

定期建物賃貸借契約書（案）

建物賃貸人 仙台市（以下「甲」という。）と建物賃借人 ●●（以下「乙」という。）は、借地借家法（以下「法」という。）第三十八条に基づく定期建物賃貸借（以下「本契約」という）を次のとおり締結する。

（建物の表示）

第一条 本契約の対象（以下「本件建物」という。）は次のとおりとする。

一 所在地 仙台市若林区荒井字切新田 1 3 番 1

二 本件建物

①管理研修棟

種 類 事務所・研修所

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 9 0 1 . 1 6 m² 2 階 5 6 1 . 0 1 m²

②チェックインゲート棟南

種 類 展示場

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 1 4 6 . 2 8 m²

③チェックインゲート棟北

種 類 店舗・便所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 1 4 6 . 2 8 m²

④食堂棟（休憩棟）

種 類 休憩所・食堂

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 3 1 9 . 0 0 m²

⑤市民農園休憩棟

種 類 休憩所

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 4 3 6 . 5 0 m²

（契約の期間）

第二条 本契約の期間（以下、「契約期間」という。）は、令和 8 年 4 月 1 日から●年●月●日までの●年間とする。

2 法三十八条第一項の規定により、契約期間の延長及び契約の更新はないものとする。

3 乙は、法第三十八条第二項の規定に基づき、本件建物賃貸借に契約の更新がなく契約期間の満了により終了する旨記載した書面を、あらかじめ甲より交付され説明を受けたことを確認する。

4 甲は、契約期間満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に、本契約が期間満了で終了する旨を、乙に対し通知するものとする。

(使用目的)

第三条 乙は、本件建物において、せんだい農業園芸センター拠点 B 運営事業提案型事業募集要項（令和 7 年 7 月策定）に基づいて乙が甲に提案し、甲と「せんだい農業園芸センター拠点 B 運営に関する基本協定」（●年●月●日締結。以下「基本協定」という。）を締結した事業を行うものとする。ただし、経済情勢の変動があったとき、その他正当な理由があると認められるときは、甲乙協議の上、事業内容の見直しを行うことができるものとする。

2 乙は、仙台市の農業振興に関連して甲が実施する事業への協力について協議に応じ、誠意をもって対応するものとする。

(賃料)

第四条 本契約に係る賃料は、月額●円とする。

2 賃料の計算期間に 1 ヶ月未満の日数があるときは、当該 1 ヶ月未満の日数に相当する賃料は、月額の賃料を日割り（1 ヶ月を 30 日とする）で計算する。

3 賃料の計算において 1 円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

4 乙は、その月の賃料と当該賃料に係る消費税額を翌月の末日（以下「納入期限」という。）までに、甲の発行する納入通知書により納入するものとする。

(延滞金)

第五条 乙は、前条に定める賃料を納入期限までに納入しないときは、納入期限の翌日から納入した日までの期間について、仙台市公有財産規則第二十四条第二項に定める割合を乗じて計算した金額に相当する延滞金を、甲に支払うものとする。

(敷金)

第六条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、甲に対し敷金を預託するものとする。

2 敷金は賃料の年額に相当する額とする。

3 敷金に利息は付さない。

4 敷金は、民法第五百五十七条第一項の解約手付としての効力を有しない。

5 甲は、本契約締結後、基本協定第三条に定める証拠金を、敷金に充当する。

6 甲は、乙に賃料その他本契約から生じる債務の支払遅延が生じたときは、なんら催告を要せず任意に敷金をこれらの債務の弁済に充当することができる。

7 乙は、敷金をもって本契約から生じる債務の弁済に充当することを、甲に請求することができる。

8 甲は、前二項の場合、弁済充当日、弁済充当額及び費用を乙に書面で通知する。

9 甲は、敷金の残高に不足が生じた場合には、乙に対し当該不足額の納入を請求するものとする。この場合、乙は、当該請求を受けた日から三十日以内

に甲が発効する納入通知書により追加預託するものとする。

- 10 甲は、敷金の預託を受けたときは、乙に対し敷金預り証を発行する。
- 11 甲は、本契約が終了し乙から本件土地建物の明渡を受けたときは、明渡完了時に預託されている敷金から明渡完了日までの未払賃料その他本契約から生じる乙の甲に対する一切の未払債務を控除した残高を乙に返還する。ただし、甲が本件土地建物の明渡を受けた日後三十日以内に返還すれば足りる。
- 12 甲は、敷金の返還にあたり、控除額を乙に書面で通知する。
- 13 甲は、本契約の終了時に乙の甲に対する債務が敷金の額を超える場合は、乙に対して敷金の額を超える金額を請求することができる。
- 14 乙は、甲に対する敷金返還請求権を第三者に譲渡してはならず、質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても敷金返還請求権に担保設定してはならない。

