

(案)

市有財産定期建物賃貸借契約書

貸付人新潟市（以下「甲」という。）と借受人▲▲（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産について借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条の規定に基づく定期建物賃貸借権の設定を目的とした借家契約を締結する。

(貸付物件)

第1条 甲は、甲が所有する次の財産（以下「貸付物件」という。）を乙に貸し付け、乙はこれを借り受ける。

建物

施設名称 新潟市歴史博物館 旧第四銀行住吉町支店の一部
所在地 新潟市中央区柳島町2丁目10-2 外
貸付場所 営業室・厨房・更衣室・ゴミ置場等
面積 241.383㎡

(使用目的)

第2条 乙は、貸付物件を、▲▲▲▲として使用するものとし、甲の承認を得ないで変更してはならない。

2 乙は、貸付期間を通じて、次の各号に掲げる事項に十分な配慮を払わなければならない。

- (1) 歴史的建造物としての価値を保ちながら活用を図ることに配慮した上で、歴史博物館及び周辺地域の賑わいづくり・魅力創造ならびに来訪者の楽しみづくりに貢献できるような事業を行うこと。
- (2) 近隣の環境と調和の取れた利活用を行うこと。

(貸付期間及び貸付物件の引渡し)

第3条 貸付期間は、令和3年10月1日から令和13年9月30日までとする。

2 甲は、貸付期間の初日に貸付物件を乙に引き渡すものとする。

(契約更新等)

第4条 本契約は、法38条の規定に基づくものであるから、法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法（明治29年法律第89号）第604条の規定は適用されないので、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条に定める期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。）は行われず、貸付期間の延長も行われないものとする。

(貸付料)

第5条 貸付料は、次に掲げるとおりとする。

年次	期間	貸付料の額
第1年次	令和3年10月1日から令和4年3月31日まで	▲円
第2年次	令和4年4月1日から令和5年3月31日まで	▲円
第3年次	令和5年4月1日から令和6年3月31日まで	▲円
第4年次	令和6年4月1日から令和7年3月31日まで	▲円
第5年次	令和7年4月1日から令和8年3月31日まで	▲円
第6年次	令和8年4月1日から令和9年3月31日まで	▲円
第7年次	令和9年4月1日から令和10年3月31日まで	▲円
第8年次	令和10年4月1日から令和11年3月31日まで	▲円
第9年次	令和11年4月1日から令和12年3月31日まで	▲円

第10年次	令和12年4月1日から令和13年3月31日まで	▲円
第11年次	令和13年4月1日から令和13年9月30日まで	▲円

(貸付料の納付)

第6条 前条に定める貸付料は、各年次について次に定めるところにより甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。ただし、第1年次・第11年次は甲が指定する納付金額及び納付期限とする。

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
各年次	第1回	▲円	4月30日	納付期限が閉庁日又は金融機関の休日に当たるときは、その翌開業日
	第2回	▲円	7月31日	
	第3回	▲円	10月31日	
	第4回	▲円	1月31日	
	計	▲円		

(光熱水費等の負担)

第7条 乙は、貸付物件に係る光熱水費・通信費・清掃費・衛生関係諸費・除雪費・植栽管理費・消耗品費等を負担し、損害保険契約（借家人賠償）に加入しなければならない。

2 乙は、前項に定めるもののうち貸付物件の使用に係る光熱水費等の実費について、甲の請求がある場合は、甲の定める方法により当該実費を支払わなければならない。

(遅延損害金)

第8条 乙は、第5条による貸付料、第7条による光熱水費等及び第13条による違約金を甲が定める納入期限までに納入しない場合には、納入期限の翌日から納入した日までの期間について、新潟市公有財産規則（昭和59年規則第19号）で定める割合により算定した遅延損害金を甲に支払わなければならない。

(使用上の制限)

第9条 乙は、貸付物件について、第2条について規定する使用目的の変更若しくは貸付物件の模様替え又は改造等により原状を変更しようとする場合、事前に変更する理由及び変更後の目的等を書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(禁止事項)

第10条 乙は、甲の承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸してはならない。

2 乙は、甲の承認を得ないで貸付物件の賃借権を第三者に譲渡してはならない。

3 次の各号に掲げる事項の用途に使用してはならない。

(1) 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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用途

(2) 新潟市暴力団排除条例（平成24年新潟市条例第61号）第2条第2号に規定する暴力団及び同条第3号に規定する暴力団員又はこれらの者と社会的に非難されるべき関係を有する者並びに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途

(3) 政治的用途又は宗教的用途

(物件保全義務)

第11条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全につとめなければならない。

2 貸付物件に係る乙の責に帰すべき修理費用は、乙の負担とする。

3 前項の規定にかかわらず、乙は貸付物件の維持保全に係る費用（清掃の費用、照明器具等の消耗品交換工事の費用、その他設備の修理交換費用、および修理交換に伴い発生する処分費用を含む。）につい

て全て負担しなければならない。ただし、柱、天井、外壁等建物の基本構造部分等建物の使用上必要不可欠な外壁構造物で甲が貸付物件の使用収益に必要不可欠と認めた修繕については、甲が必要不可欠と認めた範囲について甲が修繕を行う。

