

## 定期建物賃貸借契約書（案）

大仙市（以下「甲」という。）と\_\_\_\_\_（以下「乙」という。）は、建物の賃貸借について、次のとおり借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （目的）

第1条 甲は、その所有する建物及びこれに附随する土地について、乙に対し貸し付け、乙はこれを賃借する。

### （貸付物件）

第2条 甲が乙に貸し付ける物件（以下「貸付物件」という。）は、次のとおりとする。

#### （1）建物

名 称	所 在 地	構 造	貸付面積(m <sup>2</sup> )
旧せんぼくちびっころ んど みどり園	大仙市堀見内字藍野 75番地1	鉄筋コンクリート造 平家建	1,209.46
水道ポンプ小屋	大仙市堀見内字藍野 25番地1	コンクリートブロッ ク造 平家建	5.80

#### （2）土地

所 在	地 番	地 目	貸付面積(m <sup>2</sup> )
大仙市堀見内字藍野	75番1	学校用地	11,430
大仙市堀見内字藍野	45番22	雑種地	448

合計：11,878

#### （3）附属施設等

敷地内小屋、敷地外水道ポンプ小屋その他現存する附帯設備等

※敷地内の備え付け遊具、樹木、柵、備品等を含む

※地下水用ポンプ設備、送水管等も含む

2 土地については、前項建物利用に附随して使用を認めるものであり、独立した借地権を設定するものではない。

3 乙は、建物が建築当時の法令基準に基づき建築されていることを了承する。

4 甲は、貸付物件の現行耐震基準への適合を保証しない。

### （契約期間）

第3条 本契約の期間は、令和8年9月1日から令和11年3月31日までとする。

2 本契約は借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約であり、契約の更新は行わない。

3 甲及び乙は、契約期間満了後において必要があると認める場合は、新たな契約を締結することができる。ただし、乙は再契約を請求できず、甲は再契約を保証しない。

4 甲は、賃貸借期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に乙に対し、賃貸期間の満了により本契約が終了する旨を書面により通知する。

5 乙は、前項の貸借期間中に乙の意思により、この契約を解除する場合は、解約する日の3ヶ月前までに書面により、甲へ申し出なければならない。

(契約終了に関する説明)

第4条 甲は乙に対し、本契約が借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約であり、契約更新がなく、期間満了により終了することについて、あらかじめ書面を交付して説明した。

(貸付料)

第5条 貸付料は、月額●●●●●円(うち消費税及び地方消費税相当額●●●●●円)とする。

2 乙は、甲の発行する納入通知書により、毎月末日までに翌月分を納付しなければならない。

3 既納の貸付料は、法令又は本契約に特別の定めがある場合を除き返還しない。

4 賃貸借の期間中、賃貸借料を改定しないこととし、借地借家法第32条の適用はないものとする。

5 甲と乙は、第1項に定める月額貸付料が、貸付物件に隣接する甲が所有する「ふれあい親水公園」内に設置されたトイレ水道に係る電気料金相当月額200円が差し引かれた額であることを確認しこれを承諾する。

(契約保証金)

第6条 契約保証金は、大仙市財務規則第121条第1項第6号の規定に基づき免除する。

(貸付物件の引渡し)

第7条 甲は、貸付物件を現状有姿にて乙へ引き渡すものとする。

2 乙は、貸付物件が老朽化した建物であり、雨漏り、設備劣化その他不具合が生じる可能性があることを了承し、現況を十分確認のうえ賃借する。

(契約不適合責任)

第8条 本契約締結後、貸付物件について種類、品質又は数量に関して契約内容に適合しないものであっても、乙は貸付料の減額、損害賠償請求、契約解除その他一切の請求をすることができない。

2 前項の規定は、甲が知りながら乙に告げなかった事実がある場合又は甲に故意若しくは重大な過失がある場合には適用しない。

(指定用途)

第9条 乙は、貸付物件を●●●●●の用途(以下、「指定用途」という。)に供するものとする。

2 乙は、前項の指定用途を変更しようとするときは、事前に書面により甲の承認を得なければならない。

(法令遵守等)

第10条 乙は、貸付物件の使用にあたり、建築基準法、消防法、都市計画法その他関係法令並びに大仙市条例及び規則を遵守しなければならない。

2 乙が実施する事業に関し必要となる許認可、用途変更、消防法令適合、確認申請その他必要な手続及び改修は、乙の責任と負担において行うものとする。

(禁止事項)

第11条 乙は、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 貸付物件を第9条第1項に定める指定用途以外の用途に供すること。ただし、同条第2項の定めにより甲の承認を得たときはその限りでない。
- (2) 貸付物件を毀損又は汚損し、原状回復が困難となるような使用をすること。
- (3) 貸付物件にごみその他汚物を放置又は投棄すること。
- (4) 貸付物件を政治的又は宗教的用途に供すること。
- (5) 貸付物件を公序良俗に反する用途に供すること。
- (6) 貸付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に定める風俗営業その他これに類する用途に供すること。
- (7) 貸付物件を暴力団事務所その他反社会的勢力の用途に供すること。
- (8) 貸付物件を産業廃棄物保管施設その他周辺住民との重大な紛争が想定される用途に供すること。
- (9) 景観、風致、騒音、振動、悪臭その他近隣住民へ迷惑を及ぼす行為を行うこと。
- (10) 本契約に基づく権利を第三者へ譲渡すること。

(転貸等の禁止)

第12条 乙は、甲の書面による事前承認を得ないで、貸付物件の全部又は一部を第三者へ転貸又は使用させてはならない。

(アスベスト等)

第13条 乙は、貸付物件が築年数を経過した建物であることを了承し、アスベスト含有建材その他建築当時の仕様が存在する可能性があることを承知のうえ使用するものとする。

