案

土地賃貸借契約書

【建物を建築しない場合】

－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

貸主・明石市（以下「甲」という。）と借主・○○○○（以下「乙」という。）は、次の条項により土地賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を締結する。

－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

【建物を建築する場合】

－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

貸主・明石市（以下「甲」という。）と借主・○○○○（以下「乙」という。）は、次の条項により一時使用目的の土地賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を締結する。

－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

（賃貸借物件）

第１条　甲は、その所有する次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

所在地	地目	面積
明石市大久保町ゆりのき通２丁目50-1 （位置図のとおり）	宅地	○○○○㎡

【建物を建築しない場合】

－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

（借地借家法の適用除外）

第２条　甲と乙は、本件契約が建物の所有を目的とするものではなく、借地借家法（平成３年法律第９０号）の適用を受けないものであることを相互に確認する。

（使用目的等）

第３条　乙は、本件土地を「ＪＴ跡地暫定利用企画・運営業務」における収益事業用地（以下「収益事業用地」という。）としての２４時間入出庫可能な時間貸しによる平面駐車場（以下「駐車場」という。）及び○○○○でのみ使用するものとし、その他の目的で使用してはならない。

２　乙は、本件土地上に建物を建築してはならない。

３　乙は、第１項に規定する目的を変更するときは、甲の承諾を得なければならない。
４　乙は、別紙「特記事項」記載の内容を遵守しなければならない。
－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

【建物を建築する場合】
－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－
（一時使用目的の借地権）
第２条　甲と乙は、本件契約が、借地借家法（平成３年法律第90号）第25条が規定する「臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合」に該当することを相互に確認する。

（使用目的等）
第３条　乙は、本件土地を「ＪＴ跡地暫定利用企画・運営業務」における収益事業用地（以下「収益事業用地」という。）として２４時間入出庫可能な時間貸しによる平面駐車場（以下「駐車場」という。）及び〇〇〇〇でのみ使用するものとし、その他の目的で使用してはならない。
２　乙は、前項に規定する目的を変更するときは、甲の承諾を得なければならない。
３　乙は、別紙「特記事項」記載の内容を遵守しなければならない。
－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

（賃貸借期間）
第４条　賃貸借期間（以下「本件賃貸借期間」という。）は、令和〇年〇月〇日から令和１２年３月３１日までとする。

（契約更新の禁止）
第５条　本件契約は、本件賃貸借期間の満了によって終了するものとし、それ以降の更新は行わない。

（引渡し）
第６条　甲は、本件賃貸借期間の開始日に、本件土地を現状有姿のまま乙に引き渡す。

（賃料）
第７条　賃料は、年額金〇〇〇〇円（月額金〇〇〇〇円×１２ヶ月）とする。ただし、令和〇年〇月〇日から令和９年３月３１日までの賃料は、

金〇〇〇〇円とする。

2　乙は、理由の如何にかかわらず、甲に対して前項の賃料の減額を請求することはできない。

3　乙は、次の各号に掲げる賃料を、それぞれ当該各号に定める日までに、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支払わなければならない。なお、振込手数料などの賃料の支払いに要する費用は乙の負担とする。

（1）　令和〇年〇月〇日から令和９年３月３１日までの賃料
　　令和〇年〇月〇日まで

（2）　令和９年４月１日から令和１０年３月３１日までの賃料
　　令和９年４月３０日まで

（3）　令和１０年４月１日から令和１１年３月３１日までの賃料
　　令和１０年４月３０日まで

（4）　令和１１年４月１日から令和１２年３月３１日までの賃料
　　令和１１年４月３０日まで

4　第１７条第１項又は第１９条の規定により本件契約が解除された場合における賃料の取扱いは、次に掲げるところによる。

（1）　乙が既に賃料を支払っているとき
　　甲は、乙に対し、本件契約が解除された日以降の賃料を日割計算で返還する。

（2）　乙が賃料を支払っていないとき
　　乙は、甲に対し、本件契約が解除された日までの賃料を日割計算で支払う。

5　前項の日割計算は、１年を３６５日として計算する。この場合において、１０円未満の端数は切り捨てるものとする。

6　甲は、第１項の賃料を地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第３４１条第６号に規定する固定資産税の基準年度に見直し、本件土地の評価額（近傍類似地の固定資産税評価額を基準とする。）の変動に伴い、貸付料を改定する。改定は２０２７年４月に行うものとし、甲が適正な額を算出の上、乙に通知する。

（遅延損害金）

第８条　乙は、前条第３項各号に規定する日までに賃料を支払わなかったときは、当該賃料に対する当該日の翌日から支払済みまで年１４．６パーセントの割合による金額を遅延損害金として、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支払わなければならない。

