

# 土地賃貸借契約書

貸付人 一般財団法人広島市都市整備公社(以下「貸付人」という。)と借受人 ○○○○○○○○○(以下「借受人」という。)とは、次の条項により土地賃貸借契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 貸付人及び借受人両者は、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)

第2条 貸付物件は、次のとおりとする。

所在地	地番	地目		数量 (㎡)	備考
		公簿	現況	公簿	
広島市西区横川新町	6番 8	宅地	宅地	19.32	別図のとおり
	6番15	宅地	宅地	42.99	
	6番16	宅地	宅地	57.78	
	6番17	宅地	宅地	55.64	
	6番18	宅地	宅地	41.87	
	6番19	宅地	宅地	26.43	
	6番20	宅地	宅地	15.89	
				計259.89	

(善管注意義務)

第3条 借受人は、善良な管理者の注意をもって貸付物件を使用及び維持管理しなければならない。

(指定用途)

第4条 借受人は、貸付物件を自家用駐車場又はコインパーキング(それらの関連施設等を含む。)として自ら使用するものとし、その他の用途に供してはならない。

2 前項の規定にかかわらず、前項の用途を妨げない範囲であると貸付人が認めた場合は、この限りでない。

3 借受人は、前各項に掲げる事項を変更しようとする場合は、あらかじめ書面をもって貸付人に届け出て、その承認を得なければならない。

(賃貸借契約期間)

第5条 賃貸借契約期間は、平成30年12月11日から平成33年12月10日までとする。ただし、貸付人又は借受人が期間満了の3か月前までにそれぞれ相手方に対し、特段の意思表示をしない限り賃貸借契約は更に3年間更新されるものとする。

2 前項ただし書きの規定にかかわらず、平成36年12月10日後、この契約は更新しないものとする。

(物件の引渡し)

第6条 貸付人は、平成30年12月11日に、この物件を借受人に引き渡す。

(賃貸料)

第7条 貸付物件の賃貸料は月額 〇〇〇〇〇〇〇円(これに係る消費税及び地方消費税は別途。以下同じ。)とし、乙は毎月末日までに翌月分を貸付人の指定する預金口座に振込の方法により支払わなければならない。ただし、貸付物件の引渡日の属する月分の賃貸料については、甲の指定する期日までに支払わなければならない。

- 2 借受人は、貸付物件の引渡日から賃貸料を負担するものとする。
- 3 賃貸料は、3か年ごとに、貸付人・借受人協議のうえ決定する。
- 4 前項の規定にかかわらず、物価の上昇その他経済情勢の急激な変動があったときは、貸付人・借受人協議のうえ、これを改定できるものとする。
- 5 前項の規定に基づく賃貸料の改定は、第3項に規定する改定期間に影響を与えないものとする。

(賃貸料の期間計算)

第8条 賃貸料は、暦(毎月1日から末日)により計算するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、貸付物件の引渡日の属する月又は賃貸借期間の満了、解除その他の理由による本契約の終了(以下「契約終了」という。)した日の属する月が1か月に満たないときは、日割計算した額とする。この場合において、日割計算した額に1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

(期間中の解約)

第9条 借受人は、貸付物件の引渡日から3年未満で本契約を解約する場合は、賃貸料の4か月分を違約金として甲に支払わなければならない。

- 2 借受人は、個別店舗の引渡日から3年経過後に本契約を解約する場合は、解約しようとする日の3か月前までに相手方に文書によりその予告をしなければならない。その場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。ただし、予告に代えて賃貸料の3か月分を解約予告金として甲に支払うことにより、即時解約することができる。

(遅延損害金)

第10条 借受人が、第7条第1項に規定する期日までに賃貸料の全部又は一部を支払わなかったときは、貸付人は借受人に対し、支払期日の翌日から完済に至る日までの期間の日数に応じ1年を365日とし、年6%の割合を乗じて計算した金額に相当する遅延損害金を請求することができる。

- 2 前項の遅延損害金の額に100円未満の端数があるとき、又はその全額が1,000円未満であるときは、その端数金額又は全額を切り捨てるものとする。

(光熱水費等の実費負担)

第11条 貸付物件において使用する光熱水費は、借受人の負担とする。

(敷金)

第12条 借受人は、敷金として〇〇〇〇〇〇〇〇円を甲の指定する方法により支払わなければならない。

- 2 借受人は、貸付物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃貸料その他の債務と相殺することができない。

(敷金の返還)

第13条 貸付人は、借受人が貸付物件を明け渡したときは、明け渡した日から起算して3か月以内に借受人に敷金を返還するものとする。

2 貸付人は、前項の敷金を返還するに際し、借受人に、貸付人に対する未納の賃貸料又は損害賠償金がある場合は、それに相当する額を当該敷金から控除する。

3 借受人は、第1項の規定により貸付人から敷金の返還を受けるときは、借受人が契約終了日までに使用した水道、ガス及び電気料金等の領収書を貸付人に提示するものとする。

4 返還する敷金には、利息を付けない。

(敷金返還請求権の譲渡禁止)

第14条 借受人は、前条の敷金返還請求権を他人に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(反社会的勢力の排除)

第15条 借受人は、次の各号の事項を確約する。

(1) 自らが、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「反社会的勢力」という。）ではないこと。

(2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずるものをいう。）が、反社会的勢力ではないこと。

(3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと。

(4) 自ら又は第三者を利用して次の行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(工事)

第16条 借受人は、貸付物件の駐車場及びコインパーキング（それらの関連施設等を含む。）用地の造作、設備等の新設又は改装工事(以下「工事」という。)については、所定の工事承認(変更)申請書に設計図等を添付して貸付人の承認を受け、工事を施工しなければならない。

