

貸付契約書(案)

(札幌市こぶし館跡施設貸付)

貸付人 札幌市（以下「貸付人」という。）と借受人〇〇（以下「借受人」という。）とは、次の条項により市有財産の貸付契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 貸付人及び借受人は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行しなければならない。

（貸付物件）

第2条 貸付物件は、次のとおりとする。

所 在	札幌市白石区川北 2254 番地
建 物 等 名 称	札幌市こぶし館跡施設
貸 付 面 積	土地：5,055.70 m ² （敷地面積） 建物：588.26 m ² （延床面積）

（使用目的）

第3条 借受人は、前条の貸付物件を定員 20 人以上の（障がい者通所支援事業所（※サービス種別を明記します））として使用するものとし、この用途（以下「指定用途」という。）以外の目的に使用してはならない。

2 借受人は、貸付物件を指定用途に供するにあたっては、別紙「仕様書」の内容を遵守しなければならない。

（契約保証金）

第4条 契約保証金は、金 円（うち金 円については入札保証金を充当）とする。

2 貸付人は、本契約満了後、借受人が第 21 条に定める義務を履行したことを確認したときは、借受人の請求により契約保証金を借受人に返還する。ただし、第 19 条第 3 号から第 6 号の規定により契約を解除したときは、契約保証金は貸付人に帰属する。

4 契約保証金には、利息を付さない。

5 借受人は、貸付人に対する契約保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても契約保証金返還請求権に担保を設定してはならない。

（貸付期間等）

第5条 貸付期間は、令和 7 年 5 月 1 日から令和 17 年 3 月 31 日まで（9 年 11 か月間）とする。

2 本契約は、借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約であり、契約期間が満了したときに直ちに終了し、契約の更新はない。

3 貸付人は、借受人に対し、貸付期間満了の 1 年前から、6 か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、期間の満了によって本契約が終了する旨を書面によって通知する。ただし、通知期間を経過した後に、貸付人が借受人に対し契約終了の通知をした場合には、同通知の日から 6 か月を経過したときに本契約は終了する。

（貸付料等）

第6条 貸付料は、令和 7 年度は〇〇円（入札金額の 1.1 倍を 12 分の 11 倍したもの）、令和 8 年度から令和 16 年度までの期間については、〇〇円（入札金額の 1.1 倍）とする。

2 借受人は、別に定めるところにより、計量器により計測した使用実績に基づき算定した電気上下水道等の料金、50 万円未満の施設・備品の維持管理を負担しなければならない。

（貸付料等の支払方法）

第7条 借受人は、前条に定める貸付料を、次に定めるところにより、貸付人の発行する納入通知書により納入しなければならない。各年の支払金額について、貸付人から請求のあった日から起算して 30 日以内に支払うものとする。

請求期間	請求金額
	（年額。消費税及び地方消費税を含む。）
令和 7 年 5 月 1 日～令和 8 年 3 月 31 日	円
令和 8 年 4 月 1 日～令和 17 年 3 月 31 日	円

2 電気、上下水道等、施設の運営に必要な料金については、借主にて直接契約し、支出するものとする。

3 経済情勢の激変その他予期することのできない特別な事情により、第 1 項に定める管理費用の額が著しく不適当となった場合は、協議の上、当該管理費用の額及び第 2 項に定める支払金額を変更することができる。

(延滞利息)

第8条 借受人は、前条に規定する期日までに貸付料を納入しないときは、その翌日から納入した日までの日数に応じ、年14.6パーセントの割合で計算した金額を延滞利息として貸付人に支払わなければならない。ただし、貸付人が特に認めた場合はこの限りでない。

(瑕疵担保等)

