

## 土地賃貸借契約書（案）

賃貸人 森町（以下「甲」という。）と賃借人 【代表事業者】（以下「乙」という。）は、以下に定めるとおりの土地賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（本契約の趣旨）

第1条 本契約は、甲と乙とが令和●年●月●日付で締結した、森町小中学校跡地利活用事業（以下「本事業」という。）に関する「事業実施協定書」（以下「本協定」という。）に基づき、第4条で定める貸付物件を甲が乙に貸し付け、乙は甲から借り受けるものとし（以下この乙の権利を「本件借地権」という。）、本事業を円滑に実施するために必要な事項を合意することを目的とするものである。

（定義）

第2条 本契約において用いられる用語の定義は、本契約で特に定義する場合を除き、本協定又は本事業に係る募集要項（以下「募集要項」という。）に定めるとおりとする。

（信義誠実の義務）

第3条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（貸付物件）

第4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。

名称 ●●●●●●  
所在地 静岡県周智郡森町●●●●●●  
敷地面積 ●●●●●●m<sup>2</sup>

ただし、次の建物の敷地部分を除く。

建物	1	名称	建物延床面積	: ●●●●●●m <sup>2</sup> （約●●●●●●坪）
		建物構造	:	●●地上●階建
	2	名称	建物延床面積	: ●●●●●●m <sup>2</sup> （約●●●●●●坪）
		建物構造	:	●●地上●階建

（使用目的）

第5条 乙は、貸付物件を、本協定、募集要項、令和5年12月●日に乙が甲に提出した提案書及び事業計画書（以下「提案書等」という。）に基づき、本事業を実施するため使用するものとする。

（契約期間）

第6条 本契約の契約期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとし、甲は上記期間の始期において、乙に対して、貸付物件を現状有姿にて引き渡すものとする。

(契約更新等)

第7条 甲と乙は、本契約の契約期間満了の6か月前までに、本契約の更新について協議を行うものとする。

2 前項の協議の結果、本契約を更新する協議が調わなかった場合、乙は、甲と協議のうえ、甲が承諾した部分を除き契約期間が満了するまでに貸付物件を契約前の原状に復したうえで甲に返還しなければならない。

3 乙は、前項の原状回復の必要経費並びに貸付物件に費やした修繕費用その他の必要費又は有益費の償還等の請求を甲に行うことはできないものとする。

(賃貸借料)

第8条 乙は、月額金●●円の賃貸借料を支払うものとする。ただし、1か月に満たない月の賃貸借料については、1か月を30日として日割計算によるものとする。なお、1円未満は切り捨てとする。

2 賃貸借料は、本件借地権の期間において発生するものとする。

3 第1項の賃貸借料は、本契約締結後3年ごとに日本統計年鑑における地価変動率の変動に合わせて、甲乙協議の上、改定し、翌4月1日から適用するものとする。

(賃貸借料の支払)

第9条 乙は、賃貸借料を、甲が定める納付期日（以下「納付期日」という。）までに甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。

2 納付期日が銀行法（昭和56年法律第59号）第15条第1項に規定する銀行の休日に当たるときは、当該休日の翌日をもってその期日とみなす。

(契約保証金)

第10条 乙は、賃貸借料、その他本契約に基づいて生ずる一切の乙の債務を担保するため、甲に対し月額賃貸借料の3か月分に相当する額の契約保証金（以下「保証金」という。）金●●円を納付するものとする。

2 乙に賃貸借料の不払いその他本契約に関して発生する債務の支払遅延が生じたときは、甲は、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。この場合において、甲は、弁済充当日、弁済充当額及び費用を乙に書面で通知する。

3 乙は、前項の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に甲に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。

4 本契約の終了に伴い、乙が本貸付物件を原状に復して甲に返還した後において、甲は、本契約に基づいて生じた乙の債務で未払いのものがあるときは保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還する。この場合において、返還すべき金額には利息を付さない。

5 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、甲は、保証金から差し引く金額の内訳を乙に明示しなければならない。

6 乙は、本貸付物件を原状に復して甲に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって甲に対

する賃借料その他の債務と相殺することができない。

7 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

8 本契約の規定により賃貸借料が増額されたときは、保証金も年額賃貸借料と同額に増額されるものとし、賃貸借料が減額されたときは、保証金の額は変わらないものとする。賃貸借料が増額された場合において、乙は、甲の請求に基づき、新たな保証金の額と従前の保証金の額の差額を追加して預託する。

