

土地賃貸借契約書

貸付人奈良市（以下「貸付人」という。）と、借受人（以下「借受人」という。）は、次の条項により土地の賃貸借契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 貸付物件は、次のとおりとし、別図に示すとおりとする。

所在及び番地	地目	地籍	貸付面積
奈良市学園朝日町634番1	溜池、堤塘	6,714 m ²	425.25 m ²

（貸付期間）

第2条 貸付期間は、令和6年4月1日から令和9年3月31日までとする。

2 貸付期間は、上記期間満了によって終了するものとし、それ以降の更新は行わない。

（貸付物件の用途等）

第3条 借受人は、貸付期間中、貸付物件を平面駐車場の用途にのみ使用するものとし、本契約の期間中、その用途を建物の所有その他の目的に変更しないものとする。

2 借受人は、貸付物件を指定用途に供するために要する費用の全てを負担しなければならない。

（貸付の条件）

第4条 借受人は、貸付物件の使用にあたり、次の各号に掲げる条件を遵守しなければならない。

- 借受人は、貸付物件の使用において建築物は建築しないこと。
- 工作物の設置については、駐車場に関連する付帯設備及びその他貸付人が許可したものに限り設置すること。
- 借受人は、毎夜8時から翌朝8時の間、別図に示す立入禁止部分から駐車場への出入りは行わないこと。また、立入禁止時間帯には、立入禁止部分の道路に面している部分にバリケードを配置すること。
- 既設のネットフェンス、アスファルト舗装等の保守管理については、借受人が行うこと。
- 駐車場入り口に鍵を設置した場合は、借受人は合鍵を貸付人に提出すること。

(貸付料)

第5条 貸付料は、年額 円（うち消費税及び地方消費税額 円）とする。

2 借受人は、次の各号に掲げる貸付料をそれぞれ当該各号に定める日までに、貸付人が発行する納入通知書により、貸付人の指定する金融機関に支払わなければならない。なお、振込手数料などの貸付料の支払いに要する費用は借受人の負担とする。

(1) 令和6年4月1日から令和7年3月31日までの貸付料

納入期限 令和6年4月22日（月）

(2) 令和7年4月1日から令和8年3月31日までの貸付料

納入期限 令和7年4月21日（月）

(3) 令和8年4月1日から令和9年3月31日までの貸付料

納入期限 令和8年4月21日（火）

(貸付料の遅延利息)

第6条 借受人は、前条第2項に規定する納入期限までに貸付料を支払わない場合、納入期限の翌日から支払日までの日数に応じ、公有財産規則第33条第2項及び第3項の規定により計算した遅延利息（損害金）を貸付人に支払う。

(契約保証金)

第7条 借受人は、契約保証金として金 円（貸付料（年額）の100分の10（1円未満の端数があるときは、これを切り上げる。）の額）を指定の期日までに貸付人に支払う。

2 前項に定める契約保証金は、損害賠償額の全部又はその一部の金額を予め定めるものとは解釈しない。

3 本契約が終了し、借受人が貸付人に対し、本件土地を明け渡し、保証金返還請求書を提出した場合、貸付人は速やかに契約保証金を返還する。ただし、貸付料、遅延利息、違約金、損害賠償金その他の本契約から生じる借受人の債務の未払額がある場合、貸付人は、その未払額を控除した残額を返還するものとする。

4 借受人は、契約保証金をもって貸付料等の前項に規定する債務の支払いに充てることはできない。また、契約保証金を預託していることを理由として、上記の支払いを拒むことはできない。

5 借受人は、契約保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は質権の設定その他いかなる方法によっても契約保証金返還請求権を担保に供してはならない。また、貸付人は、借受人以外の第三者に契約保証金を返還してはならない。

6 第3項に定める契約保証金の返還にあたっては、利息を付さない。

(貸付物件の引渡し)