第9条 借受人は、この契約の締結後、貸付物件について数量の不足、その他隠れた瑕疵を発見しても、既往の貸付料の減免又は損害賠償の請求をすることができない。

- 2 借受人は、貸付物件についての数量の不足、その他隠れた瑕疵を発見した場合、契約日から3か月以内に貸付人に書面にて協議し、貸付人が同意した場合、貸付人が毎年度の予算の範囲内で修繕などの対応を行うものとする。
- 3 借受人は、借受期間中に貸付物件及び備品について修繕及び交換が必要になった場合、その費用が50万円以上の場合には、貸付人負担での修繕及び交換を書面にて協議し、貸付人が同意した場合、貸付人が毎年度の予算の範囲内で修繕などの対応を行うものとする。

(使用上の制限等)

第10条 借受人は、貸付物件を障がい者通所支援事業所以外に使用してはならない。ただし、第12条第4号に掲げる場合を除く。

- 2 貸付物件を使用したことにより発生した紛争等については、借受人の責任と負担において解決しなければならない。
- 3 貸付物件の使用に当たっては、関係法令、条例及び規則を遵守しなければならない。

(転貸・譲渡等の禁止)

第11条 借受人は、貸付物件を第三者に転貸し、又は賃借権を他に譲渡してはならない。

(事前承認事項)

第12条 借受人は、次に掲げる行為をなす場合は、事前に貸付人の文書による承認を得なければならない。

- (1) 建物内の改装・間仕切りその他造作設備の新設その他現状を変更する工事を行うとき。
- (2) 電気、水道等の器具を新設またはその容量を変更するとき。
- (3) 建物内に金庫等の重量物及び電気容量の大きい機器を搬入設置又は移転するとき。
- (4) 敷地内の土地形状を変更するとき及び敷地内設営物（看板、樹木、テニスコート設備等）の変更並びに消去を行うとき。
- (5) 第3条に定めるサービス以外のサービスへの用途変更や、サービスの追加をとき。ただし、制度変更によりサービス種別を読み替える場合を除く。

(物件保全義務)

第13条 借受人は、貸付物件を善良な管理のもとに維持保全しなければならない。

- 2 借受人は、保安全管理上必要となる工事（長寿命化のための工事や耐震補強工事等などの建物躯体に係る工事を除く）や法令により建物管理者が行うこととされている点検等を行わねばならない。
- 3 第1項及び前項の維持保全に要する費用は、借受人の負担とする。

(公租公課の負担)

第14条 借受人の設備、造作に課せられる固定資産税（償却資産税）は借受人が負担するものとする。

(損害保険加入義務)

第15条 借受人は、借家人賠償保険付火災保険に加入するものとし、保険証券の写しを貸付人に提出するものとする。

(住所等の変更の届出)

第16条 借受人は、借受人の氏名、商号、住所、本店の所在地、代表者その他登記事項等に変更があった時はすみやかにその旨を文書で貸付人に届け出なければならない。

(滅失又は損傷の通知及び修繕)

第17条 借受人は、貸付物件が滅失又は損傷したときは、直ちに貸付人にその状況を通知しなければならない。

- 2 管理物件の修繕等については、1件(合理的な理由のある工事単位をいう。以下同じ)につき〇〇万円(消費税及び地方消費税を含む)以上のものは貸付人の負担で行うものとし、1件につき〇〇万円(消費税及び地方消費税を含む)未満のものは借受人の負担で行うものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、乙の管理瑕疵に基づく管理物件の損傷に伴う修繕等は、乙の負担で行うものとする。
- 4 2項の規定にかかわらず、借受人が修繕等を行う場合には競技日程よりこれを認める。

(実地調査等)

第 18 条 貸付人は、貸付物件の維持保全のため必要があると認めたときは、貸付物件内に立ち入り、貸付物件について随時に実地調査をし、又は参考となるべき資料の報告を求め、貸付物件の維持保全に関し借受人に指示することができる。この場合、借受人は、その調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(契約の解除等)

