

定期建物賃貸借契約書（案）

廿日市市を貸付人とし、〇〇〇〇を借受人として、貸付人と借受人は、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に定める契約更新のない定期建物賃貸借契約を次のとおり締結した。

（契約の目的）

第1条 貸付人は、その所有する次の建物（以下「貸付物件」という。）を賃貸し、借受人はこれを賃借することを約した。

建 物	所在地	(住居表示) 廿日市市津田1147番地10 (地番) 廿日市市津田字江尻1147番10及び1154番3		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建		
	種類	事務所・車庫	新築年月	平成元年10月
	床面積	1階 316.11㎡ 2階 112.50㎡		
賃貸方法	借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借契約			
附属施設	・減菌室（木造平家建） 約10㎡ ・倉庫・ゴミ置場（木・鉄骨造平家建） 約24㎡ ・自転車置場（軽量鉄骨造平家建） 約3㎡ ・倉庫（鋼板造平家建） 約9㎡			

2 前項建物の敷地の内、消防救急デジタル無線設備の佐伯中継局（以下「佐伯中継局」という。）及びその進入路については使用できないものとする（別紙図面のとおり）。ただし、通行のために通過することを妨げるものではない。

（使用の目的）

第2条 借受人は、貸付物件を〇〇の用に供する建物として使用するものとする。

（貸付期間）

第3条 貸付物件の貸付期間は、令和8年9月1日から令和19年3月31日までとする。

2 この契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新はないものとする。

3 借受人に貸付物件及びその敷地を買い取る意思がある場合は、貸付期間満了の1年前から満了日までの間、借受人の申出により貸付人及び借受人で協議できるものとするが、売払い手続きについては地方自治法等関係法令の定めるところによる。

（契約保証金）

第4条 借受人は、第5条第1項に規定する貸付料の100分の10以上の額の契約保証金を貸付人に支払うものとする。

2 貸付人は、借受人が貸付人に納付した入札保証金を契約保証金に充当する。

3 前項の規定による充当額が契約保証金の全額に満たない場合は、借受人は、令和8年8月31日までに差額を貸付人に支払うものとする。

（貸付料の額）

第5条 貸付料は、年額〇,〇〇〇,〇〇〇円（消費税及び地方消費税の額を含む。）とする。

2 前項にかかわらず、令和8年度の貸付料は〇,〇〇〇,〇〇〇円（消費税及び地方消費税の額を含む。）とする。

3 貸付期間の中途において、消費税及び地方消費税の税率が改正された場合は、貸付料に含まれる消費税及び地方消費税の額は、改正後の税率により計算するものとする。

(貸付料の納入)

第6条 借受人は、前条の規定による貸付料を、毎年、貸付人の発行する納入通知書により貸付人に支払う。なお、振込手数料は、借受人の負担とする。

2 前項の支払いは、当該年度の4月30日までに行う。この場合において、納入期限が休日（日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日をいう。以下同じ。）に当たるときは、納入期限直後の休日でない日を納入期限とする。

3 前項の規定にかかわらず、令和8年度の貸付料については、令和8年8月31日までに、第1項と同様の方法により支払う。

4 貸付人は、借受人が前2項に定める義務を履行したときは、契約保証金を貸付料に充当するものとする。ただし、契約保証金には利息を付けないものとする。

(貸付料の改定)

第7条 貸付人及び借受人は、経済事情の変動等により特に必要があると認めるときは、第5条第1項の規定にかかわらず、両者協議の上貸付料の改定をすることができる。

(延滞金)

第8条 借受人は、貸付料の支払いその他の債務を期限までに履行しないときは、それぞれの履行期限の翌日から履行の日までの日数に応じ、貸付料100円につき年8.25%の割合で計算した額の遅延利息を貸付人に対し支払う。

(契約不適合責任)

第9条 借受人は、この契約の締結後、貸付物件について種類、品質又は数量に関してこの契約の内容に適合しないものであるときでも貸付料の減免、若しくは損害賠償等の請求又は契約の解除をすることはできないものとする。ただし、借受人が消費者契約法（平成12年法律第61号）に規定する消費者である場合にあっては、不適合を知った日から1年間は、この限りではない。

