

公有財産賃貸借契約書（案）

賃貸人 堺市（以下「甲」という。）と賃借人 □□□□□□（以下「乙」という。）は、次の条項により公有財産の賃貸借契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（物件の表示）

第2条 甲はその所有する次表に掲げる物件（以下「当該物件」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを借り受け、貸付料を甲に納入するものとする。

| 物件の表示                      | 区分 | 面積                    |
|----------------------------|----|-----------------------|
| 堺市堺区出島西町<br>1番4のうち、1番8、1番9 | 土地 | 462.19 m <sup>2</sup> |

（使用の目的及び制限）

第3条 乙は、当該物件を平面駐車場等原状回復が容易な平面利用で利用しなければならない。

2 乙は、当該物件を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5月15日法律第77号）第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体の活動のために利用する等、公序良俗に反する用途に供してはならない。

3 乙は、当該物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年7月10日法律第122号）に定められた風俗営業及び性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途に供してはならない。

（貸付期間）

第4条 本契約の期間は、令和8年4月1日から令和13年3月31日までとする。

2 前項の期間には、当該物件の現状変更（整地工事を含む。）及び原状回復に要する期間を含むものとする。

（物件の引渡し）

第5条 甲は、前条第1項に定める貸付期間の初日に、原状回復した状態で当該物件を乙に引き渡すものとする。

2 乙と現賃借人との間で協議し「原状回復義務の承継に関する覚書」を締結し、甲の承認を受けた場合は、当該物件の全部または一部を現状のまま引き渡すものとする。ただし、甲は協議に関する一切に関与しない。

（貸付料）

第6条 当該物件の貸付料は、月額金□□□□□□円（年額金□□□□□□円）とする。

2 甲は、物価の変動又は法令若しくは条例等の改廃その他の事情の変更により貸付料が不相当になったときは、前項に定める貸付料を改定することができる。

3 第1項の月額貸付料は非課税のため、消費税及び地方消費税相当額は加算しない。

(貸付料の納入方法及び期限)

第7条 乙は、甲の発行する納入通知書により別表に定める各期間の貸付料を期限までに納入しなければならない。

(遅延利息)

第8条 乙は、貸付料を前条に定める納入期限までに納入しなかった場合は、納入期限の翌日から納入のあった日までの期間について、堺市財産規則（昭和39年3月30日規則第6号）第32条第4項に定める遅延利息の特例として附則に定める割合により計算した金額（100円未満の端数があるとき、又は当該金額が1,000円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てた金額）を遅延利息として甲に納入しなければならない。

(契約保証金)

第9条 本契約の契約保証金は、金□□□□□□円とする。

2 契約保証金には乙が既に納付した入札保証金全額を充当するものとする。

3 第1項の契約保証金は、第18条第4項及び第23条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

4 甲は、賃貸借期間が満了したとき、又は第18条第2項により契約を解除した場合において、乙が第20条に規定する原状回復義務等本契約に定める全ての義務を履行し、甲に損害がないときには、乙の請求により第1項に定める契約保証金を乙に返還する。ただし、貸付料の未払い、損害賠償その他乙が甲に対して負担する債務が残存する場合にあっては、契約保証金を当該債務の額に充当したうえで、その残余の額を返還する。

5 甲は、第18条第1項の規定に基づき本契約を解除したとき又は第19条の規定により本契約を解約したときは、第1項に定める契約保証金を甲に帰属するものとする。

6 第1項に定める契約保証金には利息を付さない。

(物件の修補請求等)

第10条 乙は、当該物件に契約不適合部分（「目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない部分のこと」をいう。以下同じ。）の存在を理由として、物件の修補請求、代替物の引渡請求、履行の追完請求、貸付料の減免請求、損害賠償請求及び本契約の解除を行うことができない。ただし、乙が消費者契約法（平成12年5月12日法律第61号）第2条第1項に規定する消費者であり、かつ、当該土地の引渡しから2年以内に甲に通知した場合は、この限りでない。

(権利譲渡等の禁止)

