

定期建物賃貸借契約書（案）

賃貸人豊田市（以下「甲」という。）及び賃借人●●（以下「乙」という。）は、別紙 1 の物件表示 2 記載の建物（以下「本件建物」という。）について、次のとおり賃貸借契約を締結する。

なお、この契約は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 237 条第 2 項の規定による豊田市議会の議決を得るまでは仮契約とし、議決を得たときは、議決の日をもって、これを本契約とみなす。

（信義誠実等の義務及び疑義の解決）

- 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、別紙 1 の物件表示 1 記載の土地及び本件建物（以下「本物件」という。）が公有財産であることを常に考慮し、善良な管理者としての注意をもって本物件を使用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、解決するものとする。
- 4 甲は、乙からこの契約に基づく承認又は協議の申出があった場合は、契約の趣旨及び社会通念に照らし、合理的かつ迅速に対応しなければならない。

（契約の形態）

- 第 2 条 この契約は、甲が乙に対し、本件建物を借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。）第 38 条の規定に基づき賃貸借するものであり、甲乙間において定期建物賃貸借契約を締結する。
- 2 この契約は、法第 38 条の規定に基づくものであることから、第 7 条に定める賃貸借期間の満了により終了し、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。）は行われない。ただし、甲及び乙は、協議の上、この契約の賃貸借期間の満了日の翌日を始期とする新たな建物賃貸借契約（以下「新契約」という。）を締結することができる。
- 3 乙は、この契約の締結に先立ち、甲から法第 38 条第 3 項の規定に基づく書面の交付及び説明を受けたことを確認する。
- 4 乙は、第 2 項ただし書に規定する新契約を希望する場合は、賃貸借期間の満了の 1 年前までに書面をもって甲に通知するものとする。

（用途の指定）

- 第 3 条 乙は、甲が設置する審査委員会の審査を経て承認された活用提案書（以下「提案書」という。）による事業（以下「本件事業」という。）の用途に従って、本物件を使用しなければならない。

(禁止事項)

第4条 乙は、本物件を次に掲げる用途に供し、又は供させてはならない。

- (1) 居住の用
- (2) 政治的又は宗教的な用途
- (3) 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、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業の用
- (4) 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2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又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
- (5) 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

2 本件建物のうち本館及び正門は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第57条に規定する登録有形文化財であること及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第3条第1項第3号に基づく建築物であることから、これらの法令の趣旨に鑑み、甲の承諾なく、本館及び正門の増改築及びそれに伴う掘削等、本物件の形状変更を行ってはならない。

(土地使用上の制限)

第5条 乙は、本物件上に所在する樹木及び工作物について、現状の変更をしようとするときは、事前に変更の内容及びその理由等を記載した書面を甲に提出し、甲の書面による承認を受けなければならない。

(電柱敷地部分の取扱い)

第6条 別紙1の物件表示1記載の土地のうち、電力会社が設置した電柱（15マ351、15マ364、15マ366、15マ367）の敷地部分は、甲が電力会社に対し別途使用を許諾しているものであり、この契約の対象には含まない。

2 乙は、前項に定める電柱の敷地部分について移設・撤去・変更等の要望がある場合は、甲及び電力会社と事前に協議を行い、両者の承諾を得なければならず、乙は自己の判断によりこれらの行為をしてはならない。

3 乙は、前項の協議の結果、甲及び電力会社の承諾を得た場合は、当該協議の事項を乙の責任及び費用負担により履行するものとする。

4 第1項の電柱のほか、敷地内の電柱等に増減が生じた場合であっても、第11条に定める賃料の算定には影響しない。

(賃貸借期間)

第7条 賃貸借期間は、令和9年4月1日から令和●年3月31日（西暦●年3月31日）までとする。

- 2 前項の賃貸借期間には、第9条に規定する収蔵庫の解体撤去の期間及び第31条第1項に規定する原状回復に要する期間を含むものとする。
- 3 甲は、第1項の賃貸借期間の満了の1年前から6月前までの間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し当該期間の満了によりこの契約が終了する旨を書面により通知するものとする。
- 4 甲は、前項の通知をしなければ、乙に対しこの契約の終了を主張することができず、乙は、第1項の賃貸借期間の満了後においても、引き続き本物件を賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後、乙に対し期間の満了によりこの契約が終了する旨の通知をした場合においては、当該通知の日から6月を経過した日にこの契約は終了するものとする。

