

賃貸借仮契約書（案）

貸主 御杖村（以下「甲」という。）と借主●●●（以下「乙」という。）は、次の条項により賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（契約の効力）

第1条 本契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号の規定に基づき御杖村議会の議決を得たときに成立し、その効力を生ずるものとする。

2 前項の規定による御杖村議会の議決を得られなかった場合は、本契約の効力は消滅するものとし、甲はこれら契約に係る一切の責を負わない。

（目的物件）

第2条 甲は、その所有する別紙1 物件目録記載の土地及び建物（以下「本物件」という。）を乙に賃貸し、乙は、これを甲から賃借する。

（所有権移転未登記地等の取扱い）

第2条の2 本物件内に存在する、御杖村への所有権移転登記が完了していない土地及び抵当権が設定されている土地（以下「所有権移転未登記地等」という。）については、乙が第3条に規定する用途として使用することは可能とする。

2 乙の所有権移転未登記地等の使用にあたり、当該土地の登記名義人や抵当権者又はその利害関係人との間に紛争等が発生した場合は、全て甲の責任において対応処理することとし、発生した紛争等に起因して乙に損害が発生した場合は、甲がその損害を賠償することとする。

（用途）

第3条 乙は、本物件を、●●●●の用途として使用するものとし、本契約の期間中、本物件の主たる用途については他の用途には変更しないものとする。

（賃貸借期間）

第4条 本物件の賃貸借期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。

2 前項の賃貸借期間の満了により本契約は終了するものとし、賃貸借期間の更新をしない。

(賃料)

第5条 本物件の賃料は、年額 金●●●●●●●●円とし、その内訳は別紙2 内訳表のとおりとする。

- 2 前項の賃料年額は、当該年の4月1日から翌年の3月31日までの額とする。
- 3 乙は、第1項の賃料を、甲が発行する納入通知書により、納付期限までに支払わなければならない。
- 4 契約期間中において、第19条第1項の規定により本物件の明け渡しがあった場合を除いて、既に納入された賃料は返還しないものとする。

(遅延損害金)

第6条 乙が、本契約に基づく賃料の支払いを遅延したときは、甲に遅延損害金を支払うものとする。

- 2 前項の遅延損害金の額は、契約締結の日における、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき、財務大臣が決定する率を乗じて計算した金額とする。

(保証金)

第7条 乙は、甲に対し、賃料24か月分の金●●●●●●●●円を保証金として、本契約締結時に支払うものとする。

- 2 本契約の終了により、乙が甲に対し本物件を明け渡した場合、甲は、保証金から乙の未払債務額を差し引いたうえで、乙に返還する。なお、返還すべき保証金には利息を付さないものとする。
- 3 乙は、保証金返還請求権をもって、甲に対する債務を相殺することはできない。
- 4 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。
- 5 乙の責めに帰すべき事由により賃貸借期間満了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しないものとする。

(物件の引渡し)

第8条 甲は、第4条第1項に規定する賃貸借期間の初日に本物件を現状有姿で乙に引き渡すもの（現況有姿引渡し）とする。

(修繕及び維持管理費等)

第9条 乙は、基本協定書第11条第1項に規定する内容に応じて本物件の修繕及び設備等の更新を含む維持管理を行うものとする。

- 2 甲及び乙は、基本協定書第11条第2項及び第3項の規定に基づき、本物件の使用により必要となる光熱水費等及び修繕・更新を含む維持管理に係る費用をそれぞれ負担するものとする。

(制限される行為)

第10条 乙は、本物件を善良なる管理者の注意を持って使用し、維持保全しなければならない。

- 2 乙は、本契約に基づく権利を他人に譲渡し、又は、転貸してはならない。ただし、その収支状況等、真にやむを得ない理由により、乙が事業内容等を変更し、本物件の一部を第三者に転貸する場合は、事前に書面により甲の承諾を得なければならない。
- 3 前項の規定は、第3条に定める用途の範囲内において、甲の書面による承諾を得て、乙が本物件の管理を第三者に委託することを妨げない。
- 4 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、土地及び建物の現状の変更や新たに設備・工作物を設置又は増築、改築、移転、改造若しくは模様替えを行ってはならない。
- 5 本物件の南東方向から西方向にかけての進入路は、甲が公共の通路として供していることから、乙は、当該進入路を常時通行人及び車両等の往来が可能となるようにしなければならない。また、当該進入路を第3条に定める用途に供することや、閉鎖することをしてはならない。

(緊急時の対応)

第11条 本物件において、事故や災害等の緊急事態が発生した場合、乙は速やかに必要な措置を講じるとともに、甲へその旨報告しなければならない。

- 2 事故等が発生した場合、乙と甲は協力して事故等の原因調査に当たるものとする。
- 3 本物件のうち屋外運動場の一部分について、緊急時の防災及びドクターヘリポートとして指定されていることから、乙は、本物件の使用にあたっては、防災及びドクターヘリの離着陸に支障を来すことがないようにしなければならない。