第11条 乙は、当該物件を第三者に転貸し、若しくは賃借権を譲渡してはならない。又、賃借権を担保に供してはならない。なお、乙が時間貸（月極）駐車場として運営することは転貸にはあたらない。

2 乙は、当該物件の賃貸借の登記を請求してはならない。

(使用上の制限)

第12条 乙は、いかなる場合も当該物件に建築物を建築してはならない。

2 乙は、第13条第1項の埋設管の荷重限度を厳守し、当該埋設管に影響を及ぼすような使用をしてはならない。

3 乙は、甲に対し車庫証明発行のための対応を求めてはならない。

（使用上の条件）

第13条 乙は、当該物件に存する甲管理の水道管及び仕切弁、大阪広域水道企業団管理の工業用水管（荷重限度25 t / m<sup>2</sup>）、大阪ガス株式会社管理のガス管（荷重限度7.5 t / m<sup>2</sup>）（以下「埋設管」という。）について、各管理者が埋設管の管理、保守又はこれに伴う工事を実施するときは、各管理者又は各管理者が指定する者等の立入りや当該物件の使用を容認しなければならない。

2 甲と乙、大阪ガス株式会社の三者で前項の内容に関する覚書を作成するものとする。

3 乙は、当該物件に存する関西電力送配電株式会社管理の電柱及び支線、NTT西日本株式会社管理の電話線、株式会社オプテージ管理の電気通信ケーブルについて、各管理者が設備の管理、保守又はこれに伴う工事を実施するときは、各管理者又は各管理者が指定する者等の立入りや当該物件の使用を容認しなければならない。

4 乙は、当該物件の整備にあたっては、関係機関と十分に協議を行うものとする。

5 乙は、前項の整備に必要な工事等を実施するときは、事前に近隣住民に周知説明を行うものとする。

6 乙は、当該物件を次の各号に定める用途に供してはならない。

- (1) 深い基礎を要するもの等容易に原状復旧できない工作物の設置を伴う用途
- (2) 廃棄物の保管場所、砂利、砂、残土等の堆積場その他これに類する用途
- (3) 土壌汚染対策法第2条に規定する特定有害物質の製造、使用、処理または貯蔵の事業の用途
- (4) 悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途
- (5) 政治活動又は宗教活動の用途
- (6) 法令等の規制に違反する事業等の用途
- (7) 地域住民等の生活を著しく脅かすような用途
- (8) 本市が適当でないと認める用途

（時間貸（月極）駐車場）

第14条 乙は、当該物件を時間貸（月極）駐車場として使用するときは、駐車料金の設定及び変更について、甲の承認を得なければならない。

2 乙は、当該物件を時間貸（月極）駐車場として使用したときは、下記内容を記載した管理状況報告書を各年度終了後、翌月末までに甲に提出するものとする。

・入出庫台数（月別）

・売上、経費（固定費・変動費別）及び収益（月別）

3 前項の報告内容のうち、入出庫台数（月別）及び売上（月別）について、次回公募時に甲は管理状況報告書の内容を公表することができるものとする。

（物件保全義務）

第15条 乙は、善良な管理者としての注意をもって当該物件の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、近隣住民等から苦情、要望があった場合や当該物件内の不法投棄等は自らの責任

において速やかに解決をしなければならない。

- 3 乙は、当該物件が天災その他の事由によって損壊や管理の不備に起因する事故により、第三者に損害を与えた場合は、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は、乙にその費用を求償することができる。
- 4 乙は、当該物件の現状を変更するとき又は簡易な工作物を設置するときは、事前に甲に工事図面等を提出し、甲の承認を受けなければならない。

#### （実地調査等）

第16条 甲は次の各号に該当する事由が生じたときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は、調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- (1) 第3条第2項又は第3項に定める使用してはならない用途等に関して、甲が必要と認めるとき
- (2) 第6条に定める貸付料の納付がないとき
- (3) 第11条から第13条まで又は第15条に定める義務に違反したとき
- (4) その他甲が必要と認めるとき

#### （違約金）

第17条 乙は、第3条、第11条から第14条まで又は第16条に規定する義務に違反したときは、第6条第1項の貸付料の3か月分に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