(本物件の引渡し)

第8条 甲は、前条第1項の賃貸借期間の開始日において、本物件を現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

- 2 前項の規定による引渡しをもって、本件建物のうち収蔵庫の所有権は、甲から乙に移転するものとする。

(収蔵庫の解体撤去)

第9条 乙は、前条の規定による引渡しを受けた本件建物のうち収蔵庫について、解体撤去をしなければならない。

- 2 乙は、前項の解体撤去が完了したときは、速やかに、甲に解体撤去の完了を書面により報告し、甲及び乙の現場立会いの下、完了確認を行うものとする。
- 3 前条の規定による引渡し以後、収蔵庫の管理及び解体撤去に掛かる一切の費用は、乙の負担とする。
- 4 収蔵庫の解体撤去に伴い、官公署等との協議及び届出が必要な場合は、乙の責任において、その一切を行うものとする。
- 5 収蔵庫の解体撤去、解体廃棄物の処理等においては、関係法令を遵守するとともに、解体撤去に伴う苦情等への対応及び第三者に損害を与えた場合の対応は、全て乙の負担において行うものとする。
- 6 前条の規定による引渡し以後、天災その他甲乙いずれの責めにも帰することができない事由により収蔵庫が滅失し、又は毀損した場合であっても、乙は、甲と協議の

上、その残存物の撤去、処分その他必要な措置を自己の費用及び責任において行うものとする。

(使用開始期日)

第10条 乙は、提案書に記載の整備計画及び用途に従って使用を開始するものとする。

2 乙は、やむを得ない事情により、使用開始期日の変更を必要とする場合は、事前にその理由を記載した書面を甲に提出し、甲の書面による承認を受けなければならない。

(賃料)

第11条 本物件の賃料は、令和9年4月1日から令和10年3月31日までの期間において、金●, ●●●, ●●●円（うち消費税及び地方消費税額：●●●, ●●●円）とする。

2 前項の期間満了後の賃料は、毎年4月1日を基準日として、甲が別紙2に定める方法により算定した額を当該年度の開始日から適用するものとする。

3 乙は、次の各号に定める納付区分に従い、当該各号に定める期日までに、甲が発行する納入済通知書（納付書）により、賃料（月額賃料の3か月分）を先払いするものとする。ただし、乙が甲に申入れを行い、甲が承諾した場合は、納付方法を変更することができるものとする。

(1) 第1回納付：令和9年4月30日

(2) 第2回以後の納付：毎年6月、9月、12月及び3月の各月における金融機関の最終営業日

(賃料の延滞金)

第12条 乙は、前条第3項の規定による納付の期日までに賃料を納付しないときは、当該納付期日の翌日から支払が完了した日までの遅延期間に対応して、豊田市税外収入に係る延滞金条例（昭和39年条例第7号）に基づき算定した延滞金を甲に支払うものとする。

(契約保証金)

第13条 乙は、この契約から生じる債務の履行を担保するため、契約保証金として金（賃貸借契約における初年度の賃料の年額に貸付年数を乗じた額の100分の10）円を、甲の発行する納入済通知書（納付書）により、第7条の賃貸借期間の開始日までに預託しなければならない。この場合において、契約保証金には利息を付さない。

- 2 乙がこの契約に基づく債務の履行を怠った場合は、甲は、契約保証金を当該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、充当日、充当額及び充当理由を記載した書面を乙に通知するものとし、乙は、当該通知を受けた日から30日以内に不足額を追加して預託しなければならない。
- 3 甲は、第31条に規定する原状回復その他この契約に定める義務を乙が全て履行した場合は、乙の請求に基づき、遅滞なく契約保証金の全額を返還する。ただし、前項の充当による不足額があるときは、その額を返還するものとする。
- 4 契約保証金は、第32条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(充当の順序)

第14条 乙が賃料及び延滞金を納付する場合において、当該納付額が両者の合計額に満たないときは、甲は、まず延滞金に充当し、なお残額があるときは賃料に充当するものとする。

(契約不適合責任)

第15条 乙は、この契約の締結後に、本物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）を発見した場合であっても、当該契約不適合を理由とした履行の追完の請求、賃料の減免の請求又は損害賠償その他の請求をすることができない。

(事業内容の見直し)

