別紙２

普通財産建物賃貸借契約書（案）

賃貸人豊田市（以下「甲」という。）と賃借人　　（以下「乙」という。）との間に、以下の条項により建物の賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（賃貸借物件）

第１条　甲が所有する次の物件（以下「本物件」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを賃借するものとする。また、本契約には甲が第三者から賃借している土地の使用を含むものとする。

（１）物件の名称等

物件の名称	旧豊田市立足助まゆみこども園
物件の所在地	豊田市足助町陣屋跡７番地
敷地面積	１７０４．８３平米（園庭含む）

（２）物件の構成

建物等の名称	構造	延床面積
校舎	鉄骨造２階建て	１階２３７．６０平米 ２階１８０．４０平米
倉庫１	木造１階建て	平米
倉庫２	木造１階建て	平米

（３）用途　●●

（賃貸借期間）

第２条　賃貸借期間は、令和９年●月●日から令和１９年●月●日（西暦２０３７年●月●日）まで１０年間とする。

２　本契約は、前項の賃貸借期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は協議の上、当該賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）をすることができる。

３　甲は、前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、当該賃貸借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ものとする。

４　甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に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、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が前項の通知期間の経過後乙に対し賃貸借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においては、その通知の日から６か月を経過した日に賃貸借は終了する。

（引渡し）

第３条　甲は、前条第１項の貸付期間の開始日において、本建物を契約締結時における現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

（賃貸借料及び納入方法）

第４条　賃貸借料は、年額金　　，　　円とし、乙は、甲に対し、甲の発行する納入

通知書により納入するものとする。ただし、前条の期間に変更が生じた場合は、年額の月割によって精算するものとする。
２　１か月に満たない月の賃貸借料は、日割り計算しない。

（賃貸借料の改定）
第５条　甲は、本物件の価格に変動のあったとき、甲が本物件に特別の費用を負担することになったときその他正当な理由があるときは、前条第１項の賃貸借料を改定することができるものとする。

（用途等の指定）
第６条　乙は、第１条第３号に定める用途により、本物件を使用しなければならない。
２　乙は、本物件を次に掲げる用途に使用してはならない。
（１）居住の用
（２）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
（３）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、以下「暴対法」という。）第２条第２号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）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
（４）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
３　乙は、第三者をして前項各号に定める用途に使用させてはならない。

（禁止又は制限される行為）
第７条　乙は、本物件の全部につき、賃借権を他に譲渡し、若しくは転貸してはならない。
２　乙は、本物件の一部を第三者に転貸借しようとするときは、事前に転貸借の内容等を記載した書面を甲に提出し、甲の書面による承認を得なければならない。
３　乙は、第１条第３号に定める用途を変更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得なければならない。
４　乙は、本物件について、改築等により現状の変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に改築等の理由及び計画を記載した書面を甲に提出し、甲の書面による承認を得なければならない。

（財産保全義務等）
第８条　乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。
２　乙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。
３　乙は、甲が本物件管理上必要な事項を乙に通知した場合、その事項を遵守しなければならない。

（保険の加入）
第９条　乙は本物件の使用にあたり、火災保険に加入し、本契約期間中これを継続しなければならない。

（契約期間中の修繕等）

第１０条　甲は、本物件の隠れたる瑕疵（主要構造部の腐朽、躯体の損傷、サビ、雨漏り、給排水管の故障等を含む。）について一切の不適合責任を負わない。

２　乙は、本物件の使用に必要な一切の修繕（主要構造部、外壁、屋根、設備等を含む）は、すべて乙の費用と責任で行うものとする。

３　乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用するとともに、本物件を適法かつ健全に保つための日常点検をしなければならない。

４　乙は、前項の日常点検により、不具合（軽微なものを除く。）を発見した場合は、直ちに甲に報告しなければならない。

（甲の契約解除権）

第１１条　甲は、乙が次の各号に該当した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは本契約を解除することができる。

（１）乙が賃貸借料の支払いを２か月以上怠ったとき。

（２）乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠ったとき。

２　甲は、乙が第６条から第１１条までのいずれかの義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

３　甲は、建物の老朽化が激しく、耐震基準を満たさない、又は倒壊の危険が極めて高いと判断した場合、直ちに本契約を解除することができる。

４　甲は、前３項の規定による解除により乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

５　甲は、賃貸借契約期間内に、甲のほか、国又は他の地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するために本物件を必要とするときは、この契約を解除することができる。この場合において、乙は、甲に対し、これによって生じた損失につきその補償を求めることができる。

