

本定期建物賃貸借契約書（案）は、契約の概要を説明したものであり、個別の協議により内容を変更する場合があります

定期建物賃貸借契約書（案）

貸主神戸市（以下「甲」という。）と借主〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、旧玉津地域福祉センター施設活用事業（以下「本事業」という。）のために、令和6年〇月〇日締結の基本契約書（以下「基本契約」という。）に基づき、別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）につき、次の条項により借地借家法（平成3年10月4日法律第90号。以下「法」という。）第38条第1項の規定による定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（総則）

- 第1条 甲は、その所有に係る本件建物を本契約書に記載する条件で乙に賃貸し、乙は、これを甲から賃借する。
- 2 甲及び乙は、本件建物並びに令和6年〇月〇日に甲及び乙が土地賃貸借契約を締結する隣接敷地を本事業の用に供することを目的として、本契約を締結する。

（用途指定）

- 第2条 乙は、本件建物を前条第2項の目的を達するための用途で使用するものとし、また、その用途については、甲が令和6年〇月〇日に公表した「旧玉津地域福祉センター施設活用事業」事業者募集要項に記載した用途（以下「指定用途」という。）に限る。
- 2 乙は、本件建物を風俗営業、性風俗関連特殊営業、特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用、暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣の住民の迷惑となる目的の用に使用してはならない。

（契約期間）

- 第3条 契約期間は、令和6年7月1日から令和9年3月31日までとする。
- 2 前項の契約期間は、建物改修工事等の工事期間及び原状回復に伴う期間を含むものとする。
- 3 甲及び乙は、本契約が、借地借家法第38条第1項の規定による定期建物賃貸借契約であり、契約期間の更新はなく、契約期間の満了により終了するものであることを相互に確認する。

（建物の引渡し）

- 第4条 甲は、本契約締結に基づく保証金が完納されたことを確認した後、甲乙現地立会いのうえ、現状有姿で本件建物を乙に引き渡すものとする。

（建物賃料）

- 第5条 賃料は、月額¥〇〇〇、〇〇〇-とする。
- 2 賃料の計算期間が1か月に満たない月の賃料については、1か月を30日として日割計算により算出するものとする。
- 3 甲及び乙は、契約期間中であっても、物価又は地価の上昇その他経済事情の変動等により、又は近傍類似建物の賃料と比較して第1項に定める賃料が著しく不相当となった場合、協議のうえ賃料を改定することができる。
- 4 前項に基づき賃料及び保証金を改定する場合、甲は乙に対して、書面により通知するものと

する。

(建物質料の支払)

第6条 乙は、前条の賃料を、次の各号に掲げる賃料の区分に応じ、当該各号に定める支払期限までに甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

(1) 初回 (契約締結日から最初に到来する3月31日までの期間をいう。) の賃料

契約締結日から1か月が経過する日の属する月の末日または3月31日のいずれか早い日

(2) 次回以降

① 前期 (4月1日から9月30日までの期間をいう。) の賃料 毎年4月30日

② 後期 (10月1日から翌年3月31日までの期間をいう。) の賃料 毎年10月31日

2 前項に規定する支払期限が金融機関の休業日に該当するときは、その翌営業日を支払期限とする。

3 甲は、前2項の支払期日以外の日を支払期日とする必要がある場合は、事前に乙に通知したうえで甲の発行する納入通知書により別に支払期日を定めることができる。この場合、乙は、当該納入通知書に基づき賃料を納付する。

(遅延利息)

第7条 乙は、第5条の賃料を支払期日までに支払わなかったときは、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、年14.6%の利率で計算した遅延利息を、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

(保証金)

第8条 乙は、本契約から生ずる債務を担保するため、保証金として¥〇〇〇, 〇〇〇-を、契約期間開始日までに、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

2 甲は、前項の保証金の額が不相当となったときはこれを改定することができるものとし、乙は異議なくこれに応じなければならない。

3 保証金は無利息とする。

(保証金の充当)

第9条 乙が第5条に定める賃料、第15条に定める諸経費及びその他の支払いもしくは損害賠償その他本契約に基づく債務の履行を遅滞した場合は、第26条に基づく原状回復及び明渡しの前であっても、甲は任意に前条の保証金の一部又は全部をもってその弁済に充当することができる。この場合、乙は10日以内に保証金の不足を補填しなければならない。

