

〇〇〇〇事業用土地建物使用貸借契約書（案）

貸付人 浜松市 と 借受人 〇〇〇〇 とは、浜松市中山間地域における財産の貸付けの特例に関する条例（平成 28 年浜松市条例第 47 号。以下「特例条例」という。）第 2 条の規定に基づき、中山間地域の振興に資する事業として市長が認めるものの用に供する場合として、次の条項により〇〇〇〇事業用土地建物使用貸借契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第 1 条 貸付人及び借受人は、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。

（貸付物件等）

第 2 条 貸付人は、別記 1 に記載する土地（以下「貸付土地」という。）及び建物（以下「貸付建物」という。）を借受人に無償で貸し付け、借受人はこれを借り受ける。

2 借受人は、別記 2 に記載する貸付物件（貸付土地及び貸付建物をいう。以下同じ）の敷地（以下「物件敷地」という。）については、別に定める覚書を貸付人と取り交わすことにより使用できるものとする。

3 借受人は、貸付物件、貸付物件に附帯する諸設備等及び物件敷地（以下「貸付物件等」という。）が現状のままの貸付となることを十分に理解し、貸付物件等の使用において、必要となる修繕や整備、安全性の確保については、自らの負担と責任において行うものとする。

※貸付物件等に避難所等の用途がある場合には第 3 項を以下のようにし、第 2 号以降を物件に合わせて修正する

3 借受人は、貸付物件、貸付物件に附帯する諸設備等及び物件敷地（以下「貸付物件等」という。）について、以下の事項を了承する。

(1) 借受人は、貸付物件等が現状のままの貸付となることを十分に理解し、貸付物件等の使用において、必要となる修繕や整備、安全性の確保については、自らの負担と責任において行うものとする。

() 借受人は、地域の防災拠点として緊急避難場所及び避難所に指定されている貸付物件等について、災害時等には市が地域の防災拠点として緊急避難場所及び避難所の用途で使用することについて承諾するものとする。

() 借受人は、別記 3 の施設配置図に記載する緊急避難場所及び避難所に指定されている貸付物件等について、常時、緊急避難場所及び避難所として使用できる態勢等を貸付人との協議により決定するものとする。

() 借受人は、選挙時の投票所として指定している貸付物件等について、選挙時には市が投票所の用途で使用することについて承諾するものとする。

() 借受人は、別記 3 の施設配置図に記載する投票所に指定している貸付物件等について、常

時、投票所として使用できる態勢等を貸付人との協議により決定するものとする。

- () 借受人は、消防防災ヘリコプター及びドクターヘリコプターの離着陸場に位置付けられている貸付物件等について、緊急時の離着陸場の用途で使用するについて承諾するものとする。
- () 借受人は、別記 3 の施設配置図に記載する消防防災ヘリコプター及びドクターヘリコプターの離着陸場に位置付けられている貸付物件等について、土地の定着物及び速やかに撤去できない工作物等は設置できないものとし、常時、離着陸場として使用できる態勢等を貸付人との協議により決定するものとする。

(使用目的)

第 3 条 借受人は、貸付物件等を専ら提案書に記載された事業の目的でのみ使用し、他の目的（住居の用を含む。）には使用してはならない。

(貸付期間)

第 4 条 貸付期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの〇年間とする。

- 2 前項の貸付期間が満了する日の 1 年前から 6 箇月前までの間に、貸付人及び借受人のいずれからも契約の更新について異議の申出がないときは、貸付期間を除き、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなし、その後の期間満了においても同様とする。
- 3 前項の規定により契約を更新する場合において、その期間は、更新の日から〇年とする。

(修繕等の費用負担)

第 5 条 貸付物件の修繕及び維持管理並びにそれらに要する費用負担については、次のとおりとする。

- (1) 貸付人は、貸付物件について一切の修繕義務を負わないものとする。
- (2) 借受人は、貸付物件等を安全に使用するために必要な一切の修繕及び維持管理を自らの負担と責任で実施するものとする。借受人が実施する修繕の範囲は、貸付物件に係る大小全ての修繕（主要構造部分、給排水設備、空調設備、電気設備及び機械設備等の付帯設備、屋根及び壁等に係る修繕を含む。）であり、その原因を一切問わない。
- (3) 借受人は、前号に定めるもののほか、貸付物件等を使用するために必要な物件敷地の借地料相当額、光熱水費、浄化槽保守点検、消防用設備点検、建築基準法 1 2 条による定期点検等、その他施設の維持管理費等のすべてを負担する。また、貸付人の承諾を得て貸付物件を改造する場合の費用も負担する。