#### （契約の解除）

第18条 甲は、次の各号のいずれかに該当した場合は、催告その他何らの手続を用いずに本契約を解除することができる。

- (1) 乙が貸付料を3か月以上滞納したとき。
  - (2) 乙が本契約に定める義務に違反したとき。
  - (3) 乙が使用上の義務違反、不法行為を行ったとき。
  - (4) 乙が貸付の期間の初日から3か月を経過してもなお第3条第1項に定める指定用途に供せず、又はその用途に供した後、その用途を廃止したとき。
  - (5) 乙が銀行取引の停止又は破産、民事再生、会社更生等の申立てをするか、若しくは受けたとき。
  - (6) 乙が本市の暴力団排除に関する諸規定に抵触する行為を行ったとき。
- 2 甲は、貸付物件を国又は公共団体において公用、公共用又は公益事業の用に供するため必要が生じたときは、地方自治法（昭和22年4月17日法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき、本契約を解除することができる。
  - 3 甲は、第1項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何らの賠償ないし補償を要しない。
  - 4 乙は、甲が第1項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

#### （中途解約）

第19条 乙は、本契約の期間満了前に解約しようとするときは、甲に対し毎年4月1日か

ら9月30日までに書面で協議を申し出なければならない。

2 前項の解約日は甲において解約することを決定した日から起算して5か月を経過する日の属する月の末日とする。

3 甲は、前項の規定により本契約を解約した場合であっても、既納の貸付料は返還しない。

#### （原状回復の義務）

第20条 乙は、第4条に規定する貸付の期間が満了するときは満了する日までに、甲が第18条第1項及び第2項の規定により本契約を解除したときは甲の指定する期日までに、前条の規定により本契約を解約したときは前条第2項の規定により定めた解約の日までに、自己の負担において、当該物件を原状に回復し、甲の検査を受けて、返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復する必要があると認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 甲は、前項の規定により当該物件を返還する場合において、乙が原状に回復して返還しないときは、乙に代わって原状に回復することができるものとし、乙はその費用を負担しなければならない。

#### （原状回復の義務の承継）

第21条 乙は、第5条第2項の定めにより、甲の承認を得て当該物件の全部または一部を現状のまま引渡しを行った場合、原状に回復する義務を現賃借人から継承する。

#### （有益費等の支出及び請求権の放棄）

第22条 貸付期間中における必要費及び有益費は、すべて乙の負担とする。

2 乙は、貸付期間満了、甲が第18条第1項または第2項の規定による本契約の解除もしくは第19条の規定による本契約の解除となった場合において、当該物件を返還するときに、必要費及び有益費が現存している場合であっても、甲に対しその償還請求をすることができない。

#### （損害賠償）

第23条 乙は、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、その損害を賠償しなければならない。

#### （法令の遵守）

第24条 甲乙両者は、本契約に定めるもののほか、堺市財産規則その他法令に定める事項を誠実に遵守しなければならない。

#### （契約の費用）

第25条 本契約に要する一切の費用は、すべて乙の負担とする。

#### （近隣住民等への配慮）

第26条 乙は、物件引渡し以後においては、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意するものとし、紛争が生じた場合は乙の責任において解決するものとする。

2 乙は、当該物件引渡し以後において、近隣住民その他第三者に配慮し、雑草等処理及び維持・管理を適切に行うものとし、その場合に生じた費用は、乙が支払うものとする。

3 甲からの改善要請後も乙が改善に応じない場合は、財産活用課が主催する全ての入札に対し、乙は1年間参加できないものとする。

(管轄裁判所)

第27条 本契約に関する管轄裁判所は、甲の所在地を管轄区域とする地方裁判所又は簡易裁判所とする。

(特記事項)

第28条 乙は、添付の物件調書(別紙)記載の内容を了承したうえ借受けるものとする。

(疑義の決定)

