賃 貸 借 契 約 書

宮城県(以下、「貸付人」という。)と●●●(以下、「借受人」という。)とは、土地の賃貸借について、次の条項により契約を締結する。

(貸付物件)

第１条　貸付物件は、次のとおりとする。

所　　在　　地	区分	数　量	摘　要
仙台市宮城野区仙台港北二丁目１０番３	土地	９，１９８．７６㎡	

(別添図面朱線内部分)

(使用目的)

第２条　借受人は、県有地一般競争入札申込書又は当該申込書に添付した事業計画書のとおりの用途に貸付物件を自ら使用し、貸付人の承認を得ないで変更してはならない。

２　借受人は、貸付物件を以下に掲げる用に供してはならない。

（１）居住用施設。

（２）土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）第２条に規定する特定有害物質の製造、使用、処理又は貯蔵の事業の用途。

（３）振動、騒音及び悪臭が著しく生じるもの等、環境保全上不適切と認める用途。

（４）風俗営業その他これに類する用途。

（５）政治活動又は宗教活動の用途。

（６）暴力団の事務所その他これに類する用途。

（７）法令等の規制に違反する事業等の用途。

(貸付期間)

第３条　貸付期間は、令和●●年●●月●●日から令和●●年●●月●●日までとする。

２　貸付期間の更新はできない。

(契約保証金)

第４条　借受人は、本契約の締結に当たり、貸付物件貸付料（以下、「貸付料」という。）の支払い、貸付物件の原状回復、損害の賠償その他本契約から生ずる債務を担保するため、契約保証金（以下、「保証金」という。）として、金●●●●●●●円を貸付人に納付しなければならない。

２　借受人は、前項の規定に基づき、前項の規定により、貸付人が指定する期日までに、貸付人の定める方法により一括で支払うものとする。

３　貸付人は、本契約が終了した場合、借受人が第19条に規定する本件土地の返還等、本契約に係る債務を完全に履行した後、速やかに保証金を借受人に返還するものとする。

４　保証金を未払貸付料、その他本契約に付帯して発生した債務の弁済に充当してもなお不足が生じたときは、借受人は、貸付人の請求により直ちにその不足額を支払わなければならない。

５　保証金には利息を付さないものとする。

(貸付料)

第５条　貸付物件の貸付料は、年額●●，●●●，●●●円とし、貸付期間の開始日から貸付料を算定する。

２　貸付料は月払いとし、月払いの額は貸付料の年額を１２で除した額とする。この場合において、１円未満の端数が生じた場合は初月分の支払いに加えるものとする。

３　月払いの方法は、翌月分の貸付料を貸付人が発行する納入通知書により毎月末日までに貸付人に支払わなければならない。ただし、貸付期間の開始日が属する月分の貸付料については、貸付人が定める期日までに支払うものとする。

４　貸付期間の開始及び満了する日の属する年度の貸付料の年額は、前１項の貸付料の年額に当該年度の貸付日数を乗じ３６５で除した額（１円未満の端数が生じたときは切り捨てる。）とする。

５　前項の場合において月払いの額は、貸付料の年額を当該年度の貸付月数で除した額とする。この場合において、１円未満の端数が生じた場合は初月分の支払いに加えるものとする。

（履行遅滞に係る違約金）

第６条　貸付人は、借受人が期日までに貸付料を支払わないときは、当該貸付料の年３．０パーセント（財務規則第 122 条第１項に規定する率）に相当する違約金を徴収するものとする。

（貸付料の改定）

第７条　貸付人は、貸付物件の価額が著しく上昇したとき、貸付人が貸付物件につき特別の費用を負担することとなったとき又はその他正当な理由があると認めるときは、貸付料の増額を請求することができる。

（埋蔵文化財宝蔵地に関する特約）

第８条　借受人は、貸付物件が文化財保護法（昭和25年法律第214号）に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に該当することをあらかじめ承諾の上、本契約を締結するものとする。