(契約不適合)

第 6 条 この契約締結後、借受人は、貸付人に対し、貸付物件等について、契約の内容に適合しないことを理由とする履行の追完請求、損害賠償請求、契約の解除をすることができない。

(転貸等の禁止)

第7条 借受人は、貸付人の承認を得ないで、貸付物件等を第三者に転貸し又は賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利を設定してはならない。ただし、地域住民等が実施する集会又はイベント等の一時利用については、地域振興及び地域住民との良好な信頼関係の形成や周辺にあたる影響に配慮し、利用者と協議のうえ対応するものとし、この場合においても貸付人の承認を得なければならない。

(使用等の制限される行為)

第8条 借受人は、貸付人の承諾を得ることなく、第3条に規定する使用目的を変更してはならない。

- 2 借受人は、貸付人の承諾を得ることなく、貸付物件の増築、改築、移転、改造又は模様替えを行ってはならない。
- 3 借受人は、貸付人の承諾を得ることなく、貸付土地及び物件敷地に建物、その他の工作物を設置してはならない。
- 4 前3項において貸付人の承諾を得るときは、貸付人が求める書面により貸付人の承諾を得るものとし、貸付人が定める承諾の条件に従うものとする。
- 5 貸付人は、借受人から前項の規定による申請があった場合は、その承諾の可否について書面をもって借受人に通知するものとする。

(物件保全義務等)

第9条 借受人は、常に善良な管理者としての注意をもって貸付物件等の維持保存に努めなければならない。

- 2 借受人は、貸付物件等の全部又は一部が滅失又はき損した場合及び貸付建物の主要構造部分その他の貸付物件等の安全な使用に関わる部分に瑕疵を発見した場合は、直ちに貸付人にその状況を通知しなければならない。
- 3 貸付人は、前項に規定する場合において貸付人が貸付物件等の安全な使用が困難と判断したときは、貸付物件等の安全が確保できるまでの間、貸付物件等について全部又は一部の使用停止を命じることができるものとする。

(年次報告書)

第10条 借受人は、毎年度終了後、提案書に記載された事業の実施状況に関し、4月末日(その日が浜松市の休日を定める条例(平成元年浜松市条例第76号)第1条第1項各号に掲げる日に当たるときは、これらの日の翌日。以下同じ)までに別紙1に示す内容の年次報告書を貸付人に提出しなければならない。なお、年度とは各暦年の4月1日に始まり、翌年の3月31日に終了する1年間をいうが、最初の年次報告書は、契約日から●年3月31日までの実施状況について、●年度分として●年4月30日までに報告書を提出するものとする。【初年度の契約期間が短い場合は次年度と合わせての報告とする】

- 2 借受人は、企画提案書に記載された事業の計画等をやむを得ない事由により変更する必要がある場合は、年次報告書と共に変更に関する資料を提出し、貸付人の承認を得るものとする。なお、年次報告前に個別に市に承認を得ているものを除く。
- 3 貸付人は、必要があると認めるときは、年次報告書の内容又はそれに関連する事項について、借受人に対して文書による報告又は口頭による説明を求めることができるものとする。

(実地調査等)

- 第 1 1 条 貸付人は、必要があると認めるときは、実地調査を行い、又は借受人に対し関係資料の提出若しくは必要な事項の報告を求めることができる。
- 2 借受人は正当な理由なく前項に規定する実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は関係資料の提出若しくは報告を怠ってはならない。

(立入り)

- 第 1 2 条 貸付人は、貸付物件等の防火、構造の保全、その他管理上特に必要があるときは、予め借受人の了解を得て、貸付物件等に立ち入ることができる。
- 2 借受人は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく貸付人の立入りを拒否することはできない。

(貸付人の催告による解除)