2 前項の工事に要する費用は、すべて借受人の負担とする。

3 借受人は工事の実施に際し、貸付人所有の動産及び不動産の改造をする必要が生じたときは、その改造に要する費用(改造に伴って生じる費用を含む。)を負担しなければならない。

4 貸付人は、借受人の施工する工事について管理上の支障があると認めた場合は、改善を要求することができる。

5 貸付物件に付加した造作、設備等に課される公租公課は、借受人の負担とする。

(禁止事項)

第17条 借受人は、貸付人の文書による承認がある場合を除いて、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

(1) 本契約に基づく借受人の権利又は義務を第三者に譲渡（担保に供すること及び営業譲渡又は合併による場合を含む。）し、若しくは承継させ、又は貸付物件を転貸（共同使用その他これに類する一切の行為を含む。）すること。

(2) 営業形態を個人から法人に若しくは法人から個人に変更すること又は店名若しくは商号を変更するこ

と。

(3) 借受人名義以外の店名又は商号を使用すること。

(4) 貸付物件を居住の用途に供すること。

(通知等)

第18条 借受人は、次の各号のいずれかに該当するときは、その旨を貸付人に通知しなければならない。

(1) 代表者の氏名又は主たる事務所の所在地若しくは名称を変更したとき。

(2) 貸付物件を汚損、破損又は滅失したとき。

(契約の解除)

第19条 貸付人は、借受人が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借受人に催告し、本契約を解除できる。

(1) 賃貸料の全部又は一部の支払を3か月以上怠ったとき。

(2) 解散・破産・民事再生・会社更生等の申立てがあったとき。

(3) 銀行の取引停止又は差押え、仮差押え、仮処分若しくは強制執行等を受けたとき。

(4) 貸付人の承認を受けずに第17条に規定する行為を行ったとき。

(5) 貸付物件を故意又は重大な過失により汚損、破損若しくは滅失したとき。

(6) 主務官庁から営業許可等の取消し処分を受けたとき。

(7) その他本契約の各条項に違反したとき。

2 貸付人は、借受人が次の各号のいずれかに該当するときは、催告その他の手続きを要せずして、本契約を解除できる。

(1) 第15条の確約に反する事実が判明したとき。

(2) 貸付物件を反社会的勢力の事務所その他の活動拠点に供したとき。

(3) 貸付物件及びその周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせたとき。

(4) 貸付物件に反復継続して反社会的勢力を出入りさせたとき。

(原状回復義務)

第20条 借受人は契約期間の満了又は解除により契約終了した場合は、貸付人の定める期間内に乙が貸付物件に付加したすべての造作、設備等を自己の費用で撤去し、貸付物件を貸付人に明け渡さなければならない。ただし、借受人からの申入れにより貸付人が撤去の必要がないと認めたときはこの限りでない。

2 借受人は、貸付物件に付加したすべての造作、設備等(以下「造作等」という。)について、貸付人に対し、その買取の請求又はその新設、改造、修繕等に要した費用の請求を行うことができない。その新設、改造、修繕等につき、あらかじめ貸付人の承認を得て行った場合又は貸付人の指示により行った場合も同様とする。

3 貸付人は、借受人が第1項の期間内にその義務を履行しない場合には、借受人に代わって任意に造作等を撤去し、任意に処分することができる。

4 借受人は、前項の規定により貸付人が造作等を撤去した場合において、これに要した金額を負担しなけ

ればならない。

- 5 借受人は、貸付物件の明渡しに当たって明渡し料等名目のいかんを問わず金銭その他一切の請求をすることができない。
- 6 借受人が本契約終了後貸付物件を明け渡さないときは、借受人は契約終了の日の翌日から明渡しの完了の日までの賃貸料の相当額の損害金を甲に支払うものとし、明渡しの遅延により貸付人が特別の損害をこうむったときは、その損害も賠償しなければならない。

(実地調査)

第21条 貸付人又はその代理人若しくは使用人は、貸付物件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。この場合において、借受人又はその代理人若しくは使用人は、これに協力しなければならない。

- 2 借受人は、貸付人が前項の調査の結果、設備等を改善する必要があると認めた場合は、適宜の処置をしなければならない。

(免責事項)

第22条 貸付人は、貸付物件について天災地変又は修繕若しくは維持保全等の事由により貸付物件の使用が不可能となったときは、当該事由が終了するまでの間、貸付物件の使用を一時停止することができる。

- 2 借受人は前項に掲げる一時停止を理由として賃貸料の減額、損害の賠償等名目のいかんを問わず貸付人に対して金銭その他の請求をすることができない。
- 3 貸付人は、第1項に掲げる事項のほか、貸付人の責に帰すべからざる事由により借受人に損害が生じても、賠償の責を負わない。

(損害賠償)

第23条 借受人は、借受人の使用人が故意又は過失により貸付人又は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。

(連帯保証人)

第24条 本契約の締結に当たって、借受人は本契約に基づく借受人の一切の債務を借受人と連帯して履行する責を負う連帯保証人を1名選定しなければならない。

- 2 連帯保証人は、貸付人が適当と認めた者でなければならない。
- 3 借受人は、その連帯保証人が死亡又は貸付人が不適當と認めた時は、これを変更しなければならない。

(協議事項)

第25条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関して疑義が生じた事項については、貸付人・借受人協議のうえ定めるものとする。

(管轄裁判所)

第26条 この契約に関する訴訟は、広島地方裁判所を管轄裁判所とする。

この契約を証するため本書3通を作成し、貸付人、借受人及び連帯保証人が記名押印のうえ、各その1通を保有する。

平成 年 月 日

貸付人

借受人

連帯保証人