

定期建物賃貸借契約書（案）

貸付人松田町（以下「甲」という。）と借受人〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項により次に示す町有財産について、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条の規定に基づく定期建物賃借権の設定を目的とした借家契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 貸付物件は、次のとおり。

所在地(施設名)	区分	数量 (㎡)	備考
松田町寄2549番地ほか (旧寄中学校)	建物	2,204	貸付範囲は別紙 のとおり

（指定用途等）

第2条 乙は、貸付物件を次に掲げる図書に基づいた使用目的、利用計画（工作物の配置計画を含む）及び事業計画どおりの用途（以下「指定用途」という。）に自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

（1）旧寄中学校利活用事業者募集要項、募集要項の添付資料及び質問回答書（以下「募集要項等」という。）

（2）募集要項等に従い乙が提出した書類

2 乙は、貸付物件について、次の各号に掲げる用途に供してはならない。

（1）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又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する営業その他これらに類する用途

（2）松田町暴力団排除条例（平成23年条例第2号）第2条に規定する、暴力団、暴力団員、暴力団員等及び暴力団経営支配法人その他反社会的団体の事務所その他これに類する用途

（3）特定の個人、団体又は企業の活動に対する行政の中立性が損なわれるおそれのある施設（宗教団体・政治団体等の事務所、集会所その他これに類する施設）の用途

（4）公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用途

（5）その他社会通念上不適切と認められる目的の用途

（指定期日）

第3条 乙は、貸付物件を令和 年 月 日までに指定用途に供しなければならない。

（指定期間）

第4条 乙は、貸付物件を、前条に定める期日（第2項の規定により前条に定める期日を延期したときは、延期したその日）から貸付期間満了の日まで、引き続き、指定用途に供しなければならない。

2 乙は、不可抗力による貸付物件の滅失、損傷その他やむを得ない事由により、第2条第1項に定める指定用途の変更又は第3条に定める指定期日の変更を必要とするときは、事前に変更する理由及び変更後の用途等を書面によって甲に申請し、その承認を得なければならない。

(貸付期間)

第5条 貸付期間は令和 年 月 日から令和 年 月 日までの 年間とする。

(契約更新等)

第6条 この契約は、法第38条の規定に基づくものであるから、法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法(明治29年法律第89号)第604条の規定は適用されないので、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条に定める期間満了時において契約の更新(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、貸付期間の延長も行われないものとする。ただし、甲及び乙は、協議の上、貸付期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。

2 甲は、前条に規定する期間満了の1年前から6か月前までの間の期間(以下「通知期間」という。)に乙に対し、貸付期間の満了によりこの契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。

3 甲は、通知期間内に前項の通知をしなかった場合においても、通知期間経過後改めて期間の満了によりこの契約が終了する旨の書面による通知を乙にした場合、当該通知日から6か月を経過した日をもって、この契約は終了する。

(貸付料等)

第7条 貸付料は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

年次	期間	貸付料年額	備考
第一年次	自令和 年 月 日 至令和 年 月 日	円	
第二年次	自令和 年 月 日 至令和 年 月 日	円	
第三年次	自令和 年 月 日 至令和 年 月 日	円	

2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については、改めて甲から通知する。なお、貸付料は3年毎に改定するものとし、改定の都度、3年間に係る貸付料を協議して決定する。

3 乙は、別に定めるところにより、分担金(共用部分の電気使用料や合併式浄化槽の維持管理費等共益の費用として応分の負担が必要なもの)及び貸付物件に係る光熱費等実費負担となるものについて、負担しなければならない。

(貸付料の納付)

第8条 前条に定める貸付料は、次に定めるところにより、甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第一年次	第1回	円	令和 年 月 日	
	第2回	円	令和 年 月 日	
	第3回	円	令和 年 月 日	
	第4回	円	令和 年 月 日	

	計	円		
年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第二年次	第1回	円	令和 年 月 日	
	第2回	円	令和 年 月 日	
	第3回	円	令和 年 月 日	
	第4回	円	令和 年 月 日	
	計	円		
年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第三年次	第1回	円	令和 年 月 日	
	第2回	円	令和 年 月 日	
	第3回	円	令和 年 月 日	
	第4回	円	令和 年 月 日	
	計	円		

