

本書は募集要項公表時の案であり、実際の覚書の内容は変更
される可能性があります。

市有財産賃貸借契約に関する覚書（案）

賃貸人である平塚市（以下「賃貸人」という。）と賃借人である●●（以下「賃借人」という。）とは、平塚市公立保育園民営化に係る民間保育所整備運営事業に関し、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）に規定する借地権の設定にあたり、市有財産賃貸借契約に関する覚書（以下「本覚書」という。）を締結する。

賃貸人及び賃借人は、本覚書による合意に従い、市有財産賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（貸付物件・目的）

第1条 賃貸人は、その所有する別紙1「1 土地の表示」に記載の土地（以下「本件土地」という。）を第3条に規定する用途のため、賃借人に貸し付ける。

（用途の指定）

第2条 賃借人は、本件土地を保育所敷地のために使用するものとする。

2 賃借人は、前項の用途を変更しようとするときは、その理由を記載した書面をもって賃貸人の承認を得なければならない。

（貸付期間）

第3条 本契約の貸付期間は、既存施設の解体撤去が終了した後に、賃貸人と賃借人との協議により決定した日から30年間とする。また、賃貸人は、貸付期間の開始日に本件土地を現状のまま賃借人に引き渡すものとする。

（貸付料の額、納入期限及び延滞金）

第4条 本件土地の貸付料は、貸付開始日までに賃貸人が指定した金額とする。なお、貸付期間が1年に満たないときは、日割計算（1年を365日として計算する。）により算定し、1円未満の端数が生じるときは、切り捨て処理するものとする。

2 本件土地の貸付料の発生日は、貸付期間の開始日からとする。

3 賃借人は、前項の貸付料の当年度分を●月末日までに賃貸人が発行する納入通知書により、納付しなければならない。

4 賃借人は、本条に基づき貸付料を前項の期日までに納入しなかったときは、その期日の翌日から納入をした日までの日数に応じ、当該貸付料につき年7.75パーセントの割合で計算した延滞金を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、うるう年の日を含む期間についても、365日の割合とする。

（貸付料の改定）

第5条 貸貸人は、貸付料及び延滞金の率について関係例規の改定、経済情勢の変動、賃貸借物件の状況変化その他正当な理由があるときは、その額及び率を変更することができる。

(契約保証金)

第6条 賃借人は、本契約に基づく債務の履行を担保するため、本契約の締結時に契約保証金●円を貸貸人の指定する納入通知書等により支払うものとする。

2 貸貸人は、賃借人に地代の延滞、違約金、損害賠償その他本覚書及び本契約に基づく債務の不履行があったときは、賃借人に対して何らの催告なくして任意の順序、方法によって契約保証金をこれに充当することができる。なお、賃借人は、充当の通知を受けたときは、遅滞なく契約保証金の不足額を補填する。

3 賃借人は、契約保証金をもって地代その他本覚書及び本契約に基づく債務の弁済に充当することはできない。

4 契約保証金の振込手数料は、賃借人の負担とする。

5 貸貸人は、平塚市契約規則第10条の各号のいずれかに該当するときは、その全部又は一部を納付させないことができる。

(契約保証金の返還)

第7条 貸貸人は、本契約が終了し、賃借人から本件土地の明け渡しを受けたときは、速やかに契約保証金を賃借人に返還する。ただし、この時までの賃借人の未履行債務額を控除して残額を返還する。

2 賃借人が、契約保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、質権その他の担保に供することは認めない。

3 返還する契約保証金には、利息を付さないものとする。

(賃借人の変更の届出)

第8条 賃借人は、住所、事業者名、代表者名等、賃借人に関する事項に変更が生じたときは、遅滞なく変更の届出をするものとする。

(権利の譲渡等の禁止)

第9条 賃借人は、貸貸人の事前の書面による承諾を得ることなく、本借地権の一部又は全部を第三者に譲渡し、又は転貸し、若しくは担保の目的に供してはならない。

(建設義務等)

第10条 賃借人は、本件土地に本件建物以外の建造物を建設してはならない。ただし、第16条の規定に基づいてあらかじめ貸貸人の承諾を得たときは、この限りではない。

(土地の保全義務)

第11条 賃借人は、本件土地を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。なお、賃貸人は、本件土地の保全義務を負担しないものとし、本件土地の維持、保存、改良、その他必要な措置に要する経費は、賃借人の負担とする。

2 賃借人は、本件土地の使用により第三者に損害を及ぼした場合は、賃借人の負担においてその損害を賠償しなければならない。

(実地調査及び報告)

第12条 賃貸人は、本件土地について実地に調査し、又は賃貸人が必要とする事項について賃借人に報告を求めることができる。この場合において賃借人は、その実地調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(土壌汚染に係る責任負担)

第13条 賃借人は、本件土地の開発事業に伴い、土壌汚染対策法及び神奈川県生活環境の保全に関する条例に基づく土壌汚染調査を命ぜられた場合の事務手続き及び調査は賃借人が行うものとする。この場合の費用は、賃借人の負担とする。

