

普通財産（建物）賃貸借契約書（案）

貸付人仙台市（以下「甲」という。）と借受人

（以下「乙」という。）とは、次の条項により普通財産について賃貸借契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

（有償により貸付ける普通財産）

第1条 甲は次の普通財産（以下、「本件建物」という。）を乙に有償で貸付ける。

所在地	仙台市青葉区青葉山2-1外 地下鉄東西線国際センター駅内
名称	高速鉄道東西線国際センター駅上部施設
建物構造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、地上2階建
建物延床面積	1,146.38 m ²
貸付範囲	高速鉄道東西線国際センター駅のうち仙台市交通局所管範囲以外の建物及び付帯設備の全部とする（別図1-1及び別図1-2のとおり）。

（使用目的）

第2条 乙は、「国際センター駅上部施設の運営に関する協定書」（以下、「運営協定書」という。）第3条に定める事業実施計画の内容に沿って使用するものとする。また、運営にあたっては運営協定書に基づき行わなければならない。

（貸付期間）

第3条 本件建物の貸付期間は平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。

（契約更新）

第4条 乙は、前条の貸付期間の満了後に貸付物件の使用の継続を希望する場合は、貸付期間満了6か月前までに書面により甲に申し出、甲乙間の協議により契約の更新を行うことができるものとする。

2 前項の更新をした場合における貸付期間は3年とし、更新回数は2回までとする。

3 第1項の更新をした場合は、貸付料は第5条第4項のとおりとし、新たに契約書を取り交わすものとする。

（貸付料の額）

第5条 貸付料は、月額（税抜）金 円に消費税相当額を加えた金額とする。

2 貸付料は、運営協定書第3条に定める事業実施計画において規定する乙による運営開始日から発生するものとする。

3 貸付料の支払いを開始または終了する日が月の途中となった場合は、使用日数を当該月の日数で除して算出した割合を貸付料に乗じた額（1円未満切り捨て）に消費税相当額を加えた金額とする。

4 契約を更新する場合の貸付料は、「国際センター駅上部施設の運営事業者募集要項」において提示した貸付料最低額を改めて算定した額と、更新前の貸付料（消費税抜）を比較し、高いものにその時点での税率による消費税相当額を加えた金額を更新後の貸付料とする。

（貸付料の納付）

第6条 乙は、前条に定める貸付料を、甲が発行する納入通知書により甲の指定する期日（以下、「納入期限」という。）までに納付するものとする。

(延滞金)

第7条 甲は、乙が納入期限までに貸付料を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、その未納額につき、年 8.9%（当該納入期限の翌日から 1 か月を経過する日までの期間については、年 2.6%）の割合で計算した延滞金を徴収するものとする。

(契約保証金)

第8条 乙は、本契約締結後に、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 16 第 1 項に規定する契約保証金（以下、「契約保証金」という。）として、第 5 条の規定にある貸付料に 12 月を乗じた額の 100 分の 10（1 円未満切り上げ）の額を、甲が発行する納入通知書により甲の指定する期日までに納付するものとする。

2 前項の規定に関わらず、甲が認める場合は契約保証金の全額を免除することができる。

3 契約保証金には、利息を付けないものとする。

4 甲は、次のいずれかに該当するときは、本件建物の原状回復の状況を確認後、乙の請求に基づき契約保証金を返還する。ただし、本契約に基づいて生じた乙の債務で未払いのものがあつた場合は、甲は、契約保証金を当該未払いに係る債務に充当し、残額を返還するものとする。この場合において、甲は充当した金額の内訳を乙に明示しなければならない。

（1）貸付期間（第 4 条第 1 項により、契約を更新した場合は、更新した貸付期間）が満了したとき

（2）第 15 条第 5 項の規定により本契約を解除したとき

5 第 15 条第 1 項もしくは第 2 項の規定により本契約を解除した場合は、納入された契約保証金は甲に帰属するものとする。

(本件建物の引き渡し)

第9条 甲は、第 3 条に定める貸付期間の開始日に、本件建物を乙に引き渡すものとする。

(瑕疵担保)

第10条 乙は、本契約締結後、本件建物に数量の不足または瑕疵があることを発見した場合であっても、原則として、貸付料の減免または損害賠償を請求することができないものとする。

(賃借権の譲渡の禁止等)

第11条 乙は次の行為をしてはならない。

（1）本件建物の賃借権の一部または全部を乙以外の第三者に譲渡し、もしくは担保に供すること。

（2）本件建物を第 2 条に定める目的以外に使用すること。

2 乙は、本件建物の一部をあらかじめ甲と協議したうえで第三者に転貸することができる。この場合において、乙は、本契約終了とともに転貸も同時に終了する旨を当該第三者に対し確認し、乙及び当該第三者の間で規定するものとする。

(現状の変更)

第12条 乙が、造作、設備の新設、除去、変更等、本件建物の現状を変更しようとするときは、あらかじめ書面及び図面を提出し、甲乙間で協議を行い、甲の承諾を得なければならない。