(使用上の制限等)

第10条 借受人は、貸付人の承認を得ないで、貸付に基づく権利の全部又は一部を第三者に譲渡し、転貸し、質入れ若しくは担保に供し、又は営業の委託若しくは名義貸し等を行うことはできないものとする。

2 借受人は、貸付人の承認を得ないで、建物の内外の様様替え、改修等により現状変更することはできないものとする。（軽微な変更を除く。）

3 借受人は、貸付物件に現状で備え付けられている設備等については、そのまま使用できるものとする。なお、維持管理及び使用に関し発生する費用は、すべて借受人の負担となるほか、貸付人においては、これらの設備等の更新及び撤去を行わないものとする。設備等を処分する場合は、貸付人の承認を得たうえで、借受人の負担のもとで行うものとする。

4 貸付物件内の事故については、貸付人は一切の責任を負わないものとする。

5 貸付物件は、現状での貸し付けとし、必要となる内装及び設備等の工事の費用は、借受人の負担とする。なお、工事を実施する場合は、事前に貸付人と協議し、承認を得て、設計・施工を行うこととする。

6 貸付物件について、将来にわたり、必要となる内装及び設備等の工事の費用は、借受人の負担とする。なお、この場合においても、事前に貸付人と協議し、承認を得て、設計・施工を行うこととする。

7 貸付物件を使用したことにより発生した第三者との紛争等については、借受人の責任と負担において解決しなければならない。

(滅失又は損傷の届出等)

第11条 借受人は、貸付物件が滅失又は損傷したときは、直ちに貸付人にその状況を届け出なければならない。

2 借受人が、故意又は過失によって貸付物件を滅失又は損傷したときは、直ちにこれを原状に回復し、又はその損害を賠償しなければならない。

(物件保全義務等)

第12条 借受人は、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 前項の維持保全に要する費用は、借受人の負担とする。

3 借受人は、管理上の過失により第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、貸付人が借受人に代わって賠償の責を果たした場合には、借受人に求償することができる。

(費用の負担区分)

第13条 借受人は、次に掲げる費用を負担しなければならない。

(1) 貸付物件の修繕に要する費用（建物の構造の保全及び大規模修繕（外壁改修など）に係る修繕を除く。）

(2) 電気、ガス、水道その他の使用料及びその設備の維持管理に要する費用（佐伯中継局への電気供給に係る設備及び光回線の定期点検、臨時点検並びに第一号に要する費用を除く。）

(3) 塵芥、汚物その他の処理に要する費用

(4) 工作物等の設置及び設置後の維持管理に要する費用（清掃の費用及び電球等の消耗品の交換工事の費用、敷地内の草刈りの費用、天井・壁・床の補修塗替え、その他軽微な修繕に係る費用を含む。）

(5) 既存設備等の使用及び維持管理に要する費用並びにその処分に要する費用

(6) 火災保険料、清掃に要する費用など財産の維持管理に要する費用

(7) 借受人の用途により消防法上必要となる消防用設備等の設置に要する費用及び当該設備を含む消防用設備等の点検に要する費用

(8) その他、貸付人が前各号に掲げるものに準ずると認めた費用

2 佐伯中継局への電気供給に係る設備及び光回線の定期点検、臨時点検並びに修繕費用は貸付人が負担する（借受人の故意又は過失によりこれらを故障させた場合はこの限りではない。）。

(住所等の変更の届出)

第14条 借受人は、その住所又は氏名を変更したときは、直ちにその旨を貸付人に届け出なければならない。

(実地調査等)

第15条 貸付人は、貸付物件の維持保全のため必要があると認めたときは、貸付物件に

ついて随時に実地調査をし、又は参考となるべき資料の報告を求め、貸付物件の維持保全に関し借受人に指示することができる。この場合、借受人は、正当な理由なくその調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