- 第 1 3 条 貸付人は、次の各号のいずれかに該当するときには、この契約を解除できる。
- (1) 借受人がこの契約に定める債務を履行しない場合において、貸付人が相当の期間を定めてその履行の催告をしたにもかかわらず、その期間内に履行がないとき。
 - (2) 借受人がこの契約に違反した場合において、貸付人が相当の期間を定めてその違反を是正するよう催告したにもかかわらず、その期間内に違反が是正されないとき。
 - (3) 借受人が企画提案書に記載された事業を適切に実施しておらず、貸付人が相当の期間を定めて事業実施の催促をしたにもかかわらず、その期間内に事業実施がされないとき又は、事業計画の変更に関する資料を貸付人に提出し、貸付人の承認が得られないとき。
 - (4) 貸付物件の主要構造部分その他の貸付物件等の安全な使用に関わる部分に瑕疵を発見した場合において、貸付人が借受人に対し相当の期間を定めてその瑕疵を修繕するよう催告したにもかかわらず、その期間内に瑕疵が修繕されないとき。

(貸付人の催告によらない解除)

- 第 1 4 条 貸付人は、次の各号のいずれかに該当するときには、借受人に何らの催告をすることなく直ちにこの契約を解除することができる。
- (1) 借受人が、この契約の締結又は履行に当たり、不正な行為をしたとき。
 - (2) 借受人（借受人が複数人であるときは、そのいずれかの者。以下この号において同じ。）が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（借受人が個人である場合にはその者を、借受人が法人である場合にはその役員その他使用貸借契約を締結する権限を有する者をいう。以下この号において同じ。）が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 7 7 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）であると認められるとき。

イ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 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等を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員等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。

オ 役員等が、暴力団又は暴力団員等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。

カ 転貸借契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知らながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 借受人が、アからオまでのいずれかに該当する者を転貸借契約その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、貸付人が借受人に対して当該契約の解除を求め、借受人がこれに従わなかったとき。

(3) 貸付物件の主要構造部分その他の貸付物件の安全な使用に関わる部分に修繕が困難な瑕疵を発見したとき。

(その他の事由による解除)

第 1 5 条 貸付人は、貸付人が公用又は公共用に供するため貸付物件等を必要とするときは、第 4 条に規定する貸付期間にかかわらず、6 箇月前までに書面により借受人に予告することにより、この契約を解除することができる。

2 貸付人は、貸付人が土地所有者から物件敷地の返還を求められたときは、第 4 条に規定する貸付期間にかかわらず、○箇月前までに書面により借受人に予告することにより、この契約を解除することができる。

3 借受人は、第 4 条に規定する貸付期間にかかわらず、○箇月前までに書面により貸付人に予告することにより、この契約を解除することができる。

4 貸付人は、第 4 条に規定する貸付期間にかかわらず、契約から 2 年が経過した日以降において、借受人が貸付物件等を使用して、浜松市中山間地域振興計画で掲げる主要施策のうち 4 以上の事項に該当する事業を実施していない場合は、3 箇月前までに書面により借受人に予告することにより、この契約を解除することができる。ただし、事業の未実施が借受人の責に依らず、1 年の内に実施の計画がある場合を除く。

5 前項によって契約を解除する場合において、事業の未実施が借受人の責によらず、借受人が貸付物件等の使用継続を希望し、現に実施している事業が浜松市中山間地域振興計画で掲げる主要施策のうち2以上の事項に該当すると認められた場合、借受人は契約解除後の貸付物件等について、特例条例第2条に基づく減額貸付の協議を申し込むことができる。その場合、借受人は前項の通知を受け取った日から30日以内に事業の状況の説明を添えて協議を申し込むこととする。なお、この協議により締結する貸付借契約については以下の各号の条件を原則とし、詳細は協議によって定めるものとする。また、開始してから30日以内に協議が整わない場合は、貸付人または借受人は協議を終了することができる。

- (1) 借受人は、市が定める普通財産（土地及び建物）貸付料算定基準に基づき算定された金額を貸付料として貸付人に支払う。
- (2) 借受人は、貸付借契約においてもこの契約の第5条に定める費用を負担し、第9条及び第10条の義務を負う。
- (3) 貸付物件は、この契約の第2条に定める貸付物件とする。

