

公有財産賃貸借契約書（案）

貸付人横浜市（以下「甲」という。）と借受人●●●●（以下「乙」という。）は、財産の交換、譲渡、貸付け等に関する条例（昭和 39 年 3 月横浜市条例第 6 号）及び横浜市小規模保育事業用地等貸付要綱に基づき、以下の条項により公有財産の賃貸借契約を締結する。

（信義誠実等の義務）

第 1 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、貸付物件が公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。

（貸付物件）

第 2 条 貸付物件は、次のとおりとする。

所在地	区分	面積（㎡）
横浜市中区本町 6 丁目 50 番地の 10 他	建物	延床面積 172.28 ㎡

（指定用途）

第 3 条 乙は、貸付物件を貸付申請書に記載した使用目的及び事業計画書のとおり用途（小規模保育事業及び乳幼児一時預かり事業の運営。以下「指定用途」という。）に自ら使用し、甲の承認を得ないでその用途を変更してはならない。

（指定期日）

第 4 条 乙は、貸付物件を平成 32 年 7 月 1 日（以下「指定期日」という。）までに前条に定める指定用途に供さなければならない。

2 乙は、やむを得ない事由により前項に定める指定期日の変更を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

3 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

（指定期間）

第 5 条 乙は、貸付物件を前条に定める期日から貸付期間満了の日まで引き続き指定用途に供さなければならない。

（貸付期間）

第 6 条 貸付期間は、平成 32 年 5 月 29 日から平成 37 年 3 月 31 日までとする。

2 前項に定める貸付期間の満了する 2 か月前までに、甲が特段の意思表示をしない場合は、この契約を更に 5 年更新し、以降も同様とする。

（貸付料及び据置期間）

第 7 条 貸付料（共益費を含む）は、平成 32 年 5 月 29 日から平成 35 年 3 月 31 日までの期間については、月額金●●円とする。

2 前項に定める期間が満了した後の期間にかかる貸付料については、甲の定める貸付料算定基準に基づき算定するものとし、その据置期間は 3 年間とする。

3 前項に基づく貸付料は、甲から文書にて通知する。

4 第 2 項に定める貸付料据置期間が満了した後の貸付料算定、貸付料据置期間及び通知については、前 2 項の規定を準用し、この貸付期間の満了まで同様とする。

（貸付料の納付）

第8条 乙は、前条に定める貸付料を甲の発行する納入通知書により甲の定める期日までに納付しなければならない。

(概算納付)

第9条 第7条に定める貸付料の据置期間が満了した後の貸付料が決定していない場合は、乙は、甲の通知に基づき従前の貸付料を概算額とし、甲の発行する納入通知書により、甲の定める期日までに納付しなければならない。

2 甲が前項の規定に基づき貸付料の概算額を通知した場合において、決定した貸付料が概算額を超えるときは、乙は、その不足額を甲の発行する納入通知書により納付するものとし、また、概算額に満たないときは、甲はその超過額を次回以降の貸付料から控除するものとする。

(貸付料の改定)

第10条 甲は、経済事情の変動等、借地借家法(平成3年法律第90号)第32条第1項本文の規定に該当することになった場合は、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。

(貸付料の納付の遅延に伴う違約金)

第11条 乙は、第7条及び第9条に定める貸付料を甲の定める納付期限までに納付しない場合は、その期限の翌日から納付までの期間の日数に応じ、その納付すべき金額について年14.6%の割合を乗じて計算した金額を、違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項に定める違約金の計算において、納付すべき金額に1,000円未満の端数がある場合はその端数を切り捨てるものとし、納付すべき金額が2,000円未満である場合はその全額を切り捨てる。

3 前2項により計算した違約金の額に100円未満の端数がある場合はその端数を切り捨てるものとし、違約金の額が100円未満の端数である場合はその全額を切り捨てる。

(物件の引渡し)

第12条 甲は、第6条に定める貸付期間の初日に、第2条に定める貸付物件を乙に引き渡す。

(かし担保)

第13条 乙は、この契約締結後に、貸付物件に数量の不足その他のかくれたかしがあることを発見しても、既往の貸付料の減免及び損害賠償等の請求をすることができないものとする。

(貸付物件の一部滅失)

第14条 甲は、貸付物件が乙の責めに帰することのできない事由により滅失又はき損した場合には、滅失又はき損した部分にかかる貸付料として、甲が認める金額を免除する。

(使用上の制限)

第15条 乙は、貸付物件を第3条に定める使用目的及び利用計画以外の用途に使用し、又は第三者に使用させてはならない。ただし、甲が類似使用の範囲内として事前に承認した場合は、その範囲内の使用をすることができる。

2 前条に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(内装工事等)

第16条 貸付物件内の壁、天井、床、設備、機器、造作、間仕切、建具部分等の内装に関する工事や、修繕又は模様替の工事(以下「内装工事等」という。)を行う場合には、甲の書面による承認を経て、乙の負担で実施する(内装工事等の期間中の光熱水費を含む)ほか、内装工事により貸付物件に毀損等を生じさせた場合には、当該既存等により甲に生じた損害について、乙が支払う義務を負う。

