

## 定期建物賃貸借契約書（案）

貸付人函館市（以下「甲」という。）と借受人〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、甲の所有する別表記載の物件（以下「貸付物件」という。）の賃貸借について次のとおり契約を締結する。

（契約の目的）

第1条 甲は、貸付物件を乙に賃貸し、乙はこれを借り受ける。

2 貸付物件の賃貸借については、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契約として契約を締結する。

（使用の目的）

第2条 乙は、貸付物件を〇〇〇〇として使用するものとする。

（貸付期間）

第3条 貸付物件の貸付期間は、令和5年(2023年)2月1日から令和8年(2026年)1月31日までとする。

2 本契約は、貸付期間の満了をもって終了し、更新はしないものとする。

（契約保証金）

第4条 契約保証金は、免除する。

（貸付料の額）

第5条 貸付料は、月額 円（うち消費税および地方消費税の額 円）とする。なお、貸付期間の中途において、消費税および地方消費税の税率が改正された場合は、貸付料に含まれる消費税および地方消費税の額は、改正後の税率により計算するものとする。

（貸付料の納入）

第6条 貸付料は、甲の発行する納入通知書により、指定期日までに納入しなければならない。

（貸付料の改定）

第7条 甲および乙は、特に必要があると認めるときは、第5条の規定にかかわらず、協議のうえ貸付料の改定をすることができる。

（延滞違約金）

第8条 甲は、乙が貸付料を甲の発行する納入通知書の納期限までに納入しなかったときは、納期限の翌日から貸付料を支払った日までの期間に応じ、年14.6%の延滞違約金を徴収することができる。

（担保責任等）

第9条 乙は、本契約の締結後、貸付物件について種類、品質または数量の不足に関し、契約の内容に適合しないものであっても、既往の貸付料の減免または損害賠償等の請求をすることができない。ただし、甲が知りながら乙に説明しなかった場合にはこの限りではない。

2 本契約の締結後、貸付物件からコンクリート片、金属片、木片、杭、擁壁、埋設管等の地中埋設物が発見された場合または産業廃棄物等の汚染物質による土壌汚染ならびに地下水汚染等が判明した場合についても、前項と同様とする。

（連帯保証人）

第10条 連帯保証人は、乙がこの契約により甲に対して負担する一切の債務につき、乙と連帯して極度額〇〇〇万円の範囲で履行の責めを負うものとする。

2 乙は、連帯保証人が民法（明治29年法律第89号）第450条第1項および函館市財産条例施行規則（昭和39年規則第5号）第13条第1項に定める資格を欠いたときは、遅滞なく新たに連帯保証人を立てて、連帯保証人変更届を提出し、甲の承認を受けなければならない。

3 甲は、連帯保証人より請求があったときは、連帯保証人に対し、貸付料等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙のすべ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。

（使用上の制限等）

第11条 乙は、次の各号に掲げる変更等を行おうとする場合には、変更する理由および変

更後の使用目的等を書面により事前に甲に申請し、その承認を受けなければならない。

- (1) 第2条に規定する使用目的を変更する場合
- (2) 建物の内外を模様替、改修等により現状変更する場合（軽微な変更を除く。）
- (3) 敷地内に工作物等を設置する場合
- (4) 土地の形状等を変更する場合

2 乙は、貸付物件にあらかじめ設置されている設備等（以下「既存設備等」という。）を処分しようとする場合は、書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