#### (契約不適合責任)

第11条 乙は、民法（明治29年法律第89号）、商法（明治32年法律第48号）その他法令及び本契約の他の条項にかかわらず、貸付物件の種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、賃貸借料の減額の請求、損害賠償の請求又は本契約の解除をすることができない。

2 甲は、貸付物件の修繕義務を負わないものとし、貸付物件について維持保全、改良その他の行為をするために支出する経費は、全て乙の負担とする。ただし、本協定第19条で別段の定めがある場合においてはこの限りではない。

#### (権利譲渡等)

第12条 乙は、本件借地権を第三者に譲渡し、又は担保に供する等一切の処分をしてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得たときは、この限りでない。

2 乙は、第1項の規定に基づく甲の承諾を得て、本件借地権を第三者に譲渡する場合には、本契約における乙の地位及び本契約において乙が甲に対して負う全ての義務を当該第三者に承継させなければならない。

3 乙は、貸付物件を第三者に転貸してはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得たときは、この限りでない。

#### (使用上の制限)

第13条 乙は、貸付物件について提案書等に記載した用途の変更又は貸付物件について現状を変更（軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前に変更しようとする理由及び変更後の使用目的等を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項の承認は、書面によるものとする。

3 乙は、提案書等に従って貸付物件を使用し、土地の活用等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。

#### (物件保全義務)

第14条 乙は、善良な管理者としての注意を持って貸付物件の維持保全に努めなければならない。

#### (契約の解除)

第15条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは催告なしに本契約を解除すること

ができる。この場合において、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げるものではない。

- (1) 第5条に違反したとき
  - (2) 第8条に定める賃貸借料の支払いを3か月分以上怠ったとき
  - (3) 第13条に違反したとき
  - (4) 第14条に違反したとき
  - (5) 手形不渡りを出したとき、又は、手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
  - (6) 監督官庁から営業停止・取消処分を受けたとき。
  - (7) 公租公課の滞納処分を受けたとき。
  - (6) 資産、信用状態が悪化し、又はそのおそれがあると認められる相当の事由があるとき。
  - (7) 破産、民事再生、会社更生手続の開始申立てをし、又は同申立てをされたとき。
  - (8) 乙又は参加事業者の責めに帰すべき事由により本協定又は甲と乙との間で令和●年●月●日付で締結した建物使用貸借契約が解除などにより終了したとき。
  - (9) 正当な理由なくして本契約に違反し、又は甲との他の契約に違反し、相当期間内に該当違反を是正しないとき。
- 2 乙は、甲が正当な理由なくして本契約に違反し、相当期間内に該当違反を是正しないときは、甲に対し催告をすることなく直ちに本契約を解除することができる。
- 3 前2項又は次条により本契約が解除された場合において、解除をした当事者は相手方当事者に対する損害賠償の請求を妨げない。

(暴力団排除に伴う契約の解除)

第16条 甲は、乙又は参加事業者が、森町暴力団排除条例（平成23年森町条例第18号。以下「暴力団排除条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、この契約を解除する。

(貸付物件の滅失)

- 第17条 本契約の貸付期間中に天災地変等の不可抗力その他の事由により、貸付物件の全部が滅失により使用及び収益をすることができなくなった場合には、本契約はこれによって終了する。
- 2 貸付物件の一部が滅失により使用及び収益をすることができなくなった場合には、甲と乙とは本契約内容の変更又は終了について、協議して定める。

(契約保証金の帰属)

第18条 甲が、第16条又は第17条の規定により本契約が解除等により終了したときにおいて、それが乙の責めに帰すべき事由による場合には、第10条第1項に定める契約保証金は、乙の違約金として甲に帰属するものとし、乙はその返還を求めることはできない。

(損害賠償)

第19条 乙は、乙若しくは参加事業者又は事業者、請負人が本契約の履行に関連し、甲又は第三者に損害を与えたときは、甲又は第三者が被る全ての損害に対して賠償の責任を負うものと

する。

(違約金)

第20条 乙は、次の各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合は、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。