- 第16条 乙は、社会情勢の変化、経営状況の変動その他の事由により、提案書に基づく事業の継続が困難又は著しく不适当となったと認められるときは、甲乙協議の上、本物件の活用目的を損なわない範囲において、事業内容の見直し（用途の変更を含む。）を行うことができるものとする。
- 2 前項の協議により事業内容の見直しが合意された場合は、乙は、修正後の事業計画書（以下「修正提案書」という。）を速やかに甲へ提出しなければならない。

(譲渡及び転貸等の制限)

- 第17条 乙は、次に掲げる行為を行おうとするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。
- (1) 本物件の賃借権を第三者に譲渡すること。
 - (2) 本物件の賃借権を担保の用に供すること。
 - (3) その他この契約に基づく乙の地位を第三者に承継させること。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、提案書の事業目的の範囲内において、本件建物の一部を第三者（以下「テナント」という。）に転貸し、又は使用させることができる。この場合においては、甲への個別の事前承諾を要しないものとする。
- 3 前項の場合において、乙は甲に対し、当該転貸等に係る契約の締結後速やかに、テナントの名称、連絡先、使用範囲等を記載した書面又は名簿を届け出なければならない。
- 4 乙は、第2項のテナントに対し、この契約に基づく乙の義務と同等の義務を負わせるものとし、テナントの行為については、乙が全ての責任を負うものとする。

（財産保全義務等）

- 第18条 乙は、本件建物のうち本館及び正門が国登録有形文化財であることを十分に認識し、善良な管理者としての注意をもって本件建物の維持保全に努めるとともに、必要な修繕を実施しなければならない。維持保全に当たっては、乙は、「登録有形文化財（建造物）の手引（文化庁発行）」の内容を把握するものとする。
- 2 乙は、本物件を使用するに当たって、その近隣住民等から苦情又は要望等があったときは、自らの責任と費用により速やかに解決しなければならない。

（個別経費）

- 第19条 乙は、本物件の引渡し以後の管理運営に係る次に掲げる費用を賃料とは別に負担するものとする。

- （1）維持管理・保守費用
- （2）修繕・改修等費用（次条第2項に規定する不可抗力による構造躯体の復旧費用を除く。）
- （3）水道光熱費及びこれに類する費用
- （4）損害保険料
- （5）運営事業者に対する公租公課
- （6）前各号のほか、本物件の使用に伴い発生する一切の費用

（修繕負担区分）

- 第20条 本物件の引渡し後において、乙の事業の実施に必要となる修繕費用及び本物件に生じた損害については、甲の責めに帰すべき事由がある場合を除き、全て乙の負担とする。
- 2 前項の規定にかかわらず、自然災害その他の不可抗力に起因して本物件に復旧対応等が必要となった場合において、本件建物の構造躯体の復旧に要する費用は、原則として甲が負担するものとする。

- 3 前項の場合において、構造躯体以外の施設・設備等の復旧その他一切の費用及び損害については、乙の負担とする。市が加入する建物火災保険の保険金額を超える損害が生じた場合についても、同様とする。
- 4 乙は、本物件に修繕又は復旧を要する箇所が生じた場合は、速やかに甲にその旨を通知しなければならない。
- 5 乙は、修繕又は復旧を要する箇所の存在、又は甲が行う復旧工事等の施行を理由として、甲に対し損害賠償、休業補償その他の補償を請求することができない。
- 6 第2項の規定による復旧対応等の期間中、乙の使用収益が制限される場合における賃料の取扱いについては、甲乙協議して定めるものとする。

(内外装工事等)

- 第21条 乙は、甲が所有する本件建物の壁、天井、床、設備、機器、造作、間仕切、建具部分等の現状変更を伴う内外装工事を行うときは、あらかじめ甲の承認を得なければならない。この場合において、乙は、あらかじめ関係図書等を甲に提出し、施工方法等について、甲の指示に従うものとする。内外装工事等の施行中及び施工後における写真、竣工図等の提出、検査の立会い等についても、同様とする。
- 2 乙が内外装工事等を甲に無断で行ったとき、又は甲の承認内容に相違する工事を行ったときは、甲は、乙に対しこれを中止させ、又は撤去させることができるものとし、その費用は乙の負担とする。
 - 3 乙が行う内外装工事等により甲又は第三者に損害を与えたときは、乙は、甲又は第三者に対しその損害を賠償しなければならない。
 - 4 乙が内外装工事等により新設し、又は付加した設備、造作等のうち、甲所有の主体構造物と分離することが困難な部分については、この契約が終了した際、乙は、甲と協議の上、当該部分に係る所有権等一切の権利を放棄し、甲に帰属させることができるものとする。

