

市有地賃貸借契約書（平面利用）

（連帯保証人が法人の場合）



収入印紙	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。

所在地	数量（平方メートル）

（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、本物件を〇〇〇〇としてのみ自ら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28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。

(貸借期間)

第5条 貸借期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までとする。

(賃料)

第6条 乙は、賃料として月額金〇〇〇〇円を甲に支払う。

- 2 貸借期間が月の途中から始まる時又は貸借期間が月の途中で終了するときの当該月の賃料は、日割計算により算定した金額とし、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。）の改正があったとき、経済情勢の変動があったとき、近傍類似の物件の賃料に比較して不相当となったときその他の賃料改定の必要があると認められる事情があるときは、賃料を改定することができる。
- 4 前項により、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、当該通知書に記載の額とする。

(支払方法)

第7条 乙は、賃料を次に定める納入期限までに、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、納入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納入期限までに賃料を支払う。

期 間	納 入 期 限
〇月～〇月分	〇月〇日
〇月～〇月分	〇月〇日

- 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、甲に対し、賃料の外、条例に基づき計算した延滞損害金を支払う。

ただし、延滞損害金については、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。

- 2 前項の延滞損害金は、年365日の日割計算によるものとし、1円未満の端数は切り捨てる。
- 3 第1項の延滞損害金について、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。

(契約保証金)

第9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納付を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 26 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。
- 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 10 条 甲は、本物件について、種類、品質、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（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 11 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) 本物件上の工作物の用途変更
- (5) 本物件上の工作物の譲渡、貸付又は抵当権の設定
- (6) 主要な構成員の変更

(承認事項)

第 12 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) 本物件における工作物の設置
- (2) 本物件上の工作物の増改築及び大規模修繕

(承諾料)

第13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14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15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。

(連帯保証人)

第16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。

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) 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

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、貸料の支払状況、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17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貸借権の承継があったとき

- (3) 第 12 条の工事に着手するとき及び工事が竣工したとき
- (4) 本物件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 18 条 甲は、本物件及び地上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。

(使用の制限、立入り等)

第 19 条 乙は、甲が本物件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、本物件の乙による使用を制限し、又は本物件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 20 条 乙は、本物件の使用に際して、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、本物件の使用に際して、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 21 条 乙は、本物件において、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 22 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、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とき
- (4) 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

- (5) 乙が、第 11 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、又は本物件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 11 条の規定に違反して、本物件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、本物件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、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) 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（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 23 条 前条第 2 項の規定により契約を解除したときは、第 9 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 4 条又は第 11 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 18 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 22 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。
- また、第 22 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 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、その場合の違約金の計算の基礎となる賃料については、第 22 条第 2 項の各号（第 7 号、第 8 号を除く）に規定する行為を行った時点の賃料とする。

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 第22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26条 乙は、賃貸借期間が満了したときはその満了日までに又は契約解除の通知を受けたとき若しくは第22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本物件の損耗並びに本物件の経年劣化を除く。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。)に本物件に生じた土壌汚染の除去等を含むものとする。

3 本物件の返還にあたって、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、甲は原状回復にかかる費用を乙に請求ことができ、乙は当該請求に応じるものとする。

5 乙は、本契約が解除された以後、本物件を甲に返還するまでは、その日数に応じ、第6条第1項に規定する賃料と同額の金員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。

ただし、延滞損害金については、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 前項の延滞損害金は、年365日の日割計算によるものとし、1円未満の端数は切り捨てる。

7 乙は、第1項から第3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27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28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29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 (貸貸人)

大 阪 市

契約担当者 大阪港湾局長 ○○ ○○

乙 (賃借人)

住 所

氏 名

(連帯保証人)

住 所

氏 名