- (1) 第5条の規定に違反して、貸付物件を甲の承認を得た事業計画書で定める用途以外の用途に供したとき、第8条に定める賃貸借料の3か月分に相当する金額。
- (2) 事業計画で定める期日までに第5条に記載された内容に基づく事業を開業させなかったとき、第8条に定める賃貸借料の3か月分に相当する金額。
- (3) 第8条に規定する賃貸借料を期日までに支払わなかった場合、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、第8条に定める賃貸借料の1年分に相当する額の14.6%に相当する金額。
- (4) 第10条第7項の規定に違反して、保証金返還請求権を譲渡し、又は担保に供したとき、第8条に定める賃貸借料の3か月分に相当する金額。
- (5) 第13条の規定に違反したとき、第8条に定める賃貸借料の3か月分に相当する金額。

2 甲は、第1項の規定にかかわらず、乙が第1項の各号に掲げる事項に該当した場合において、乙が義務を履行しがたい特別の事由があると認めた場合、違約金を減免又は課さないことができる。

3 第1項の場合において、甲が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、乙が第1項に規定する違約金の全部又は一部の支払いを行わないときは、甲は、第10条に規定する契約保証金をその一部として充当することができる。この場合において、第10条第4項及び第10条第6項の規定を準用するものとする。

4 第1項の各号に掲げる事項に該当する場合において、甲が、第16条又は第17条の規定により本契約を解除したときは、乙は第18条に基づき甲に帰属することになる保証金の額よりも第1項により違約金額が多い場合に限り、第18条に加えて当該差額分の違約金を甲に対して支払えば足りるものとする。

5 第1項及び第18条に規定する違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈されるものではなく、第1項各号の事由又は第16条若しくは第17条の解除により甲が被った損害のうち、当該違約金により回復されないものがあるときは、他の部分について乙に対して損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。

(契約満了後の措置)

第20条 本契約が終了する場合、乙は、次の表に定める本契約の終了原因に応じた返還期限までに、自己の責任と負担において貸付物件の上に乙が設置した物があるときはそれを収去し、貸付物件を甲が乙に引き渡した当時の原状に復した上で甲に返還しなければならない。

	終了原因	返還期限
(1)	賃貸借期間の満了	賃貸借期間の満了日
(2)	第15条又は第16条の規定に基づく解除	<甲が解除した場合> 解除日 <乙が解除した場合> 解除日から2か月以内

- 2 乙は、甲に対し賃貸借期間が満了する日の1年前までに、貸付物件の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
- 3 第1項で定める返還期限までに、乙が貸付物件を明渡し返還しないときは、乙は甲に対し、当該返還期限日の翌日から明渡し返還完了に至るまで、直近賃貸借料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。
- 4 前項の規定は、甲が当該損害金の額を超えて乙の帰責事由により損害を被った場合、当該超過損害を乙に請求することを妨げない。
- 5 乙が第1項の返還期限までに、正当な理由なく、本契約に基づく貸付物件の原状回復を行わず、当該返還期限から2か月以内に貸付物件の明渡しが完了しないものと認められるときは、甲は、乙に代わって貸付物件上に設置された物の取去又は貸付物件の原状回復を行うことができる。
- 6 前項の場合において、乙は、甲が行う物の取去に必要な措置又は貸付物件の原状回復の措置を行うとともに、貸付物件上に乙所有の残置物等があるときは、乙がその所有権を放棄したものであるとして、甲は任意にこれらを処分することができる。この場合において、乙は、甲のこれら措置又は処分に異議を申し出ることができず、甲のこれら措置又は処分に要した費用を負担し、又は、甲に生じた損害を賠償しなければならない。

(近隣等の関係)

第21条 乙は貸付物件の利用に当り、土地の保守及び防災について十分配慮するものとし、隣接地及び周辺に損害迷惑等及ぼすことのないよう、善良な管理者の注意をもって貸付物件を使用しなければならない。

(管轄裁判所)

第22条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(規定外事項)

第23条 本契約の条項の解釈について疑義が生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、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 2 通を作成し、双方記名押印の上、それぞれのその 1 通を所持する。

令和 年 月 日

甲 (住所) 静岡県周智郡森町森 2101 番地の 1

森町長 太田 康雄 印

乙 (住所)

(法人名)

(代表者名)

印