第 19 条 貸付人は、次の各号の一に該当するときは、この契約を直ちに解除することができる。

- (1) 貸付人において貸付物件を公用又は公共用に供するため必要となったとき。
- (2) 貸付人において貸付物件を第三者に譲渡する等の理由により必要となったとき。
- (3) 借受人が第 3 条に定める用途以外の用途に供したとき。
- (4) 借受人が貸付料を滞納したとき。
- (5) 借受人が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（借受人が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、借受人が法人である場合にはその役員、その支店若しくは常時貸付契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。）が札幌市暴力団の排除の推進に関する条例（平成 25 年条例第 6 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

イ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の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（札幌市暴力団関係者の排除の推進に関する条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団をいう。以下、この号において同じ。）又は暴力団員の利用等をしたと認められるとき。

ウ 役員等が、暴力団又は暴力団員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若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

エ 役員等が暴力団又は暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用などしていると認められるとき。

オ 役員等が、暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

- (6) その他借受人がこの契約に定める義務を履行しないとき。

2 借受人は、次の各号の一に該当するときは、各号の内容に沿って、この契約を解除することができる

- (1) 前年度 5 月末日までに文書により協議を申し込んだ場合は、年度末
- (2) 障がい福祉サービス事業に係る制度改正又は災害の発生により事業の継続が困難になったと認められる場合は、善良なる管理者としての義務に基づいた原状回復を終えたのちに札幌市に引き渡すことが可能となった月の月末

(貸付料の不還付)

第 20 条 前条の規定により本契約を解除した場合において、その原因が前条第 1 号及び第 2 号によるとき、その他借受人の責めに帰することができない事由によるものであると貸付人が認めた場合のほかは、すでに納付された貸付料は還付しない。

(貸付物件の返還)

第 21 条 貸付期間が満了したとき、又は貸付人が第 19 条の規定によりこの契約を解除したときは、直ちに借受人の責任と負担により貸付物件を原状に回復し、貸付人が指定する日までに返還しなければならない。

2 借受人が、前項で規定した期日までに借受人の所有物を他に搬出しないとき、貸付人は、その所有権を借受人が放棄したものとみなし、借受人の費用負担で任意に処分することができる。

(損害賠償)

第 22 条 借受人は、その責めに帰する理由により貸付人に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として貸付人に支払わなければならない。

2 第 19 条第 3 号から第 6 号までの規定により契約を解除した場合において借受人が損失を受けることがあっても、貸付人はその損失を保証しないものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第 23 条 借受人は、貸付期間が満了した場合、又は第 19 条第 3 号から第 6 号までの規定により契約を解除された場合において、貸付物件に投じた改良費、補修費等の有益費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。

(免責事項)

第 24 条 天災地変、その他貸付人または借受人の責めに帰すことのできない不可抗力により損害が生じた場合は、貸付人および借受人は、互いに相手に対する賠償責任を負わないものとする。

2 また、不可抗力により建物もしくは貸付物件の全部または大部分を使用することが不可能になった場合は、本契約は終了するものとする。なお、契約保証金については、返還方法について双方協議の上、借受人に返還するものとする。

(契約の費用)

第 25 条 この契約の締結に要する費用は、借受人の負担とする。

(疑義の決定)

第 26 条 この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、貸付人借受人協議のうえ定めるものとする。

(裁判管轄)

第 27 条 この契約に関する訴訟は、貸付人の所在地を管轄する裁判所に提訴するものとする。

(その他)

第 28 条 借受人は、毎年度終了後、次に掲げる事項を記載した事業報告書を作成し、5 月 31 日までに貸付人に提出しなければならない。また、当該年度の借受人の経営状況を説明する書類について、確定後速やかに提出しなければならない。

(1) 管理業務等の実施状況

(2) 管理業務等に係る収支決算(定める様式によること)

(3) その他貸付人が必要と認める事項

2 貸付人から借受人へ貸与する備品については、別途契約するものとする。

この契約を証するため、本書を 2 通作成し、貸付人借受人それぞれ記名押印の上、各自その 1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

貸付人 札幌市中央区北 1 条西 2 丁目

札幌市

代表者 市長

借受人