２　借受人は、貸付物件において建物の建築又は土木工事等を行うにあたり、事前に仙台市教育委員会と協議するとともに、必要な措置を適切に行わなければならない。

３　前項の建築又は土木工事等に伴い、試掘調査、本発掘調査又は埋蔵文化財の保護措置（以下「発掘調査等」という。）が必要となった場合、借受人は、仙台市教育委員会と協議の上、必要な発掘調査等を実施しなければならず、これらに要する費用は、全て借受人の負担とする。

４　借受人は、貸付物件が埋蔵文化財包蔵地であること、又は文化財調査等の実施・結果（工事の中断、遅延、計画変更、使用制限等を含むがこれらに限られない。）に起因して生じた損害、損失、追加費用その他一切の不利益について、貸付人に対し、契約期間の延長・変更、貸付料の減免・返還、損害賠償、損失補償、契約の解除その他一切の請求を行うことができない。

（契約不適合責任）

第９条　この契約締結後において、貸付物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合でも、借受人は、貸付人に対し、貸付物件の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完の請求、貸付料の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

２　借受人は､貸付物件がその責めに帰することができない理由により滅失又はき損したときは、当該滅失又はき損した部分につき貸付人の承認した割合に応じて貸付料の減免を請求することができる。ただし、第８条（埋蔵文化財包蔵地に関する特約）に定める事由による場合は、こ

の限りでない。

（貸付物件の引渡し）

第 10 条　貸付人は、第３条に定める貸付期間の初日に貸付物件を借受人に引き渡すものとする。

（権利譲渡等の禁止）

第 11 条　借受人は、貸付人の承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸し、又は当該物件の賃借権を譲渡してはならない。また、賃借権を担保に供してはならない。

（物件の適正な使用）

第12条　借受人は、善良な管理者の注意をもって本物件を使用しなければならない。

（使用上の制限）

第 13 条　借受人は、貸付物件について第２条に規定する使用目的、利用計画及び事業計画の変更又は貸付物件の現状を変更（軽微な変更を除く。）しようとする場合には、事前に変更する理由及び変更後の使用目的等を記載した書面によって貸付人に申請し、その承認を受けなければならない。

（修繕義務等）

第 14 条　貸付人は、貸付物件の修繕義務を負担しないものとし、当該物件について維持保存その他の行為をするため支出する経費は、全て借受人の負担とする。

（滅失又はき損等）

第 15 条　借受人は、貸付物件の全部又は一部を滅失又はき損した場合には、直ちに貸付人にその状況を通知しなければならない。

２　借受人は、前項の滅失又はき損がその責めに帰する理由によるものであるときは、自己の負担において原状に回復しなければならない。

（実地調査等）

第 16 条　貸付人は、貸付料債権の保全その他必要があると認めるときは、借受人に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合、借受人はその調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならない。

（特別違約金）

第 17 条　借受人は、第 11 条から第 13 条、若しくは前条に定める義務に違反したとき又は第 18 条第２項各号のいずれかに該当したときは、違約金として違反した年次の貸付料年額に相当する金額の範囲内で貸付人の定める金額を支払わなければならない。ただし、その違反するに至った理由が借受人の責めに帰することができないものであると貸付人が認めるときは、この限りではない。

２　前項に規定する違約金は、第 22 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

（契約の解除）

第 18 条　貸付人は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

（１）借受人がこの契約に定める義務を履行しないとき。

（２）貸付人又は国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため貸付物件を必要とするとき。

（３）貸付人が売払い等により貸付物件の所有権を第三者へ移転するとき。

２　借受人が次の各号のいずれかに該当した場合には、貸付人は、何らの催告も要せずして、本

契約を解除することができる。この場合借受人の使用人が借受人の業務として行った行為は、借受人の行為とみなす。

（１）借受人の役員等（法人の場合は、非常勤を含む役員及び支配人並びに支店又は営業所の代表者、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、個人の場合は、その者並びに支配人及び営業所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第77号。以下「暴対法」という。）第２条第６号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）である場合、又は暴力団員が経営に事実上参加していると認められるとき。

