

市有財產賃貸借契約書（案）

市有財産賃貸借契約書

賃貸人大阪市（以下「甲」という。）及び賃借人（以下「乙」という。）は、生野南小学校跡地活用事業に関する活用事業者募集プロポーザルにおいて提案された事業内容（以下「提案事業」という。）に活用するため、次の条項により賃貸借契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

（賃貸借物件）

第1条 甲は、次の物件（以下「本物件」という。）を乙に賃貸する。

2 甲は、第5条に定める賃貸借期間の初日に、本物件を乙に引渡したものとする。

所 在	面積
大阪市生野区林寺6丁目6番1外2筆	土 地：10,901.68 m ² 建 物：5,512.104 m ²

（契約の形態）

第2条 本契約は、校舎等建物（以下、「建物」という。）については借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく定期建物賃貸借契約とし、建物敷地を除く土地については民法（明治29年法律第89号）第601条に基づく賃貸借契約とする。

2 建物については、借地借家法第38条の規定に基づくものであるから、同法第26条・第28条及び第29条第1項並びに民法第604条の規定は適用されないため、契約更新に係る権利は一切発生せず、第5条の期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む）は行われず、賃貸借期間の延長も行われないものとする。

3 土地については、建物所有を目的としない民法第601条に基づくものであるから、借地借家法第25条が適用される場合を除き第26条・第28条及び第29条第1項並びに民法第604条の規定は適用されない。

（指定用途等）

第3条 乙は、本物件を別紙に定める貸付条件に基づき、提案事業にのみ使用し、他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。

(禁止用途)

- 第4条 乙は、本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（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。
- 2 乙は、本物件を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号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。
- 3 乙は、本物件を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。
- 4 乙は、本物件を居住又は宿泊を伴う用途に供してはならない。
- 5 乙は、本物件を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。
- 6 乙は、本物件を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。

(賃貸借期間)

- 第5条 賃貸借期間は、令和5年4月1日から令和30年3月31日までの25年間とする。
- 2 前項に規定する賃貸借期間には、原状回復に要する期間を含む。
- 3 本契約は、第1項に定める期間の満了により終了し、更新がない。
- 4 甲は第1項に規定する期間の満了の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し期間の満了により本契約が終了する旨について書面をもって通知するものとする。
- 5 甲は前項の通知をしなければ、乙に対し本契約の終了を主張することができず、乙は第1項に定める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本契約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本契約は終了する。
- 6 甲は、第1項に定める賃貸借期間の初日に、本物件を乙に現状有姿にて引渡したものとす。

(賃料)

- 第6条 乙は賃料として、月額金874,500円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）を甲に支払わなければならない。なお、賃貸借期間の初日が月の初日でないとき又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの当該月の賃料は、日割計算とする。また、消費税及び地方消費税の税率が変更されたときは、関係法令等に基づき、その税率を適用した賃料に変更する。
- 2 甲は、大阪市財産条例（昭和39年大阪市条例第8号。以下「条例」という。）及び関係法令の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は、賃料が近傍類似の物件の賃料に比較して不相当となったとき等、必要があると認めるときは、賃料の改定を請求することができる。

- 3 前項の規定により、賃料が改定されたときは、甲は改定通知書により乙に通知する。
- 4 前項の通知があったときは、第1項の規定にかかわらず、甲の指定する日以降の本契約に定める賃料は、当該通知額とする。

(支払方法)

第7条 乙は、賃料を次に定める期限までに別途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。

期 間	納入期限
毎年4月1日から6月30日までの賃料	4月30日
毎年7月1日から9月30日までの賃料	6月30日
毎年10月1日から12月31日までの賃料	9月30日
毎年1月1日から3月31日までの賃料	12月31日

- 2 納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

(延滞損害金)

第8条 乙は、前条の納入期限までに賃料を支払わないときは、条例第1条第1項に基づく延滞損害金を別途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。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てる。ただし、条例第11条第1項に定める割合が改正された場合は、改正以降の期間については改正後の割合を適用し、その後改正があった場合も同様とする。なお、同項ただし書に該当する場合は、この限りでない。

(充当の順序)