(貸付料の改定)

第9条 甲は、貸付物件の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等、法第32条第1項本文の規定に該当することとなったときは、第7条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

(貸付料の支払猶予)

第10条 災害その他やむを得ない事情により、乙が納付期限までに貸付料を支払うことができないときは、第8条の規定にかかわらず、甲乙協議の上に定める期日までその支払いを猶予する。

(契約保証金)

第11条 乙は、契約締結と同時に、契約保証金として貸付料年額分相当額を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第26条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 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が第23条に定める義務その他この契約に定める義務の履行をしたときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。

5 甲は、第1項に定める契約保証金の全部又は一部について、貸付料支払い、貸付物件の原状回復、損害賠償その他この契約から生じる一切の債務に充当することができるものとし、充当した金額に相当する部分は甲に帰属するものとする。また、甲が本項に基づき契約保証金を充当した場合には、乙は、直ちに充当した金額に相当する金額を甲に納付するものとする。

(延滞金)

第12条 乙は、第8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2項に定める率により算定した延滞金を、

甲に支払わなければならない。

2 前項の延滞金利率は、督促したときにおける政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率とする。

（充当の順序）

第13条 乙が貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、乙が納付し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。

（契約不適合責任）

第14条 乙は、契約締結後、貸付物件の種類、数量、性質が契約目的に適合しないことを発見しても、甲に対し、貸付料の減免及び損害賠償の請求をすることができない。

（使用上の制限）

第15条 乙は、貸付物件の模様替、改造等により現状を変更（貸付物件の修繕及びその他軽微な変更を除く。）しようとする場合には、事前に変更する理由、変更後の目的及び変更する箇所等を書面によって甲に申請し、その承認を得なければならない。

（権利譲渡等）

第16条 乙は、甲の承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸しその他使用または使用収益を目的とする権利を設定し、又は賃借権を譲渡してはならない。

（物件保全義務）

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

2 貸付物件に係る乙の責に帰すべき修繕費用は、乙の負担とする。

3 甲が貸付物件の維持保全のために行う工事等により、乙が貸付物件の全部又は一部を使用できない場合、乙は甲に対して名目の如何を問わず損失補償等を一切請求できないものとする。

4 天災地変、火災、停電又は盗難等、甲の責に帰すことのできない事由により発生した事故のため乙が被った損害については、甲はその責を負わないものとする。

（維持管理上の経費の負担）

第18条 貸付物件の維持、補修、改良及び電気、ガス、上下水道等の光熱水費、電話等の通信費その他使用に要する一切の経費は、乙の負担とする。ただし、経年劣化、不可抗力による場合で、見積金額が1件につき50万円（消費税及び地方消費税を含む。）を超える修繕費用の負担は、甲乙協議の上決定する。

（立入り）

第19条 甲は、貸付物件の防火、貸付物件の構造の保全その他の貸付物件の管理上の必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、貸付物件内に立入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、貸付物件内に立入ることができる。

(実地調査等)

第20条 甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、乙に対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2条第2項に定める使用してはならない用途等に関して、甲が必要と認めるとき
- (2) 第8条に定める貸付料の納付がないとき
- (3) 第15条及び第16条に定める甲の承認を受けなかったとき
- (4) この契約に定める義務に違反したとき

(違約金)

第21条 乙は、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、甲に支払わなければならない。

- (1) 第15条第1項の貸付物件の様態替、改造等による現状変更に係る事前承認を受ける義務又は前2条に定める義務に違反した場合 金(貸付料年額)円
- (2) 第2条第2項又は第16条に定める義務に違反した場合 金(貸付料年額の3倍)円

2 乙は、第7条第1項に定める期間を経過した後において、この契約に違反した場合の違約金は、同条第2項の期間について甲の定める基準により算出した金額によることに同意する。なお、金額については、甲から通知する。

3 乙は、第22条第1項及び第3項の規定によりこの契約を解除された場合には、第5条に規定する貸付期間満了までの期間分に係る貸付料相当額を上限として、甲が指定する金額を甲に支払うものとする。

4 乙は、乙の責に帰すべき事由により第23条の規定に定める契約の解約を行った場合には、第5条に規定する貸付期間満了まで期間分に係る貸付料相当額の3割の額を上限として、甲が指定する金額を甲に支払うものとする。

