

公有財産賃貸借契約書（案）

賃貸人伊丹市(以下「甲」という。)及び賃借人〇〇〇〇(以下「乙」という。)は、伊丹商工プラザ(以下、商工プラザ) 地下1階団体活動室において、次の条項により賃貸借契約を締結し、次の条項により賃貸借契約を締結し、日本国の法令を遵守するとともに、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

（賃貸借物件）

第1条 甲は、次の物件(以下「本物件」という。)を乙に賃貸する。

2 甲は、第6条に定める賃貸借期間の初日に、本物件を乙に引渡したものとする。

物 件 名	所 在 地	面 積
団体活動室	伊丹市宮ノ前2丁目2番2号 伊丹商工プラザ地下1階	建物：41.05 m ²

（契約の形態）

第2条 本契約は、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく契約の更新のない定期建物賃貸借契約とする。

（使用目的）

第3条 乙は、事務所としてのみ使用し、その他の目的には使用しないものとする。

（禁止用途等）

第4条 乙は次の各号のいずれかに該当する用途として本物件を使用してはならない。

- (1) 本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及びこれらの業の利便を図るための用に供すること。
- (2) 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号に定める暴力団又は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など、公序良俗に反する用に供すること。
- (3) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をすること。
 - 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
- (4) 本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸すること。
- (5) 甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行うこと。
- (6) 本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行うこと。
- (7) 本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行うこと。

第4条の2 乙は、本物件の使用に当たり、別表第3に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

（契約期間中の修繕）

第5条 甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その

他のものは甲が負担するものとする。

- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 3 乙は、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。
- 4 乙は、別表第4に掲げる修繕について、自ら行うことができる。乙が自ら修繕を行う場合においては、修繕に要する費用は乙が負担するものとし、甲への通知及び甲の承諾を要しない。

(賃貸借期間)

第6条 賃貸借期間は、令和8年11月1日から令和13年10月31日までの5年間とする。

- 2 前項に規定する賃貸借期間には、原状回復に要する期間を含む。
- 3 本契約は、第1項に定める期間の満了により終了し、更新はしない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
- 4 甲は第1項に規定する期間の満了の1年前から6月前までの間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し期間の満了により本契約が終了する旨について書面をもって通知するものとする。
- 5 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した日に賃貸借は終了する。
- 6 甲は、第1項に定める賃貸借期間の初日に、本物件を乙に現状有姿にて引渡したものとする。

(賃料)

第7条 乙は賃料として、月額金(落札金額)円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）を甲に支払わなければならない。ただし、賃貸借期間の初日が月の初日でないとき又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの当該月の賃料は、当該月の日数に応じた日割計算とする。また、消費税及び地方消費税の税率が変更されたときは、関係法令等に基づき、その税率を適用した賃料に変更する。

- 2 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合、協議の上、賃料の改定を請求することができる。
 - (1) 伊丹市公有財産規則（昭和41年伊丹市規則第2号）及び関係法令の改正があったとき
 - (2) 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となったとき
 - (3) 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となったとき
 - (4) 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となったとき
- 3 前項の規定により、賃料が改定されたときは、甲は改定通知書により乙に通知する。
- 4 前項の通知があったときは、第1項の規定にかかわらず、甲の指定する日以降の本契約に定める賃料は、当該通知額とする。

(支払方法)

第8条 乙は、翌月分の賃料（以下「賃料等」という。）を、毎月末日までに別途甲の発行する納入通知書又は甲が指定する口座への振込により、甲に支払わなければならない。ただし、契約初月については当該月の末日までを納入期限とする。

- 2 納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

(管理費)

第9条 乙は管理費について伊丹商工会議所と協議のうえ、支払わなければならない。なお、前条

1 項但書、2 項ないし 4 項の規定は本条に準用する。

(遅延損害金)

第 10 条 乙が、前条の納入期限までに賃料等を支払わないときは、未受領金額につき、遅延日数に応じ、財務大臣の定める率の割合で計算した額の遅延利息を甲に支払わなければならない。

(充当の順序)

第 11 条 甲は、乙が賃料等及び遅延損害金を納付すべき場合において、納付された金額が賃料等及び遅延損害金の合計額に満たないときは、まず遅延損害金から充当する。

(契約保証金)

第 12 条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として賃料等の 6 月に相当する金額を別途甲が発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。ただし、伊丹市契約に関する規則（平成 3 年伊丹市規則第 37 号）第 25 条に基づき、甲から契約保証金の納付を免除された場合は、この限りでない。

