

賃貸借契約書（標準書式）

※落札者と市との協議により変更になる場合があります。

賃 貸 借 契 約 書

貸主神戸市（以下「甲」という。）と借主（以下「乙」という。）とは、末尾物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の賃貸借につき、次の各条項により契約を締結する。

（目 的）

第1条 甲は、その所有に係る本件土地を乙に賃貸し、乙は、これを賃借する。

2 甲及び乙は、本件土地が公有財産であり、地方自治法第238条の5第4項の規定により、公用又は公共用に供することが優先されることを相互に確認する。

（用途指定）

第2条 乙は、本件土地を平面駐車場の用途にのみ使用するものとし、建物所有その他の目的に使用してはならない。

2 乙は、本件土地を風俗営業、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。

3 乙が同条第1項の指定用途に供すべき期日は、 年 月 日とする。

（貸付入札での条件の遵守）

第3条 乙は、港湾局所管地（中央区港島1丁目）貸付入札実施要領〈駐車場限定〉（以下「実施要領」という。）に提示された条件等を遵守しなければならない。

（契約期間）

第4条 契約期間は、令和8年11月1日から令和10年3月31日までとする。

2 乙は、契約期間満了後に引き続き本件土地を使用しようとする場合は、期間満了の6か月前までに書面により、甲に申し出たうえで、甲乙協議の上、甲が承認した場合に限り、1年以内の更新（最長令和12年3月31日まで）を行うことができるものとする。

（土地の引渡し）

第5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、かつ、2025年7月港湾局所管地（中央区港島1丁目）貸付入札の落札者（以下「現事業者」という。）から甲が土地引き渡しを受けた後、甲乙現地立会いのうえ、現状有姿で本件土地を乙に引き渡すものとする。ただし、乙の都合により現地立会いを行わない場合は、前条に定める契約期間の初日に、現状有姿で本件土地を乙に引き渡ししたものとする。

（賃貸料）

第6条 賃貸料は、月額¥ , —（消費税込み）とする。ただし、甲は、契約期間中であっても、近隣地域等における賃貸料水準、経済事情の変動等により、本件土地の賃貸料が不当と認められるに至ったときは賃貸料を改定することができるものとする。ただし、実施要領記載の最低月額賃貸料を下回ることはできない。

2 前項に基づき賃貸料及び保証金を改定する場合、甲は乙に対して、書面により通知をするものとする。

3 乙は、消費税法及び地方消費税法の改正により消費税及び地方消費税の税率が変更された場合は、変更後の税率に従って消費税及び地方消費税を負担するものとする。

（賃貸料の支払）

第7条 乙は、前条の賃貸料を、次の各号に掲げる賃貸料の区分に応じ、当該各号に定める支払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。

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

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

なお、支払期日が土曜日にあたる場合はその翌々日を支払期日とし、また、支払期日が休日にあたる場合は、その翌日を支払期日とする。

2 前項にかかわらず、甲は、前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には、事前に乙に通知したうえで別に支払期日を定めることができる。この場合、乙は、甲の発行する納入通知書に基づき賃貸料を支払うものとする。

(遅延利息)

第8条 乙は、第6条の賃貸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。

2 前項の遅延利息の計算に当たっては、賃貸料等の額に1,000円未満の端数がある場合又はその全額が2,000円未満である場合は、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとし、また、遅延利息の額に100円未満の端数がある場合又はその全額が1,000円未満である場合は、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとする。

第6条記載の賃貸料の6か月分です。

(保証金)

第9条 乙は、本契約から生ずる債務を担保するため、甲に対し、保証金として¥ 、 を、本契約締結と同時に、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、賃貸料の改定によってその6か月分を下回ることとなった場合は、保証金の額を改定することができる。この場合、乙は、甲に対し、改定後の保証金と既納保証金との差額を預託するものとし、甲の指定する支払期日までに、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。

3 乙は、保証金を預託していることを理由として、自己の債務不履行責任に対する抗弁とすることができない。

4 第1項に規定する保証金は、本契約が終了し、かつ、乙が本件土地を返還した場合において、同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。

5 保証金は無利息とする。

(善管注意義務)

第10条 乙は、常に善良なる管理者の注意をもって本件土地を管理しなければならない。

(紛争等の処理)