5 前4項に定める違約金は第26条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除等)

第22条 甲は、乙がこの契約に定める義務に違反した場合には、契約を解除することができる。

2 前項にかかわらず、甲は、貸付物件を国、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必要を生じたときは、地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条の5第4項の規定に基づき、この契約を解除することができる。

3 甲は、乙に次の各号のいずれかに該当する行為又は事実があった場合、乙に対し催告その他何等の手続きを要することなく、直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 貸付料・分担金その他の債務の納付を納付期限から2か月以上怠ったとき
- (2) 手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき
- (3) 差押・仮差押・仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立てを受けたとき
- (4) 破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき

- (5) 第2条第2項、第16条の規定に違反したとき
- (6) 甲の書面による承諾なく、乙が2か月以上貸付物件を使用しないとき
- (7) この契約に付随して締結した契約に違反したとき
- (8) 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。以下同じ。）が、暴力団（松田町暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同条例第2条第3号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき
- (9) 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
- (10) 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
- (11) 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
- (12) 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
- (13) 公序良俗に反する行為があったとき、又はそのような行為を助するおそれがあるとき
- (14) 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき
- (15) 乙の信用が著しく失墜したと甲が認めたとき
- (16) 主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき
- (17) 資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと等により、甲が契約を継続しがたい事態になったと認めたとき
- (18) 前各号に準ずる事由により、甲が契約を継続しがたいと認めたとき

4 甲は、第1項又は第3項の規定によりこの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。

5 乙は、甲が第1項又は第3項の規定によりこの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。

（貸付期間内の解約）

第23条 乙は、貸付期間中であっても、6か月以上の予告期間（契約解約の申入れ日から解約希望日までの期間）をもって甲に対し書面による解約の申入れをすることができ、この場合、予告期間の満了と同時にこの契約は終了する。

（原状回復等）

第24条 乙は、第5条に定める貸付期間が満了するときは貸付期間満了日まで、又は前2条の規定によりこの契約が解除又は解約となったときは、甲の指定する期日までに甲の指示により自己の責任と負担において、貸付物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、再契約のほか、甲が指示した場合にはこの限りでない。

2 この契約が終了し、乙が貸付物件を明け渡した後に貸付物件に残置した物件があるときは、甲は、乙がその所有権を放棄したものとみなして任意に乙の負担においてこれを処分することができる。

3 甲の指定する期日までに、乙が貸付物件を返還しないときは、乙は、甲の指定する期日の翌日から返還完了に至るまでの貸付料相当額合計の倍額の損害金及び貸付物件内における必要費（水道光熱費等）相当額を甲又は甲の指定する者に支払い、かつ明渡し遅延により甲の被った損害を賠償しなければならない。

4 甲は、乙が第1項に定める原状回復義務を履行しないときは、乙に代わって甲自ら執行し、若しくは他人に執行させることができる。なお、執行にかかる費用はすべて乙が負担する。
(貸付料の精算)

第25条 甲は、第22条第2項の規定によりこの契約を解除した場合には、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。
(損害賠償)

第26条 乙は、この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。
(有益費などの放棄)

第27条 乙は、第5条に規定する貸付期間が満了した場合、第22条第1項若しくは第3項の規定により契約を解除された場合、又は第23条の規定により契約を解除した場合において、乙が支出した必要費及び有益費等については、甲に対してその償還の請求をすることができない。

2 甲の承認の有無にかかわらず乙が施した造作については、契約終了の場合において、乙は、その買取りの請求をすることができない。
(通知義務)

第28条 乙は、その商号、氏名、住所、代表者、営業目的、資本金その他商業登記事項若しくは身分上の事項に重要な変更が生じたとき又は届出印章、貸付物件の使用責任者若しくは契約上重要な事項に変更があったときは、遅滞なく書面により甲に通知する。
(契約の費用)

第29条 この契約の締結及び履行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30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。

2 乙は、貸付物件が町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 この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31条 この契約に関する訴えの管轄は、甲の事務所の所在地を管轄区域とする裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

貸付人 神奈川県足柄上郡松田町松田惣領2037
松田町長 本山博幸 ⑩

借受人

⑩