2 前項の契約保証金は賃料等を増額したとき、その他甲において必要があると認めるときは、契約保証金を増額し、甲の指定する日までに、別途甲の発行する納入通知書により支払うものとする。

3 甲は、前項に定める契約保証金をもって賃料等、遅延損害金、違約金のほか本契約に基づき生じた乙の甲に対する一切の債務に充当することができ、その順序は甲が指定する。この場合、契約保証金を充当してもなお不足が生じたときは、乙は、甲の請求により直ちにその不足額を甲に支払わなければならない。

4 前項による充当の結果、契約保証金に不足が生じたときは、乙は甲の請求により直ちにその不足額を補充しなければならない。

5 甲は、本契約が終了した場合において、乙が本契約に定める義務を全て履行し、甲に損害がないときは、乙の請求により第 1 項に定める契約保証金を乙に返還する。

6 乙は、甲の承認を得なければ、保証金返還請求権を第三者に譲渡することはできない。

7 第 1 項に定める契約保証金の返還には、利息を付さない。

(経費の支払い)

第 13 条 乙は、本物件及び設備等に関する法定点検費、修繕、その他維持管理のため必要とする経費及び本物件にかかる光熱水費等を甲に支払う。

2 設備更新等にかかる負担区分については、別紙 2「日常修繕及び設備更新に関する負担区分」によるものとする。

3 甲が設備更新を行う場合、本物件を使用できない期間が生じても、乙は、営業補償及びその他一切の費用を甲に請求しない。ただし、乙は、本物件を使用できない期間の賃料等の減額を甲に請求できる。

(契約不適合責任)

第 14 条 甲は、本物件について、種類、性質、又は数量に関して本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負わない。

(承認事項)

第 15 条 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をするときは、事前に詳細な設計書及び図面等を提出して甲の承認を得なければならない。

- (1) 本物件の増築、改築、改造及び模様替等による現状の変更及び修繕
- (2) 本物件の設備等の撤去及び設置

- 2 前項の工事の施工者は甲が指定し、その工事に要する費用は乙の負担とする。
- 3 乙の費用により設置した造作、設備等に賦課される公租公課は、乙の負担とする。

(遵守事項)

第16条 乙は、別紙1「貸付条件」を遵守しなければならない。

(善管注意義務)

第17条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本物件を使用しなければならない。

(滅失又は毀損等)

- 第18条 乙は、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。
- 2 乙は、乙の責任に帰すべき事由により、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。

(有益費等請求権の放棄)

- 第19条 乙は、本物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求しない。
- 2 乙は本物件に付加した造作その他物件について、甲の承諾を得たか否かにかかわらず、甲に対し、一切その買取りを請求しない。

(届出義務)

- 第20条 乙又はその包括承継人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに、これを甲に届け出なければならない。
- (1) 乙の住所、氏名等に変更があったとき
 - (2) 会社の合併等により賃借権の承継があったとき
 - (3) 破産、民事再生、会社整理、特別清算若しくは会社更生の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき
 - (4) 乙が解散決議をしたとき

(立入り)

- 第21条 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、本物件内に立ち入ることができる。
- 2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。
 - 3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
 - 4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

(契約解除)

第22条 甲は、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するためやむを得ず本物件を必要とするとき、又は建替え・解体等が決定したときは、賃貸借期間中であっても本契約を解除することができる。

- 2 前項の規定により契約を解除した場合においては、乙は、これによって生じた損失につきその補償を求めることができる。
- 3 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸借期間中であっても本契約を直ちに解除することができる。
- (1) 乙が、賃料等を納入期限後3月以内に支払わないとき
 - (2) 乙が、賃貸借期間中にその用途を廃止したとき
 - (3) 乙が、本物件の全部又は一部を第三者に転貸し、若しくは第三者に占有させる行為をしたとき
 - (4) 第1号から第3号に定めるほか、乙が本契約の条項に違反したとき
 - (5) 乙が、監督官庁により営業取消若しくは停止等の処分を受け、又は自ら営業を休止若しくは停止したとき
 - (6) 乙が、破産、民事再生、特別清算若しくは会社更生の申立てを受け、若しくはこれを自ら申し立てたとき、又はその株主総会が解散決議をしたとき
 - (7) 乙が団体活動室に関する事業者募集の一般入札に置いて不正な行為を行ったことが判明したとき
 - (8) 乙が暴力団等（伊丹市暴力団排除条例（平成24年伊丹市条例第4号）第2条に規定する暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者をいう。以下同じ。）に該当すると認められたとき
 - (9) その他、乙に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき

