

(案)

市有地賃貸借契約書 (平面利用)



市有地賃貸借契約書（平面利用）

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「本件土地」という。本件土地の詳細については、「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、本件土地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。

所在地	数量（平方メートル）
大阪市此花区北港白津1丁目1番52内	7,945.26

（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件土地を使用しなければならない。

（使用目的）

第3条 乙は、本件土地を〇〇〇〇としてのみ自ら使用しなければならない。ただし、土地の使用は建物所有を目的としない。

（禁止用途）

- 第4条 乙は、本件土地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、本件土地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、本件土地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。

(賃貸借期間)

第5条 賃貸借期間は、令和3年2月1日から令和4年1月31日までとする。ただし、賃貸借期間満了の3か月前までに、乙の書面による申し出があった場合、更に向こう1年間更新することができる。なお、更新については、当初の賃貸借期間から通算3年2か月を超えることができない。

(賃料)

第6条 乙は、年額金〇〇〇円を甲に支払う。

- 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。なお、乙は、期限までに納入通知書が到達しない場合でも、持参等の方法により期限までに賃料を支払う。

期 間	納 入 期 限
令和3年2月1日から令和3年7月31日まで	令和3年2月22日
令和3年8月1日から令和4年1月31日まで	令和3年8月20日

- 2 納入期限が金融機関の休業日にあたる場合は、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。

(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、先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、契約保証金として金〇〇〇円を甲に支払う。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。

なお、乙の申入れにより、大阪市契約規則第 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 前項により、甲から契約保証金の免除された場合においても、甲が契約保証金の支払が必要と判断した場合は、乙は上記保証金をすみやかに、甲に支払わなければならない。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 甲は、本契約が終了し、乙が第 27 条に基づき本件土地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。
- 6 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。
- 7 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、本件土地について、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件土地の転貸
- (3) 本件土地の原形の変更
- (4) 本件土地上の工作物の用途変更
- (5) 本件土地上の工作物の譲渡、貸付又は抵当権の設定

(承認事項)

第 13 条 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をするときは、詳細な設計書及び図面を

提出して甲の承認を得なければならない。

- (1) 本件土地における工作物の設置
- (2) 本件土地上の工作物の増改築及び修繕

(承諾料)

第14条 甲は、前2条の承認を行う場合には、承諾料を徴収することができる。

(有益費等請求権の放棄)

第15条 乙は、本件土地に投じた有益費、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。

(滅失又はき損等)

第16条 乙は、本件土地が滅失若しくはき損し、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、本件土地が滅失又はき損、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。

(連帯保証人)

第17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。

ただし、大阪市財産規則第23条第1項ただし書に該当すると甲が認めた場合は、この限りではない。

- 2 第1項の規定により、連帯保証人を要しないと認められた場合であっても、その後の事情変更等により、甲が必要と判断した場合は、乙はすみやかに連帯保証人を立てなければならない。
- 3 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) 貸料年額の5倍以上の年間所得又は固定資産を有すること
- 4 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。
- 5 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3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
- 7 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 17 条 本契約における連帯保証人は免除する。

(届出義務)

第 18 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
- (3) 第 13 条の工事に着手するとき及び工事が竣工したとき
- (4) 本件土地上の工作物が滅失したとき
- (5) 賃貸借期間中にその用途を廃止したとき
- (6) 破産、民事再生、特別清算若しくは会社更生の申立を受け、又はこれを自ら申し立てたとき

(実地調査等)

第 19 条 甲は、本件土地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。

(使用の制限、立入り等)

第 20 条 乙は、甲が本件土地又はその付近の公益的施設に必要な工事を施行するため、本件土地の乙による使用を制限し、又は本件土地への立ち入り等を請求したときは、これを承諾しなければならない。ただし、詳細については甲乙協議のうえ決定する。

(公害等防止義務)

第 21 条 乙は、本件土地の使用に際して、付近及び地域住民に公害若しくは危険を及ぼし、又は及ぼすおそれのある行為をしてはならない。

2 乙は、本件土地の使用に際して、悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染、有毒ガス又

は汚水の排出等によって、近隣に迷惑をかけてはならず、それらによって、近隣環境を損なうと予想され、又は損なった場合には、それを予防し又は近隣環境を回復するのに必要な措置等を講じなければならない。

(土壌汚染の把握)

第 22 条 乙は、本件土地において、土地の利用者として、土壌汚染の把握に努め、土壌汚染が判明した場合は、人に健康の被害が生じないように措置を講じなければならない。その他土壌汚染等に関する取扱いについては、別添「土壌汚染等に関する特記仕様書」に定めるところに従う。

(契約解除)

第 23 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件土地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、賃貸借期間中にその用途を廃止し、何らの用途にも用いない場合

(4) 乙が、本件土地に対して、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

(5) 乙が、第 12 条の規定に違反して、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し、又は本件土地の全部若しくは一部を第三者に転貸し、若しくは第三者に占有させる行為をしたとき。

(6) 乙が、第 12 条の規定に違反して、本件土地上の工作物の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、又は第三者に対する債務の担保に供する行為をしたとき。

(7) 乙が、本件土地における事業に係って、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) 乙が、その他本契約の条項に違反したとき

(10) 乙が、建築基準法その他本契約に関する法令等に違反したとき

(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。

(契約保証金の帰属)

第 24 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 26 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 25 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 19 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 23 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 か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支払う。また、第 23 条第 2 項の各号（第 7 号、第 8 号を除く）の規定により解除された場合においては、賃料 12 か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支払う。なお、その後、賃料の増減額があったときは、甲と乙は、義務違反当時の当該賃料によって清算を行うことを約束する。

4 前 3 項に定める違約金は、第 26 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 26 条 第 23 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 27 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件土地に生じた損傷（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 原状回復には、本契約の賃貸借期間中（名義変更を受けた場合には、前賃借人の賃貸借契約期間中も含むものとする。）に本件土地に生じた土壌汚染の除去等を含むものとする。

3 本件土地の返還にあたって、甲又は関係機関が必要と認める場合、乙は、自己の負担において土壌汚染の調査をしなければならない。

4 乙が前 3 項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は原状回復に係る費用を乙に請求することができる。

5 乙は、本契約が解除された以後、本件土地を甲に返還するまでは、その日数に応じ、第 6 条第 1 項に規定する賃料及びこれに対する条例の規定により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。

なお、条例第 11 条第 1 項ただし書に該当する場合は、この限りでない。

6 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 5 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 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 30 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

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 暴力団等の排除について

(1) 受注者（受注者が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下同じ。）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と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をしてはならない。

(2) 受注者は、条例第 7 条各号に規定する下請負人等（以下「下請負人等」という。）に、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と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をさせてはならない。

また、受注者は、下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と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をした場合は当該契約を解除させなければならない。

(3) 受注者は、この契約の履行にあ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監督職員若しくは検査職員又は当該事務事業を所管する担当課長（以下「監督職員等」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。

また受注者は、下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、当該下請負人等に対し、速やかに監督職員等へ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。

(4) 受注者及び下請負人等が、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。

(5) 受注者は第 3 号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。

(6) 発注者及び受注者は、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契約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、履行日程の調整、履行期間の延長、履行内容の変更その他必要と認められる措置を講じることとする。

2 誓約書の提出について

受注者及び下請負人等は、暴力団員又は暴力団密接関係者でないことをそれぞれが表明した誓約書を提出しなければならない。ただし、発注者が必要でない判断した場合はこの限りでない。