

土地賃貸借契約書（案）

貸主：那覇市（以下「甲」という。）と借主：（以下「乙」という。）の間に市有地の賃貸借について、次のとおり契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 甲は、次に掲げる市有財産（以下「貸付物件」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

（土地）

区分	所在地番	地目	面積
土地	那覇市壺川1丁目13番4	宅地	502.25㎡

（工作物）

区分	名称	数量
工作物	フェンス	1式
	門	1式

（貸付物件の指定用途等）

第2条 乙は、貸付物件を平面による駐車場として使用しなければならない。

2 乙は、貸付物件を駐車場の用途（以下「指定用途」という。）以外の用途に供してはならない。

3 貸付物件を指定用途に供するための設計、機器等の設置、運営、維持管理及び修繕に係る費用は乙の負担とする。

4 乙は、本契約締結の日から6月以内に第1項に定める用途に供しなければならない。

（賃貸借契約期間）

第3条 賃貸借契約期間（以下「契約期間」という。）は、令和8年〇月〇日から令和14年3月31日までとする。

（貸付料）

第4条 貸付物件の貸付料（以下「貸付料」という。）は、年額〇〇〇〇〇円とする。ただし、契約初年度については、4月1日から契約日の前日までの日割り相当額を減じた額とする。

2 乙は、甲が発行する納付通知書により、貸付料を納付しなければならない。

3 乙の責めによらない理由により、年度の中で賃貸借が終了した場合における貸付料は、日割計算により算定するものとし、その額に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。

（貸付料の改訂）

第5条 甲は、貸付物件につき特別の費用を負担することになったときその他正当な理由があると認めるときは、貸付料の増額を請求することができる。

2 乙は、前項の規定に基づく貸付料の増額を承認したときは、甲乙協議の上その額を決定する。

(延納利息及び督促費用)

第6条 乙は、納付期限までに貸付料を納付しない場合は、納付期限の翌日から納付した日までの期間の日数に応じ、那覇市税外収入金の督促及び滞納処分に関する条例(昭和38年那覇市条例第28号)第4条及び同条例付則第4項の例に準じて算定した金額を延納利息として甲に支払わなければならない。

- 2 甲は、延納利息の利率を年度分の土地貸付料納付通知書送付時に乙に通知するものとする。
- 3 前項の場合において、甲は乙に対し督促したときは、那覇市税外収入金の督促及び滞納処分に関する条例第3条に定める金額に相当する金額を請求することができる。

(還付)

第7条 乙が既に納付した貸付料は、還付しないものとする。ただし、甲が必要と認めるときは、その全部又は一部を還付することができる。

(契約保証金)

第8条 乙は、本契約後に契約保証金として金〇〇〇〇〇円を甲の発行する納付通知書により、甲の指定する期日までに納付しなければならない。ただし、那覇市契約規則(平成26年那覇市規則第59号)第30条第1項第1号の履行保証保険契約を締結した場合は、この限りでない。なお、履行保証保険契約を締結した場合には、直ちにその保険証券を市へ寄託するものとする。

- 2 甲は、乙が前項の契約保証金を納付した場合は、賃貸借期間満了後、乙が第21条第1項に定める義務を履行したことを確認したときは、契約保証金を乙に返還する。
- 3 契約保証金には、利息を付さない。
- 4 甲が第20条第1項及び第2項により契約を解除したとき、又は乙が第21条第1項の義務を履行しないときは、契約保証金は甲に帰属する。
- 5 乙は、甲に対する契約保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権、譲渡担保その他いかなる方法によってもこれを担保に供してはならない。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、本契約締結後貸付物件について種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完、賃貸料減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(不法占拠の通知)

第10条 乙は、貸付物件の全部又は一部が不法占拠された場合は、直ちにその状況を甲に通知しなければならない。

(使用上の制限)

第11条 乙は、貸付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号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)又は同条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途に供してはならない。

- 2 乙は、貸付物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途に供してはならない。
- 3 乙は、貸付物件に建物を建設してはならない。工作物の設置については、甲から事前に書

面による承諾を受けた場合に限り設置することができる。

- 4 乙は、貸付物件の現状を変更しようとするときは、変更しようとする理由及び変更後の使用目的等を甲に申請し、事前に甲より書面による承諾を受けなければならない。

(譲渡等の禁止)

第12条 乙は、貸付物件の賃借権を譲渡し、若しくは担保の目的に提供し、又は地上権その他の権利を設定してはならない。事前に甲からの書面による承諾を受けた場合を除き、転貸することはできない。

(経費の負担)

第13条 甲は、貸付物件の修繕義務を負わないものとし、貸付物件の保全、改良費、維持その他貸付物件の使用に要する経費は、すべて乙の負担とし、甲に請求することはできない。

(滅失又は毀損の通知)

第14条 乙は、貸付物件の全部又は一部が滅失又は毀損した場合には、直ちにその状況を甲に通知しなければならない。

- 2 乙の責めに帰する事由により貸付物件を滅失又は毀損したときは、乙の責任において原状に回復しなければならない。

(乙の義務)