(調査協力義務)

第12条 甲は、本物件の使用状況を随時に実地調査することができる。この場合において、乙はこれに協力しなければならない。

(甲の立入り)

第13条 甲は、本物件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 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合、その他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。

(有益費の請求権の放棄)

第14条 乙は、本物件に設置した造作、設備等に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に請求しないものとする。

(契約不適合責任)

第15条 乙は、本契約を締結した後、本物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）を発見しても、甲に対し、当該契約不適合を理由とした履行の追完の請求、貸料の減免の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(損害賠償)

第16条 乙は、本物件の使用に関し、甲又は第三者に損害を与えた場合には、甲又は第三者が被った損害を賠償するものとし、乙は、この損害賠償に係る費用負担に備えるため、本契約の期間中、賠償責任保険又はこれに相当する保険に加入する等、自己の費用で適切な損害賠償保険に加入しなければならない。

2 乙は、本契約の期間中、乙の判断により自ら加入する保険のほか、自らの責任及び費用において、借家人賠償責任保険を付保しなければならない。なお、建物部分については、甲が全国自治協会建物災害共済に加入するが、乙が既存施設に新たな設備等を設ける場合は、その新設部分については、全国自治協会建物災害共済の対象とはならない。

(契約の解除)

第17条 甲又は乙のいずれか一方が本契約に違反したときは、その相手方はいつでも本契約を解除することができ、甲又は乙のいずれか一方が本契約に違反したことで、その相手方に損害を与えたときは、その損害を賠償するものとする。

- 2 乙が、本物件を第3条に規定する用途として使用するうえで必要な法令等の許認可等を得られなかった場合は、甲は本契約を解除することができる。
- 3 本契約の期間中に甲若しくは乙が、不可抗力、その他真にやむを得ない理由により本契約を中途解約する場合は、その6ヵ月前までに相手方に対し書面で申し入れるものとする。
- 4 第1項及び第2項の規定により甲が本契約を解除する場合、前項の規定により乙が中途解約する場合は、次の各号に定める事項に従うものとする。
 - ① 乙は自己の費用をもって本物件を原状に復して甲に返還するものとする。
 - ② 乙は200万円を違約金として甲に支払うものとする。なお、保証金をすでに差し入れている場合、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができるものとする。
 - ③ 乙が本物件の返還を遅延した場合には、甲及び乙が合意した本物件の返還予定日から、遅延期間1日当たり、本契約締結時点の賃料の1日当たりに換算した賃料の2倍に相当する額の損害金を、乙は甲に支払うものとする。
 - ④ 甲に損害が発生した場合は、違約金の定めとは別に甲が被った損害のうち合理的な範囲を乙は賠償するものとする。
- 5 第1項の規定により乙が本契約を解除する場合、第3項又は次条の規定により甲が中途解約する場合は、次の各号に定める事項に従うものとする。
 - ① 乙は本物件を中途解約時点での現状有姿状態で甲に返還するものとする。ただし、乙が本物件を原状に復して甲に返還することを妨げない。
 - ② 乙に損害が発生した場合は、乙が被った損害のうち合理的な範囲を甲は賠償するものとする。

(地方自治法の規定に基づく契約の解除)

第17条の2 甲は、地方自治法第238条の5第4項の規定に基づき公用又は公共用に供するため本物件を必要とするときは、その6ヶ月前までに乙に書面で通知し、本契約を解除し、又は契約の一部を変更することができる。

(不可抗力に対する措置)

第18条 天災地変その他の甲及び乙の責めに帰さない事由により、本物件の全部又は一部が滅失し、或いは破損して、本契約の目的を達成することが不可能となった場合、基本協定書第13条の規定に基き、甲及び乙は協議するものとする。

- 2 前項の規定に基づく協議の結果、本契約を終了する場合、乙は第19条第1項に規定する原状回復義務を負わない。

(明渡し及び原状回復)

第19条 乙は、甲に対し、本契約の期間の満了日までに（本契約の解除等により本契約が終了したときは、直ちに。）本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、乙の負担において本物件を原状回復しなければならない。

2 甲及び乙は、前項後段の規定により、乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

(契約の費用)

第20条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(信義則)

第21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。

(管轄裁判所)

第22条 本契約に関する紛争については、本物件の所在地を管轄する裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第23条 甲及び乙は、本契約のほか、本事業に係る募集要項及び基本協定書の規定に従うものとし、本事業に係る募集要項、基本協定書及び本契約に定めのない事項及び本契約の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、定め対応するものとする。

甲及び乙は、上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書2通を作成し、記名押印の上、各自その1通を保有する。