第11条 乙は、本件土地を善良な管理者の注意をもって使用及び維持管理をしなければならない。

2 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガスの発生又は汚水の排出等、近隣に迷惑となる行為をしてはならない。

(費用負担等の特約)

第12条 甲は、修繕を要する損傷・劣化等の原因の発生時期にかかわらず、本件土地の修繕義務を負わないものとし、当該損傷・劣化等に起因する乙の一切の損害について、その補償責任を負わない。

2 乙は、本件土地の維持管理及び修繕に要する経費をすべて負担する。

3 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

4 甲は、乙が本件土地に関して負担した一切の費用について、その補償責任を負わない。

(契約不適合責任)

第13条 乙は、本件土地の種類、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、本件土地の補修、不足分の引き渡しによる履行の追完、賃貸料の減額若しくは損害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14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) 本契約によって取得した権利を譲渡し、又は本件土地を転貸すること。

(2) 本件土地の用途又は形状を変更すること。

(3) 本件土地上に第2条第1項に定める用途以外の工作物等を建設すること。

(4) 本件土地の施設等配置計画図および駐車場事業運営計画を変更すること。

(違約金)

第15条 乙は、第2条、第10条若しくは前条の規定に違反したとき又は第25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貸料の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23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19条第1項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16条 甲は、必要あると認めたときは、乙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17条 乙は、本件土地の現状に変更があるとき又は変更のおそれがあるときは、直ちに甲に対してその状況を通知しなければならない。

2 前項のほか、本契約の維持に障害となる事実が生じたときは、直ちに甲に対してその状況を通知しなければならない。

(届出義務)

第18条 乙は、法人名、商号、代表者、氏名、住所、連絡先等、本契約締結時に甲に届け出た事項に変更があるとき、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。

(契約の解除)

第19条 甲は、契約期間中であっても、次の各号の一に該当するときは本契約を解除することができるものとする。

(1) 乙が第2条の規定に違反したとき。

(2) 乙が第7条の規定に違反して賃貸料の支払いを6か月以上遅延したとき。

(3) 乙が第14条の規定に違反したとき。

(4) 第25条の規定に該当するとき。

(5) その他乙が本契約で定めた義務を履行しないとき。

2 甲及び乙は、契約期間中であっても、相手方に対して6か月前までに書面により予告して、本契約を解除することができる。

(契約の失効)

第20条 天災地変その他の不可抗力により本件土地の全部又は一部が滅失し又は毀損し、乙の目的が達せられなくなったときは、本契約はその効力を失うものとする。

(費用償還請求権の放棄)

第21条 乙は、本件土地に投じた必要費及び有益費があっても、これを甲に請求できないものとする。

(土地の返還及び原状回復義務)

第22条 乙は、本契約が終了する日までに(第19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)、乙の費用をもって本件土地を原状に回復し、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 前項の原状回復義務については、乙が現事業者から引き継いだ工作物等も含むのものとする。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。

(損害の賠償)

第23条 乙は、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は、その損害を賠償しなければならない。

2 乙が、本件土地の使用及び維持管理に起因する事故により第三者に損害を与えた場合は、乙の責任と負担において当該第三者に賠償しなければならない。

(契約の費用)

第24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25条 本契約締結にあたり乙が提出した入札参加申込書兼誓約書の記載に反し、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15条の規定に基づく違約金の請求、第19条の規定に基づく契約の解除を行うことができる。

(準拠法)

第26条 本契約は、日本法を準拠法とし、日本法によって解釈されるものとする。

(管轄裁判所)

第27条 本契約から生じる一切の法律上の争訟については、神戸地方裁判所又は神戸簡易裁判所をもって第1審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の解釈等)

第28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。

令和 年 月 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 印

乙 住 所
氏 名 印

【物件目録】

所在、地番、地目、貸付面積

○委任状により、代理人による契約を行う場合は、
必ず下記（例）のとおり記載してください。

乙 住 所 神戸市中央区〇〇町〇丁目〇番〇号
株式会社神戸不動産
氏 名 代表取締役 神戸 太郎

乙代理人 住 所 神戸市中央区〇〇町〇丁目〇番〇号
氏 名 港湾 三郎 届出印