（２）借受人又は借受人の役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正な利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴対法第２条第２号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）、暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員に協力し、関与する等これと関わりを持つ者として、警察から通報があった者若しくは警察が確認した者（以下「暴力団関係者」という。）の威力を利用するなどしていると認められるとき。

（３）借受人又は借受人の役員等が、暴力団、暴力団員若しくは暴力団関係者（以下「暴力団等」という。）又は暴力団等が経営若しくは運営に関与していると認められる法人等に対して、資金等を提供し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

（４）借受人又は借受人の役員等が、暴力団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。

（５）借受人又は借受人の役員等が、暴力団等であることを知りながら、これと取引したり、又は不当に利用していると認められるとき。

３　前項の規定により契約が解除された場合においては、解除により借受人に損害があっても、貸付人は　その賠償の責を負わないものとする。

（解約）

第 19 条　契約の期間中において貸付人又は借受人が都合により本契約を解約しようとするときは、解約予定日の属する月の３か月前までに、それぞれ相手方に対し書面をもってその旨の予告をしなければならない。

（貸付物件の返還）

第 20 条　貸付期間が満了したとき又は貸付人が第 18 条第１項、第２項若しくは前条の規定によりこの契約を解除又は解約したときは、借受人は、貸付物件を貸付人の指定する期日までに原状回復の上、貸付人に返還しなければならない。

（通知義務）

第 21 条　借受人は、次の各号に掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を貸付人に通知しなければならない。

（１）氏名、名称若しくは代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。

（２）滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受けたとき。

（３）特別清算開始の申立て又は通告によるこれらの開始命令があったとき。

（４）破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産手続開始の申立、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立てがあったとき。

（５）本件土地が著しい損傷を受けたとき。

（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物件の全部又は一部を滅失又はき損したときは、当該滅失又はき損による当該物件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。ただし、第 15 条第２項の規定により当該物件を原状に回復した場合はこの限りでない。

２　前項に掲げる場合のほか、借受人はこの契約に定める義務を履行しないため又は義務の履行が不能であるため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。

３　借受人は、貸付物件の賃貸借により第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償するものとする。

（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とき又は第 18 条第１項若しくは第２項の規定によりこの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等の有益費、修繕費等の必要経費及びその他の費用があっても、これを貸付人に請求しないものとする。

（工事）

第 24 条　借受人は、貸付物件を申請の目的に従った用途に使用するため、土地の掘削等を行う場合は、埋戻等の復旧を十分に行うものとし、工事完了後は貸付人の検査を受けなければならない。