第9条 甲は、乙が賃料及び延滞損害金を納付すべき場合において、納付された金額が賃料及び延滞損害金の合計額に満たないときは、まず延滞損害金から充当する。

(契約保証金)

第10条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として賃料の6か月分に相当する金額を別途甲が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。ただし、賃料を増額したとき、その他甲において必要があると認めるときは、契約保証金を増額し、甲の指定する日までに、別途甲の発行する納入通知書により支払うものとする。

ただし、大阪市契約規則（昭和39年大阪市規則第18号。以下「契約規則」という。）

第37条第1項ただし書に基づき、甲から契約保証金の納付を免除された場合は、この限りでない。

- 2 甲は、前項に定める契約保証金をもって賃料、延滞損害金、違約金のほか本契約に基づき生じた乙の甲に対する一切の債務に充当することができ、その順序は甲が指定する。

この場合、契約保証金を充当してもなお不足が生じたときは、乙は、甲の請求により直ちにその不足額を甲に支払わなければならない。

- 3 前項による充当の結果、契約保証金に不足が生じたときは、乙は甲の請求により直ちにその不足額を補充しなければならない。
- 4 甲は、本契約が終了した場合において、乙が本契約に定める義務を全て履行し、甲に損害がないときは、乙の請求により第1項に定める契約保証金を乙に返還する。
- 5 乙は、甲の承認を得なければ、保証金返還請求権を第三者に譲渡することはできない。
- 6 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

(経費の負担)

第11条 乙は、本物件及び設備等に関する法定点検費、設備等の更新、部分的な修繕、その他維持管理のため必要とする経費を負担する。

- 2 貸付対象施設全体にかかる水道光熱費等は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第12条 甲は、本物件について、種類、性質、又は数量に関して本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負わない。

(承認事項)

第13条 乙は、使用目的の変更をするときは、あらかじめ書面による甲の承認を得なければならない。

- 2 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をするときは、事前に詳細な設計書及び図面等を提出して甲の承認を得なければならない。

- (1) 本物件の模様替え等による現状の変更及び修繕
- (2) 本物件の設備等の撤去及び設置

(遵守事項)

第14条 乙は、提案事業の実施にあたっては、「生野南小学校跡地活用事業に関する活用事業者募集プロポーザル実施要領」に定める各項目を遵守しなければならない。

- 2 乙は、別紙「貸付条件」を遵守しなければならない。

(善管注意義務)

第15条 乙は、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。

(滅失又は毀損等)

第16条 乙は、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠され

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、乙の責任に帰すべき事由により、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、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。

(有益費等請求権の放棄)

第 17 条 乙は、本物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求しない。

- 2 乙は本物件に付加した造作その他物件について、甲の承諾を得たと否とにかかわらず、甲に対し、一切その買取りを請求しない。

(連帯保証人)

第 18 条 連帯保証人は、乙と連帯して本契約から生ずる一切の債務履行の責任を負い、金銭債務については乙と連帯して支払わなければならない。ただし、大阪市財産規則（昭和 39 年大阪市規則第 17 号。以下「規則」という。）第 23 条第 1 項ただし書に該当する場合は、この限りでない。

- 2 連帯保証人は、次の各号の資格を有し、かつ甲が承認する者でなければならない。
 - (1) 大阪市内又は近接市町村に住所又は事務所を有すること。
 - (2) 賃料年額の 5 倍以上の年間所得又は固定資産を有すること。
- 3 甲の連帯保証人に対する履行請求は、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 458 条及び同法第 441 条の規定にかかわらず、乙に対しても効力を有する。
- 4 乙又はその包括承継人は、次の各号に掲げる事由が生じたとき、速やかに甲の承認する連帯保証人を新たに立てなければならない。
 - (1) 連帯保証人が第 2 項に掲げる資格を失ったとき
 - (2) 連帯保証人が破産、民事再生、特別清算若しくは会社更生の申立てを受け、若しくはこれを自ら申し立てたとき、又はその株主総会が解散決議をしたとき
 - (3) その他甲が必要があると認めたとき
- 5 甲は、連帯保証人の請求があったとき、連帯保証人に対し、遅滞なく乙の氏名や所在、連絡先、賃料の支払状況、滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

(届出義務)