（契約の終了）

第23条 天災地変その他不可抗力（経年による劣化を含む。）により本物件の一部又は全部が滅失又は毀損し、その効用を維持又は回復するのに過分の費用を要するなど本契約の継続が不可能になったときは、本契約は終了する。

- 2 前項に定めるもののほか、甲又は乙に契約を継続しがたい事由が生じたときは、甲乙協議の上、本契約を終了することができる。

（明渡し）

第24条 乙は、本契約が終了する日（甲が第6条第4項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第5項但書に規定する通知をした日から6月を経過した日）までに（第22条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに）、本物件を明け渡さなければならない。

- 2 乙は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

（期間内解約）

第25条 乙は、事業の継続が著しく困難となった等やむをえない事情により、本契約の継続ができなくなったときには、甲の事前の承認を得て本契約の期間内であっても解約の申入れをすることができる。

- 2 前項の場合、本契約は、解約申入れの日から12月を経過した日の属する月の末日に終了する。

（契約保証金の帰属）

第26条 第22条第3項の規定により本契約を解除したときは、第12条に定める契約保証金は、甲に帰属する。

- 2 前項の定めにより帰属した契約保証金は、第28条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(違約金)

- 第27条 乙は、第4条、又は第15条に定める義務に違反したときは、賃料等6月分に相当する額を違約金として別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。
- 2 第22条第3項各号の規定により契約が解除された場合においては、乙は、賃料等6月分に相当する額を違約金として別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。
- 3 前2項に定める違約金は、第28条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(損害賠償)

- 第28条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲又は第三者に損害を与えたとき又は第22条第3項の規定により本契約を解除した場合において甲又は第三者に損害があるときは、その損害責任を負わなければならない。

(原状回復義務)

- 第29条 乙は、本契約の期間満了のときはその期日までに、また契約解除の通知を受けたときは甲の指定する期日までに、甲が承認する場合を除き、全て本物件を原状回復の上、甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。なお、甲乙協議の上、甲が残置を承認した場合においても、乙は、乙が造作、加工したものの買い取りを甲に請求できない。
- 2 前項に定める義務に違反した場合には、乙は、同項に定める期日（契約解除の場合は解除の日）の翌日から原状回復の上、本物件を甲に返還するまでの期間について、賃料等に相当する金額（以下、「賃料等相当損害金」という。）を別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する日までに甲に支払わなければならない。また、賃料等相当損害金の他に甲に損害があるときは、甲は、乙に対し賠償を請求することができる。
- 3 乙が第1項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は本物件に生じた損傷の回復を含む原状回復にかかる費用を乙に請求することができる。
- 4 乙は、第1項に定める義務に違反したことにより甲が受けた損害額から第2項の規定に基づき支払われた額を控除してなお残余の額があるときは、当該残余の額について更に甲の指定する日までに支払わなければならない。

(物件状況の確認)

- 第30条 乙は物件の引き渡しを受けた後、甲に指定された期間内に別紙3「入居時物件状況確認チェックリスト」に基づき、甲と共に物件の設備、内装等の状況を確認し、その書面を甲に提出しなければならない。
- 2 前項の期間内にチェックリストの提出がなされない場合、甲がその確認を行い、チェックリストを作成する。
- 3 退去時における原状回復義務の範囲は、本条のチェックリストの内容を基準に前条の規定に基づき判定する

(家賃債務保証業者の提供する保証)

- 第31条 別紙4に記載する家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、家賃債務保証業者が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続を取らなければならない。

(再契約)

- 第32条 甲は、再契約の意向があるときは、第6条第4項に規定する通知の書面に、その旨を付

記するものとする。

2 再契約をした場合は、第24条の規定は適用しない。この場合において、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うこととする。

(費用負担)

第33条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第34条 この契約書に定めのない事項、又は甲と乙の間に疑義が生じたときは、法令（伊丹市の関係例規を含む。）の定めによるもののほか、必要に応じて甲乙協議して定める。

(専属的合意管轄裁判所)

第35条 この契約に係る調停の申立て又は訴訟の提起については、伊丹簡易裁判所又は神戸地方裁判所をもって合意による専属的管轄裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

甲 (賃貸人)

伊丹市千僧1丁目1番地

伊丹市

伊丹市長 中田 慎也

乙 (賃借人)