- 2 佐伯中継局への電気供給に係る設備及び光回線の定期点検、臨時点検並びに修繕にかかる市職員又は市が発注した業者の貸付物件への立ち入りは、原則として、市と借受人が協議して期間を決定するものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、緊急性を伴う場合は、事前の連絡なく立ち入りを行うことについて、借受人は合意するものとする。
- 4 前項の規定による立ち入りにおいて、借受人が不在であった場合は、立ち入りを行った旨を速やかに借受人に通知しなければならない。
- 5 貸付人が貸付物件の修繕（第13条第2項に規定する佐伯中継局への電気供給に係る設備及び光回線の修繕を含む。）を行う場合、借受人は、工事の実施に必要な範囲で貸付人又は貸付人が発注した業者に協力しなければならない。
- 6 貸付人は、第1項に規定する実地調査又は第2項及び第3項に規定する立ち入りにより、借受人の財産に損害を与えた場合は、金銭により補償するものとする。

（契約の解除）

第16条 貸付人は、次の各号の一に該当するときは、この契約を直ちに解除することができる。

- (1) 貸付人において、貸付物件を公用又は公共用に供するために必要となったとき。
 - (2) 借受人が貸付料を滞納したとき。
 - (3) 借受人による貸付物件の使用が、貸付物件の貸付先募集に当たり策定された募集要項の貸付条件等に反していることが明らかになったとき。
 - (4) 借受人が次に掲げるいずれかに該当するとき、又は貸付物件を暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）若しくは暴力団員（同条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）が使用していることが判明したとき。
 - ア 借受人の役員等（支配人及び支店又は営業所の代表者並びに非常勤の者を含む。以下同じ。）が暴力団員であると認められるとき。
 - イ 暴力団又は暴力団員が借受人の経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ウ 借受人の役員等が、その属する法人、自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で、暴力団又は暴力団員を利用していると認められるとき。
 - エ 借受人の役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
 - オ ウ及びエに掲げる場合のほか、借受人の役員等が、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認められるとき。
 - カ この契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員から不当な介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を貸付人に報告せず、又は警察に届けなかったとき。
 - (5) その他借受人がこの契約に定める義務を履行しないとき。
- 2 貸付人は、前項の規定によりこの契約を解除した場合において、借受人が損失を受けることがあっても、その損失を補償しない。

(貸付物件の返還)

第17条 第3条第1項に規定する貸付期間が満了したとき、又は前条第1項の規定によりこの契約を解除したときは、直ちに借受人の責任と負担により貸付物件を原状に回復し、貸付人の指定する日までに返還しなければならない。ただし、貸付人が特別の事情があると認めるときは、この限りではない。

2 借受人が前項の規定による原状回復を貸付人の指定する日までに履行しないときは、貸付人が代わってこれを行い、その費用は借受人が負担しなければならない。

(通知期間)

第18条 貸付人は、第3条第1項に規定する貸付期間が満了する日の1年前から6か月前までの間(以下「通知期間」という。)に、借受人に対し、貸付期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知する。

2 貸付人は、前項の通知をしなければ、借受人に対し、貸付期間の満了による賃貸借の終了を対抗することができない。ただし、貸付人が通知期間の経過後に、借受人に対し、貸付期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合は、その通知の日から6か月を経過した日に賃貸借契約は終了する。

(有益費等の請求権の放棄)

第19条 借受人は、第3条第1項に規定する貸付期間が満了したとき、又は第16条第1項の規定によりこの契約を解除された場合において、貸付物件に投じた改良費、補修費等の有益費その他の費用があっても、これを貸付人に請求することができない。

(契約の費用の負担)

第20条 この契約の締結に要する費用は、借受人の負担とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第21条 貸付人及び借受人は、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 借受人は、貸付物件が市有財産であることを常に考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。

3 この契約に定める事項に疑義が生じた場合又はこの契約に定めのない事項で必要がある場合は、法令に定めるところによるほか、貸付人及び借受人が協議して定めるものとする。

(合意管轄)

第22条 この契約に関する一切の紛争(裁判所の調停手続きを含む。)は、広島地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

上記契約の締結を証するため、本書2通を作成し、当事者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

貸付人 廿日市市

廿日市市長 松 本 太 郎

借受人 住 所

氏 名