２　貸付人は、前項の検査の結果復旧が完全でないと認めたときは、工事のやり直し等必要な指示をするものとし、借受人はその指示に従わなければならない。

３　借受人は、前２項の工事施行に際しては、通行等の安全を確保するため十分な措置を講じなければならない。

（契約の費用）

第 25 条　この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、借受人の負担とする。

（裁判管轄）

第 26 条　この契約に関する訴えの管轄は、仙台地方裁判所とする。

（その他）

第 27 条　この契約に関し、疑義が生じたとき又は定めのない事項については、その都度貸付人借受人協議して決めるものとする。

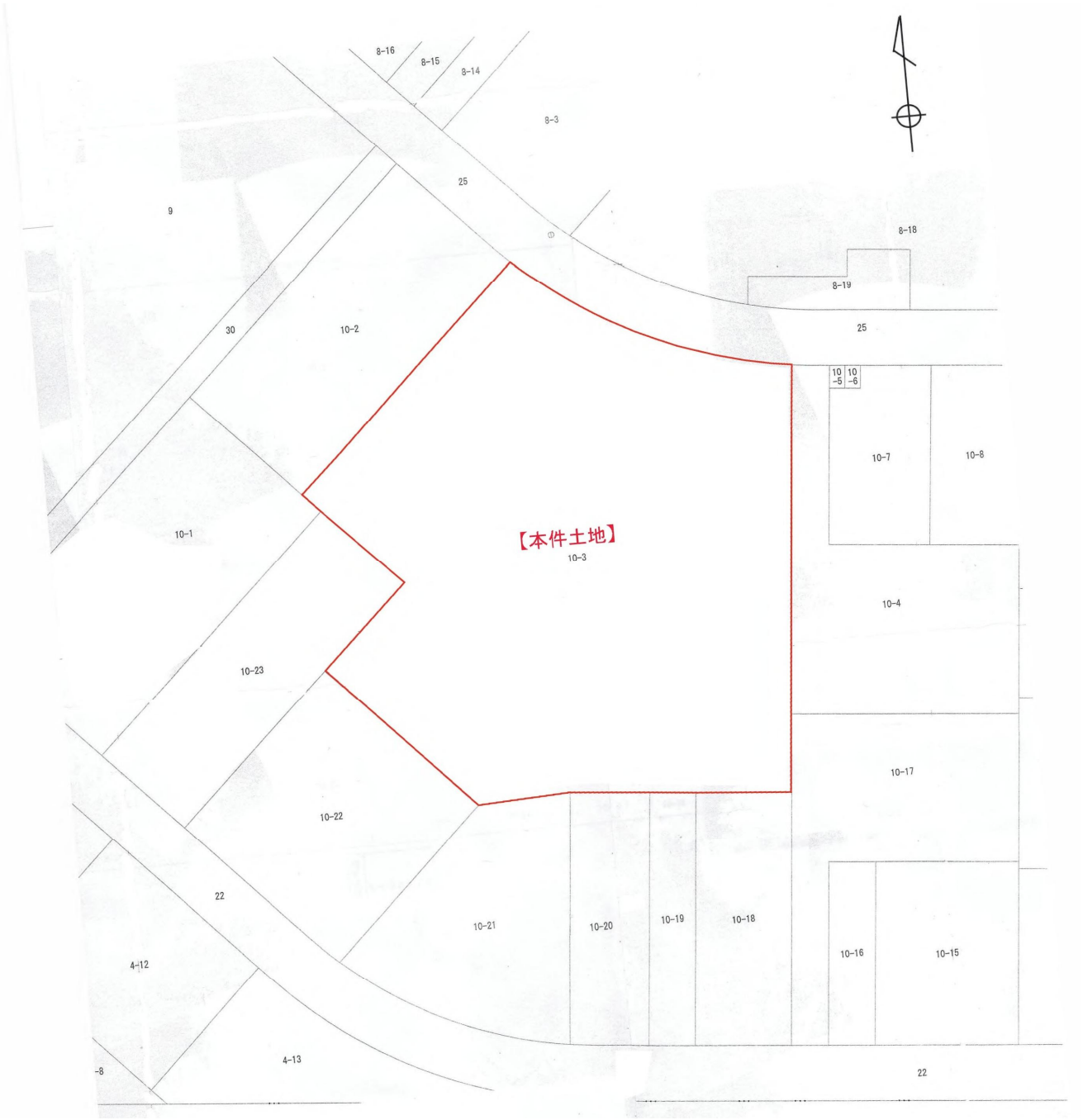
この契約を証するため、本書２通を作成し、貸付人借受人記名押印の上、各自その１通を所持する。

令和　　年　　月　　日

貸付人　住　所　仙台市青葉区本町三丁目８番１号
　　氏　名　宮城県公営企業管理者　千　葉　　衛

借受人　住　所

　　氏　名　　㊞


8-16
8-15
8-14
8-3
25
9
8-18
8-19
25
30
10-2
10-5
10-6
10-7
10-8
10-1
【本件土地】
10-3
10-4
10-23
10-17
10-22
22
10-21
10-20
10-19
10-18
10-16
10-15
4-12
4-13
-8
22