

土地一時貸付契約書（案）

※以下の文案はあくまで標準例として示したものであり、状況に応じて、変更・追加となることがあります。

札幌市（以下「貸付人」という。）と〇〇〇〇（以下「借受人」という。）とは、令和〇年〇月〇日付けで締結した大通西1用地的の暫定活用に関する基本協定（以下「基本協定」という。）に基づき、次の条項により一時使用目的をもって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。

2 借受人は、貸付物件が市有財産であることを常に考慮し、適正に使用しよう留意しなければならない。

3 貸付物件は、本契約の期間満了後、貸付人がまちづくりに活用する予定の土地であり、借受人は、本契約が暫定的な土地利用に関するものであることを理解した上で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・地番 札幌市中央区大通西1丁目1番4、1番5の内、北1条西1丁目1番3の内、1番4の内、1番8

地目・地積 宅地 合計 3,295.01平方メートル

ただし、本契約締結時は上記地積とするが、基本協定のとおり、隣接する下水道工事の完了等に伴い、貸付地積を変更するものとし、その時期及び貸付料等については、別途、改定契約を締結するものとする。

形態 別添の図面のとおり

（借地権の内容）

第3条 貸付人及び借受人は、本契約が借地借家法（平成3年法律第90号）第25条における一時使用目的の借地権であることを相互に確認する。

（使用目的）

第4条 借受人は、前条の貸付物件を、基本協定の事業に使用する。

（契約保証金）

第5条 契約保証金は、〇〇,〇〇〇円とし、令和8年〇月〇日までに納めなければならない。

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、市に対する債務がある場合は、契約保証金を充当することができるものとする。

3 本契約を第19条の規定により解除したときは、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）

第6条 貸付期間は、本契約締結日から令和15年3月31日までとする。

2 貸付人と借受人は、本契約が前項の期間満了をもって終了することをあらかじめ合意するものとする。

（貸付料）

第7条 貸付料は、年額〇〇,〇〇〇円とする。

（貸付料の支払方法）

第8条 借受人は、貸付料を貸付人の発行する納入通知書により、4月から6月までの分は5月末日、7月から9月までの分は8月末日、10月から12月までの分は11月末日、1月から3月までの分は2月末日に納入しなければならない。ただし初回については令和〇年〇月〇日とする。

2 借受人は、第7条に定める貸付料は、1年未満の端数の月を生じたとき、12分の1を乗じた月割とし、また1月未満の端数が生じたとき、1月を30日として日割として算定し、これを支払うものとする。このとき、円未満は切り捨てとする。

（延滞利息）

第9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。

（貸付料の改定）

第10条 貸付人は、社会経済情勢等の変化により貸付物件の価格が著しく変動したとき、その他正当な理由があると認めるときは、第6条に定める期間の途中でであっても貸付料を改定することができる。

2 貸付料の変更等、本契約内容に変更が生じた場合は、改定契約を締結することとする。

（契約不適合責任等）

第11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、その他契約の内容に適合しないものを発見しても、既往の貸付料の減免又は損害賠償等の請求をすることができない。

2 借受人は、貸付物件の一部において実施されている下水道工事の遅延等により、敷地の一部又は全地の利用開始時期が遅れた場合であっても、貸付人に対して損害賠償、貸付料の減免その他一切の請求をすることはできない。

（使用上の制限等）

第12条 借受人は、貸付物件を第4条に定める目的以外に使用してはならず、基本協定に定めた利用からの変更をしてはならない。

2 貸付物件の保守及び防災について十分配慮するものとし、周辺に損害、迷惑等を及ぼすことのないよう善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。

3 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。

4 貸付物件の使用にあたっては、都市計画法等関係法令、条例及び規則を遵守しなければならない。

5 借受人は、次の各号に示す撤去が容易な建築物以外は建築してはならない。また、建築に関する関係法令等を遵守しなければならない。

(1) 木造、鉄骨造、コンクリートブロック造

(2) 階数が2以下、かつ地階を有しないこと

（転貸・譲渡の禁止）

第13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。

（第三者への建物賃貸等）

第14条 借受人は、貸付物件上に建築した建築物を第三者に賃貸しようとするときは、あらかじめ貸付人に通知し、承諾を得なければならない。通知の方法及び内容は双方協議により定めるものとする。

2 前項の賃貸借契約においては、本契約が終了したときは、当該建物賃貸借契約も終了し、第三者は直ちに建物を退去する旨を賃貸借契約書等に明記しなければならない。

（物件保全義務）

第15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 前項の維持保全に要する費用は、借受人の負担とする。

（住所等の変更の届出）

第16条 借受人は、その住所又は氏名（法人にあつては、その名称、主たる事務所の所在地、代表者の氏名）を変更したときは、直ちにその旨を貸付人に届け出なければならない。

（滅失又は損傷の通知）

第17条 借受人は、貸付物件及び建築物等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。

（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るときは、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）

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事由により必要となったとき。

(3) 使用目的を指定して貸し付けた場合において、借受人が指定期間を経過してもなおこれをその用途に供せず、又はこれをその用途に供した後指定期間内にその用途を廃止したとき。

(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、これを不当に利用等していると認められるとき。
- オ 役員等が、暴力団又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) 基本協定第15条第2項に基づき基本協定が解除されたとき。
- (7) 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。
（貸付料の不還付）
- 第20条 貸付人は、前条第5号の規定により本契約を解除したときは、既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借受人が整備した建物、工作物のほか、本事業整備のために設けたインフラ設備や地中工作物等も含め、完全に撤去し、貸付物件を原状に回復して、貸付人が指定する日までに返還しなければならない。
（損害賠償）
- 第22条 借受人は、その責に帰する事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7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補償しないものとする。
（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7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ができない。
（契約の費用）
- 第24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25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26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。

上記契約の締結を証するため、本書2通を作成し、双方記名押印のうえ各自1通を所持する。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

貸付人 札幌市中央区北1条西2丁目
札幌市
代表者 市長 秋元 克広

借受人