(暴力団の排除のための協力)

第16条 借受人は、この契約の履行に当たって暴力団員等による不当な行為を受けたときは、貸付人に報告するとともに、管轄警察署への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行わなければならない。

2 借受人は、この契約に関する転貸借契約その他の契約に際しては、当該契約の相手方に対し、当該契約の履行に当たって暴力団員等による不当な行為を受けたときは、借受人を通じて貸付人に報告するとともに、管轄警察署への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行うよう求めなければならない。

(借受人による収去等)

第17条 借受人は、第4条に定める貸付期間が満了し、又は第13条から第15条の規定による解除のため貸付物件等を貸付人へ返還する場合には、貸付期間の満了日又は契約解除日まで、借受人の負担と責任にて次の各号に規定するものを収去して貸付人に返還しなければならない。ただし、貸付人と借受人との協議により、収去の程度を定めることができる。

- (1) 貸付建物に附属させた工作物及び設備、並びに設置した物品
- (2) 貸付土地及び物件敷地に附属させた建物及び工作物、設置した物品、並びに竹木の植栽

2 貸付人は、借受人が前項に定める義務を履行せず、貸付物件等に工作物、設備、物品及び植栽等残置された物件（以下「残置物」という。）があるときは、借受人が当該残置物の所有権を放棄したものとみなして、任意にこれを処分することができる。この場合において、貸付人に当該残置物の撤去その他の費用が生じたときは、当該費用を借受人に請求することができる。

3 借受人は、貸付物件等の明渡しに際し、借受人が貸付物件等に投じた改良費等の有益費、修繕料等の必要費その他の費用の償還その他の金銭の支払い及び借受人が貸付物件及び物件敷地に新設又は付加した工作物、設備等の買取を貸付人に請求することができない。ただし、第1

5条第1項の規定による解除の場合においては、次条第3項の規定による損失の補償の請求を妨げない。

(損害賠償等)

第18条 借受人は、この契約に定める義務の不履行により貸付人に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

2 借受人は、貸付物件等（貸付土地及び物件敷地に設置された工作物を含む。）の不備又はその他の事由による損壊により第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。なお、貸付人が借受人に代わって賠償の責を果たした場合には、借受人に求償することができる。

3 借受人は、第15条第1項に規定する解除権の行使により損失が生じたときは、貸付人に対しその損失の補償を求めることができる。

4 借受人は、前項に規定する場合を除き、貸付人が解除権を行使したことより損失が生じたとしても、貸付人に対しその損失の補償を求めることができない。

5 借受人は、借受人が貸付物件等を第3条第1項に規定する目的以外の用途で使用した場合には、当該目的以外の用途で使用していた期間について、貸付人が貸付物件を特例条例第2条の規定の適用がないものとして浜松市の普通財産（土地及び建物）貸付料算定基準により算定した貸付料に相当する金額を、貸付人に対し支払うものとする。

(契約の費用)

第19条 この契約に要する費用がある場合は、その費用は借受人が負担する。

(管轄裁判所)

第20条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えは、貸付物件を管轄する地方裁判所をもって第一審の合意による専属的管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第21条 この契約に関し疑義のあるときは、貸付人と借受人が協議して決定するものとする。

(特記事項) 【※共有部分がある場合のみ】

第22条 別記〇に記載する施設の敷地には借受人と〇〇自治会との共用部分が存在する。

2 借受人は、共用部分の使用について〇〇自治会と協議し、共用部分の使用に係る協定を締結するものとする。

この契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、貸付人及び借受人の両者記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

貸付人	所在地	浜松市中央区元城町 1 0 3 番地の 2
	名 称	浜松市
	代表者	浜松市長 中野 祐介 ⑩
借受人	所在地	〇〇市〇区〇〇町〇〇番地の〇
	名 称	〇〇〇〇株式会社
	代表取締役	〇〇 〇〇 ⑩

別記 1 (第 2 条 1 項関係 (貸付物件))

