

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
堺市北区黒土町2262番4のうち	土地	1,319.57 m ²

（使用の目的及び制限）

第3条 乙は、当該物件を平面駐車場として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1月1日から令和11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。）又は平成27年4月1日時点の状態（以下「原状」という。）への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、当該物件並びに現賃借人が敷設・設置した当該物件上のアスファルト舗装、雨水排水設備（桝、U字型側溝）及びポール・チェーン（以下「設置物等」という。）を乙に引き渡すものとする。

（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。ただし、別表のとおり、令和7年度は3か月間のため、令和7年度の貸付料は、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22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、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、当該物件における雨水排水、砂塵防止に留意して当該物件及び設置物等を管理しなければならない。
- 2 乙は、当該物件における駐車場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。
- 3 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。
- 4 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（平成14年5月29日法律第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
 - (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、次の各号に定める項目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。
- (1) 入出庫台数（月別）
 - (2) 売上、経費（固定費・変動費別）及び収益（月別）
- 3 前項の管理状況報告書のうち、入出庫台数（月別）及び売上（月別）について、甲は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、当該物件の使用または管理等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出

来る。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合意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条の第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。また、甲が現状のまま返還することを指示したときは、乙は現状のまま返還しなければならない。

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、乙が原状の状態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。

(有益費等の支出及び請求権の放棄)

第21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項又は第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約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22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23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24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25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に留意するものとし、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26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27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28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 1月 1日 ～ 令和8年 3月 31日		令和7年 12月 26日
令和8年 4月 1日 ～ 令和8年 7月 31日		令和8年 3月 31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

物件調書

物件番号	1	最低月額貸付料	501,300円		
所在・地番	堺市北区黒土町 2262 番 4 のうち				
貸付面積	1,319.57 m ²				
貸付期間	令和 8 年 1 月 1 日から令和 11 年 3 月 31 日まで				
指定用途	平面駐車場				
道路の状況	南側 府道大阪中央環状線（幅員約 37m） 東側 建築基準法第 42 条第 2 項道路 西側 建築基準法上の非該当道路				
	私道負担	あり ※上記東側道路が建築基準法第 42 条第 2 項道路のため、本物件敷地北東側の一部に私道負担があります。			
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域			
	用途地域	【北側部分】第一種住居地域 【南側部分】近隣商業地域 ※上記用地地域は、南側府道の道路境界から 25m 北の位置で分かれています。			
	指定建蔽率	【北側部分】 60% 【南側部分】 80%	指定容積率	【北側部分】 200% 【南側部分】 300%	
	その他	準防火地域、宅地造成等工事規制区域 【北側部分】屋外広告物許可区域（第 1 種許可区域） 【南側部分】屋外広告物許可区域（第 2 種許可区域） ※上記屋外広告物許可区域は、用地地域と同じ位置で分かれています。			
供給処理施設の状況	項目	利用可能な施設	配管等の状況	問い合わせ先	電話番号
	電気	関西電力株	本物件敷地内及び前面道路電柱あり	関西電力送配電株 フリーコール（電気設備）	0800 777-3081
	ガス	都市ガス	前面道路配管なし	大阪ガス株	072 238-2428
	上水道	市営水道	前面道路配管あり	上下水道局サービス管理部 給排水設備課	072 250-8945
	下水道	公共下水道（合流式）	前面道路排水管あり	上下水道局下水道管路部 下水道管理課	072 250-9116
交通機関	鉄道	南海高野線「百舌鳥八幡駅」から北へ約 670m（直線距離）			
	バス	南海バス「黒土口停留所」から北へ約 40m（直線距離）			

特記事項

- ①貸付当初（平成 27 年 4 月 1 日）、本物件敷地は 8 ページの写真のとおり裸地であり、本物件敷地の南側及び東側境界線に沿って本市所有の工事中フェンスを設置した状態で現賃借人に貸し付けています。なお、上記フェンスは、現賃借人が撤去して本市資材置場に留置していましたが、老朽化により本市において廃棄処分しています。よって、貸付期間満了までに原状回復を行う際、賃借人において、工事中フェンス等を準備し、本物件敷地の南側及び東側境界線に沿って設置する必要があります。
- ②本物件敷地上のアスファルト舗装、雨水排水設備（柵、U字型側溝）及びポール・チェーン（以下、「設置物等」という。）は現賃借人が敷設・設置したものです。賃借人は、当該設置物等は無償で引き継ぎ、現状（本物件敷地上に設置物等のある現状）での引き渡しを受けることとなります。
- ③本物件敷地の境界標の一部が欠落していますが、現状のままでの引き渡しとなります。
- ④本物件敷地の西側のブロック塀は撤去できません。現状のままでの引き渡しとなります。
- ⑤本物件敷地の南東隣接地（地番 2261-13）から工作物（ネットフェンス、ブロック塀及びアスファルト舗装の一部）が越境しています。
- ⑥本物件敷地の北側隣接地（地番 2262-1）から工作物（ネットフェンス、擁壁の水抜き穴）が越境しています。
- ⑦本物件敷地の東側及び西側道路を通行等で利用する場合、賃借人（落札者）において道路敷地所有者等と協議してください。
- ⑧建物の建築はできません。（指定建蔽率及指定容積率は、用途地域の説明のため、記載しています。）
- ⑨本市は、車庫証明発行のための対応はいたしません。
- ⑩本物件敷地の南西角に関西電力送配電株式会社の電柱 1 本があり、本市と関西電力送配電株式会社との間で賃貸借契約を締結しています。同社の社員等が設備の管理、保守等を行う場合、本物件敷地内への立入りを認めてください。
- ⑪貸付面積 1,319.57 m²は、登記面積 1,319.65 m²から上記⑩の電柱 1 本の面積 0.08 m²を控除したものです。
- ⑫駐車場の土地利用計画により許可等が必要な場合、賃借人は、関係法令等を遵守し、賃借人の負担と責任において行ってください。
- ⑬賃借人には、貸付財産を使用して行う事業に一切の責任があります。貸付期間中は賃借人が物件全体の管理責任を負うものとし、その維持管理に必要な費用は賃借人の負担とします。