2 乙は、契約期間中、前条の保証金をもって、賃料、諸経費その他本契約に基づく乙の債務の弁済に充てることを要求することはできない。

(保証金の返還)

第10条 甲は、本契約が終了し、かつ、乙が第26条に基づく原状回復及び明渡しを行った場合において、第8条第1項に規定する保証金の額から本契約に基づいて生じた乙の甲に対する債

務の額を控除した残額を返還する。

(善管注意義務)

第 11 条 乙は、常に善良なる管理者の注意をもって本件建物及びその敷地を管理しなければならない。

(紛争等の処理)

第 12 条 本件建物及びその敷地の使用に伴う第三者との紛争その他の諸問題は、乙の責任と負担において解決するものとする。

(維持管理等)

第 13 条 甲は、本件建物にかかる修繕義務を負わないものとし、本件建物の維持管理等については、基本契約第 6 条の規定に従い負担するものとする。

(看板、標識等)

第 14 条 乙は、本件建物に宣伝及び広告等のための標識及び看板等を掲出しようとする場合、又は既設の看板等に新たな文字の記入をしようとする場合は、着手前に、甲の承認を得るものとし、その施工については、関係法令及び条例等の基準を遵守し、本件建物の機能、品位及び美観に留意しなければならない。

(諸経費の負担)

第 15 条 乙は、本件建物の使用に伴い生じる水道代、電気代、ガス代、電話代、清掃費、保安警備費、保険料その他全ての必要経費を負担するものとする。

(契約不適合責任)

第 16 条 乙は、本件建物の種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないものである場合であっても、本件建物の補修、不足分の引渡しによる履行の追完、賃料の減額若しくは損賠の賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(転貸等の禁止)

第 17 条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承認を得た場合はこの限りでない。

- (1) 本件建物の賃借権を譲渡し、又は本件建物を転貸すること。
- (2) 保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質入れし、若しくは第三者に対する債務の担保に供すること。

(違約金)

第 18 条 乙は、第 2 条、第 11 条若しくは前条の規定に違反したとき又は第 30 条の規定に該当するときは、違約金として違反時の月額賃料の 12 か月分に相当する金員を、甲の指定する期日までに甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

2 前項の違約金は違約罰であって、第 27 条に規定する損害賠償額の予定又はその一部とはしないものとする。

3 第 1 項の規定は、第 22 条に規定する甲の契約解除権の行使を妨げないものとする。

(実地調査等)

第 19 条 甲は、必要があると認めるときは、乙の本件建物の使用状況について質問し、実地に調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができるものとする。この場合において乙は、調査、報告等を拒み又は妨げてはならない。

(通知義務)

第 20 条 乙は、次の各号の一に該当するときは、乙は、直ちにその旨を甲に文書で通知するものとする。

- (1) 本件建物が破損し、又はそのおそれがあるとき
- (2) 本件建物の修繕の必要があると認めるとき

(住所等の変更の届出義務)

第 21 条 乙は、次の各号に該当する事実が生じたときは、速やかに甲に対して書面により届け出なければならない。

- (1) 本店若しくは主たる事務所の所在地又は住所の変更
- (2) 名称又は代表者の変更
- (3) 定款の変更
- (4) 本事業の実施及び継続に、悪影響を及ぼす事由又はそのおそれのある事由が生じたとき。

(契約の解除)

第 22 条 甲は、契約期間中であっても、乙が次の各号の一に該当するときは、催告その他の手続きを要しないで直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 基本契約が解除されたとき
- (2) 令和 6 年〇月〇日付で締結した土地賃貸借契約書が解除されたとき
- (3) 第 6 条の規定に違反して賃料の支払いを 6 か月以上遅延したとき
- (4) 第 8 条に規定する保証金を甲の発行する納入通知書に定める支払期日までに支払わないとき
- (5) 第 2 条、第 17 条の各規定に違反したとき
- (6) 主務官公署から営業又は免許について取消又は停止の処分を受けたとき
- (7) 仮差押、仮処分、強制執行を受け、又は競売、破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始の申立てがあったとき
- (8) 合併によらないで解散等したとき
- (9) 乙又は乙の使用人に甲の信用を失墜し、又は秩序を害すると認められる行為、その他著しく不当な行為があったとき
- (10) 第 30 条の規定に該当するとき
- (11) その他本契約の条項に違反したとき