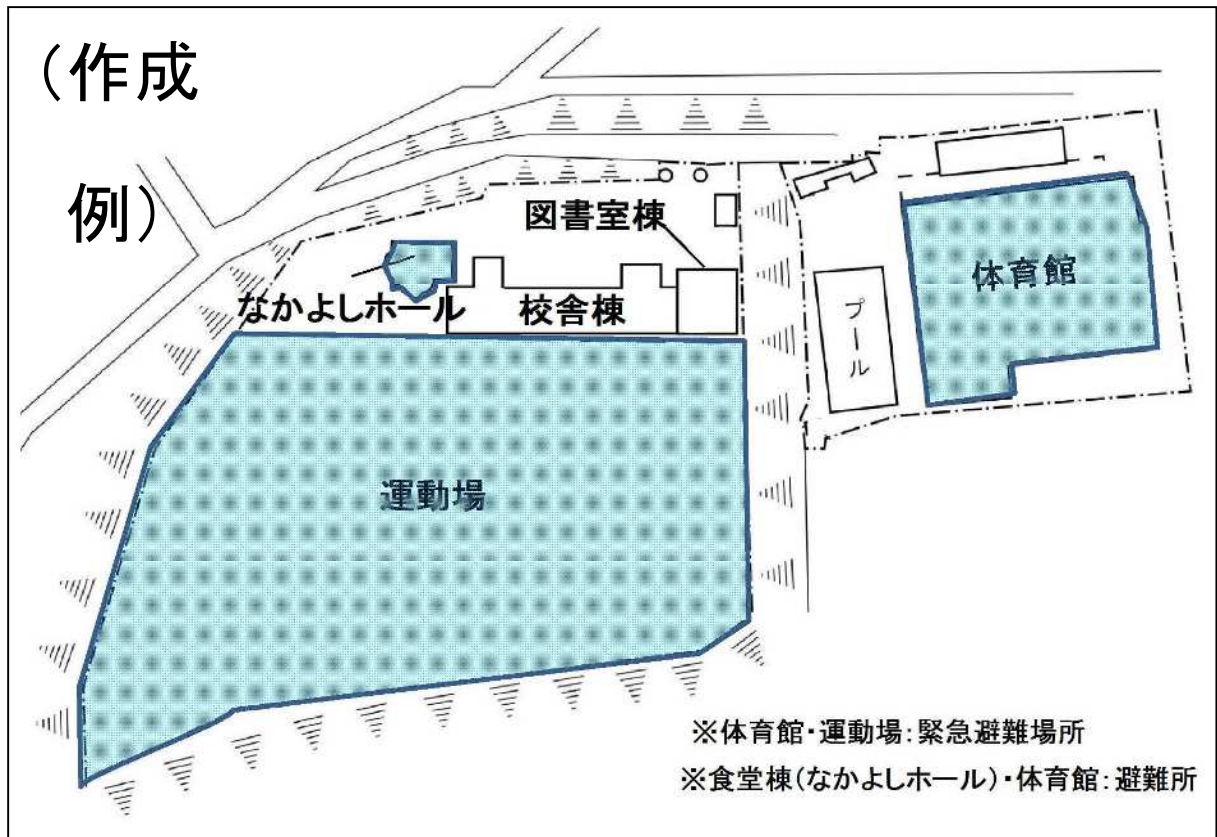
	所在	地番		公簿地目	地積		備考
					公簿	貸付け	
土地	浜松市〇〇区〇〇町字〇〇	100 番	1	宅地	100 00	100 00	全部
	浜松市〇〇区〇〇町字〇〇	101 番		山林	200	33 00	一部
	浜松市〇〇区〇〇町字〇〇	102 番		山林	1000	500 00	一部
	浜松市〇〇区〇〇町字〇〇	103 番		山林	500	250 00	一部
建物	所在地	浜松市〇〇区〇〇町〇〇番地〇					
	家屋番号	〇〇番〇 (※未登記の場合は、この行は削除する。)					
	種類	〇〇〇 (※居宅、事務所、倉庫等)					
	構造	〇造〇葺〇階建					
	床面積	1階 〇〇〇.〇〇㎡ 2階 〇〇〇.〇〇㎡ 【※建物の一部を貸付ける場合】 1階 〇〇〇.〇〇㎡のうち〇〇.〇〇㎡ 2階 〇〇〇.〇〇㎡のうち〇〇.〇〇㎡ ※貸付け範囲は、別紙「建物配置図及び建物平面図」で図示する。					