3 前2項の甲の承認は、書面により行うものとする。

4 貸付物件を使用したことにより発生した第三者との紛争等については、乙の責任と負担において解決しなければならない。

（権利譲渡等の禁止）

第12条 乙は、貸付物件の賃借権を第三者に譲渡し、または貸付物件を他に転貸してはならない。ただし、事前に書面により申請し、甲の承認を得た場合は、この限りでない。

（滅失または損傷の届出等）

第13条 乙は、貸付物件が滅失または損傷したときは、直ちに甲にその状況を届け出なければならない。

2 乙が、故意または過失によって貸付物件を滅失または損傷したときは、直ちにこれを原状に回復し、またはその損害を賠償しなければならない。

（物件保全義務等）

第14条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

2 前項の維持保全に要する費用は、乙の負担とする。

3 乙は、貸付物件が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。

（費用の負担区分）

第15条 乙は、次に掲げる費用を負担しなければならない。ただし、甲が必要と認めたとときは、第1号に掲げる費用の全部または一部を甲が負担するものとする。

- (1) 貸付物件の修繕に要する費用（建物の構造に係る修繕を除く。）
- (2) 電気、ガス、水道その他の使用料および維持管理に要する費用
- (3) 塵芥、汚物その他の処理に要する費用
- (4) 工作物等の設置および設置後の維持管理に要する費用
- (5) 既存設備等の使用および維持管理に要する費用ならびにその処分に要する費用
- (6) その他、甲が前各号に掲げるものに準ずると認めた費用

（住所等の変更の届出）

第16条 乙および保証人は、その住所または氏名を変更したときは、直ちにその旨を甲に届け出なければならない。

（実地調査等）

第17条 甲は、貸付物件の維持保全のため必要があると認めるときは、貸付物件について随時に実地調査をし、または参考となるべき資料の報告を求め、貸付物件の維持保全に関し乙に指示することができる。この場合、乙は、正当な理由なくその調査を拒み、もしくは妨げ、または報告を怠ってはならない。

（契約の解除）

第18条 甲は、次の各号の一に該当するときは、この契約を直ちに解除することができる。

- (1) 甲において、貸付物件を公用または公共用に供するために必要となったとき。
- (2) 乙が貸付料を2か月以上滞納したとき。
- (3) 乙による貸付物件の使用が、貸付物件の貸付先募集にあたり策定された募集要項の貸付条件等に反していることが明らかになったとき。
- (4) その他乙がこの契約に定める義務を履行しないとき。

2 前項第2号から第4号までの規定のうちいずれかに該当し、この契約を解除された場合において、乙が損失を受けることがあっても、甲はその損失を補償しない。

（貸付物件の返還）

第19条 貸付期間が満了したとき、または前条第1項の規定によりこの契約を解除したときは、直ちに乙の責任と負担により貸付物件を原状に回復し、甲の指定する日までに返還しなければならない。ただし、甲が特別の事情があると認めるときは、この限りでない。

い。

2 乙が前項の規定による原状回復を甲の指定する日までに履行しないときは、甲が代わってこれを行い、その費用は乙が負担しなければならない。

(通知)

第20条 甲は、法第38条第4項の規定に従い、貸付期間が満了する日の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、貸付期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知する。

2 甲は、前項の通知をしなければ、乙に対し、貸付期間の満了による賃貸借の終了を主張することができない。ただし、甲が通知期間の経過後に、乙に対し、貸付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は、その通知の日から6か月を経過した日に賃貸借契約は終了する。

(有益費等の請求権の放棄)

第21条 乙は、貸付期間が満了したとき、または第18条第1項の規定によりこの契約を解除された場合において、貸付物件に投じた改良費、補修費等の有益費その他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

(契約の費用の負担)

第22条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第23条 甲および乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付物件が市有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

3 この契約に関し疑義があるとき、またはこの契約に定めのない事項については、貸付先の募集にあたり策定された募集要項、函館市財産条例および函館市財産条例施行規則の規定によるほか、甲乙誠意をもって協議のうえ決定するものとする。

(裁判管轄)

第24条 この契約に関する訴訟は、甲の所在地を管轄する裁判所に提訴するものとする。

上記契約の締結を証するため、本書3通を作成し、当事者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 函館市

函館市長 工藤 壽 樹

乙 住所

氏名

連帯保証人 住所

氏名

別 表

<p>土 地</p>	<p>(地 番) 函館市本町37番2          (地 目) 宅地          (地 積) 330.57㎡</p>
<p>建 物</p>	<p>(家屋番号)          (構 造) 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建          (種 類) 事務所          (延床面積) 231.86㎡          (建 築 年) 昭和48年(1973年)</p>