2　前条第５項の規定は、前項の遅延損害金の日割計算について準用する。

（契約保証金）

第９条　乙は、本件契約締結と同時に、契約保証金として金〇〇〇〇円を、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支払わなければならない。

２　前項の契約保証金は、第１５条に規定する損害賠償額の予定、第１６条に規定する違約金及び第２０条第５項に規定する賃料相当損害金の全部又はその一部と解釈しない。

３　第１項の契約保証金には、利息を付さない。

４　甲は、本件賃貸借期間が満了した場合、又は第１７条第１項若しくは第１９条の規定により本件契約を解除した場合において、乙が第２０条に規定する原状回復義務を含む本件契約に掲げるすべての義務を履行してもなお甲に損害がないときは、乙の請求により第１項に規定する契約保証金を乙に返還する。

５　前項の規定にかかわらず、未払いの賃料、損害賠償その他乙が甲に対して負う債務が残存する場合は、甲は、第１項の契約保証金を当該債務の額に充当したうえで、その残余の額を乙に返還する。

６　第１７条第２項の規定により本件契約が解除されたときは、第１項の契約保証金は、すべて甲に帰属する。

（契約不適合の場合の取扱い）

第１０条　乙は、本件契約締結後、本件土地について種類、品質又は数量等に関して契約の内容に適合しないことを発見したとしても、目的物の修補又は代替物若しくは不足分の引渡しによる履行の追完の請求、既払いの賃料の返還、賃料の減額の請求、損害賠償の請求及び本件契約の解除をすることができない。

（権利譲渡等の禁止）

第１１条　乙は、本件土地の賃借権を第三者に譲り渡し、又は転貸してはならない。

２　乙は、本件土地の賃借権を担保に供してはならない。

３　乙は、本件土地の賃貸借の登記を請求してはならない。

（善管注意義務等）

第１２条　乙は、善良な管理者の注意をもって、本件土地を使用しなければならない。

２　乙は、収益事業用地の美観維持及び紛争防止に努めるとともに、収益

事業用地の管理運営に関して生じた利用者及び近隣住民等からの要望及び苦情等のすべてについて自らの責任において処理するものとする。

３　乙は、本件土地が天災その他の事由により滅失又は損壊し、これによって第三者に損害を加えた場合は、その損害を賠償する責任を負うものとする。

（調査協力義務等）

第１３条　乙は、駐車場使用状況報告書（１箇月ごとの利用台数を集計したもの）を作成し、甲に対して次の各号に掲げる期限までに提出しなければならない。

（１）　４月分から９月分の６箇月分　　１０月３１日まで

（２）　１０月分から翌年３月分の６箇月分　翌年４月３０日まで

２　甲は、駐車場及び○○○○について、随時その使用状況を実地に調査することができる。

３　甲は、乙に対して駐車場及び○○○○の経営等について質問をし、又は資料の提出を求めることができる。

４　乙は、第２項に規定する調査並びに前項に規定する質問及び資料の提出要求に対して速やかに応じなければならない。

（費用の負担）

第１４条　乙は、次の各号に掲げる費用をすべて負担するものとする。

（１）　本件土地を駐車場及び○○○○として使用するために必要な舗装工事に要する費用

（２）　本件土地上にある既存工作物の修繕、移設、改修及び当該土地の形状変更に要する費用

（３）　駐車場及び○○○○に関する機器、フェンス、場内照明及び看板等の設置及び使用に要する費用（電気料金を含む）

（４）　その他駐車場及び○○○○の経営に関して要する一切の費用

２　乙は、本件土地について必要費又は有益費を支出したとしても、甲に対してその償還を請求することはできない。

（損害賠償）

第１５条　乙は、本件契約に掲げる義務を履行しないことにより甲に対して損害を加えたときは、その損害を賠償しなければならない。

（違約金）

第１６条　乙は、本件賃貸借期間中に第３条又は第１１条に規定する義務

に違反したときは、第７条第１項に規定する年額賃料の１０分の１に相当する額の金銭を違約金として甲に対して支払わなければならない。この場合において、１０円未満の端数は切り捨てるものとする。

２　前項の違約金は、前条に規定する損害賠償額の予定及び第２０条第５項に規定する賃料相当損害金の全部又はその一部と解釈しない。

（契約の解除）

第１７条　甲は、国、地方公共団体その他公共団体において本件土地を公用又は公共用に供する必要が生じた場合には、本件賃貸借期間中であっても、本件契約の解除をすることができる。