2 賃借人は、本件土地について法定の基準値を超える土壌汚染物質の存在が確認されたときは、速やかにその旨を賃貸人に報告した上、賃貸人と土壌汚染対策工事の内容に関し協議しなければならない。

(文化財に伴う責任負担)

第14条 賃借人は、本件土地に埋蔵文化財が確認された場合は、速やかにその旨を賃貸人へ報告しなければならない。

(契約不適合責任)

第15条 賃借人は、この契約締結後、賃貸借物件に土壌汚染、地中埋設物、面積の不足その他契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、賃貸人に対して賃貸借料の減免もしくは損害賠償の請求をすることができないものとする。

(現状変更等の申請)

第16条 賃借人は、本件土地について次の各号に掲げる行為をしようとするときは、賃貸人に対し、あらかじめ文書をもって申請し、承諾を得なければならない。

- (1) 本件土地を使用目的以外に使用するとき。
- (2) 本件土地上に、本件建物以外の工作物を新築、解体、改造又は増築するとき。
- (3) 本件土地の区画形質を変更するとき。

(暴力団等排除に係る解除)

第17条 貸貸人は、賃借人が次の各号の一に該当する場合、何らの催告をすることなく、書面により本契約を解除することができる。この場合において、解除により賃借人に損害が生じて、賃貸人はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

(1) 平塚市暴力団排除条例(平成23年条例第9号)第2条第5号に定める暴力団経営支配法人等と認められるとき。

(2) 神奈川県暴力団排除条例(平成22年条例第75号。以下本条において「県条例」という。)第23条第1項に違反したと認められるとき。

(3) 県条例第23条第2項に違反したと認められるとき。

(4) 賃借人の役員(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、法人に対して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等以上の支配力を有する者と認められるものを含む。)若しくは支店又は営業所(業務を遂行する主たる事務所をいう。)の代表者が、平塚市暴力団排除条例第2条第4号に定める暴力団員等(以下「暴力団員等」という。)と密接な関係を有していると認められたとき。

(5) 下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が暴力団員等又は上記(1)ないし(4)までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

(6) 暴力団員等又は上記(1)ないし(5)までのいずれかに該当する者を下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合(前号に該当する場合を除く。)において、賃貸人が賃借人に対して当該契約の解除を求め、賃借人がこれに従わなかったとき。

2 前項の規定により、賃貸人が本契約を解除した場合においては、賃借人は、賃貸人に対し、月額貸付料24か月分相当を違約金として、賃貸人の指定する期間内に支払わなければならない。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第18条 賃借人は、本契約の履行に当たって暴力団員等から不当に介入を受けた場合は、遅滞なく賃貸人に報告するとともに所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力をしなければならない。

2 賃借人は、暴力団員等から不当に介入を受けたことにより、貸付期間開始時に遅れが生じるおそれがある場合は、賃貸人と貸付期間開始時に関する協議を行わなければならない。

3 賃借人は、暴力団員等からの不当な介入による被害を受けた場合は、その旨を直ちに賃貸人に報告するとともに、被害届を速やかに所轄の警察署に提出しなければならない。

(法令等の変更又は不可抗力による解除)

第19条 賃貸人及び賃借人は、法令等の変更又は不可抗力(嵐、台風、洪水、地震、火災などの天災地変、政府機関の行為、法令の遵守、戦争、海賊、汙濫、革命、暴動、ストライキ、伝染病を指す。)により本件土地の使用が不能となった場合、又は法令等の変更や不可抗力により過分の追加

費用を要することとなった場合、双方協議した上で、合意により本覚書及び本契約は終了する。

2 前項の定めに基づき本覚書及び本契約が終了したことにより、賃借人又は第三者に損害が生じても、賃貸人はその責めを負わない。

(契約の解除)

第20条 賃貸人は、次の各号のいずれかに該当する場合には、この契約を解除することができる。

(1) 賃借人が貸付料を3か月分以上滞納した場合。

(2) 賃貸人が公用、公共用等に供するため、本件土地を必要とするとき。

(3) 賃借人がこの契約の解約を申し出たとき。

(4) 前各号に定める場合のほか、賃借人が本契約に定める賃借人の義務に違反した場合。ただし、軽微な義務の不履行の場合にあっては、賃貸人が是正を求めた日から30日以内に是正されないときに限る。

(土地の返還)

第21条 賃借人は、貸付期間が満了したとき又は、前条の規定により本契約が解除されたときは直ちに、賃借人の負担により本件建物を撤去し、本件土地を更地の状態にして返還しなければならない。ただし、本件建物を撤去し本件土地を更地の状態に復することは適当でない旨、賃貸人が事前に承諾したときは、この限りではない。

2 賃借人が前項の規定による更地の状態にしないときは、賃貸人がこれを行い、賃借人からその費用を徴収することができる。

3 賃貸人及び賃借人は、本件建物の撤去方法及び撤去時期、その他本件土地の引渡しに必要な事項を決定するために本件土地の貸付期間の満了日の1年前から協議を開始するものとする。