- 第8条 貸付人は、貸付期間の初日に、貸付物件を現況有姿の状態借受人に引き渡す。
- 2 前項の規定による引渡しは、原則として貸付人と借受人の立会いの上で行うものとする。ただし、これにより難しい場合は、この限りでない。

(契約不適合責任)

- 第9条 借受人は貸付人に対し、貸付物件が種類、品質又は数量に関してこの契約の内容に適合しないものであっても、一切の契約不適合責任を負わないものとし、借受人は貸付人に対し、貸付物件がこの契約に不適合であることを理由として履行の追完、貸付料の減額、この契約の解除又は損害賠償請求をすることができないものとする。

(法令遵守等)

- 第10条 借受人は、貸付物件の使用にあたり、都市計画法、建築基準法、その他関係する法令、条例・規則及び通達等の諸規程を遵守するとともに、関係機関及び近隣等関係者と協議・調整を行わなければならない。

(保全義務等)

- 第11条 借受人は、貸付期間中において、貸付物件を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。

(実地調査等)

- 第12条 貸付人は、第5条に規定する貸付料の保全上必要があると認めるとき又は指定用途に関する履行状況を確認する必要があると認めるときは、借受人に対し、その事業、資産若しくは経営状況に関して、帳簿、書類等の資料の確認その他の必要な調査を行い、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。
- 2 借受人は、貸付人から前項の規定に基づく調査又は請求があったときは、正当な理由なくその請求を拒み、妨げ、又は忌避してはならず、直ちに貸付人に対して偽りなく前項に規定する報告、資料の提出等の必要な対応を行わなければならない。

(違約金)

- 第13条 借受人は、貸付期間中において、第3条第1項、第10条又は第12条第2項の規定に違反したとき（虚偽の報告又は資料の提出を行った場合を含む）は、本契約が解除されるか否かにかかわらず、貸付料（年額）の12分の3（1円未満の端数があるときは、これを切り上げる。）の額を違約金として貸付人に支払わなければならない。
- 2 前項の違約金は、本契約に関する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第14条 貸付人は、次のいずれかに該当する場合は、催告を要することなく直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 借受人が納付期限後3か月以上経過しても貸付料の支払いを怠っているとき。
- (2) 借受人が第3条又は第10条の定めに違反したとき。
- (3) 借受人が本契約に定める義務を履行しないとき。
- (4) 入札参加申請にあたって借受人が貸付人に提出した重要な事項に関して、虚偽があったとき。
- (5) 借受人について、破産、会社更生、民事再生、清算又は特別清算その他法的整理手続の申立てがなされたとき。
- (6) 借受人の発行する手形又は小切手が不渡りとなったとき。

2 前項各号に定める他、借受人が本契約に違反した場合には、貸付人は相当の期間を定めてその是正を求めた上で、借受人による適切な措置がとられなかったときには、本契約を解除することができる。

3 前各項の規定による貸付人の解除権の行使に伴って貸付人又は借受人に生じた損害の取扱いについては、次に定めるところによる。

- (1) 借受人は、納付した契約保証金の額を超えて貸付人に損害があるときは、その損害を賠償しなければならない。
- (2) 貸付人は、借受人の支払った違約金を償還しない。
- (3) 借受人は、貸付人の解除権の行使に伴い発生した損失について、貸付人にその補償ないし賠償を請求することはできない。

4 貸付人は、公用又は公共の用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67条）第238条の5第4項の規定により、本契約を解除することができる。

(暴力団等関与に対する貸付人の解除権)

第15条 貸付人は、借受人が奈良市暴力団排除条例（平成24年奈良市条例第24号）（以下「暴力団排除条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第1号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは暴力団員と密接な関係を有する者であることが判明したときは、本契約を解除することができる。この場合において、解除権の行使により借受人に損害があっても、貸付人はその損害の賠償の責を負わない。

2 前項の暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者とは、次のとおりとする。

- (1) 暴力団員が経営に事実上参加している借受人
- (2) 暴力団員の親族等が代表取締役を務めているが、実質的には当該暴力団員がその運営を支配している借受人
- (3) 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用している者