２　甲は、次に掲げる場合には、本件賃貸借期間中であっても、催告その他何らの手続きをすることなく、本件契約の解除をすることができる。

（１）　乙が第３条に規定する使用目的に違反して本件土地を使用したとき。

（２）　乙が本件賃貸借期間の初日から３箇月以上経過しても本件土地を駐車場及び○○○○として使用しないとき。

（３）　乙が第７条第３項各号に規定する日から３箇月以上経過しても賃料を支払わないとき。

（４）　乙が第１１条から第１３条までの規定に違反したとき。

（５）　乙が銀行取引の停止又は差押えを受けたとき。

（６）　乙が破産手続開始の申立て又は再生手続開始の申立て又は更生手続開始の申立てをしたとき。

（７）　乙が解散したとき。

（８）　乙又は乙の役員等が別紙「暴力団排除に関する特約」第７項第１号から第５号のいずれかに該当したとき。

（９）　その他甲と乙の間の信頼関係が損なわれたとき。

（中途解約の禁止）

第１８条　乙は、本件賃貸借期間中、理由の如何にかかわらず、本件契約を解除することはできない。

（不可抗力）

第１９条　天災地変、都市再開発、道路規制の変更、感染症の蔓延、法令の制定若しくは改廃その他の不可抗力又は周辺環境の著しい変化により、駐車場の経営又は本件契約の履行が不可能若しくは著しく困難になったときは、甲及び乙は、協議のうえ、本件契約の解除をすることができる。この場合において、甲及び乙は、次条第３項に規定する賃料相当

損害金を除き、相互に損害賠償義務を負わない。

（原状回復）

第２０条　乙は、本件賃貸借期間が満了したとき、又は第１７条若しくは前条の規定により本件契約を解除されたときは、自己の負担で、直ちに本件土地を原状又は甲から承諾を得た状態に回復し、甲の検査を受けたうえで、次の各号に掲げる期日までに、甲に対して当該土地を返還しなければならない。ただし、アスファルト舗装など土地の形質を変更したもの及び、撤去または新たに設置した万能塀については、原状回復の義務を負わないものとし、現況のまま市に返還することができる。

（１）　本件賃貸借期間が満了したとき　当該期間の満了日

（２）　本件契約を解除されたとき　　甲が指定する日

２　前項に規定する原状とは、乙が設置した工作物等が無い更地の状態を指すものとする。この場合において、別紙「物件調書」の「３　現況」を参考にする。

３　乙は、第１項各号に掲げる期日までに甲に対して本件土地を返還できない場合には、当該期日の翌日から当該土地を返還した日までの日数に応じ、第７条第１項に規定する賃料を日割計算した額の３倍に相当する額の金銭を、賃料相当損害金として甲に対して支払わなければならない。

４　第１項の規定により本件土地を返還する場合において、乙が当該土地を原状に回復して返還しないときは、甲は、乙に代わって当該土地を原状に回復することができる。

５　甲は、前項の規定により本件土地を原状に回復した場合は、乙に対して原状回復に要した費用を求償することができる。

６　第７条第５項の規定は、第３項の賃料相当損害金の日割計算について準用する。

（法令等の遵守）

第２１条　甲及び乙は、本件契約に定めるもののほか、駐車場法（昭和３２年法律第１０６号）、明石市公有財産規則（昭和５０年５月７日規則第１５号）その他の法令及び甲の条例に規定する事項を誠実に遵守しなければならない。

（住所等の変更の届出）

第２２条　乙は、その住所、法人名称及び代表者に変更があったときは、速やかに甲に届け出るものとする。

（管轄裁判所）

第２３条　本件契約に関する専属管轄裁判所は、本件土地の所在地を管轄する裁判所とする。

（疑義の決定）

第２４条　本件契約の各条項の解釈について疑義が生じたとき又は本件契約に定めのない事項については、信義誠実の原則に従い、甲乙協議のうえ、これを定めるものとする。

本件契約締結の証として、本契約書２通を作成し、甲・乙記名押印のうえ、それぞれ１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

甲　　明石市中崎１丁目５番１号
　　明石市長　丸 谷　聡 子

乙　　○○○○
　　○○○○

特 記 事 項

（１）用途の指定

収益事業用地としての２４時間入出庫可能な時間貸しによる平面駐車場及び○○○○に限定します。

ただし、平面駐車場の一部にカーシェアリング用の車両を設置し、サービスを提供することは差し支えありません。

（２）使用の条件

【建築物を建築する場合は①を削除する。】

① 本件土地上の工作物等の設置については、駐車場及び○○○○に関連する付帯設備に限り認めることとします。

② 本件土地の除草、清掃等は、乙の負担において適切に行ってください。また、これらについて周辺から苦情があった場合は、迅速に対応してください。

【建物を建築しない場合】

－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

③ 本件土地上に、建築物を建築することはできません。

－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

【建物を建築する場合】

－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

③ 建物を建築する場合は、市の承諾を得ることとします。

－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

④ 無人駐車場として管理する場合は、電話又はインターフォンを取り付け、トラブル等発生時に乙又は乙から駐車場運営に関して直接業務を請負う者と駐車場利用者等が直接連絡できるものとしてください。

