

土地賃貸借契約書（案）

明石市鳥羽村財産区（以下「甲」という。）と_____（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。

（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	面積
明石市西明石東町10番3	224㎡

（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 24時間入出庫可能な時間貸駐車場（以下「駐車場」という。）として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。

- 乙は、本件土地上に建物を建築してはならない。
- 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5年9月1日から令和9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_____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5年9月1日から令和6年3月31日までの賃料
令和5年9月29日まで
- (2) 令和6年4月1日から令和7年3月31日までの賃料
令和6年4月30日まで
- (3) 令和7年4月1日から令和8年3月31日までの賃料
令和7年4月30日まで
- (4) 令和8年4月1日から令和9年3月31日までの賃料
令和8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。

(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_____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2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、駐車場の美観維持及び紛争防止に努めるとともに、本件土地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 甲は、駐車場について、随時その使用状況を実地に調査することができる。
- 2 甲は、乙に対して駐車場の使用状況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1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) 本件土地を駐車場として使用するために必要な費用
- (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必要な費用
- (3) 駐車場用機器、場内照明及び看板等の設置及び使用に必要な費用（電気料金を含む）
- (4) その他駐車場の使用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2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、もしくは乙が個人の場合は死亡したとき。
- (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 前条の規定にかかわらず、天災地変、都市再開発、道路規制の変更、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。

(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 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。

3 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。

4 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。

5 第7条第5項の規定は、第2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、その住所及び氏名（法人の場合にあつては名称及び代表者）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5年 月 日

甲 明石市中崎1丁目5番1号
明石市鳥羽村財産区管理者
明石市長 丸谷 聡子

乙

特 記 事 項

- 1 乙は、本物件に関し、以下の特記事項を確認し、以下の事項が契約内容に適合するものであることを容認した上で、本契約を締結した。

(1) 用途の指定

平面駐車場（24時間入出庫可能な時間貸駐車場）に限ります。

ただし、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

- ① 借受人は、当該地の使用及び、当該地での使用業務を直接行うものとし、他の者に委託してはいけません。
- ② 建築物を建築することはできません。
- ③ 工作物等の設置については、当該地の使用用途に関連する付帯設備に限り、明石市の許可を得て認めることとします。
- ④ 電話又はインターフォン等を取り付け、トラブル等発生時に借受人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 運営中に設備故障等トラブルが発生した時には、すみやかに現地で対応できる体制をとってください。
- ⑥ 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 既設フェンスの保守管理については、借受人が行ってください。
- ⑧ 借受地部分の除草、清掃等は借受人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。
- ⑨ 借受人が設置した工作物等については、入札物件を返還する際に借受人の負担により撤去してください。ただし、書面により明石市の承諾を得た場合は、その限りではありません。
- ⑩ 駐車スペースが明確となる白線等を引くこと。
- ⑪ 駐車マス1スペースごとに、車止めを設置すること。
- ⑫ 駐車マスのレイアウトを作成し、事前に明石市の承認を得た上で整備すること。
- ⑬ 駐車マスのレイアウトは、敷地東西に隣接する民家側に車の排気ガスが入らないよう工夫することとし、必要に応じて「前向き駐車をお願いします」等の看板を設置すること。

(3) 禁止用途

- ① 政治的又は宗教的用途に使用することはできません。
- ② 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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途に使用することはできません。
- ③ 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号に規定する暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されているものを利する用途など、公序良俗に反する用途に使用することはできません。
- ④ 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など著しく近隣環境を損なうことが予想される用途に使用することはできません。
- ⑤ その他明石市が公序良俗に反すると認める用途に使用することはできません。
- ⑥ 第三者をして上記①から⑤の用途に使用させることはできません。

(4) 24時間入出庫可能な時間貸駐車場内での自動販売機の設置について

- ① 自動販売機の設置については、飲料用（アルコール類は除く）に限り、2台を限度に設置を認めます。
- ② 自動販売機の設置場所は、近隣施設管理者と協議して決めてください。
- ③ 自動販売機の設置、撤去、維持管理については、借受人の負担と責任において適切に行ってください。
- ④ 自動販売機には1台につき最低1個回収ボックスを設置し、適切に回収及びリサイクルを行ってください。
- ⑤ 自動販売機の故障等については、借受人の負担で迅速に対応してください。また、自動販売機には故障時等の連絡先を明記してください。

- 2 乙は特約条項第1項に記載した特記事項の全事項が契約内容に適合することを容認し、これらの事項に関し、甲に対する解除、損害賠償、修補、代金減額請求等の一切の法的措置をなし得ない。

暴力団排除に関する特約

(趣旨)

1 _____ (以下「借受人等」という。)は、明石市暴力団排除条例(平成24年明石市条例第2号。以下「条例」という。)第6条第1項の規定に基づき、暴力団を利することとならないよう必要な措置を実施することとして、以下の各項のとおり承諾する。

2 借受人等は、当該公有財産の貸付け、又は行政財産の目的外使用許可に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な手段による要求を受けたときには、明石市長に報告し、又は明石警察署長(以下「警察署長」という。)に届け出て、捜査上必要な協力を行わなければならない。

(役員等に関する情報提供)

3 明石市長は、借受人等が暴力団等に該当しないことを確認するため、借受人等に対して、次に掲げる者(借受人等が個人である場合はその者を含む。以下「役員等」という。)についての名簿その他の必要な情報の提供を求めることができる。

(1) 役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、受注者又は再委託契約の受注者に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有するものと認められる者を含む。)

(2) 借受人等がその業務に関し監督する責任を有する者(前号の役員を除く。)として使用し、又は代理人として選任している者

4 明石市長は、借受人等から提供された情報を警察署長に提供することができる。

(警察署長から得た情報の利用)

5 明石市長は、借受人等が暴力団等に該当するか否かについて、警察署長の意見を聴くことができる。

6 明石市長は、警察署長から得た情報を他の業務において第1項の趣旨に従い暴力団等を排除するために利用し、又は市の関係部署において相互に提供することができる。

(明石市長の解除権等)

7 明石市長は、借受人等が次のいずれかに該当するときは、契約を解除し、又は許可を取消すことができる。

(1) 役員等が暴力団員(条例第2条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であると認められるとき。

(2) 暴力団(条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

(3) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められ

るとき。

(5) 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(解除等に伴う措置)

8 前項の規定による解除又は取消しに伴い、借受人等に損害が生じたとしても、借受人等は明石市長に対してその損害を請求することはできない。

(誓約書の提出)

9 借受人等は、明石市長に対し、この特約による契約の締結前に、次の事項に関しての誓約書を提出するものとする。

(1) 借受人等が暴力団等でないこと。

(2) 借受人等がこの特約の条項に違反したときには、契約の解除、許可の取消し、その他の明石市長が行う一切の措置について異議を述べないこと。

(借受人等からの協力要請)

10 借受人等は、この特約の条項に定める事項を履行するに当たって、必要がある場合には、明石市長及び警察署長に協力を求めることができる。

年 月 日

借受人等

住 所

(所在地)

氏 名

〔法人名〕
〔代表者名〕

印