- 4 甲が貸付物件の維持保全のために行う工事により、乙が貸付物件の全部または一部を使用できない場合、乙は甲に対して名目の如何を問わず損失補償等を一切請求できないものとする。
- 5 乙は、貸付物件が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責任を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責任を果たした場合には、乙に求償することができるものとする。

(実地調査等)

第12条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対し実地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5条に定める貸付料及び第7条に定める光熱水費等の実費の納付がないとき
- (2) 第9条及び第10条に定める甲の承認を受けなかったとき
- (3) 本契約に定める義務に違反したとき

(違約金)

第13条 乙は、第3条に定める貸付期間中に、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 第2条又は第10条に定める義務に違反又は第14条の2に該当した場合は、
金▲円（貸付料年額の3倍の相当額）
- (2) 第9条第1項又は第12条に定める義務に違反した場合は、
金▲円（貸付料年額の相当額）

2 前項に定める違約金は、第17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。

(契約解除)

第14条 甲は、次の各号の一に該当する場合は、この契約を解除することができる。

- (1) 甲が貸付物件を公用又は公共の用に供するため必要とするとき。
- (2) 甲乙の責めに帰することができない事由により、業務の継続が困難となり、事業継続の可否について甲乙で協議が整わない場合で、書面により通知したとき。
- (3) 乙がこの契約に定める義務に違反したとき。
- (4) 乙が自己の都合により解除する場合で、貸付終了日の6か月前までに甲に書面により通知したとき。
- (5) 乙が貸付料その他の債務を納入期限から3ヵ月以上納入しなかったとき。
- (6) 乙または連帯保証人が破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申し出を受け、または申立てをしたとき。

(暴力団排除措置による契約解除)

第14条の2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、催告を要することなく契約を解除することができる。この場合において、解除により乙に損害があっても、甲はその損害の賠償の責任を負わないものとする。

- (1) 暴力団又は暴力団員（新潟市暴力団排除条例（平成24年新潟市条例第61号）第2条第2号に規定する暴力団又は同条第3号に規定する暴力団員をいう。（以下「暴力団員等」という。以下この項において同じ。））であると認められる場合
- (2) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは営業所の代表者その他これらと同等の責任を有する者をいい、法人以外の団体である場合は代表者、理事その他これらと同等の責任を有する者をいう。以下この項において同じ。）が暴力団員等であると認められる場合

- (3) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる場合
- (4) 役員等が自己、その属する法人その他の団体若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって暴力団員等を利用したと認められる場合
- (5) 役員等が、暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められる場合
- (6) 役員等が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すると認められる場合

(原状回復等)

第15条 乙は、第3条に定める貸付期間が満了したとき又は第14条及び第14条の2の規定により本契約が解除されたときは、自己の負担において貸付物件を原状に回復して甲の指定する期日までに返還しなければならない。

- 2 本契約の終了時まで、乙が貸付物件を原状に復さないときは、甲は、乙の負担において、原状回復にかかる措置をとることができる。
- 3 この契約が終了し、乙が貸付物件を明け渡した後に貸付物件内及びその敷地内に残置した物件があるときは、甲は、乙がその所有権を放棄したものとみなして任意に乙の負担において、これを処分することができる。
- 4 本契約の終了時まで、乙が貸付物件を明け渡さないときは、乙は、契約終了の翌日から明け渡し完了に至るまでの貸付料相当額の倍額の損害金及び貸付物件内における必要費（光熱水費等）の相当額を甲に支払い、かつ明け渡し遅延により甲の被った損害を賠償しなくてはならない。

(貸付料の精算)

第16条 甲は、本契約が解除された場合には、既納の貸付料を日割でもって精算し、未経過期間に係る貸付料を乙に返還する。

(損害賠償)

第17条 乙が、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。

(有益費などの放棄)

第18条 乙は第3条に規定した貸付期間が満了した場合又は第14条の2の規定により契約が解除された場合において、乙が支出した必要経費及び有益費等については、甲に対してその償還の請求をすることができない。

①連帯保証人が個人の場合	(連帯保証契約) 第19条 連帯保証人は、甲に対し、乙が本契約上負担する一切の債務を極度額▲▲▲▲円の範囲内で連帯して保証する。
②連帯保証人が法人の場合	(連帯保証契約) 第19条 連帯保証人は、甲に対し、乙が本契約上負担する一切の債務を連帯して保証する。

(信義誠実等の義務)

- 第20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。
- 2 乙は貸付物件が市有財産であることを常に考慮し、適切に使用するよう留意しなければならない。

(契約の費用)

第21条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

第22条 本契約に関する訴えの管轄は、新潟市を管轄区域とする新潟地方裁判所とする。

(特約又は特例等の措置)

第23条 この契約についての特約又は特例その他必要な事項については、別紙により定める。

(協議)

第24条 この契約に定めのない事項について問題が生じたとき、又はこの契約条項の解釈について疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ解決するものとする。

上記の契約の締結を証するため本契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和3年▲月▲日

貸付人 (甲) 新潟市中央区学校町通1番町602番地1

新潟市
新潟市長 中原 八一 印

借受人 (乙) 住所 ▲▲
氏名 ▲▲ 印

連帯保証人 住所 ▲▲
氏名 ▲▲ 印