- 2 乙は、前項の甲の事前の承認を求めるに当たっては、その内容を記載した内装工事申出書に、設計図書等の必要資料を添付したものを甲に提出しなければならない。なお、乙は、当該内装工事申出書及び必要資料の写しを本契約の終了時まで保管するものとする。
- 3 乙が内装工事等を実施するにあたって、以下の事項を遵守させるとともに、その他の事項については、甲の指示に従わなければならない。
 - (1) 施工方法について、甲と協議をすること。
 - (2) 内装工事等の期間中、乙の負担により、通行人の安全確保等の保安警備措置、完全な養生等の本建物の損壊防止措置及び騒音、振動、臭気等に対する対策等の迷惑防止措置を行うこと。
 - (3) 内装工事等に関わる苦情その他のトラブルについては、乙の責任により処理すること。
 - (4) 内装工事等を実施する場合には、甲が別途指定する「店舗内装設計・施工指針書」に基づいて、設計内容及び施工方法を定めるとともに、全体の調和、品位及び美観等を十分考慮して行うこと。
 - (5) 内装工事等のうち、別紙●の工事区分表（以下「工事区分表」という。）のB工事を実施する場合には、甲が指定する施工会社の設計・施工によること。
 - (6) 内装工事等に当たっては、消防法（昭和23年法律第186号）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）等の関係法令等に従うこと。
- 4 乙は内装工事等が完了した場合、内装工事等完了届を甲に提出しなければならない。
- 5 乙が内装工事等を甲に無断で行ったとき、又は第2項の内装工事申出書及び必要資料の記載に相違する工事を行ったときは、甲は、これを中止させ、又は撤去することを命ずることができるものとする。
- 6 乙は、乙の内装工事等により甲に損害が生じた場合には、その損害の賠償をしなければならない。ただし、甲の責めに帰すべき事由による場合はこの限りではない。なお、第1項に定める甲の承諾又は第3項に定める甲の指示があったことをもって、甲の責めに帰すべき事由があったとすることはできない。
- 7 乙の内装工事等により、第三者との間で問題が発生した場合には、乙の責任において、解決するものとする。この場合において、第三者に損害が生じた時は、乙がその損害を賠償しなければならない。甲に対して、損害の賠償その他一切の金銭の支払いを請求することができないものとする。

（修繕負担区分）

第17条 本施設の躯体及び甲が整備した設備の維持保全及び修繕の費用は、甲が負担する。ただし、乙の責めに帰すべき事由により生じた修繕の費用は、乙の負担とする。

- 2 本施設内の躯体を除く部分及び甲以外が整備した設備等に関する維持保全及び修繕（張替・塗装替を含む。）並びに日常の使用により発生する小修繕、ガラスの破損、管球等消耗品の交換等その他の修繕に係る費用の負担は、工事区分表に定めるところによる。ただし、その原因が甲の責めに帰すべき事由があるときは、甲がその費用を負担するものとする。なお、前々条第1項、第3項その他本契約に定める甲の承諾又は指示があったことをもって、甲の責めに帰すべき事由があったとすることはできない。
- 3 乙は、修繕等の実施に当たっては、乙が費用を負担する修繕等であっても、あらかじめ甲に申請し、書面による承認を受けなければならない。ただし、軽微な修繕等の場合や施設の安全性保持のために緊急を要する場合は、事後に甲の書面による承認を得ることをもってこれに代

えることができる。

3 前々条第2項、第3項及び第4項の規定は、乙による修繕等の実施に関し準用する。

(資産区分)

第18条 貸付物件に付加される資産の所有権は、工事区分表の資産区分に基づくものとする。ただし、主要構造物と分離することが困難又は主要構造物に影響を与える部分の所有権について、甲は、本契約又は転貸借契約の終了時に自らの判断で甲に帰属させることができるものとする。その場合、乙は、甲に対し、本施設、諸造作、設備等について支出した必要費、有益費その他名目の如何を問わず金品等一切の請求をしない。

2 乙の資産区分に属する設備又は構造物に賦課される不動産取得税、固定資産税、都市計画税、事業所税その他公租公課は、全て乙の負担とする。

(協力事項)

第19条 乙は、本建物の点検、修理、改造又は保守作業（停電、断水を含む）等を行う必要があるとして、甲から要請を受けたときは、その工事の期間中、貸付物件の使用中止を含む必要な協力をするものとする。

2 乙は、甲から公共施設の維持管理に関する全市的な取組（節電、節水等）の依頼を受けた場合は、協力するものとする。

3 前2項の協力に伴う賃料の減額その他の乙からの甲に対する一切の請求は、これを認めないものとする。

(損害保険)

第20条 乙は火災盗難等の損害その他事故による損害及び内装工事等その他工事による損害を補償するために、貸付物件の引渡日の前日までに火災保険及び賠償責任保険等に加入しなければならない。