⑤ 駐車場の運営中に設備故障等トラブルが発生した場合、速やかに現地で対応できる体制をとってください。

⑥ 駐車場運営に関する防犯対策として、駐車場全体が確認できるよう防犯カメラを設置してください。ただし、防犯カメラで記録した映像データの個人情報保護については、万全の管理を行い、その映像データについて消去・上書き等の処分方法により漏洩防止措置を行ってください。なお、必要以上に駐車場以外が映らないように配

慮してください。

また、防犯カメラが作動中であることを駐車場内に表示し、駐車場利用者に周知してください。

⑦　駐車場施設として使用する場所は、砂塵等により周辺に影響を与えないようアスファルト舗装等を行い、適切に維持管理してください。また、アスファルト舗装等が劣化した場合、安全対策、砂塵等の発生防止のため、適宜処理を行ってください。

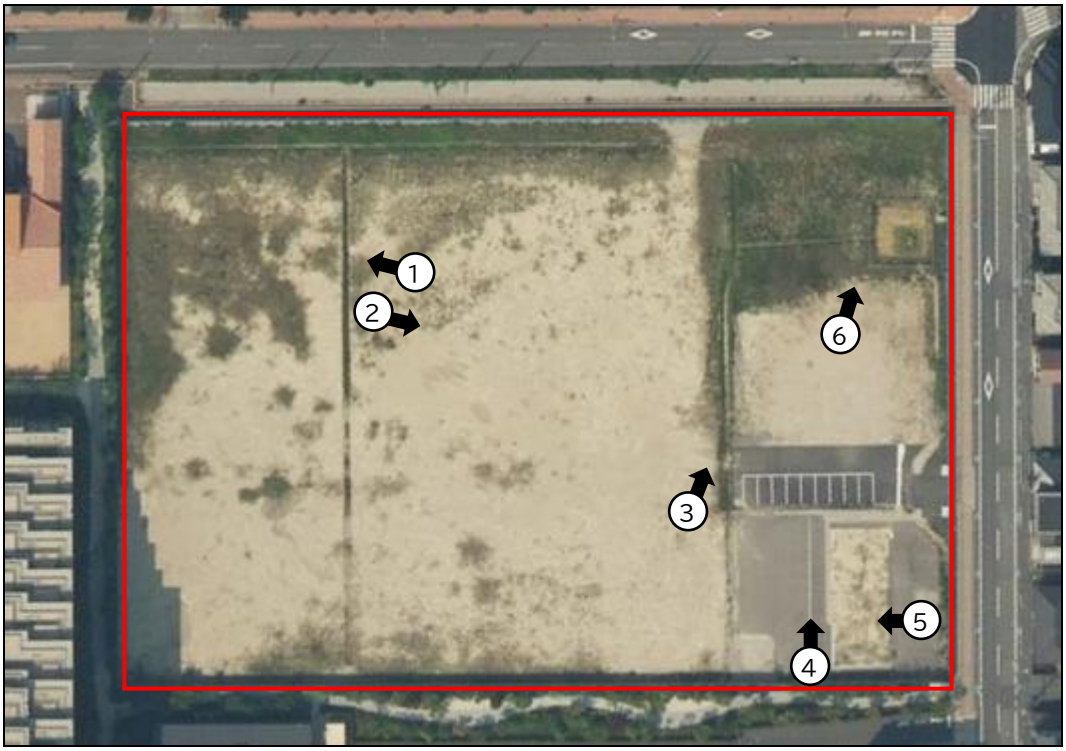
⑧　駐車場施設として使用する場所からの雨水排水は、駐車場施設が道路と接している場合は直接道路に流さず、道路側溝に流してください。

⑨　本件土地の除草、清掃等は、乙の負担において適切に行ってください。また、これらについて周辺から苦情があった場合は、迅速に対応してください。

⑩　周辺公共施設で行事等がある場合、その関係者の駐車場利用は無料としてください。その方法は別途協議を行うものとします。ただし、年２回を限度とします。

（３）貸付前の状況

［航空写真］



［現地写真］

写真方向①	写真方向②
	
写真方向③	**写真方向④**
	
写真方向⑤	**写真方向⑥**