第 19 条 乙又はその包括承継人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに、これを甲に届け出なければならない。

- (1) 乙又は連帯保証人の住所、氏名等に変更があったとき
- (2) 会社の合併等により賃借権の承継があったとき
- (3) 破産、民事再生、会社整理、特別清算若しくは会社更生の申立てを受け、又はこれ

を自ら申し立てたとき

(4) 株主総会が解散決議をしたとき

(実地調査権)

第 20 条 甲は、本物件について随時その状況を実地にて調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、若しくは妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約解除)

第 21 条 甲は、国、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やむを得ず本物件を必要とするときは、賃貸借期間中といえども本契約を解除することができる。

2 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸借期間中といえども本契約を直ちに解除することができる。

(1) 乙が、賃料を納入期限後 3 か月以内に支払わないとき

(2) 乙が、賃貸借期間中にその用途を廃止したとき

(3) 乙が、本物件に対して、管理有害物質による土壌汚染の原因を生じさせ、対策を講じないとき

(4) 乙が、第 13 条の規定にかかわらず、賃借権を第三者に譲渡し、若しくは第三者に対する債務の担保に供する行為をしたとき

(5) 乙が、本物件の全部又は一部（第 13 条に定める甲の承認がない場合に限る）を第三者に転貸し、若しくは第三者に占有させる行為をしたとき

(6) 第 1 号から第 5 号に定めるほか、乙が本契約の条項（第 7 条の規定を除く）に違反したとき

(7) 乙が、監督官庁により営業取消若しくは停止等の処分を受け、又は自ら営業を休止若しくは停止したとき

(8) 乙が、破産、民事再生、特別清算若しくは会社更生の申立てを受け、若しくはこれを自ら申し立てたとき、又はその株主総会が解散決議をしたとき

(9) 生野南小学校跡地活用事業に関する活用事業者募集プロポーザルにおいて不正な行為を行ったことが判明した場合

(10) 甲が、令和 年 月 日付けで締結した『生野南小学校跡地活用事業に関する基本協定書』を解除したとき

(11) その他、乙に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき

3 甲は、前項に定めるもののほか、大阪市暴力団排除条例（平成 23 年大阪市条例第 10 号）第 8 条第 1 項第 6 号に基づき、乙が同条例第 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、本契約を直ちに解除する。

(契約の終了)

第 22 条 天災地変その他不可抗力（経年による劣化を含む。）により本物件の一部又は全部が滅失又は毀損し、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本契約の継続が不可能になったときは、本契約は終了する。

2 前項に定めるもののほか、甲又は乙に契約を継続しがたい事由が生じたときは、甲乙協議のうえ、本契約を終了することができる。

(契約保証金の帰属)

第 23 条 第 21 条第 2 項の規定により本契約を解除したときは、第 10 条に定める契約保証金は、甲に帰属する。

2 前項の定めにより帰属した契約保証金は、第 25 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。

(違約金)

第 24 条 乙は、第 3 条、第 4 条、又は第 13 条に定める義務に違反したときは、賃料年額に相当する額を違約金として別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

2 乙は、第 20 条に定める義務に違反したときは、賃料 4 か月分に相当する額を違約金として別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

3 第 21 条第 2 項各号（第 7 号及び第 8 号を除く）及び第 3 項の規定により契約が解除された場合においては、乙は、賃料 18 か月分に相当する額を違約金として別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

4 前 3 項に定める違約金は、第 25 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。

(損害賠償)

第 25 条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲又は第三者に損害を与えたとき又は第 21 条の規定により本契約を解除した場合において甲又は第三者に損害あるときは、その損害責任を負わなければならない。

(既納金の損害金への充当等)

第 26 条 第 21 条の規定により本契約を解除した場合において、第 10 条第 2 項及び第 4 項の規定は既納の賃料についても準用する。

(原状回復義務)

第 27 条 乙は、本契約の期間満了のときはその期日までに、また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、全て本物件を原状回復の上、甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。なお、甲乙協議の上、甲が残置を承認した場合においても、乙は、乙が造作、加工したものの買い取りを甲に請求できない。