(共同利用部分の扱い)

第七条 乙は、第一条第一号の建物について、次の土地の賃借人である共同利用者に対し、無償で使用させるものとする。但し、当該建物の維持管理に係る費用の負担については、甲、乙及び共同利用者が協議の上、決定する。

一 所在 仙台市若林区荒井字切新田
地番 13番10
地目 雑種地

- 2 甲は、前項の土地に所在する建物のうち別紙図面記載のエネルギー棟及び井水ポンプ室について、前項の共同利用者との共同利用により、乙に無償で使用させるものとする。但し、当該建物の維持管理に係る経費の負担については、甲、乙及び共同利用者が協議の上、決定する。

(禁止事項)

第八条 乙は、次に掲げる行為をしてはならない。但し、第一号、第二号及び第五号について、甲の承諾を得た場合は、この限りではないものとする。

- 一 本件建物を第三条第一項に定める事業以外の目的に使用すること。
- 二 本件建物を第三者に転貸すること。
- 三 本件建物の全部又は一部を居住の用に供すること。
- 四 本件建物を第三者に譲渡すること。
- 五 本件建物の原状を変更すること。
- 六 本件建物につき、関係法令等又は公序良俗に反した使用を行うこと（第三者に使用させることも含む）。

(承諾の手続き)

第九条 乙は、前条第一号、第二号若しくは第五号に掲げる行為について甲の承諾を得ようとするときは、事前に文書及び図面等の資料を甲に提出し、甲と協議しなければならない。

- 2 乙は、前項により本件建物への造作及び増改築等について甲の承諾を得ようとするときは、着手する1ヶ月前までに、文書及び図面等の資料を甲に提

出するものとする。

(備品の取扱)

第十条 乙は、本件建物において甲が保有する備品を使用することができる。

2 乙は、前項の備品の使用に際して、使用する備品内容と使用方法に関して甲と協議の上、物品使用貸借契約を毎年締結するものとする。

(届出事項)

第十一条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、速やかに甲に届けなければならない。

- 一 天災その他の事故により、本件建物に異常が生じ、使用に支障があると乙が判断したとき。
- 二 商号、住所又は代表者を変更したとき。
- 三 合併、解散その他、乙の事業継続が困難となるようなこれに類する変動があったとき。

(維持管理)

第十二条 乙は、契約期間中における本件建物の使用に当たっては、自らの負担によって本件建物の保守及び防災について十分配慮するものとし、隣接地及び周辺に損害、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。

2 本件建物の使用及び維持管理に要する費用のうち、経年変化に伴う修繕に要する費用は甲の負担とし、その他の一切の費用は乙の負担とする。

(報告義務及び立入権)

第十三条 乙は、本件建物の使用に関して甲が報告を求めたときは、これに応じなければならない。

2 甲は、管理上特に必要ある場合には、あらかじめ乙に通知の上、本件建物に立ち入ることができる。

(契約の変更)

第十四条 法令等（市の条例規則を含む）の制定改廃及び経済情勢の変動その他正当な理由があると認められるときは、甲乙協議の上、本契約内容の変更を行うことができる。

(契約の解除)

第十五条 甲は、乙が次の各号に掲げる事由のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

- 一 地方自治法施行令（昭和二十二年政令第十六号）第百六十七条の四第二項各号のいずれかに該当すると認められるとき。
- 二 次のアからエまでに掲げるもので、その納付期限が到来しているものに未納の額があるとき。

ア 国 税：法人税及び消費税

イ 県 税：法人事業税

ウ 市町村税：法人住民税、固定資産税及び都市計画税

エ 市の水道料金及び下水道使用料

三 主務官庁から営業又は免許について取消又は停止の処分を受けたとき。

四 破産、特別清算、会社更生又は民事再生開始の申立てを自ら行い、又は申立てを受けたとき。

五 差押え、仮差押え、滞納処分又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。

六 乙又はその使用人が甲の信頼を失墜させ、若しくは秩序を害すると認められる行為を行った場合又は反社会的勢力に属することが判明したとき。

七 営業内容、信用状態その他の本件事業を遂行する上で重要な事項に関し、甲に対して虚偽の報告を行っていたことが判明したとき。

八 乙又はその使用人に、本契約を継続しがたい背信行為があったとき。

九 乙の事業内容が、乙の事業遂行能力の欠如（必要な許認可を受けられる見込みがない場合、必要な事業実施体制を構築できる見込みがない場合等）又は経済的信用の欠如（必要な融資を受けられる見込みがない場合等）により実施不可能なものであることが明らかになったとき。

