

## 市有財産定期建物賃貸借契約書

賃貸人大阪市水道局（以下「甲」という。）及び賃借人（以下「乙」という。）は、別紙「物件の表示」記載の建物（以下「本件建物」という。本件建物の詳細については、「物件調書」を参照のこと。）について、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条に規定する定期建物賃貸借権の設定を目的として、次の条項を内容とする借家契約を締結する。

### （契約の目的）

第1条 本契約は、甲及び乙が、本件建物に法第38条に基づく定期建物賃貸借権（以下「本件借家権」という。）を設定することを目的とする。

2 本契約により甲が乙のために設定する本件借家権は賃借権とする。

3 本契約は、法第38条の規定に基づくものであるから、法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法（明治29年法律第89号）第604条の規定は適用されないので、契約更新に係る権利は一切発生せず、第4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。

### （指定用途等）

第2条 乙は、本件建物を、 の用に供するため、その全部について自ら使用し、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、この限りでない。

### （禁止用途）

第3条 乙は、本件建物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、本件建物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、本件建物を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。

4 乙は、本件建物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。

5 乙は、本件建物を悪臭・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。

6 乙は、本件建物を建築基準法施行令第121条に定める「2以上の直通階段を設ける」場合に該当する用途に供してはならない。

### （賃貸借期間）

第4条 賃貸借期間は、令和元年8月1日から令和6年3月31日までとする。

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、期間の満了により賃貸借が終了する旨を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、乙に対し賃貸借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、引き続き本件建物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月を経過した日に賃貸借は終了する。

#### (賃料)

第5条 乙は、賃料として月額金 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。ただし、消費税等の税率が変更されたときは、その税率を適用した金額に変更する。

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する。

3 甲は、関係法令及び大阪市水道局資産規程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、賃料の改定を請求することができる。

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6条 賃料は毎月払いとし、乙は、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
毎月1日から末日までの賃料	当月の25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7条 乙は、前条の納入期限までに賃料を支払わないときは、大阪市水道局資産規程第30条の2第1項に基づき、納入期限の翌日から支払日までの日数に応じ、年14.6パーセントの割合で計算した延滞損害金を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、同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。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8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9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、契約保証金を増額する。

なお、大阪市水道局契約規程第 34 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、この限りではない。

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生ずる一切の損害に充当することができる。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 第 1 項に定める契約保証金には、利息を付さない。

(電気の使用料等)

第 10 条 電気、水道等の使用料は、乙の負担とする。

(瑕疵担保責任等)

第 11 条 甲は、本件建物について、瑕疵担保及び危険負担の責任を負わない。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 4 条第 1 項に定める賃貸借期間の初日から 2 年間はこの限りでない。

(損害賠償責任等)

第 12 条 此花総合センタービル全体の維持管理にかかわる工事、点検等及びこれに伴う停電等により、乙が損害を受けても、甲はその賠償額負担の責任を負わない。

2 乙は前項の損害を受けた場合でも、甲に賃料の減額を請求しない。

(修繕義務)

第 13 条 本件建物の部分的な小修繕は、乙が費用を負担して自ら行うものとする。

(維持管理及び費用)

第 14 条 甲と乙は、本件建物及び此花総合センタービルの維持管理の区分・範囲及び費用負担について、別途「此花サービスステーション跡施設にかかる建物管理協定書」(以下「本協定書」という。)を締結し、維持管理に努めなければならない。

2 甲が別途、他の建物所有者と締結している此花総合センタービルの維持管理等について定めた協定書、覚書の内容が変更になった場合は、甲、乙が協議の上、本協定書の再締結を行うものとする。

(使用上の制限)

第 15 条 乙は、本件建物について第 2 条に規定する使用目的の変更、又は本件建物の模様替え等により現状を変更(本件建物の修繕及びその他軽微な変更を除く。)しようとするときは、事前に変更しようとする理由、その内容及び変更後の使用目的等を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(権利譲渡等)

第 16 条 乙は、本件建物の賃借権を第三者に譲渡し又は本件建物を第三者に転貸しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(善管注意義務)

第 17 条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本件建物を使用しなければならない。

(滅失又は毀損等)

第 18 条 乙は、本件建物が滅失し、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、本件建物が滅失し、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責任において、これを原状に復旧しなければならない。

(連帯保証人)

第 19 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、大阪市水道局資産規程第 32 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) 大阪市内又は近隣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 連帯保証人が前項に掲げる資格を失ったとき、若しくは死亡、解散したとき、又は甲が変更の必要があると認めたときは、乙は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。

(届出義務)

第 20 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、氏名に変更があったとき。

(2) 相続又は会社の合併若しくは分割により賃借権の承継があったとき。

(実地調査権)

第 21 条 甲は、本件建物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 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件建物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 月以内に支払わないとき。

(2) 乙が、本契約の条項(第 6 条の規定を除く。)に違反したとき。

(3) 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または同条第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、この契約を解除する。

(契約の終了)

第23条 天災地変その他不可抗力（経年による劣化を含む。）により本件建物が滅失又は毀損し、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。

(契約保証金の帰属)

第24条 第22条第2項の規定により本契約を解除したときは、第9条に定める契約保証金は、違約金として甲に帰属する。

2 前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。

(違約金)

第25条 乙は、第2条第1項、第3条又は第16条第1項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期間内に甲に支払わなければならない。

2 乙は、第15条第1項の本件建物の模様替え等による現状変更等に係る事前承認を受ける義務又は第21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期間内に甲に支払わなければならない。

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 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたとき又は第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、その損害を賠償しなければならない。

(既納金の損害金への充当等)

第27条 第22条の規定により本契約を解除した場合において、第9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28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、自己の所有又は保管する物件を全部収去し、造作加工したものがあれば、全てこれを原状に復した上、甲乙立会いのもとに本件建物を甲に返還しなければならない。

2 乙が前項に定める義務に違反した場合には、甲は原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。

3 第1項に定める義務に違反した場合には、乙は、同項に定める期日の翌日から原状回復の上、本件建物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損害金として甲の指定する期間内に甲に支払う。

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前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期間内に支払わなければならない。

(有益費等請求権の放棄)

第 29 条 乙は、本件建物に投じた有益費、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 乙は本件建物に付加した造作その他の物件について、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。

(公正証書)

第 30 条 本契約締結後、甲及び乙は、速やかに本契約書を公正証書にする手続きを行い、本公正証書作成に要する費用については、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第 31 条 本契約に定めのない事項については、大阪市水道局資産規程、大阪市水道局契約規程及び大阪市水道局会計規程に従うものとし、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 32 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。

(強制執行の認諾)

第 33 条 乙及び連帯保証人は、本契約による金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨、意義なく承諾する。

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 (賃貸人)

大阪市住之江区南港北 2 丁目 1 番 10 号  
大阪市水道局長 河谷 幸生

乙 (賃借人)

住 所  
氏 名

(連帯保証人)

住 所  
氏 名

網掛け部分は、水道局資産規程第 32 条  
第 1 項に該当する場合、削除。

物件の表示

(本件建物の表示)

所 在 大阪市此花区西九条5丁目36-5内  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階、地上8階建 此花総合センタービル内2階  
床面積 76.85 m<sup>2</sup> (専用部分)  
用 途 ○○○○○○○○○○○○○○○○