2 前項に定める義務に違反した場合には、乙は、同項に定める期日（契約解除の場合は解除の日）の翌日から原状回復の上、本物件を甲に返還するまでの期間について、賃料に相当する金額（以下、「賃料相当損害金」という。）を別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する日までに甲に支払わなければならない。また、賃料相当損害金の他に甲に損害があるときは、甲は、乙に対し賠償を請求することができる。

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にかかる費用を乙に請求することができる。

4 乙は、第1項に定める義務に違反したことにより甲が受けた損害額から第2項の規定に基づき支払われた額を控除してなお残余の額があるときは、当該残余の額について更に甲の指定する日までに支払わなければならない。

（費用負担）

第28条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

（疑義の決定）

第29条 この契約書に定めのない事項については、条例、規則、契約規則及び大阪市会計規則（昭和39年大阪市規則第14号）ほか関係法令に従うものとし、その他本契約に関し疑義のあるときは、甲乙協議の上決定する。

（管轄裁判所）

第30条 甲及び乙は、本契約に関する一切の訴訟の提起又は調停の申立てについては、大阪地方裁判所又は大阪簡易裁判所を第一審の専属的合意裁判所とすることに合意する。

上記契約の締結を証するため、本契約書3通を作成し、甲、乙及び連帯保証人記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 (貸貸人)
大 阪 市
契約担当者 大阪市生野区長

乙 (賃借人)
住 所
氏 名

(連帯保証人)
住 所
氏 名

貸付条件

- ① 本物件については現状有姿にて貸付けする。貸付物件には、内装と一体となった家具、設備等を始め、敷地内にある工作物、備品等も含む。
- ② 本物件の全ての範囲において、建築物を建築することはできない。
- ③ 第三者への転貸は、事前に本市が書面により承諾がある場合に限り可能とする。ただし、本物件のうち土地又は建物の全体を一括した転貸及び賃借権の譲渡、使用もしくは収益を目的とする権利の設定は禁止する。
- ④ 本物件の模様替え、修繕、撤去等については、乙の負担とし、建築基準法を始めとした関係法令に適合させたいうで、事前に甲が書面により承諾した場合に限る。ただし、壁面塗装等の外観変更については、周辺環境や景観への配慮が無い変更は認めない。
- ⑤ 乙の負担により本物件の模様替え、修繕、撤去等を行った部分について、当該模様替え、修繕、撤去等の実施前及び本物件の返還時より当該原状回復に要する相当期間前までに甲が書面により承諾した場合は、第27条の原状回復義務を免除する。
- ⑥ 外壁改修工事や屋上防水工事等の建物躯体にかかる大規模修繕工事は甲の負担とし、その他本物件における建物、設備等にかかる補修、修繕費は乙の負担とする。ただし、乙が屋上部への太陽光設備を設置するなど、乙の事業に伴い必要となる屋上防水工事は乙の負担とする。
- ⑦ 本物件にかかる水道光熱費、法定点検費、その他施設の維持管理に必要な経費については、乙が負担する。
- ⑧ 建築物及び各種設備に関する定期点検及び保守点検のうち、官公庁へ報告が必要なものについては、乙の責任において、関係法令に基づき適切に実施の上、実施後、甲に対して点検結果報告書を提出する。
- ⑨ 講堂棟1階講堂、校舎D棟③1階多目的室及び提案事業に基づき甲が指定する教室については、災害時には避難所として甲が使用する。当該箇所には、平常時においては避難所に必要なスペースが確保できる範囲内で可動式の家具、備品のみ設置可能とする。
- ⑩ ⑨における甲の使用期間中の賃料や維持管理費は原則、甲の負担とするが、具体的な費用負

