

本契約書は、契約の概要を説明したものであり、個別協議により内容を変更する場合があります。

定期建物賃貸借契約書

(契約の締結)

第1条 貸主 神戸市（以下「甲」という。）及び借主 ●●（以下「乙」という。）は、末尾物件目録記載の建物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により借地借家法（以下「法」という。）第38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

(使用目的)

第2条 乙は、本物件を健康寿命の延伸やフレイル予防、その他市民の健康づくりに資する施設として使用しなければならない。

(契約期間)

第3条 契約期間は、令和6年●月●日から令和7年3月31日までとする。

2 甲及び乙は、本契約が、借地借家法第38条の規定による定期建物賃貸借契約であり、契約期間の更新はなく、契約期間の満了により終了するものであることを相互に確認する。ただし、甲および乙は、甲が認めた場合に限り、本契約の期間が満了する日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約（以下、「再契約」という。）の締結について協議することができる。その場合でも、別途締結する委託契約の契約期間を超えることはできない。

(本物件の引渡し)

第4条 甲は、本契約締結後、速やかに甲乙現地立会いのうえ現状を確認後、本物件を乙に引き渡すものとする。

(賃料)

第5条 賃料は、年額¥●●－（月額¥〇〇－）（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とする。ただし、甲および乙は、契約期間中であっても、物価又は地価の上昇若しくは低下その他の経済情勢の変動等により、又は近傍類似の建物の賃料等に比較して賃料が不相当と認められるに至ったときは、協議のうえ賃料を改定することができるものとする。

(賃料の支払い)

第6条 乙は、前条に定める賃料を、次の各号に掲げる賃料の区分に応じ、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) 契約締結日から9月30日までの賃料は、契約締結日から1か月が経過する日の月の属する月の末日まで

(2) 10月1日から翌年3月31日までの賃料は、10月1日から10月31日まで

2 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。

(遅延利息)

第7条 乙が、第5条に定める賃料を納入期限までに納入しなかったときは、乙は、納入期限の翌日から納入した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。

(善管注意義務)

第8条 乙は、常に善良なる管理者の注意をもって本物件を使用及び維持管理し、原状回復が困難となるような使用をしてはならない。

(紛争等の処理)

第9条 本物件の使用に伴う第三者との紛争その他の諸問題は、乙の責任と負担において解決するものとする。

(費用負担)

第10条 乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

2 乙は、本物件の使用に係る光熱水費及び施設管理料の2分の1に相当する金額を負担しなければならない。

(転貸、譲渡等の禁止)

第11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の全部又は一部につき譲渡又は転貸すること。
- (2) 本物件の用途又は形状を変更すること。
- (3) 本物件を増築、改築、修繕、造作、加工、移転、改造若しくは模様替えすること。
- (4) 本物件の敷地内に工作物等を建設若しくは設置すること。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第12条 乙は、本物件を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77号）第2条第2項に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用してはならない。

(風俗営業等の禁止)

第13条 乙は、本物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律122号）第2条第1項に定める風俗営業、及び第5項に定める性風俗関連特殊営業、同条第11項に定める特定遊興飲食店営業の用に使用してはならない。

(違約金)

第14条 乙は、第2条、第8条及び第11条の規定に違反したとき、又は別途締結する委託契約が契約期間の途中で乙の責に帰すべき事由により解除となったときは、違約金として月額賃料の12か月分に相当する金額を、第12条及び第13条の規定に違反したとき、又は第26条に該当するときは、違約金として月額賃料の24か月分に相当する金額を、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24条に規定する損害賠償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16条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。

(契約不適合責任)

第15条 乙は、本物件の種類、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、本物件の補修、不足分の引渡しによる履行の追完、賃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。

(契約の解除)

