

土地賃貸借契約書(案)

貸主 五霞町（以下「甲」という。）と借主●●●（以下「乙」という。）は、次の条項により土地賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

(目的物)

第1条 甲は、その所有する次の土地（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。

所在地 茨城県猿島郡五霞町大字江川 200（地番 200、3161）
名称 旧五霞町立五霞東小学校
敷地面積 21,103 m²

(用途)

第2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。

(期間)

第3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、契約の更新をしない。

(賃料)

第4条 本物件の賃料は、年額●●円とする。
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項の賃料を甲の発行する納入通知書に記載する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9条第1項に基づき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。

(保証金)

第5条 乙は、甲に対し、賃料24か月分の金●●万円以上を保証金として、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 事業者の責めに帰すべき事由により事業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。

(制限される行為)

第6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、または、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、運営が困難となったために、乙が事業内容等を変更し、本物件の全部又は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ものとする。
3 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、土地の現状の変更や新たに建築物・工作物を設置してはならない。

(緊急時の対応)

第7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。

(契約の解除)

第8条 甲は、地方自治法第238条の5第4項の規定により公用または公共用に供するため本物件を必要とするときは、本契約を解除、または契約の一部を変更することができる。

2 前項によるほか、甲又は乙は、基本協定書第12条または第13条に基づき、本契約を解除することができるものとする。

3 前2項の場合、乙に対する損害の賠償については基本協定書第13条第3項に定めるところによるものとする。

(違約金)

第9条 乙は、基本協定書第13条に基づき、甲が本契約を解除した場合は、その損害として金500万円を違約金として甲に支払うものとする。保証金を預託している場合、保証金を違約金の一部または全部に充当できるものとする。

2 前項により甲に損害が発生した場合は、違約金の定めとは別に乙は甲に賠償するものとする。

(明渡し・原状回復)

第10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、前項後段の規定に基づき、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11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12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13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とする。

(疑義等の決定)

第14条 甲及び乙は、本契約の外、基本協定書の規定に従うものとし、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。

令和●年●月●日

甲 茨城県猿島郡五霞町小福田 1162 番地 1
五霞町長 知久 清志

乙 ●●●