第29条 本契約に関し疑義のある事項又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定する。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

|     |     |             |   |
|-----|-----|-------------|---|
| 「甲」 | 住所  | 堺市堺区南瓦町3番1号 |   |
|     | 氏名  | 堺市          |   |
|     | 代表者 | 堺市長 永藤英機    | 印 |

|     |    |  |   |
|-----|----|--|---|
| 「乙」 | 住所 |  |   |
|     | 氏名 |  | 印 |

別表（第7条関係）

| 期 間                         | 納入貸付料 | 納 付 期 限       |
|-----------------------------|-------|---------------|
| 令和8年 4月 1日 ～ 令和8年 7月 31日    |       | 令和8年 3月 6日    |
| 令和8年 8月 1日 ～ 令和8年 11月 30日   |       | 令和8年 7月 31日   |
| 令和8年 12月 1日 ～ 令和9年 3月 31日   |       | 令和8年 11月 30日  |
| 令和9年 4月 1日 ～ 令和9年 7月 31日    |       | 令和9年 3月 31日   |
| 令和9年 8月 1日 ～ 令和9年 11月 30日   |       | 令和9年 7月 30日   |
| 令和9年 12月 1日 ～ 令和10年 3月 31日  |       | 令和9年 11月 30日  |
| 令和10年 4月 1日 ～ 令和10年 7月 31日  |       | 令和10年 3月 31日  |
| 令和10年 8月 1日 ～ 令和10年 11月 30日 |       | 令和10年 7月 31日  |
| 令和10年 12月 1日 ～ 令和11年 3月 31日 |       | 令和10年 11月 30日 |
| 令和11年 4月 1日 ～ 令和11年 7月 31日  |       | 令和11年 3月 30日  |
| 令和11年 8月 1日 ～ 令和11年 11月 30日 |       | 令和11年 7月 31日  |
| 令和11年 12月 1日 ～ 令和12年 3月 31日 |       | 令和11年 11月 30日 |
| 令和12年 4月 1日 ～ 令和12年 7月 31日  |       | 令和12年 3月 29日  |
| 令和12年 8月 1日 ～ 令和12年 11月 30日 |       | 令和12年 7月 31日  |
| 令和12年 12月 1日 ～ 令和13年 3月 31日 |       | 令和12年 11月 29日 |

【物件調書】

|                      |                                            |                                                                 |                          |                            |                 |                  |
|----------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------|------------------|
| 物件番号                 | 1                                          |                                                                 | 最低月額貸付料                  |                            | 113, 300 円（非課税） |                  |
| 所在地番                 | 堺区出島西町 1 番 4 のうち、1 番 8、1 番 9               |                                                                 |                          |                            |                 |                  |
| 貸付面積                 | 462. 19 m <sup>2</sup>                     |                                                                 |                          |                            |                 |                  |
| 貸付期間                 | 令和 8 年 4 月 1 日（水） から 令和 13 年 3 月 31 日（月）まで |                                                                 |                          |                            |                 |                  |
| 指定用途                 | 平面駐車場等の原状回復が容易な平面利用                        |                                                                 |                          |                            |                 |                  |
| 道 路<br>の 状 況         | 北側 府道大阪臨海線（現）                              |                                                                 |                          |                            |                 |                  |
|                      | 私道負担                                       | なし                                                              |                          |                            |                 |                  |
| 法令等の<br>制 限          | 都市計画<br>区 域                                | 市街化区域                                                           |                          |                            |                 |                  |
|                      | 用途地域                                       | 工業専用地域                                                          | 建蔽率                      | 60%                        | 容積率             | 200%             |
|                      | そ の 他                                      | 臨港地区（工業港区）【南側部分】<br>宅地造成等工事規制区域<br>屋外広告物許可区域（第 3 種許可区域及び沿道禁止区域） |                          |                            |                 |                  |
| 供給処理<br>施 設 の<br>状 況 | 項 目                                        | 利用可能な施設                                                         | 配管等の状況                   | 照 会 先                      |                 | 電話番号             |
|                      | 電 気                                        | 関西電力(株)                                                         | 本物件敷地内<br>及び前面道路<br>電柱あり | 関西電力送配電(株)<br>フリーコール（電気設備） |                 | 0800<br>777-3081 |
|                      | ガ ス                                        | 都市ガス                                                            | 前面道路<br>配管なし             | 大阪ガス(株)                    |                 | 072<br>238-2428  |
|                      | 上 水 道                                      | 市営水道                                                            | 前面道路<br>配管あり             | 上下水道局サービス管理部<br>給排水設備課     |                 | 072<br>250-8945  |
|                      | 下 水 道                                      | 公共下水道<br>（分流式）                                                  | 前面道路<br>排水管なし            | 上下水道局下水道管路部<br>下水道管理課      |                 | 072<br>250-9116  |
| 交通機関                 | 鉄 道                                        | 南海本線 湊駅から北西へ約 350m（直線距離）                                        |                          |                            |                 |                  |
|                      | バ ス                                        | 南海バス 大浜南町停留所から南西へ約 270m（直線距離）                                   |                          |                            |                 |                  |