2 乙は、前項により工事等を行い、それが完了した後、現状を変更した部分について、変更前後の状況が分かる図面を甲に提出しなければならない。

3 第 1 項の規定に基づく造作の新設を甲が承諾する場合は、乙が本件建物の明け渡しに際して甲に対する買取請求権を有しないことを条件とする。

4 工事に際して、必要があると甲が認めるときは、乙は、近隣住民もしくは近隣施設管理者等の関係者と協議するものとする。

5 現状の変更に関して、その他必要な事項は運営協定書に定めるところによる。

（補修・修繕等及び維持管理）

- 第13条 乙は、善良なる管理者の注意を持って本件建物の維持保全に努めなければならない。
- 2 乙は、本件建物及び設備が乙の故意または過失によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、甲は乙に求償することができる。
- 3 本件建物の補修または修繕については、運営協定書に定めるところによる。
- 4 本件建物の光熱水費及び維持管理経費は、甲乙双方が負担することとし、その負担のあり方は運営協定書に定めるところによる。

（明渡し・原状回復等）

- 第14条 乙は、本契約を更新せずに終了する場合、契約期間終了日に、本件建物を甲に明け渡さなければならない。
- 2 前項の場合において、乙の費用負担によって改造等の現状の変更を行った箇所については、乙の責任と負担により撤去し、契約期間終了日までに原状に復することとする。ただし、甲が原状回復の必要がないと認めた場合は、この限りではない。
- 3 乙が本件建物に運び入れた備品等物件は、契約期間終了日までに、乙がすべて撤去または撤収するものとする。明け渡し後も、乙の備品等物件が残存した場合は、その備品等物件の整理については、甲の指示により乙が行うこととし、その場合の費用は乙が負担する。
- 4 甲は、乙が、第2項または第3項の義務の全部または一部の免除を申し出た場合は、免除することができる。この場合において、明け渡し後も残存する造作等または備品等物件は、甲に無償で帰属する。

（損害賠償）

- 第15条 乙は、乙の責めに帰すべき事由により、本件建物の全部または一部を滅失または毀損したときは、その損害を甲に賠償しなければならない。ただし、甲が特別の事情を認め、乙の賠償の義務の全部または一部を免除することができる。
- 2 前項に定めるもののほか、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、乙はその損害を賠償しなければならない。
- 3 本契約期間中において、乙による本件建物の改修工事や維持管理の不備または不徹底から生じた建物等の瑕疵によって発生した事故は、乙の責任により処理し、損害賠償を甲に請求しないものとする。
- 4 乙は、本件建物を使用するにあたり善良なる管理者としての注意を怠ったことによって、甲に損害を与えたときは、その損害を賠償する。
- 5 乙は、甲の責めに帰すべき事由により損害を受けたときは、その損害賠償を甲に請求できるものとする。

（契約の解除）

- 第16条 甲は、次のいずれかに該当する場合は、本契約を解除することができる。
- （1）乙が協定書または本契約の条項に乙が違反し、かつ、甲が相当の期間を定めて催告しても、当該違反の状態が解消されないとき
- （2）運営協定書が解消されたとき
- （3）乙について、銀行取引の停止処分、破産その他の法的整理手続きの開始の決定があったとき
- 2 甲は、乙が次のいずれかに該当した場合には、何らの催告も要することなく、本契約を解除することができる。
- （1）暴力団（暴力団排除条例（平成22年宮城県条例第67号）第2条第2号に規定する暴力団。以下同じ。）または暴力団員等（同条例第2条第4号に規定する暴力団員等。以下同じ。）であるとき
- （2）乙の役員等（法人の場合は、非常勤を含む役員及び支配人並びに支店及び営業所の代表者、その他の団体の場合は、法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等をいう。以下同じ。）または職員等が、暴力団または暴力団員等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
- 3 第1項もしくは第2項の規定により契約が解除された場合においては、解除により乙に損害があっても、甲はその賠償の責を負わないものとする。

- 4 乙は、第1項もしくは第2項の規定により契約を解除された場合においては、既納の貸付料の返還を求め
ることができないものとする。
- 5 天災事変その他不可抗力により本件建物の使用を継続することが困難と判断される場合は、甲乙間の協議
により、本契約を解除することができる。この場合において、既納の貸付料がある場合は、甲は、契約を解
除した日の属する月の翌月からの貸付料に相当する分を乙に返還するものとする。

（有益費の請求権の放棄）

第17条 乙は、本契約を更新せずに終了するとき、または第15条第1項もしくは第2項の規定により本契
約が解除された場合において、本件建物に投じた改造費等の有益費、修繕費等の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ものとする。

（契約書及び協定書の順守）

第18条 甲及び乙は、本契約に定める事項のほか、運営協定書に定める事項を順守しなければならない。

（管轄裁判所）

第19条 本契約に関して紛争が生じた場合には、仙台地方裁判所を管轄裁判所とする。

（疑義の決定）

第20条 本契約に関して、疑義を生じたとき、または定めのない事項については、その都度甲乙間で協議し
て決定する。

甲及び乙は、本契約書2通を作成し、記名押印のうえ各自その1通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲 仙台市青葉区国分町3丁目7-1

仙 台 市

仙 台 市 長 郡 和 子 印

乙 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

代表○○○ □□□ □□□ 印