

別紙2 賃貸借契約書（標準書式）

賃貸借契約書

※3、6、7、9、10号地は
印紙の貼り付けが必要です。

貸主神戸市（以下「甲」という。）と借主（以下「乙」という。）とは、末尾物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の賃貸借につき、次の各条項により契約を締結する。

（目的）

第1条 甲は、その所有に係る本件土地を一時の使用を目的として乙に賃貸し、乙は、これを甲から賃借する。

（用途指定）

第2条 乙は、本件土地を の用途にのみ使用するものとし、建物所有その他の目的に使用してはならない。

物件調書に記載の用途が記載されます。

2 乙は、本件土地を風俗営業、性風俗関連特殊営業、特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用、暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣の住民の迷惑となる目的の用に使用してはならない。

（入札での条件の遵守）

第3条 乙は、令和6年度神戸市有地貸付入札実施要領（以下「実施要領」という。）に提示された条件等を遵守しなければならない。

（契約期間）

第4条 契約期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までとする。

（土地の引渡し）

物件によって契約期間が異なります。各物件調書で確認してください。

第5条 甲は、本契約締結に基づく保証金が完納されたことを確認した後、甲乙現地立会のうえ、現状有姿で本件土地を乙に引き渡すものとする。ただし、乙の都合により現地立会いを行わない場合は、前条に定める契約期間の初日に、現状有姿で本件土地を乙に引き渡ししたものとする。

3、6、7、9、10号地は消費税がかからないため括弧書きはありません。

（賃料）

第6条 賃料は、月額¥ ， -（消費税込み）とする。ただし、甲は、契約期間中であっても、近隣地域等における賃料水準、経済事情の変動等により、本件土地の賃料が不相当と認められるに至ったときは賃料を改定することができるものとする。ただし、実施要領記載の最低月額貸付価格を下回ることはできない。

2 前項に基づき賃料及び保証金を改定する場合、甲は乙に対して、書面により通知をするものとする。

（賃料の支払）

第7条 乙は、前条の賃料を、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) 前期（4月1日から9月30日までの期間をいう。）の賃料 4月1日から4月30日まで

(2) 後期（10月1日から翌年3月31日までの期間をいう。）の賃料 10月1日から10月31日まで

5、6、7、10、11号地については以下の号が追記されます。

(3) 令和7年3月31日までの賃料は令和6年11月29日まで

なお、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8条 乙は、第6条の賃料を支払期日までに支払わなかったときは、支払期日の翌日から支払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。

原則、第6条記載の賃料の3か月分です。(7号地は6か月分)

(保証金)

第9条 乙は、本契約から生ずる債務を担保するため、保証金として¥  、 ーを、本契約締結と同時に、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。ただし、本契約締結前に、甲乙間で締結された本件土地についての賃貸借契約が存する場合で、既納保証金を本件契約保証金として充当する場合はこの限りではない。

2 甲は、前項の保証金の額が不相当となったときはこれを改定することができるものとし、乙は異議なくこれに応じなければならない。

3 第1項に規定する保証金は、本契約が終了し、かつ、乙が本件土地を返還した場合において、同項に規定する保証金の額から本契約に基づいて生じた乙の甲に対する債務の額を控除した残額を返還する。

4 保証金は無利息とする。

(善管注意義務)

第10条 乙は、常に善良なる管理者の注意をもって本件土地を管理しなければならない。

(紛争等の処理)

第11条 本件土地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12条 甲は、本件土地の修繕義務を負わないものとし、本件土地の維持、保存等に要する経費はすべて乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第13条 乙は、本件土地の種類、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、本件土地の補修、不足分の引き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。

(転貸等の禁止)

第14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を譲渡し、又は本件土地を転貸すること。
- (2) 本件土地の用途又は形状を変更すること。
- (3) 本件土地上に第2条第1項に定める用途以外の仮設物を建設すること。

(違約金)

第15条 乙は、第2条、第10条若しくは前条の規定に違反したとき又は第25条の規定に該当するときは、違約金として違反時の月額賃料の12か月分に相当する金員を、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23条に規定する損害賠償額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19条第1項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。

(実地調査等)

第16条 甲は、必要あると認めるときは、乙の使用状況について質問し、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ものとする。この場合において乙は、調査、報告等を拒み又は妨げてはならない。

(通知義務)

第17条 乙は、本件土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は、直ちに甲に対してその状況を通知しなければならない。

(住所等の変更の届出義務)

第18条 乙は、その住所又は氏名に変更があったときは、速やかに甲に対して書面により届け出なければならない。

(契約の解除)

第19条 甲は、契約期間中であっても、次の各号の一に該当するとき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7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14条の規定に違反したとき。

(4) 第25条の規定に該当するとき。

(5) 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、本件土地を公用、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。

3 乙は、契約期間満了前に契約を解除しようとする場合、6か月前までに甲に申し出なければならない。この場合の解除日は6か月後の月の末日とする。

(契約の失効)

第20条 天災地変その他の不可抗力により本件土地の全部又は一部が滅失し又は毀損し、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。

(費用償還請求権の放棄)

第21条 乙は、本件土地に投じた必要費及び有益費があっても、これを甲に請求できないものとする。

(土地の返還及び原状回復義務)

第22条 乙は、本契約が終了する日までに（第19条第1項の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、甲の指定する期日までに）、乙の費用をもって本件土地を原状に回復し、甲に返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復することを要しないと認めるときはこの限りでない。

(損害の賠償)

第23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24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25条 本契約締結にあたり乙が提出した神戸市有地貸付入札参加申込書兼誓約書の記載に反し、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15条の規定に基づく違約金の請求、第19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26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、本件土地の所在地を管轄する裁判所をもって、その管轄裁判所とする。

（疑義の解釈等）

第27条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じた場合又は本契約に規定のない事項で解決を要する問題が生じた場合は、甲乙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 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 ⑩

住 所
乙
氏 名 ⑩

【物件目録】

所在、地番、地目、貸付面積

○委任状により、代理人による契約を行う場合は、必ず下記（例）のとおり記載してください。

住 所 神戸市中央区〇〇町〇丁目〇番〇号
乙 株式会社神戸不動産
氏 名 代表取締役 神戸 太郎

住 所 神戸市中央区〇〇町〇丁目〇番〇号
乙代理人
氏 名 管財 三郎 ⑩ 届出印