらに限られない。）を発見しても、乙は、甲に対して追完、賃貸料の減額、契約の解除、損害賠償の請求、又は契約の取消しを主張することができないものとする。

（契約締結費用の負担）

第19条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

（連帯根保証人）

第20条 連帯根保証人 ○○○○（以下「丙」という。）は、甲に対し、本契約から生じる乙の債務について、保証債務極度額○, ○○○, ○○○円を限度として連帯根保証し、乙と連帯してその金銭債務を支払い、及び第13条第1項の規定に基づく原状回復義務（第9条第1項第3号の規定により甲が増改築等を承諾した場合にあっては、同号の規定による甲の承諾において付した条件及び当該承諾に併せて甲と乙が取り交わした合意書の約定による原状回復義務を含む。）を負うものとする。

2 甲は、丙に対して、前項の連帯根保証契約に基づき、弁済期の到来した同項の債務の全部又は一部を直ちに請求することができる。

3 第1項の連帯根保証に係る極度額は、丙の保証債務の履行により、その履行した額の限度で当然に消滅するものとする。

4 丙が死亡又は消滅した場合、所在不明となった場合、無資力になった場合等の理由により、丙が連帯根保証人としての資格を失ったものと甲が認めたときは、甲の申立てにより、乙は、直ちに甲の承諾する者を連帯根保証人として追加又は変更しなければならない。

5 甲は、丙（前項において追加又は変更された者を含む。）から請求があったときは、連帯根保証人に対して、遅滞なく、乙における賃貸料等の支払状況、未払債務の額、損害賠償の額その他本契約から生じる乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

（履行請求効果の特約）

第21条 甲が、乙又は丙のいずれかに対して履行の請求をしたときは、履行の請求の効果は、乙及び丙の全員に及ぶものとする。

（避難所としての使用に関する協力）

第22条 乙は、賃貸物件が存する施設が災害時等の指定避難所であることを承知するとともに、避難所として使用される際は、避難所の運営等への協力を努めるものとする。

（個人情報調査）

第23条 乙及び丙（いずれも個人の場合に限る。以下本条において同じ。）は、甲が、本契約から生じる乙及び丙の債務の管理又は徴収に関して必要が生じたときは、別紙「個人情報収集同意事項」に記載の個人情報を収集し、及び利用することに同意する。

(裁判管轄)

第24条 甲並びに乙及び丙は、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ことに合意した。

(疑義等の決定)

第25条 本契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義の生じた事項については、必要に応じ甲、乙協議の上、決定するものとする。

本契約の締結を証するため、本書3通を作成し、甲、乙、丙記名押印の上、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

丙

個人情報収集同意事項

乙及び丙が本契約から生じる債務を履行しなかった場合は、次のとおり、甲が乙及び丙の個人情報を調査・収集することに同意する。

1 個人情報収集の目的

本契約に基づく乙及び丙の債務について、甲がその債権管理上必要な情報を調査・収集することを目的とする。

2 個人情報の照会先

- (1) 国家機関、都道府県及び市区町村
- (2) 金融機関、証券会社、保険会社及び特別の法律により設立される法人
- (3) 乙及び丙が勤務し又は取引をする法人及び個人
- (4) 電気通信事業者及び電気ガス水道供給事業者
- (5) その他4の個人情報を有する者

3 個人情報収集の方法

文書、電子データの送受信、記録、閲覧その他の方法

4 個人情報の種類

(1) 個人基本情報

氏名・住所・性別・年齢・生年月日・本籍及び筆頭者・国籍、在留資格及び在留期間・親族及び続柄・婚姻又は離婚の有無・電話番号・電子メールアドレス・移転前又は移転先の住所

(2) 世帯基本情報

世帯主及び同一世帯員の氏名、性別、年齢、生年月日及び電話番号

(3) 職業及び勤務先等の情報

職業・職種・職位・職歴・資格・勤務先の名称、住所及び電話番号・給与及び賞与の金額及び支給日・給与の振込口座情報（自営業においては取引内容・契約状況・取引先の名称、住所及び電話番号・取引先からの収入状況・取引用の口座情報）

(4) 資産、負債及び課税情報

所有する不動産の内容及び評価額・有価証券の所有状況・加入する保険の情報・預貯金の額及び口座情報・債務の額、種類及び債務者の情報・公租公課の額、種類、納付及び未納の状況・滞納処分の状況・振替口座の情報・市町村民税又は所得税の所得額・民事訴訟又は民事執行の有無及び内容・破産及び免責の有無及び内容

(5) 生活情報

水道光熱費及び電気通信費の額及び支払状況・健康状態・傷病歴・通院又は入院の状況、障がいの有無及び程度・生活保護等の公的扶助の有無及び金額・刑事施設等への収監状況

(6) その他の情報

その他本契約に基づく甲の債権管理上必要と認められる情報