2 甲は、契約期間中であっても、本件建物を公用、公共用に供するため必要とするときは、予告のうえ本契約を解除することができるものとする。

(乙の解約権)

第 23 条 本契約期間中に、甲がやむを得ない事由と認める場合において、乙が本契約の解約を希望する場合は、6 か月以上の予告期間をもって書面により本契約の解約を申し入れることができ、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。ただし、乙は、予告期間に代えて6 か月分の賃料を支払うことにより、本契約を即時解約することができる。

(契約の失効)

第 24 条 天災地変その他の不可抗力により本件建物の全部又は一部が滅失又は毀損し、本件建物の使用が不可能になったときは、本契約はその効力を失うものとする。

2 前項の場合において、甲及び乙は、相互に損害賠償の請求を行うことができないものとする。

(費用償還請求権の放棄)

第 25 条 乙は、理由の如何を問わず、本契約が終了した場合、本件建物に投じた有益費及び必要費等を甲に請求できないものとする。

2 乙は、本件建物に自己の費用をもって設置した設備等の買取りを甲に請求することはできない。

(建物の返還及び原状回復義務)

第 26 条 乙は、本契約が終了する日までに（第 22 条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、甲の指定する期日までに）、賃料その他の債務を精算し、乙の費用をもって本件建物を原状に回復し、甲に返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復することを要しないと認めたときはこの限りでない。

2 乙は、本件建物の返還をする場合、甲による現地確認を受け、その承諾を得ることをもって本件建物の明渡しが完了したものとする。

3 甲は、乙が第 1 項の原状回復措置をとらなかった場合、乙の費用負担において原状回復措置をとることができるものとし、乙はこれに異議を申し立てない。

4 本契約が終了し、乙が本件建物に乙が残置した物件がある場合は、甲は任意にこれを処分することができる。

5 乙は、第 1 項の明渡返還に際し、移転料、立退料等、名目の如何を問わず、甲に対して一切の金品等の請求をすることはできない。

6 乙は、第 1 項の期日までに本件建物の全部又は一部を明渡返還しない場合、甲に対し、本契約終了の翌日から明渡返還完了にいたるまで、本契約終了時の賃料の 3 倍相当額の遅延損害金（月の日数による日割り計算）並びに電気代、ガス代、水道代などの諸経費を支払わなければならない。

(損害賠償)

第 27 条 乙は、次の各号の一に該当するときは、甲に対し、直ちにその損害を賠償しなければな

らない。

- (1) 乙もしくは乙の代理人、使用人、請負人及び顧客の故意又は過失その他乙の責に帰すべき事由により第三者に損害を与えたとき
- (2) 本契約に定める義務を履行しなかったため甲に損害を与えたとき

(損害保険)

第 28 条 乙は、本契約期間中、火災、盗難、その他事故による損害を補填するため、各種の損害保険に加入しなければならない。

(契約の費用)

第 29 条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(暴力団等に対する除外措置)

第 30 条 本契約締結にあたり乙について、神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成 22 年 5 月 26 日市長決定）第 4 条第 1 項第 2 号又は第 6 号に掲げる者が同要綱第 5 条各号に掲げる事項のいずれかに該当することが判明した場合には、甲は乙に対して第 18 条の規定に基づく違約金の請求、第 22 条の規定に基づく契約の解除を行うことができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙が暴力団員もしくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者であることが判明した場合には、甲は乙に対して第 22 条の規定に基づく契約の解除を行うことができる。

(裁判管轄)

第 31 条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、本件建物の所在地を管轄する裁判所をもって、その管轄裁判所とする。

(疑義の解釈等)

第 32 条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じた場合又は本契約に規定のない事項で解決を要する問題が生じた場合は、甲乙双方誠意をもって協議し解決するものとする。

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和6年〇月〇日

甲

神戸市中央区加納町6丁目5番1号
神戸市
代表者 神戸市長 久元喜造

乙

【物件目録】

建物（旧玉津地域福祉センター）

所在：神戸市西区玉津町出合字古瀬204番地4（家屋番号：204番の4）

種類	構造	面積
事務所	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	1階 178.70㎡
		2階 178.70㎡