(修繕及び維持管理)

第14条 乙は、貸付物件について通常使用に必要な修繕及び維持管理を自己の責任と負担において行うものとする。

2 電気、ガス、水道その他の使用料並びに清掃、除草、除雪及び軽微修繕に要する費用は乙の負担とする。

3 設備機器、備品、附帯設備、配管、ポンプ設備その他貸付物件に附属する設備等の故障、不具合、老朽化又は機能停止について、乙の責任と負担において対応するものとする。

4 建物の構造耐力上主要な部分に重大な不具合が生じた場合は、甲乙協議のうえ対応を定めるものとする。なお、甲の修繕負担は、法令上当然に負担すべき範囲を除き、原則として当該年度の年額貸付料を超えない範囲かつ予算措置の範囲内とする。

5 第3項又は前項の規定は、甲の故意又は重大な過失による場合には適用しない。

(設備・備品等)

第15条 貸付物件に現状で備え付けられている設備、備品、遊具、工作物その他附帯設備等(以下「設備等」という。)については、甲は乙に対し現状有姿のまま無償で使用を認めるものとする。

2 設備等の維持管理、修繕、更新、使用及び処分に要する費用は、すべて乙の負担とする。

3 甲は、設備等について修繕義務、更新義務又は撤去義務を負わないものとする。ただし、甲の故意又は重大な過失による場合はこの限りでない。

4 乙は、設備等を撤去、廃棄、更新又は改造しようとするときは、事前に甲の書面による承認を受けなければならない。

5 乙は、契約終了時において、甲が特に認めた場合を除き、自己の責任と負担により設備等を原状に回復しなければならない。

6 地下水用ポンプ設備、送水管、散水式消雪設備、照明設備のLED化、プール設備その他附帯設備についても、本条の規定を適用する。

7 乙は、契約締結時、揚水ポンプマンホールからポンプ小屋までの送水管が漏水していることを確認し、賃貸借期間中、当該箇所の修繕等が必要となった場合は、その費用は乙が全額負担することを承諾する。

(保険)

第16条 甲は、貸付物件のうち甲が必要と認める建物等について、全国市有物件災害共済会その他必要な共済又は保険に加入するものとする。

2 乙は、貸付物件の使用、管理又は事業実施に伴い生じる事故、火災、漏水その他第三者に対する損害賠償責任に備え、借家人賠償責任保険、施設賠償責任保険その他必要な保険へ加入しなければならない。

3 火災、風水害、地震その他不可抗力により貸付物件に損害が生じた場合において、甲は、法令上当然に負担すべき場合を除き、その復旧義務を負わない。

4 前項の場合において、甲が必要と認め貸付物件の復旧を行うときは、災害共済保険の災害共済金の支払いの対象となる損害が発生した場合は、甲が自己の負担で損害の復旧を行い、災害共済金を自己の収入に充てるものとする。ただし、甲が負担した損害復旧費のうち、災害共済保険より支払われた災害共済金を超過した額及び災害共済金の対象外となった額(以下、「超過相当額」という。)については、乙がその超過相当額を自己の負担で甲に支払わなければならない。

5 乙の故意又は過失により貸付物件に損害が生じた場合は、乙がその復旧費用を負担しなければならない。

(造作等)

第17条 乙は、貸付物件について改修、模様替え、工作物設置その他現状変更を行おうとするときは、事前に甲の書面承認を得なければならない。

2 乙は企画提案書に記載した改修計画及び維持管理計画を誠実に履行するものとする。

(実地調査等)

第18条 甲は、必要があると認めるときは、貸付物件の使用状況について実地調査し、又は乙に対して必要な報告を求めることができる。

2 乙は、前項の調査又は報告要求を拒むことができない。

(契約解除)

第19条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、本契約を解除することができる。

(1) 市において公用又は公共の用に供するため公益上やむを得ない必要が生じたとき。

(2) 乙が貸付料を2か月以上滞納したとき。

(3) 乙が本契約に違反したとき。

(4) 乙が暴力団又は反社会的勢力と関係を有すると認められるとき。

(5) その他乙に契約継続が困難となる重大な事由が生じたとき。

2 前項第1号による解除の場合は、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、乙は損失補償を請求することができる。

3 第1項第2号から第5号による解除について、乙は一切の損失補償を請求できない。

(明渡し)

第20条 乙は、本契約が終了したとき又は解除されたときは、甲の指定する期日までに貸付物件を明け渡さなければならない。

2 甲が書面により契約解除を通知した場合、乙は通知日から起算して60日以内に明け渡さなければならない。

(原状回復)

第21条 乙は、貸付物件返還時まで自己の責任と負担において原状回復を行わなければならない。ただし、甲が特に認めた場合はこの限りでない。

2 乙は、貸付物件に投じた改良費、修繕費その他必要費又は有益費について、甲へ請求することができない。

(損害賠償)

第22条 乙は、その責めに帰すべき事由により甲又は第三者へ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。

(不可抗力)

第23条 天災地変その他甲乙双方の責めに帰することのできない事由により貸付物件の全部又は一部が使用不能となった場合、甲はその責任を負わない。

(疑義等)

第24条 本契約に定めのない事項又は本契約に関し疑義が生じた事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

(管轄裁判所)

第25条 本契約に関する訴えの管轄は、秋田地方裁判所大曲支部、又は大曲簡易裁判所とする。

本契約締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲（貸付人）

所在地

大仙市

大仙市長 \_\_\_\_\_ 印

乙（借受人）

所在地 \_\_\_\_\_

法人名 \_\_\_\_\_

代表者 \_\_\_\_\_ 印