

建 物 賃 貸 借 契 約 書

賃貸人 南砺市（以下「賃貸人」という。）と、賃借人 ○○（以下「賃借人」という。）との間に、建物の賃貸借について、次の条項により契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 貸付物件は、次のとおりとする。

- （1）所在地 南砺市○○ 番地
- （2）名 称 ○○
- （3）数 量 ○○㎡
- （4）構造等 ○○

（使用目的）

第2条 賃借人は、貸付物件を○○の用に自己の責任をもって供するものとし、この目的以外に使用し、又は、賃借権を他に譲渡し、若しくは転貸してはならない。なお、使用にあたって、賃借人は、この契約に定めるところによるほか、関係法令、規則等を遵守し、加えて近隣と協調を保ち、周辺環境に悪影響を及ぼさないよう十分に留意のうえ、使用しなければならない。

（貸付の期間）

第3条 貸付の期間は、令和○年○月○日から令和○年○月○日までとする。

（貸付料）

第4条 貸付料（の年額）は、○○円とする。

- 2 貸付期間が1年に満たないときは月割をもって算定し、さらに1ヶ月に満たない月があるときは、その月の貸付料は日割計算によって算定した額とする。

（貸付料の改定）

第5条 第3条に定める貸付期間中において、経済情勢の著しい変動その他やむを得ない理由により、前条に定める貸付料を改定する必要があるときは、双方協議のうえ、その額を定める。

（貸付料の支払）

第6条 賃借人は、賃貸人が発行する納入通知書により、毎年○月末までに、指定金融機関で貸付料を支払わなければならない。

（遅延の利息）

第7条 賃借人は、前条の規定による指定期日までに貸付料を支払わないときは、当該期日の翌日から支払った日までの日数に応じ、その未払い額について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。以下「支払遅延防止法」という。）

第8条第1項に規定する財務大臣が決定する率で計算した額を遅延利息として賃貸人に支払わなければならない。

（引き渡し）

第8条 賃貸人は、賃借人に対して貸付物件を現状有姿のまま引き渡す。

2 賃借人は、前項の規定による貸付物件の引き渡しについては、賃貸人の指示に従わなければならない。

(契約不適合責任)

第9条 賃借人は、この契約締結後、引き渡された貸付建物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであることを発見しても、貸付建物の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完請求、第4条に規定する貸付料の減免、又は損害賠償の請求をすることができない。

(運営費用)

第10条 上下水道料、電気料、ガス代及び燃料代等の貸付物件の運営に係る必要な一切の費用は、その手続きを自己の責任をもって行うこと等も含めて、全て賃借人の負担とする。

(天災等)

第11条 賃借人は、貸付建物がその責めに帰することができない場合により滅失し、又は破損したときは、当該部分につき賃貸人の承認した場合に応じて、貸付料の減免を請求することができる。

(維持保全管理等)

第12条 賃借人は、自己の負担をもって貸付物件を正常な状態において管理しなければならないものとし、運営上に必要となる消防設備等付属設備品においても同様に賃借人の負担をもって管理及び準備しなければならない。

2 賃貸人が貸付物件の維持管理上必要と認める指示をした場合は、賃借人は、これに従わなければならない。

3 貸付物件の維持保全管理に要する一切の費用は、全て賃借人の負担とする。

(形質変改及び修繕)

第13条 賃借人において貸付物件の形質を変改し、又は修繕をしようとするときは、あらかじめ詳細な理由を付した書面をもって賃貸人の承認を受けなければならない。

2 貸付物件の形質変改及び修繕に要する一切の費用は、全て賃借人の負担とする。

(通知義務)

第14条 賃借人は、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は損傷した場合には、その内容や程度の詳細を記載した書面をもって直ちに賃貸人にその状況を通知しなければならない。

(建物共済保険)

第15条 貸付物件における建物共済保険は、賃貸人が付する。

(天災等発生時対応)

第16条 天災等が発生した場合、賃借人は、天災等の影響を早期に除去すべく早急に対応措置を講じ、天災等により発生する損害及び損失を最小限に止めるよう努力しなければならない。

2 天災等の発生に起因して貸付物件に損害及び損失が発生した場合、復旧に係る一切の費用は、全て賃借人の負担とする。

3 前項の規定により賃借人が負担することとなった費用のうち建物共済保険補償分

は、賃貸人から賃借人に支払う。

(実地調査等)

第17条 賃貸人は、貸付物件について、随時、実地に調査し、又は所要の報告を求めることができる。この場合において、賃借人は、その調査を拒み、又は妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(催告による解除)

第18条 賃貸人は、次の各号のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときはこの契約を解除することができる。ただし、その期間を経過したときにおける債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りではない。

(1) 賃借人がこの契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 貸付物件を市、国又は他の地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供する必要が生じたとき。

(3) 賃貸人が貸付物件の存続を廃止したとき。

(催告によらない解除)

第19条 賃貸人は、賃借人が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 債務の全部の履行が不能であるとき。

(2) 賃借人がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 債務の一部の履行が不能である場合又は賃借人がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。

(4) 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、賃借人が履行をしないでその時期を経過したとき。

(5) 前各号に掲げる場合のほか、賃借人がその債務の履行をせず、賃貸人が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

(6) 取締役等（賃借人が個人である場合にはその者を、賃借人が法人である場合にはその役員（賃借人が支店若しくは事業所である場合にはその代表者を含む。）をいう。以下この条において同じ。）が暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）であると認められるとき。

(7) 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められるとき。

(8) 取締役等が自己、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、反社会的勢力を利用した等と認められるとき。

(9) 取締役等が、反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に反社会的勢力の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

(10) 取締役等が、反社会的勢力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。

(11) 取締役等が、相手方が反社会的勢力であることを知りながら、これを不当に利用しているとき。

2 賃借人は、前項に定める契約の解除により損害を受けた場合も、賃貸人に対してその損害の補償を請求することができない。

(損害賠償)

第20条 賃借人は、その責めに帰する事由により、貸付物件の全部又は一部を滅失し、又は損傷したときは、当該物件の損傷に相当する金額を損害賠償として賃貸人に支払わなければならない。ただし、当該物件を原状に回復した場合は、この限りでない。

2 前項に掲げる場合のほか、賃借人がこの契約に定める義務を履行しないため、賃貸人に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として賃貸人に支払わなければならない。

(返還)

第21条 賃借人は、貸付期間が満了した場合は、直ちに原状に復して返還しなければならない。又、第18条及び19条の契約解除により返還する場合も、同様とする。ただし、賃貸人が特に原状回復の義務を免除した場合は、この限りでない。

(有益費等の請求権の放棄)

第22条 賃借人は、貸付期間が満了したとき、又は第18条第1項第1号及び第19条第1項各号の規定により、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等の有益費その他の費用があっても、これを賃貸人に請求しない。

(契約費用)

第23条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、全て賃借人の負担とする。

(疑義決定)

第24条 この契約について疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、双方協議のうえ、定めるものとする。

上記契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和〇年〇月〇日

賃貸人 富山県南砺市荒木1550番地
南砺市長 田中 幹夫

賃借人 ○○○○
○○○○