(損害賠償)

第22条 賃借人は、その責めに帰すべき事由により本件土地の全部又は一部を滅失したときは、直ちに賃貸人にその状況を報告し、その損害を賠償しなければならない。

2 賃借人は、本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、その損害を賠償しなければならない。

3 賃借人は、本契約がその期間満了前に終了した場合において、その終了が賃貸人の責めに帰すべき事由によるものであり、賃借人に損害が生じたときは、賃貸人に対し、その損害の賠償を請求することができる。

(損失補償)

第23条 賃借人は、第21条第4号の規定により本契約が解除された場合において、賃借人に損失が生じたときは、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、賃貸人に対し、その損失の補償を請求することができる。

(公租公課)

第24条 本件建物の公租公課については賃借人の負担とする。

(秘密保持義務)

第25条 賃貸人及び賃借人は、本事業に関連して相手方から受領した秘密情報を責任をもって管理し、本事業の実施以外の目的でかかる秘密情報を使用してはならず、本契約に特に定める場合を除き、相手方の事前の承諾なしに第三者に開示してはならない。

2 次の各号に掲げる情報は、前項の秘密情報に含まれない。

(1) 開示の時に公知である情報。

(2) 相手方から開示されるよりも前に自ら正当に保持していたことを証明できる情報。

(3) 相手方に対する開示の後に、賃貸人又は賃借人のいずれの責めにも帰すことのできない事由により公知となった情報。

(4) 賃貸人及び賃借人が、本契約に基づく秘密保持義務の対象としないことを書面により合意した情報。

3 第1項の規定にかかわらず、賃貸人及び賃借人は、次の各号に掲げる場合には、相手方の承諾を要することなく、相手方に対する事前の通知を行うことにより、秘密情報を開示することができる。ただし、相手方に対する事前の通知を行うことによって、権限ある関係当局による犯罪捜査等への支障を来す場合は、かかる事前の通知を行うことを要さない。

(1) 開示の相手が弁護士、公認会計士、税理士、国家公務員等、法令上守秘義務を負担する者である場合。

(2) 法令等に従い開示が要求される場合。

(3) 権限ある官公署の命令に従う場合。

(4) 賃貸人が本事業の業務を第三者に委託する場合において当該第三者に開示する場合、本事業に関連する工事の受注者に対して開示する場合又はこれらの第三者を選定する手続において特定若しくは不特定の者に開示する場合。

4 本条の規定は、本契約が終了した後においても同様とする。

(近隣関係)

第26条 賃借人は、本件土地を近隣の住民等に配慮し、管理者として適正に使用するものとする。

2 賃借人は、自らの責任及び費用負担で、本事業の実施に伴い近隣の住民及び環境に与える悪影響を最小限にするよう対策を講じるとともに、近隣住民等と調整を行わなければならないものとし、賃貸人は、合理的範囲内でこれに協力する。なお、賃借人は本項に基づく対策及び近隣住民との調整を実施するにあたり、事前にその内容及び実施時期等を賃貸人に通知し確認を得なければならない。

(電柱及び電話線の共架に伴う使用料)

第27条 本件土地内に存する電柱及び電話線の共架に伴う使用料について、貸付期間中においても賃貸人の収入とする。

(登記)

第28条 賃貸人は、本契約締結後、賃借人から本借地権の登記を行うために協力を求められた場合、これに協力するものとする。

2 前項の登記に要する費用、本契約の終了に基づき本借地権の登記の抹消の登記に要する費用、その他本借地権の登記に関する一切の費用は、賃借人が負担する。

(本契約の変更及び更新)

第29条 本契約の規定に変更する必要がある場合には、賃貸人及び賃借人の書面による合意の上、変更契約を締結するものとする。

2 賃借人は、賃貸借期間終了後、引き続きこの契約の継続を希望する場合には、6か月前までに書面をもって賃貸人にその旨を申し出て、その承認を得なければならない。

(連帯保証人の限度額)

第30条 連帯保証人は、賃貸人に対して賃借人が本契約に基づいて負担する一切の債務について、連帯して保証する。ただし、連帯保証人が賃貸人に対して負担する債務は、賃貸借料年額の1年分を限度とする。

(誠実協議)

第31条 本契約に定めのない事項、又は本契約に疑義のある事項については、平塚市契約規則(昭和39年規則第32号)によるほか、その都度、賃貸人及び賃借人が誠実に協議のうえ、これを定めるものとする。

以上を証するため、本覚書を2通作成し、賃貸人及び賃借人がそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

令和●年●月●日

賃貸人 平塚市
平塚市●●町●●一●
平塚市長 ●● ●●

賃借人 ●●
平塚市●● ●●一●
●●長 ●● ●●

別紙1

1 土地の表示

所 在 平塚市夕陽ヶ丘

地 番 10番1

地 目 宅地

地 積 1,789.81㎡