2 乙は、前項の保険証書の写しを甲に提出するものとする。

(権利譲渡等の禁止)

第21条 乙は、甲の承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸し、又は乙の建設した建物その他の工作物に賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定してはならない。

2 乙は、甲の承認を得ないで貸付物件の賃貸借を第三者に譲渡してはならない。

3 前2項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(物件の保全義務等)

第22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つとめなければならない。

2 乙は、貸付物件が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合は、その賠償の責めを負うものとし、甲が乙に代って賠償の責めを果した場合は、乙に求償することができるものとする。

3 第1項の規定により支出する費用は、全て乙の負担とし、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(実地調査等)

第23条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じた場合は、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、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、乙は調査等に協力しなければならない。

(1) 貸付料の納付がないとき。

(2) 第 15 条、第 16 条及び前条第 1 項又は第 2 項に定める義務に違反したとき。

(3) その他甲が必要と認めるとき。

(違約金)

第 24 条 乙は、第 6 条に定める貸付期間中に、次の各号のいずれかに定める事由が生じた場合は、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 4 条、第 15 条第 2 項又は前条に定める義務に違反した場合

貸付物件の時価の 1 割に相当する額

(2) 第 3 条、第 15 条第 1 項又は第 16 条に定める義務に違反した場合

貸付物件の時価の 3 割に相当する額

2 前項に定める違約金は違約罰であって、第 23 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)

第 25 条 甲は、乙がこの契約に定める義務に違反した場合及び当該物件の管理が良好でないと認めた場合は、この契約を解除することができる。

2 甲は、乙が、次の各号のいずれかに該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、この契約を解除することができる。

(1) 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「役員等」という。）が、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 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 貸付物件を暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき。

3 甲は、前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。

4 乙は、甲が第 2 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。

5 甲は、貸付物件を甲において公用又は公共用に供するため必要が生じた場合は、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。

6 甲は、第 15 条第 3 項の規定により建物その他の工作物等について増改築等その現状の変更を承認した場合において、貸付物件の規模が過大と認めるときは、当該部分の契約を解除することができる。

7 乙は、この契約を解除しようとする場合には、1 年以上の相当期間を設けて甲に書面で催告

する。その場合において、貸付物件の返還期日は、甲乙協議の上、甲が指定する。

(原状回復)

第 26 条 乙は、第 6 条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定によりこの契約が解除されたときは、甲が承諾した場合を除き、貸付物件を原状（原状は、工事区分表 A 工事の仕様のとおりとする。）に回復し、甲の立会い及び確認を得て甲の指定する期日までに返還しなければならない。

2 乙は甲に対し、第 6 条に定める貸付期間が満了する日の 1 年前までに、明渡しの日程等貸付財産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 乙が第 1 項に定める義務に違反した場合には、甲は原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。

4 前項に定める金員は、第 23 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。

(貸付料の精算)

第 27 条 甲は、この契約が解除された場合は、未経過期間にかかる貸付料を返還する。ただし、その額が 1,000 円未満の場合は、この限りではない。

2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間に係る貸付料には利息を付さないものとする。

3 甲は、この契約の解除により、乙が第 19 条の規定に基づく違約金その他この契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第 1 項の規定にかかわらず、返還する未経過期間にかかる貸付料の全部又は一部と相殺することができる。

(損害賠償等)

第 28 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場合は、その損害を賠償しなければならない。

2 乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が前条第 3 項の規定により当該損害賠償額の一部を未経過期間にかかる貸付料と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

3 乙は、第 20 条第 5 項の規定に基づきこの契約が解除された場合において、損失が生じた場合は、地方自治法第 238 条の 5 第 5 項の規定に基づきその補償を請求することができる。

4 乙は、第 6 条に定める貸付期間が満了したとき又は第 20 条の規定によりこの契約が解除された場合において、貸付物件を貸付期間の満了日又は甲が指定する期日までに返還しないときは、損害賠償金として返還すべき期日の翌日から返還した日までの期間の日数に応じ甲の定める貸付料算定基準に基づき算定した貸付料額の 3 倍に相当する金額を、甲に支払わなければならない。

(有益費等の放棄)

第 29 条 乙は、第 6 条に定める貸付期間が満了したとき又は第 20 条の規定によりこの契約を解除され、若しくは解除した場合において、貸付物件を返還する場合は、乙が支出した必要費及び有益費等が現存している場合であっても、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(契約にかかる日割計算)

第 30 条 甲及び乙が、この契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、閏年を含む期間についても、年 365 日あたりの割合とする。

(契約の費用)

第 31 条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(疑義等の決定)

第 32 条 この契約に関し疑義があるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第 33 条 この契約に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所に行うものとする。

この契約の締結を証するため、この契約書 2 通を作成し、それぞれに甲乙記名押印して各自その 1 通を保有する。

平成年月日

貸付人 (甲) 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地
横浜市
契約事務受任者
横浜市こども青少年局長 齋藤 聖

借受人 (乙)