(滅失又は毀損等)

- 第22条 乙は、本物件の一部又は全部が滅失し、又は毀損したときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。
- 2 乙は、乙の責めに帰すべき事由により、本物件の一部又は全部が滅失し、又は毀損したときは、甲の指示に従い乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。
 - 3 前項の場合において、乙の負担による原状復旧が著しく困難又は不適當であると甲が認めたときは、甲乙協議の上、代替措置その他必要な措置を講ずるものとする。ただし、乙の責めに帰すべき事由による滅失又は毀損に係る損害賠償責任を免除するものとはしない。

(必要費及び有益費の償還請求権の放棄)

第23条 乙は、本物件に必要費又は有益費（それぞれ民法（明治29年法律第89号）第608条に規定する必要費及び有益費をいう。）を支出した場合であっても、甲の承認を得たか否かにかかわらず、甲に対しその償還を請求しないものとする。

(契約履行の調査等)

第24条 乙は、甲に対し、毎事業年度終了後3月以内に、本件事業に係る収支状況が確認できる報告書を提出しなければならない。

- 2 乙は、法人の登記事項に変更があったときは、遅滞なくその旨を甲に届け出るとともに、法人登記の現在事項全部証明書を提出しなければならない。
- 3 甲及び甲の指定する者は、本物件の保全を図るため、必要の都度、あらかじめ乙に通知して、本物件に立入りを行うことができるものとする。ただし、甲は、乙が実施する事業に支障のない範囲で行うものとする。
- 4 甲は、この契約の適正な履行を確認するため必要があると認めるときは、乙に対し、本物件の利用状況、事業収支の状況又は資産の状況について報告を求め、又は実地調査を行うことができる。この場合において、乙は、速やかにこれに協力しなければならない。

(登記)

第25条 甲は、この契約の締結後、乙が本物件に係る賃借権の設定登記（法第38条に基づく特約の定めを含む。）を請求したときは、速やかに協力するものとし、この場合の登記に要する費用は、乙の負担とする。

- 2 この契約が解除され、又は終了したときは、乙は、自己の負担により前項の賃借権の抹消登記を完了させなければならない。
- 3 乙は、前項の抹消登記の手続を確実にを行うため、甲の求めがあるときは、抹消登記の申請に必要な書類（委任状等）を甲に預託するものとする。
- 4 乙が第2項の規定による手続を履行しない場合は、甲は、乙から預託された書類等を用いて本物件に係る賃借権の抹消登記の手続を行うものとし、当該手続に要した費用を乙に請求できるものとする。

(甲の契約解除権)

第26条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当すると認めた場合は、相当の期間を定めて是正を催告し、その期間内に是正がされないときは、この契約を解除することができる。ただし、乙が当該期間内に是正措置を完了した場合は、この限りでない。

- (1) 不渡処分、滞納処分若しくは強制執行を受けたとき、又は競売、破産若しくは民事再生の申立てがあったとき。

- (2) 第3条の用途に違反して本物件を使用したとき。
 - (3) 第11条の賃料の納付を3月以上怠ったとき。
 - (4) 甲の承諾なく第17条に掲げる行為をしたとき。
 - (5) その他この契約を継続し難い重大な違反行為があったとき。
- 2 甲は、乙の役員等が次の各号のいずれかに該当していると認められる場合は、何らの催告を要せず、直ちに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、暴力団又は暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第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又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) 本物件を暴力団又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、何ら賠償及び補償をすることを要しない。
- 4 乙は、甲が第1項及び第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、本物件を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。

（乙による契約の解除）

- 第27条 乙は、この契約の賃貸借期間中、自己の都合によりこの契約を解除することはできないものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙がやむを得ない事情により解除を申し出、甲がこれを承諾したときに限り、乙はこの契約を解除することができる。
- 3 乙がこの契約を解除した場合であっても、乙は、次条の違約金及び第31条に規定する原状回復その他この契約に基づき乙が負担する一切の債務を免れない。

(違約金)