2 乙は、前項の規定により本契約が解除されたときは、甲に対して補償を請求することはできない。

（解約の申し入れ）

第十六条 乙の営業開始日以後、契約期間満了前であっても、乙は甲に対し本契約の解約を申し入れることができる。この場合における乙の解約の申し入れ通知は12ヶ月前に甲に対して行うことを要するものとする。但し、乙は、この解約の申し入れ通知に代えて解約前12ヶ月間の賃料の合計額に相当する金額（解約申し入れまでの賃料の支払い期間が12ヶ月に満たない場合は、賃料の平均月額の1.2倍）を甲に支払うことにより、直ちに本契約を解約することができる。

2 解約の申し入れ通知は書面によることを要するものとし、甲の承諾がなければ乙は解約の申し入れを撤回できないものとする。

（原状回復等）

第十七条 乙は、契約期間の満了又は第十五条の規定による契約の解除若しくは前条の規定による解約その他の事由により本契約が終了したとき（以下「契約終了時」という。）は、本契約終了後2ヶ月以内に、本件建物への造作及び増改築等（以下「増改築等」という。）につき、自ら費用を負担して撤去又は原状回復（以下「原状回復等」という。）し、甲に明け渡さなければならない。

2 乙は、前項の原状回復等の内容について、あらかじめ甲と協議し確認を受けるものとする。また、原状回復等が完了したときは、直ちに甲の検査を受け確認を受けるものとする。

3 乙は、前項の協議により原状回復等を要しないこととされた増改築等については、甲に無償で譲渡するものとする。

- 4 第一項の明渡が遅延した場合、乙は甲に対し、明渡までの間、第四条に定める賃料に相当する額を損害金として支払うこととする。

(再契約)

第十八条 甲及び乙は、協議の上、契約期間満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）を締結することができる。

(立退料等の放棄)

第十九条 乙は、契約終了時に、甲に対して増改築等の買取り及び一切の補償立退料等を請求することができない。

(損害賠償責任)

第二十条 乙は、乙の責めに帰すべき事由により本件建物を損傷したときは、当該損害を賠償しなければならない。

- 2 甲及び乙は、相手方に本契約に基づく義務の不履行があったときは、その履行を催促し、相手方が応じなければ本契約を解除することができ、損害が生じたときは相手方に対し損害賠償を請求することができる。

(天災地変)

第二十一条 天災地変、その他甲及び乙の責めに帰さない事由により本契約の目的の遂行が不可能となったときは、本契約は終了する。

- 2 前項の場合、甲は、乙より預託された敷金があれば、遅滞無く乙に返還するものとする。なお、敷金の返還に関しては第六条の規定によるものとする。
- 3 第一項の場合、甲及び乙は、相手方に対して名目の如何を問わず、一切の損害賠償請求を行わない。

(苦情その他紛争の処理)

第二十二条 乙は、本件建物の使用等に伴い第三者からの苦情その他紛争が生じたときは、自らの責任と費用においてその処理解決にあたる。但し、甲の責による場合は、甲の責任により処理解決するものとする。

(第三者に対する損害賠償)

第二十三条 乙は、本件建物の使用に当たり、乙の責に帰すべき事由により、本件建物を利用するもの又は第三者に損害を与えたときは、自らの責任と費用においてその損害を賠償しなければならない。

(公正証書の作成)

第二十四条 本契約に係る公正証書を作成する場合は、作成にかかる費用は甲乙折半により負担する。

(専属的合意管轄)

第二十五条 本契約に関する紛争については、仙台地方裁判所を第一審の専属

的合意管轄裁判所とする。

(協議)

第二十六条 本契約に定めのない事項及び本契約の解釈について疑義が生じた事項については、信義誠実の原則に則り、甲乙協議の上決定する。

本契約の成立を証するため、本契約書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、各自1通を保有する。

●年●月●日

(甲)

仙台市青葉区国分町三丁目7番1号

仙台市長 ●● ●●

(乙)

(所在地) (事業者)

(代表者)