

市有財產質貸借契約書(案)

【標準樣式】

市有財産賃貸借契約書

賃貸人大阪市（以下「甲」という。）及び賃借人〇〇〇〇
（以下「乙」という。）とは、次の条項により賃貸借契約を締結し、また、甲と連帯保証人は、次の条項により連帯保証契約を締結し、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。本物件の詳細については、「物件調書」参照のこと。）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、本物件を乙に現状有姿にて引渡したものとする。
- 3 甲及び乙は、本契約の定めに基づき、日本国の法令を遵守し、この契約を履行しなければならない。

所 在	区 分	数量（㎡）	備 考
大阪市〇〇区△△1丁目23番4	土 地	□□□	

（善管注意義務）

- 第2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。

（使用目的）

- 第3条 乙は、本物件を としてのみ使用しなければならない。

（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。
- 4 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 年 月 日から令和 年 月 日までとする。

(賃料)

第 6 条 乙は、賃料として月額金〇〇〇〇円（消費税及び地方消費税額含む）を甲に支払う。

2 賃貸借期間の初日が月の日の初日でないとき、又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの賃料は日割計算により算定し、1 円未満の端数は切り捨てる。

3 甲は、関係法令及び大阪市財産条例（昭和 39 年大阪市条例第 8 号。以下「条例」という。）の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は、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、賃料を改定することができる。

4 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。

5 前項の通知があったときは、第 1 項の規定にかかわらず、甲の指定する日以後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、甲に支払う。

期 間	納 付 金 額	納 入 期 限
令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日まで	金_____円	令和〇年〇月〇日
令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日まで	金_____円	令和〇年〇月〇日

(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、条例に基づき計算した延滞損害金を甲に支払う。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。

(経費の負担)

第 9 条 乙は、使用物件の維持保存のため通常必要とする経費のほか、電気、ガス、水道及び電話等の料金を甲が指定する期日までに支払わなければならない。

(契約保証金)

第 10 条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金_____円を甲に支払う。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。

2 甲は、第 1 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、乙が第 22 条に基づき本物件を原状に回復して甲に返還したとき、甲は契約保証金を本契約に基づく乙の甲に対する未払いの債務に充当し、その残額を乙の請求により乙に返還する。
- 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。

(契約不適合責任)

第 11 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。ただし、乙が消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 2 条第 1 項に規定する消費者である場合にあっては、本契約書第 1 条第 2 項に定める引渡しの日から 2 年間は、この限りでない。

(禁止事項)

第 12 条 乙は、あらかじめ書面による甲の承認を得なければ、次の各号のいずれかに該当する行為をすることができない。

- (1) 使用目的の変更
- (2) 賃借権の譲渡又は本物件の転貸
- (3) 本物件の原形の変更
- (4) 主な構成員の変更

(有益費等請求権の放棄)

第 13 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。

(滅失又は毀損等)

第 14 条 乙は、本物件が滅失又は毀損、若しく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、本物件が滅失又は毀損、若しく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。

極度額は個人保証の場合のみ設定し、法人保証の場合はこの文言（黄網掛部分）を削除します。

(連帯保証人)

第 15 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う。連帯保証人が甲に対して負担する債務は、〇〇〇〇円を限度とする。

- 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。ただし、第 2 号及び第 4 号については連帯保証人が法人である場合、この限りでない。
 - (1) 連帯保証人が第 2 項に掲げる資格を失ったとき
 - (2) 乙又は連帯保証人が死亡したとき
 - (3) 連帯保証人が解散したとき
 - (4) 甲が、連帯保証人の財産について、金銭の支払いを目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき
 - (5) 連帯保証人が破産手続開始の決定を受けたとき
 - (6) 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。

【連帯保証人免除の場合】

(連帯保証人)

第 15 条 本契約における連帯保証人は免除する。

(届出義務)

第 16 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) 相続又は会社の合併等により賃借権の承継があったとき

(実地調査等)

第 17 条 甲は、本物件について随時その状況を実地に調査し、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、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 18 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、賃貸借始期から 3 か月以内に第 3 条に定める目的どおり使用を開始しないとき

(2) 乙が、賃料を納入期限後 3 か月以上経過してなお支払わないとき

(3) 乙が、本契約の条項に違反したとき

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 10 号。以下「暴力団排除条例」という。）第 8 条第 1 項第 6 号に基づき、乙が暴力団排除条例第 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、この契約を直ちに解除する。

4 乙が自己の都合により本契約の解除を申し入れたときは、甲が承諾をした場合に限り、本契約は終了するものとする。この場合において、申入れ及び承諾は書面によることとし、契約の終了日は、甲に書面が到達した日から起算して 3 か月を経過した日の属する月の末日とする。ただし、契約の終了日までに乙が賃料 3 か月分に相当する額を甲に支払ったときは、甲が指定する期日をもって本契約は直ちに終了するものとする。

（契約保証金の帰属）

第 19 条 前条第 2 項の規定により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 21 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 20 条 乙は、第 4 条又は第 12 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甲の指定する日までに甲に支払う。

2 乙は、第 17 条に定める義務に違反したときは、賃料 4 月分に相当する額を違約金として甲の指定する日までに甲に支払う。

3 第 18 条第 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 月分に相当する額を違約金として甲の指定する日までに甲に支払う。

4 前 3 項に定める違約金は、第 21 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 21 条 第 18 条の規定により本契約を解除した場合において、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。

（原状回復義務）

第 22 条 乙は、賃貸借期間満了のときはその期日に、また契約解除の通知を受けたとき若しくは第 18 条第 4 項の甲の承諾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、賃貸借期間開始以降に本物件に生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年劣化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、その損傷を原状回復のうえ、甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。

- 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を甲の指定する日までに甲に支払う。
- 3 乙が第1項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は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23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24条 本契約に定めのない事項については、条例、大阪市財産規則（昭和39年大阪市規則第17号）、大阪市契約規則（昭和39年大阪市規則第18号）及び大阪市会計規則（昭和39年大阪市規則第14号）に従うものとし、その他本契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上決定する。

（裁判管轄）

第25条 本契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書3通を作成し、甲、乙並びに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 （賃貸人）
 大 阪 市
 契約担当者 大阪市契約管財局長 橋本 広志

乙 （賃借人）
 住 所
 氏 名

（連帯保証人）
 住 所
 氏 名

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じることとする。