第28条 乙は、次の各号の事由が生じた場合は、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10条第2項又は第24条第1項、第2項及び第4項の規定に違反した場合
金（当該年度の3か月分の賃料）円
 - (2) 第16条第2項又は第21条第1項の規定に違反した場合 金（当該年度の賃料
年額）円
 - (3) 第26条第1項若しくは第2項又は前条の規定によりこの契約を解除した場合
金（10年分を上限とする解除日の翌日から期間満了日までの賃料相当額）円
- 2 前項の違約金は、第32条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(危険負担)

第29条 この契約の締結の日から第8条の規定による本物件の引渡しの日までの間に、天災その他甲乙いずれの責めにも帰することができない事由により、本物件が滅失し、又は使用不能となった場合は、乙は、甲に対し書面により通知することで、この契約を解除することができる。

- 2 前項の規定によりこの契約が解除された場合は、甲乙は、互いに損害賠償その他一切の請求を行わないものとする。ただし、乙が既に支払った契約保証金がある場合は、甲は、これを乙に返還するものとする。
- 3 前2項の規定は、乙の責めに帰すべき事由によって本物件が滅失し、又は使用不能となった場合には適用しない。
- 4 乙は、この契約の締結に先立ち、自己の判断と責任において支出した費用（契約に要する費用、設計費、調査費、申請費その他これに類する費用を含むが、これらに限られない。）については、この契約が第1項の規定により解除された場合であっても、甲に対してその返還又は補償を請求することはできない。

(契約の終了)

第30条 天災その他不可抗力（経年による劣化を含む。）により、本物件が滅失し、又は毀損し、その効用を維持又は回復するのに過分の費用を要するなど、甲乙協議の上、この契約の継続が不可能であると甲が判断したときは、この契約は終了する。

(原状回復)

第31条 乙は、この契約の賃貸借期間が満了するときはその期日までに、また甲から契約解除の通知を受けたときは甲の指定する期日までに、甲が承認する場合を除き、本物件の全てを原状回復の上、甲及び乙の現場立会いの下、甲に返還しなければならない。

ない。ただし、甲が変更後の状態での返還を認めた施設又は設備については、賃貸借期間の終了時の状態での甲への無償譲渡による返還を認める。

- 2 乙が前項に定める義務に違反した場合は、乙は、同項に定める期日（契約解除の場合は解除の日）の翌日から、本物件の全てを原状回復の上、甲に返還するまでの遅延期間について、賃料相当額に第 12 条に定める延滞金の割合を乗じて算定した額を、遅延損害金として賃料相当額に加算して支払わなければならない。
- 3 乙が第 1 項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は、本物件に生じた損傷の回復を含む原状回復を行うことができ、これに掛かる費用を乙に請求することができる。

（損害賠償）

第 32 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。

（この契約に係る日割計算）

第 33 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、前条の場合を除き、閏年を含む期間についても年 365 日当たりの割合とし、1 円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

（契約の費用）

第 34 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。

（裁判管轄）

第 35 条 この契約に関して甲乙間に争いがある場合は、第一審専属的合意管轄裁判所を名古屋地方裁判所とする。

この契約の締結を証するためこの契約書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲（賃貸人） 豊田市西町三丁目60番地

豊田市

代表者 豊田市長 太田稔彦

（担当課 企画政策部 資産経営課）

乙（賃借人）所在地

法人

代表者

別紙 1

物件表示 1

(土地の表示)

所在	豊田市喜多町四丁目
地番	4 5 番 1
地目	宅地
地積	2,270.90㎡

物件表示 2

(建物の表示)

所在	豊田市喜多町四丁目 4 5 番地
----	------------------

家屋番号	本館（未登記建物）
構造	鉄筋コンクリート造平屋建て
床面積	554.58㎡

家屋番号	収蔵庫（未登記建物）
構造	鉄筋コンクリート造 2 階建て
床面積	1 階 65.99㎡ 2 階 49.36㎡

家屋番号	正門（未登記建物）
構造	石造、瓦葺、間口 3.1m

別紙 2

第 1 1 条第 2 項に規定する賃料の算定方法は、次のとおりとする。

改定賃料 = 現在の賃料 × (改定される日の前年度の基準となる課税標準額 (A) を基に算出した土地及び建物の賃料)/現在の基準となる課税標準額を基に算出した土地及び建物の賃料

注) 改定賃料は 1 円未満切り捨て