|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>特記事項</p> | <p>①貸付当初は裸地であり、北側の接道部に本市所有の鉄柱及びチェーンを設置した状態で現賃借人に貸し付けています。</p> <p>②本物件には、本市が管理する径 300 mm の水道管が南北に埋設されており、北側 3m 程度は運用中（仕切弁から北側）、それ以降南側は運用を停止した廃止管（モルタル充填済み）となっています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運用水道管には、地表に出ている仕切弁がありますが、現状有姿で使用してください。なお、運用水道管等の上には、資材等を置くことができません。</li> <li>・廃止水道管は、本市と大阪府との間で本市使用廃止管の取り扱いにおける覚書が締結されています。</li> <li>・水道管の管理、保守等のため、本市職員等が敷地内に常時出入りできるようにしてください。</li> </ul> <p>③本物件には、南側に径 150 mm の給水管が埋設されています。なお、水道管等の上には資材等を置くことはできません。</p> <p>④径 1,000 mm の工業用水管が埋設されており、本市と大阪広域水道企業団との間で賃貸借契約が締結されています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工業用水管の荷重限度は、25t／㎡です。</li> <li>・工業用水管の管理、保守等のため、同企業団職員等が敷地内に常時出入りできるようにしてください。</li> </ul> <p>工業用水管に関するお問い合わせ先 大阪府広域水道企業団 南部水道事業所（0725-57-2181）</p> <p>⑤径 600 mm の高圧ガス管と中圧ガス管が各 1 本埋設されており、埋設部分に地役権が設定されています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ガス管上に資材や埋設管に影響を及ぼすような薬品等を置くことはできません。</li> <li>・ガス管の荷重限度は、7.5t／㎡です。</li> <li>・ガス管の管理、保守等のため、大阪ガス㈱社員等が敷地内に常時出入りできるようにしてください。</li> </ul> <p>⑥関西電力送配電㈱の電柱・支線、NTT 西日本㈱の電話線及び㈱オブテージの電気通信ケーブルがあり、本市と各法人との間で賃貸借契約が締結されています。各設備の管理、保守等のため、各法人の社員等が敷地内に常時出入りできるようにしてください。</p> <p>⑦貸付面積 462.19 ㎡は登記面積 463.19 ㎡から上記⑥の電柱の面積 1 ㎡を控除したものです。</p> <p>⑧西側にはゴムタイヤが埋められ、また、樹木の越境がありますが、現状での引き渡しになります。</p> <p>⑨南側隣接地は私有地ですので、当該地から車の進入はできません。</p> <p>⑩フェンス改修、舗装工事等を行う場合は、事前に本市に工事の申請を行い、承認を受ける必要があります。舗装工事を行う場合は、隣接地に排水が流れ込まないようにしてください。なお、本物件の返却時には原状回復する必要があります。</p> <p>⑪建築物の建築はできません。建蔽率、容積率は、用途地域の説明用に参考のため記載しています。</p> <p>⑫物件調書は調査内容を列挙した資料であり、あらゆる場合を想定しているものではありません。物件調書の記載内容と現状とに差異がある場合は、現状を優先します。</p> |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|