（暴力団等排除に係る解除）

第１２条　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

（１）法人等（法人又は団体若しくは個人をいう。以下同じ。）の役員等（法人にあっては非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者、その他の団体にあっては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人にあってはその者及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）に暴対法第２条第６号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員ではないが暴力団と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者（以下「暴力団関係者」という。）がいると認められるとき。

（２）暴力団員又は暴力団関係者（以下「暴力団員等」という。）がその法人等の経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。

（３）法人等の役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしていると認められ

るとき。
（４）法人等の役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
（５）法人等の役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等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。
（６）法人等の役員等又は使用人が、前各号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしていると認められるとき。
２　甲は、前項の規定によりこの契約を解除したときは、これによって生じた甲の損害の賠償を乙に請求することができる。
３　甲は、第１項の規定による解除により乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

（乙による解約の申し入れ）
第１３条　乙は、第２条第１項の賃貸借期間であっても、甲に対して、当該賃貸借期間の満了の１年前に解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる。
２ 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から６か月分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して１年を経過する日までの間、随時に本契約を終了することができる。
３　前２項の規定により本契約を解約した場合であっても、乙は第１６条に規定する明渡しその他本契約に基づき乙が負担する一切の金銭債務の支払義務を免れない。

（危険負担）
第１４条　本契約の締結日から引渡しまでの間に、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には、乙は、甲に対し書面により通知することで、本契約を解除することができる。
２　前項の規定により本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。
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、第１項の規定により解除された場合であっても、本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契約に要する費用、申請費その他の費用について、甲にその返還又は補償を請求することはできない。

（違約金）
第１５条 乙は、その責めに帰すべき事由により甲から契約を解除された場合には、月額賃借料の６月分に相当する額の違約金を甲に支払わなければならない。
２　前項の違約金は、次条の規定による明渡しに要する費用その他本契約に基づき乙が負担する一切の金銭債務の一部と解釈しない。

（明渡し及び明渡し時の修繕）
第１６条　乙は、明渡し日を１か月前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本

物件を明け渡さなければならない。
２　乙は、本契約が解除された場合にあっては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。
３　乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵（複製した鍵があれば複製全部を含む。）を甲に返還しなければならない。
４　本契約終了時に本物件内に残置された乙の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむを得ない事情がある時は、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。
５　本物件の明渡し時において、乙は、本物件内に乙が設置した造作・設備等を撤去し、本物件の変更箇所及び本物件に生じた汚損、損傷箇所を全て修復して、本物件を引き渡し当初の原状に復せしめなければならない。ただし、甲と協議の上、甲が承認した設備等については、原状回復を要しない。
６　乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。
７　乙は、本物件に投じた有益費、買取費その他の費用を甲に請求しないものとする。

（定期点検と立入り）
第１７条　甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。
２　乙は、甲または甲が指定する業者が点検を行うために建物内への立ち入りを求めた場合、正当な理由なくこれを拒むことはできず、これに協力しなければならない。
３　本契約終了後において、本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が本物件の確認をするときは、甲及び物件の確認をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
４　甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

（事業運営状況調査）
第１８条　乙は、事業の目的に沿って乙の事業が運営されているかを把握するために行う運営事業調査に協力するものとする。

（延滞損害金）
第１９条　乙は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、納付期日の翌日から実際に納付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損害金を甲に支払うものとする。

（再契約）
第２０条　甲は、再契約の意向があるときは、第２条第３項に規定する通知の書面に、その旨を付記するものとする。

２ 再契約をした場合には、第１７条の規定は適用しない。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うものとする。

（契約の費用）

第２１条　本契約の締結に関して必要な費用は、乙の負担とする。

（裁判管轄）

第２２条　本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。

（協議）

第２３条　この契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、甲乙協議して定めるものとする。

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

令和　年　月　日

甲（貸主）　豊田市西町３丁目６０番地
豊田市
代表者 豊田市長 太 田 稔 彦

乙（借主）所在地
法人
代表者