- (4) 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料の購入契約等を締結している者
- (5) 暴力団若しくは暴力団員に経済上の利益や便宜を供与している者
- (6) 役員等が暴力団若しくは暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難される関係を有している者

(談合その他不正行為による解除等)

第16条 貸付人は、借受人が本契約に関し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) 公正取引委員会が借受人に対し、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第64条第1項の競争回復措置命令をし、その命令が確定したとき。
- (2) 公正取引委員会が借受人に対し、独占禁止法第49条の排除措置命令をし、その命令が確定したとき。
- (3) 公正取引委員会が借受人に対し、独占禁止法第62条第1項の納付命令をし、その命令が確定したとき。
- (4) 借受人（借受人が法人の場合にあっては、その役員又はその使用人）が刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は第198条の罪を犯し、刑に処せられたとき。

2 前条の規定は、前項の規定による解除の場合に準用する。

(貸付物件の返還)

第17条 借受人は、貸付期間の満了又は第14条の定めによる本契約の解除その他事由の如何を問わず、本契約が終了したときは、貸付人の指定する期日までに貸付物件を原状に回復して貸付人に返還しなければならない。ただし、貸付人が貸付物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、貸付人の指示するところに従い、原状回復義務の全部又は一部を免除することを妨げない。

(損害賠償)

第18条 借受人は、本契約に定める義務を履行せず、その他借受人の責めに帰すべき事由により本契約に関連して貸付人に損害を与えたときは、貸付人に対しその損害を賠償しなければならない。

(第三者への賠償)

第19条 借受人は、借受人が貸付物件に設置した工作物等により、第三者が損害を被ったときには、一切の責任を負担するものとし、すべて借受人において処理を行い、貸付人に何らの負担も生じさせないものとする。

- 2 借受人が、本契約に関連して、借受人の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合についても、前項と同様とする。
- 3 貸付人は、前2項に規定する第三者の損害について当該第三者に対して賠償した場合は、借受人に対して、当該第三者に賠償した金額にその他賠償に伴い発生した費用を加えて求償するものとし、借受人は貸付人の指定する期日までに求償金を支払わなければならない。

(有益費等の放棄)

第20条 借受人は、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費及びその他の費用があっても、これを貸付人に請求することはできない。

(入札実施要領等との関係)

第21条 本契約の締結後においても、令和5年度市有財産貸付に係る一般競争入札実施要領（以下「実施要領」という。）の定めは引続き効力を有する。ただし、実施要領と本契約が抵触する部分については、本契約の規定を優先する。

- 2 実施要領において記載された事項の実施は、本契約に基づく借受人の義務とみなす。ただし、貸付人の指示又は承認がある場合には、実施すべき事項を変更することができる。

(契約の費用)

第22条 本契約の締結に要する費用は、借受人の負担とする。

(住所等の変更の届出)

第23条 借受人は、借受人の住所（法人にあっては、本店所在地）、氏名（法人にあっては、商号又は代表者）又は連絡先電話番号に変更があったときは、書面により速やかに貸付人に対して届け出なければならない。

(トラブル、苦情等への対応)

第24条 借受人は、貸付物件の使用や管理等に伴い第三者からの苦情、その他紛争が生じたときは、自らの責任と費用負担においてこれを解決するものとする。

(信義誠実の義務)

第25条 貸付人及び借受人は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(連帯保証人)

第26条 連帯保証人は、この契約の条項を承認し、借受人と連帯してこの契約にかかる債務を負担するものとする。

(疑義の決定)

第27条 本契約及び入札実施要領に関し疑義のあるとき又はそれらに定めのない事項については、奈良市契約規則（昭和40年奈良市規則第43号）等によるほか、貸付人及び借受人協議の上決定する。

(合意管轄)

第28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、奈良地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、貸付人及び借受人記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

奈良市二条大路南一丁目1番1号
貸付人 奈良市
奈良市長 仲川 元庸

借受人

連帯保証人

【別図】