別紙3

令和 年 月 日

甲) 奈良県宇陀郡御杖村大字菅野368番地

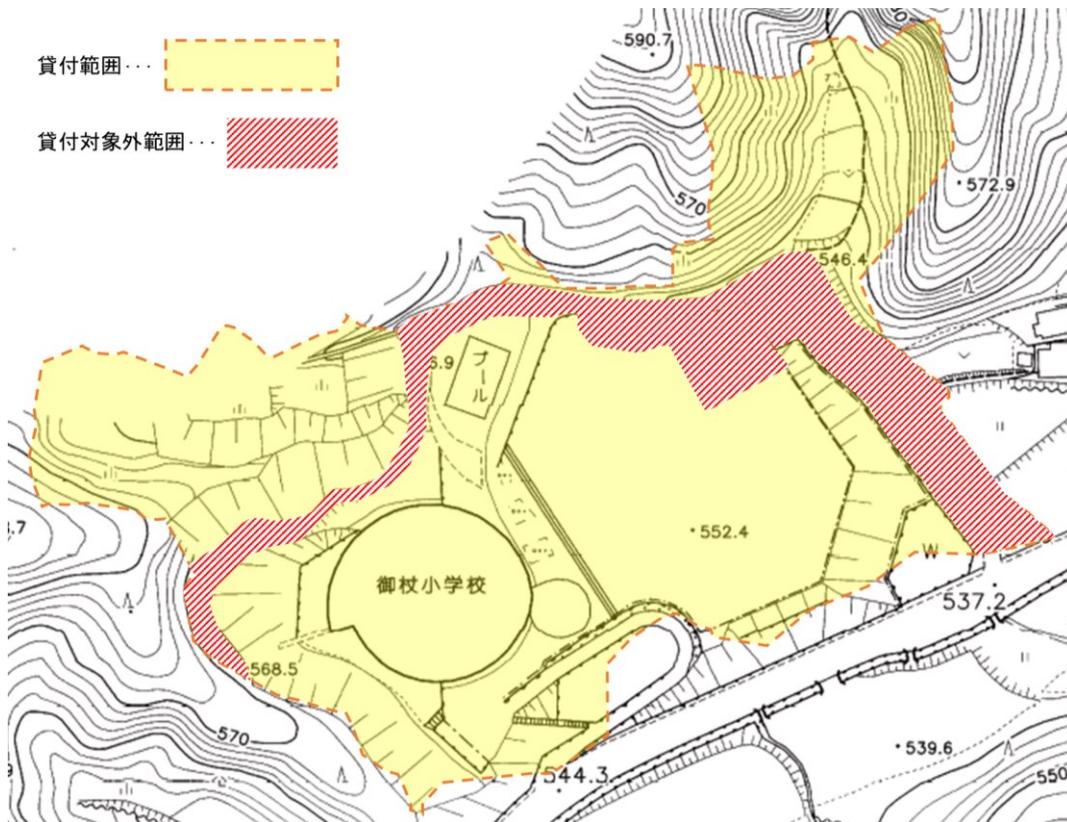
御杖村長 伊藤 収宜 印

乙) 所在地

何 某 印

別紙1 物件目録

1. 土地 下表の土地のうち、下図に示す範囲を貸し付ける。



番号	土地の所在	地番	地目	地籍 (㎡)	登記名義人	備考
1	宇陀郡御杖村大字菅野	2番18	学校用地	10,647	宇陀郡御杖村	
2	宇陀郡御杖村大字菅野	2番21	学校用地	6,041	宇陀郡御杖村	
3	宇陀郡御杖村大字菅野	2番24	学校用地	7,709	宇陀郡御杖村	
4	宇陀郡御杖村大字菅野	113番	学校用地	1,223	宇陀郡御杖村	
5	宇陀郡御杖村大字菅野	114番	学校用地	1,268	宇陀郡御杖村	
6	宇陀郡御杖村大字菅野	116番	学校用地	1,086	宇陀郡御杖村	
7	宇陀郡御杖村大字菅野	120番	学校用地	3,434	宇陀郡御杖村	
8	宇陀郡御杖村大字菅野	132番1	学校用地	9,864	宇陀郡御杖村	
9	宇陀郡御杖村大字菅野	139番	学校用地	74	宇陀郡御杖村	抵当権設定
10	宇陀郡御杖村大字菅野	3673番	学校用地	243	宇陀郡御杖村	

2. 建物

番号	所在地	建物の名称	構造	所有者	備考
1	宇陀郡御杖村 大字菅野47番地	旧御杖小学校校舎・屋内体育館	鉄筋コンクリート造 地上2階建	宇陀郡 御杖村	付属する機械設備、工作物、倉庫、遊具類を含む
2	宇陀郡御杖村 大字菅野47番地	旧御杖小学校屋外プール	ステンレス製	宇陀郡 御杖村	付属する建物及び設備を含む

別紙2 内訳表

1. 土地 賃料年額 金●●●●●●●●円

2. 建物 賃料 無償