担については、甲乙協議の上決定する。

- ⑪ 校舎B棟2階備蓄倉庫については、災害時の備蓄物資保管場所として乙は無償にて甲に提供し、当該箇所の維持管理費を負担する。
- ⑫ 校舎D棟③1階多目的室は、地域コミュニティスペースとして、校舎D棟④1階図工室、図工準備室及びグラウンドの体育倉庫については、地域活動備品の保管場所として、乙は無償にて対象となる地域団体に提供し、当該箇所の維持管理費を負担する。
- ⑬ 乙は、生野南小学校跡地活用事業に関する基本協定書（以下「協定書」という。）第6条第2項に定める会議において確認された地域活動にあたっては、対象となる地域団体に、実施場所を無償で提供する。
- ⑭ 甲は、本物件内に防災行政無線設備（防災スピーカー）、災害時用特設公衆電話回線、地域安全対策用防犯カメラ、市広報板等を設置する。乙は、設置場所を甲に無償で提供するとともに、防災行政無線設備（防災スピーカー）にかかる電気料金を負担する。
- ⑮ 甲は、学校体育施設開放事業の実施場所として、講堂及び運動場（以下「本件開放事業実施場所」という。）を使用することができ、また、甲は学校体育施設開放事業物品の保管場所として校舎D棟③1階多目的室及び講堂棟1階倉庫（以下「本件保管場所」という。）を使用することができる。乙は、甲に対して、本件開放事業実施場所及び本件保管場所を無償で提供するとともに、乙は本件開放事業実施場所及び本件保管場所の維持管理費用を負担する。なお、具体的な使用日時、使用場所は、協定書第6条第2項に定める会議において決定する。
- ⑯ 甲は「児童の安全確保と居場所づくり事業」及び「生涯学習ルーム事業」の実施場所として校舎D棟③1階多目的室（以下「本件居場所づくり事業等実施場所」という。）を使用することができる。乙は、甲に対して、本件居場所づくり事業等実施場所を無償で提供するとともに、乙は本件居場所づくり事業等実施場所の維持管理費用を負担する。なお、具体的な使用日時、使用場所は、協定書第6条第2項に定める会議において決定する。
- ⑰ 選挙時には、講堂棟1階講堂を投票所、校舎D棟③1階多目的室を従事者用休憩室として使用するため、乙は投票日前日及び当日は当該箇所を甲に無償にて提供する。また、投票日当日は、施設内でのイベント等の実施は不可とし、乙から第三者に貸付けしていた場合は、キャンセル等の対応を行うとともに、キャンセル料等の費用は乙が負担する。
- ⑱ 乙は、本物件の使用に伴って発生した事故の一切の損害賠償責任を負い、甲に対して求償することはできない。ただし、発生した事故が甲の故意又は重過失に起因するものである場合

は、甲が損害賠償責任を負う。なお、乙は甲に対して、本物件の使用により発生した事故の一切の損害賠償責任を負う旨の承諾書を提出するものとする。

暴力団等の排除に関する特記仕様書

- (1) 乙は、大阪市暴力団排除条例(平成 23 年大阪市条例第 10 号。以下「条例」という。)第 2 条第 2 号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者(以下「暴力団密接関係者」という。)に該当すると認められる者を保証人としてはならない。また、解体撤去工事、土壌汚染の浄化等の工事等の履行を義務付けているものについては、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者に、その工事等の履行の全部又は一部について請負等(一次以降の下請負、資材購入契約等を含む。以下同じ)をさせ、若しくは受託(一次以降の再受託を含む。以下同じ)をさせてはならない。

乙は、保証人又は工事等の請負等若しくは受託をさせた者(以下「請負人等」という。)が、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる場合は、速やかに保証人の変更をし、又は契約を解除しなければならない。

- (2) 乙は、この契約の履行に当たり、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から条例第 9 条に規定する不当介入(以下「不当介入」という。)を受けたときは、速やかに、この契約に係る本市担当職員(以下「担当職員」という。)へ報告するとともに、警察への届出を行わなければならない。

また乙は、請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から不当介入を受けたときは、当該請負人等に対し、速やかに担当職員に報告するとともに警察への届出を行うよう、指導しなければならない。

- (3) 乙及び請負人等が、正当な理由なく本市に対し前号に規定する報告をしなかったと認めるときは、条例第 12 条に基づく公表及び大阪市競争入札参加停止措置要綱による停止措置を行うことがある。

- (4) 乙は、(2)に定める報告及び届出により、本市が行う調査並びに警察が行う捜査に協力しなければならない。

- (5) 甲及び乙は、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者からの不当介入により(1)で定める工事等の適正な履行が阻害されるおそれがあるときは、双方協議の上、工事等の履行日程の調整、履行期間の延長、履行内容の変更その他の必要と認められる措置を講ずることとする。

位置図



拡大図