第15条 乙は、貸付物件を善良なる管理者としての注意をもって維持管理しなければならない。

- 2 貸付物件の使用に伴う第三者との紛争その他の諸問題は、すべて乙の負担と責任において解決するものとする。

- 3 乙は、「市有地（壺川1丁目13番4）貸付の一般競争入札実施要領」に定めた事項及び甲が貸付物件の管理上必要と認めて通知した事項を遵守しなければならない。

- 4 乙は、貸付物件の使用に当たっては、近隣と調和のとれた利用を行うとともに、近隣住宅の迷惑とならないよう十分に配慮しなければならない。

(第三者の損害に係る措置)

第16条 乙は、貸付物件の使用により、第三者に損害を及ぼすおそれがある場合は自らの責任と負担においてこれを防止し、損害を及ぼした場合はその損害を賠償しなければならない。

(調査協力義務)

第17条 甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、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。この場合において、乙は調査等を拒み、妨げ、又は怠ってはならない。

- (1) 第4条に定める貸付料の納付がないとき。
- (2) 第2条、第11条及び第12条に定める義務に違反したとき。
- (3) その他甲が必要と認めるとき。

(違約金)

第18条 乙は、第3条に規定する契約期間に、第20条第1項及び第2項のいずれかの規定により契約を解除されたときは、貸付料総額（契約金額）の100分の10に相当する額（その額に1円未満の端数を生じたときは、これを切り捨てた額）を違約金として甲の指定する期日までに支払わなければならない。

2 前項の場合において、第8条第1項の規定により契約保証金の納付がされているときは、甲は、当該契約保証金をもって前項の違約金に充当することができる。

(甲の原因による契約の解除)

第19条 甲により、貸付物件を公用又は公共用に供する必要が生じたときは、本契約を解除することができる。

(乙の原因による契約の解除)

第20条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

(1) 乙が第2条、第11条、第12条又は第17条の規定に違反したとき。

(2) 乙の事業内容、資力、信用状態等の重要な事項に関して、虚偽の報告等があったとき。

(3) 乙、乙の役員が暴力団、暴力団員又は暴力団関係者に該当すると判明したとき。

(4) その他乙が本契約上の義務を履行しないとき。

2 甲は、乙より契約解除希望日の6ヶ月前までに書面により契約解除の申し出があり、かつ、甲が特段の理由があると認めるときには、本契約を解除することができる。

3 乙は、前2項の規定により本契約を解除された場合であっても、乙が貸付物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を甲に請求できない。

4 乙は、本契約の解除に伴い発生した損失について、甲にその補償を請求することはできない。

(返還及び原状回復義務)

第21条 乙は、契約期間満了日までに、自らの負担により、貸付物件を原状または甲が指示する状態に回復し返還しなければならない。ただし、第20条第1項及び第2項のいずれかの規定により契約が解除された場合においては、甲の指定する期日までに行うものとする。

2 前項の規定による返還は、甲の立会いの上で行うものとする。

3 乙は貸付物件の返還に際し、返還に伴い発生する費用及び立ち退き料その他一切の費用を甲に請求することはできない。

4 甲は、乙が第1項に定める原状回復の義務を履行しないとき、乙に代わりこれを執行することができるものとする。この場合において、原状回復に要する費用が第8条に規定する契約保証金の額を超える場合は、その超えた費用を甲に支払わなければならない。

(損害賠償)

第22条 乙は、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、又は毀損した場合は、当該滅失又は毀損による当該物件の損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。ただし、第21条の規定により当該物件を原状に回復した場合は、この限りでない。

2 乙は、本契約に定める義務を履行しない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。

3 乙は、貸付物件の返還が遅延した場合は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める日から返還の日までの日数に1日当たりの貸付料相当額を乗じて得た額を、損害金として甲に支払わなければならない。

(1) 契約期間が満了したとき 契約期間満了日の翌日

(2) 第20条第1項及び第2項のいずれかの規定により契約を解除されたとき 契約解除の日の翌日

4 乙は、契約期間が満了した場合又は第 20 条第 1 項及び第 2 項のいずれかの規定により本契約が解除された場合において損害が生じても、甲にその賠償を請求してはならない。

5 甲が第 19 条の規定により本契約を解除した場合において、乙に損害が生じたときは、乙は甲にその賠償を請求できるものとする。

(有益費等の償還請求権の放棄)

第 23 条 乙は、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、貸付物件に支出した有益費及び必要経費等については、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(住所等の変更届)

第 24 条 乙は、その所在地又は名称等に変更があったときは、速やかに甲に届出るものとする。

(駐車場利用者等への対応)

第 25 条 乙は、貸付物件の使用により発生した事故、トラブル及び苦情等については一切の責任を持って対応しなければならない。

(年間運営状況報告)

第 26 条 乙は、毎年 4 月末日までに前年度の月毎の運営状況（利用台数等）を甲へ報告するものとする。

(信義誠実の原則の厳守)

第 27 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(協議)

第 28 条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

(管轄裁判所)

第 29 条 本契約に関する紛争については、甲の所在地を管轄する地方裁判所とする。

本件契約の締結を証するため、契約書 2 通を作成し、双方記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 那覇市泉崎一丁目 1 番 1 号

那覇市

那覇市長 知 念 覚

乙 住 所

氏 名