住 所

氏 名

貸付条件

- 1) 本物件については現状有姿にて貸付けする。貸付物件には、内装と一体となった備品等を始め、物件内にある工作物、備品等も含む。
- 2) 第三者への転貸は禁止する。
- 3) 本物件の模様替え、修繕については、乙の負担とし、建築基準法を始めとした関係法令に適合させたうえで、事前に甲が書面により承諾した場合に限る。
- 4) 乙の負担により本物件の模様替え、修繕、撤去等を行った部分について、当該模様替え、修繕、撤去等の実施前及び本物件の返還時より当該原状回復に要する相当期間前までに甲が書面により承諾した場合は、第 29 条の原状回復義務を免除する。
- 5) 設備にかかる設備更新等の負担区分については、別紙 2「日常修繕及び設備更新に関する負担区分」のとおりとする。
- 6) 本物件にかかる水道光熱費、法定点検費、その他必要な経費については、乙が管理組合（伊丹商工会議所）に支払いをする。

日常修繕及び設備更新に関する負担区分

名称	項目	甲（管理組合含む）	乙
内装	-		○
エレベーター設備	法定点検・部品交換等の 日常修繕	○	
	設備更新	○	
空調・換気設備	法定点検・部品交換等の 日常修繕	○	
	設備更新	○	
給排水設備	法定点検・部品交換等の 日常修繕	○	
消防設備	-	○	
照明設備	-		○
その他の設備	-	※双方協議の上、決定することとする。	

別紙3

入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト

物件名：				住戸番号：			
所在地：				電話番号：			
借主名：				貸主名：			
契約日：		入居日：		退去日：			

場所	箇所	入居時			退去時				
		損耗	交換年月	具体的な内容	損耗	具体的な状況	修繕	交換	負担
団体活動 室内	鍵	有・無			有・無		要・不	要・不	要・不
	天井	有・無			有・無		要・不	要・不	要・不
	壁	有・無			有・無		要・不	要・不	要・不
	床	有・無			有・無		要・不	要・不	要・不
	ドア	有・無			有・無		要・不	要・不	要・不
	戸棚類	有・無			有・無		要・不	要・不	要・不
	換気扇	有・無			有・無		要・不	要・不	要・不
	エアコン	有・無			有・無		要・不	要・不	要・不
	照明器具	有・無			有・無		要・不	要・不	要・不
	スイッチ・コンセント	有・無			有・無		要・不	要・不	要・不
	電話端子	有・無			有・無		要・不	要・不	要・不
その他	郵便受け	有・無			有・無		要・不	要・不	要・不

★入居時

上記の通り物件各箇所の状況について点検し、確認しました。また、別添のとおり問題箇所については写真撮影を行い確認しました。

年 月 日

借主名

★退去時

上記の通り物件各箇所の状況について点検し、確認しました。また、別添のとおり問題箇所については写真撮影を行い確認しました。

年 月 日

借主名

別紙4 家賃債務保証業者

家賃債務保証業者	所在地 〒
	商号（名称）
	電話番号
	家賃債務保証業者登録番号 国土交通大臣（ ）第 号

別表第1（第4条第6号関係）

一	銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
二	大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
三	排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
四	大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
五	猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
六	観賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。
七	本物件を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
八	本物件又は本物件の周辺において、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ること。
九	本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。
十	本物件を政治的用途・宗教的用途に使用すること。
十一	乙は、本物件を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用途にすること。
十二	乙は、本物件を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に使用すること。

別表第2（第4条第7号関係）

一	階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
二	階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。

別表第3（第4条の2関係）

一	1か月以上継続して本物件を留守にすること。
---	-----------------------

別表第4（第5条第4項関係）

ヒューズの取替え	電球、蛍光灯の取替え
その他費用が軽微な修繕	

定期建物賃貸契約についての説明（借地借家法第38条第3項関係）

○年○月○日

定期建物賃貸契約についての説明

貸主（甲）住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

代理人 住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

下記建物について定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第38条第3項に基づき、次のとおり説明します。

下記建物の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、下記住宅を明け渡さなければなりません。

記

(1)建物	名称		
	所在地		
	住戸番号		
(2)契約期間	始期	年 月 日から	年 月間
	終期	年 月 日まで	

上記建物につきまして、借地借家法第38条第3項に基づく説明を受けました。

○年○月○日

借主（乙）住所

氏名 ○ ○ ○ ○ 印