別記 2 (第 2 条第 2 項関係 (物件敷地))

	所在	地番		公簿地目	地積		備考
					公簿	貸付人借受	
貸付物件の敷地	浜松市〇〇区〇〇町字〇〇	100 番	1	宅地	100 00	100 00	全部
	浜松市〇〇区〇〇町字〇〇	100 番	2	宅地	100 00	100 00	全部
	浜松市〇〇区〇〇町字〇〇	100 番	3	宅地	100 00	100 00	全部
	浜松市〇〇区〇〇町字〇〇	101 番	4	山林	200 00	150 00	一部

別記 3

【施設配置図】



別紙 1

年次報告書（ 年度）

（あて先）浜松市長

年 月 日

称号または名称

代表者職氏名

貸付物件：××

浜松市中山間地域振興計画主要施策のうち、実施する事業が該当する施策

3	遊休財産の活用

提案に基づいて契約時に
記入しておく

〇〇〇〇事業用建物使用貸借契約書に基づき、現時点で、以上のうち、
全ての施策 ・ 一部の施策（ ）を実施していることを報告します。

過去 1 年の主な実施内容と該当する施策（別紙でも可）

時期	内容	該当する 施策番号

施策 4 つ以上に該当していない場合の理由と、実施の計画

--

担当者
（部署・氏名・連絡先）

覚 書

浜松市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、令和 年 月 日に締結した〇〇〇〇事業用建物使用貸借契約（以下「本契約」という。）第2条第2項の物件敷地に関する
ことについて、以下の条項に基づき覚書を取り交わす。

（物件敷地に関する土地賃貸借契約）

第1条 乙は、物件敷地について、別紙1の土地賃貸借契約書により、甲が土地所有者から借り
受けている土地であることを確認した。

（物件敷地の借地料相当額）

第2条 物件敷地の借地料相当額は、別紙1の土地賃貸借契約書第〇条第〇項に規定する賃貸借
料の額とする。

（物件敷地の借地料相当額の支払い）

第3条 乙は、各年度の物件敷地の借地料相当額を当該年度の4月30日までに甲に支払うもの
とする。ただし、当該年度の本契約の貸付期間が1年に満たない場合は、借地料相当額を当該
年度の本契約の貸付期間の月数で月割計算した金額を支払うものとし、●年度は●年●月●日
までに支払うこととする。なお、月割計算した物件敷地の賃借料相当額に1円未満の端数がある
ときは、その端数を切り捨てる。※4月から契約の場合、ただし書き以降は削除する

2 乙は、物件敷地の借地料相当額を、甲が発行する納入通知書により支払わなければならない。
ただし、納入期限が浜松市の休日を定める条例（平成元年浜松市条例第76号）第1条第1項
に規定する市の休日に当たる時は、これらの日の翌日をもってその期限とする。

（中途解約による物件敷地の借地料相当額）

第4条 本契約の貸付期間満了日前に契約を解除したときは、物件敷地の借地料相当額を当該年
度中に貸し付けていた本契約と同等の月数により月割計算する。なお、月割計算した物件敷地
の賃借料相当額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てる。

2 本契約の貸付期間満了日前に契約を解除したときは、甲は、既納の当該年度の物件敷地の賃
借料相当額から第1項の規定により算出した物件敷地の賃借料相当額を差し引いた金額を返還
金として乙に支払わなければならない。

3 第2項の返還金には利息を付さない。

（遅延損害金）

第5条 乙は、借地料相当額を支払期日までに支払わないときは、遅延日数に応じ、この契約の
締結日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条
第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率の割合で計算した額の遅延損害金を甲に支払わな

なければならない。

(本覚書に定めのない事項)

第6条 本覚書に定めのない事項又はその解釈に疑義が生じたときは、その都度、甲及び乙は誠意をもって協議のうえ解決するものとする。

この覚書を証するため、本書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ各自その1通を保有する。

年 月 日

所在地 静岡県浜松市中央区元城町103番地の2
甲 名 称 浜松市
代表者 浜松市長 中野 祐介 印

所在地 ○○市○区○○町○○番地の○
乙 名 称 ○○○○株式会社
代表取締役 ○○ ○○ 印