第16条 甲は、契約の期間中であっても、次の各号の一に該当するときに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6条の規定に違反して、賃料の支払いを6か月以上遅延したとき。
- (3) 乙が第11条、第12条、第13条の規定に違反したとき。
- (4) 第26条の規定に該当するとき。
- (5) 別途締結する委託契約が契約期間の途中で解除となったとき。
- (6) その他乙が本契約で定めた義務を履行しないとき。

2 甲は、契約期間中であっても、本物件を公用又は公共用に供するため必要とするときは、予告のうえ本契約を解除することができるものとする。

(乙の解約権)

第17条 本契約期間中に、甲がやむを得ない事由と認める場合において、乙が本契約の解除を希望する場合は、甲に対して6か月前までに、書面による解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができる。ただし、乙は6か月分の賃料を支払うことにより、本契約を即時解約することができる。

(実地調査)

第18条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。

2 甲は、必要があると認めたときは、乙の使用状況について質問し、本物件に立ち入って調査し、また、乙に対し、参考となるべき資料の提出及び報告を求めることができる。

3 乙は、正当な理由がある場合を除き、前2項の規定に基づく甲の立入り等を拒否することはできない。

(通知義務)

第19条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を甲に文書で通知するものとする。

- (1) 本物件が破損し、又はそのおそれがあるとき
- (2) 本物件に修繕の必要があると認めたとき
- (3) 本物件の敷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

(届出義務)

第20条 乙は、その商号、主たる事務所の所在地又は代表者に変更があるときは、速やかに甲に対して届け出なければならない。

(契約の失効)

第21条 天変地変、その他甲及び乙何れの責にも帰することができない事由により本件建物の全部又は一部が滅失し又は棄損し、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。

2 前項の場合においては、甲および乙は、相互に損害賠償の請求を行うことができないものとする。

(費用償還請求権の放棄)

第22条 乙は、本契約の契約期間が満了したとき、又は本契約が解除されたときは、本物件に投じた有益費及び必要費等があっても、甲に償還その他一切の請求ができないものとする。

(本物件の返還及び原状回復義務)

第23条 本契約の期間が満了し、若しくは第16条第1項の規定により本契約が解除されたときは、乙の賃料その他の債務を精算し、契約期間満了日又は甲の指定する期日までに乙の費用をもって本物件の乙の所有する諸設備や内装等を撤去清掃し、その責めに帰すべき事由により生じた損害等がある場合は、乙の費用で復旧するなど本物件を原状に回復し、甲に返還しなければならない。

2 原状回復について、乙は、甲の履行確認を受けるものとする。甲は、原状回復に不履行が認められる場合は、乙に対し必要な措置を講ずるよう指示することができるものとする。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はない。

3 乙は、本物件の返還に際し、移転料、立ち退き料等名目の如何を問わず、甲に対して一切の金品等を請求することはできない。

4 乙が、第1項及び第2項の義務を履行しないときは、甲は乙の費用負担において、本物件を原状に回復することができる。

5 本物件の明渡しが第1項の期限よりも遅延したときは、乙は甲に対し、その遅延日数に応じて、本契約終了時の賃料の3倍に相当する金額を支払わなければならない。

(損害の賠償)

第24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。

(契約の費用)

第25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26条 本契約締結にあたり乙が提出した市有不動産借用申請書の記載に反し、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14条の規定に基づく違約金の請求、第16条の規定に基づく契約の解除を行うことができる。

(裁判管轄)

第25条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、本物件の所在地を所管する裁判所をもってその管轄裁判所とする。

(疑義の解釈)

第26条 甲及び乙は、本契約に定めがない事項で解決を要する事項が生じた場合及び本契約の条項の解釈について疑義が生じた場合には、双方誠意をもって協議し、解決するものとする。

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和6年●月●日

神戸市中央区加納町6丁目5番1号
甲 神戸市

代表者 神戸市長 久元 喜造

乙

<物件目録>

所 在 神戸市兵庫区駅南通5丁目2番2地上
 チャンネルタウン中央の建物のうち
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根
面 積 ●●平方メートル（別添図面に指定する場所）