

市有財産（旧北小学校）賃貸借契約書（案）

賃貸人 浜松市 と 賃借人 ○○○○ とは、次の条項により市有財産（旧北小学校）有償賃貸借契約を締結する。なお、この契約において用いる用語の意義は、この契約において別段の定めがあるもののほか、令和 7 年 5 月 7 日付市有財産を活用した国際スクール事業者募集プロポーザル方式共通募集要項（以下「募集要項」という。）と同じとする。

（信義誠実の義務）

第 1 条 賃貸人及び賃借人は、募集要項及びこれに基づき賃借人が提案した旧北小学校を活用した事業（これらに係る質問回答の結果及びその後の修正を含む。以下「提案事業」という。）の内容を遵守するとともに、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。

（貸付物件）

第 2 条 賃貸人は、別記 1 から 3 に記載する建築物等（以下「貸付物件」という。）を賃借人に貸し付ける。この場合において、貸付の対象とする範囲は、別記 4 のとおりとする。

2 賃借人は、貸付物件の使用において、別記 5 に規定する特記事項を了承した上でこれを借り受ける。

3 賃借人は、別記 6 に掲げる貸付物件内に存する工作物、動産等を当該工作物、動産等の所有者と事前に協議の上、その同意を得て使用することができる。この場合において、賃貸人は当該工作物や動産等について、その動作確認を行っておらず、安全性について何ら保証するものではなく、これらに起因して生じた事故、損害、故障等に関する一切の責任及び費用は、いかなる責任も負わない。

（使用目的）

第 3 条 賃借人は、貸付物件を提案事業の目的でのみ使用し、他の目的には使用しないものとする。

（貸付期間）

第 4 条 貸付期間は、○年○月○日から○年○月○日までの 10 年間とする。

2 前項に規定する貸付期間には、原状回復に要する期間を含む。

3 賃貸人は、第 1 項の貸付期間が満了する日の 1 年前から 6 か月前までの間に、賃借人に対し、期間の満了により本契約が終了する旨について書面をもって通知することができる。

4 賃貸人及び賃借人は、貸付期間が満了する日の 1 年前から 6 か月前までの間に、賃借人又は賃貸人に対して更新をしない旨の通知、又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件でさらに 10 年間更新されるものとし、その後も同様とする。

- 5 前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後、建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃貸人が遅滞なく意義を述べなかったときも、同項と同様とする。

(賃料)

第 5 条 賃借人は、賃料として、月額〇〇円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）を賃貸人に支払わなければならない。

- 2 賃料は、貸付期間の満了日前にこの契約を解除したときは、当該年度中に貸付していた月数により月割り計算する。ただし、貸付期間の初日から契約解除日までの期間が 1 月に満たないときは、日割り計算する。なお、月割り又は日割り計算した賃料に 1 円未満の端数があるときは、その端数は切り捨てる。
- 3 賃貸人は、貸付物件の価格が上昇したとき、賃貸人が貸付物件につき特別の費用を負担することになったとき、その他正当な理由があるときは、賃料の増額を請求することができる。

(賃料の支払い)

第 6 条 賃借人は、前条の規定による賃料を、次に掲げる納期限までに、賃貸人の発行する納入通知書により賃貸人に支払わなければならない。ただし、これらの期限が浜松市の休日定める条例（平成元年浜松市条例第 7 6 号）第 1 条の市の休日であるときは、当該市の休日の翌日をもってその期限とする。

対象月	納付期限
4月～6月分	当該年度の4月末日
7月～9月分	当該年度の6月末日
10月～12月分	当該年度の9月末日
1月～3月分	当該年度の12月末日

(修繕等の費用負担)

第 7 条 貸付物件の修繕及び維持管理並びにそれらに要する費用負担については、次のとおりとする。

- (1) 賃貸人は、貸付物件について主要構造部分を除き修繕義務を負わないものとする。
- (2) 賃借人は、貸付物件を使用するために必要な修繕を行い、その費用を負担する。また、賃貸人の承諾を得て貸付物件を改造する場合の費用も負担する。
- (3) 賃借人は、前号に定めるもののほか、貸付物件を使用するために必要な光熱水費、消防用設備点検、建築基準法による 1 2 条点検、その他施設の維持管理費等の一切を負担する。

(遅延損害金)

第 8 条 賃借人は、賃料を支払期日までに支払わないときは、浜松市税外収入金の延滞金に

関する条例（昭和 33 年浜松市条例第 5 号。同条例を改正する条例を含む。）の規定による延滞金の額の計算の例によって計算した額の遅延損害金を賃貸人に支払わなければならない。

（契約不適合）

第 9 条 この契約締結後、賃借人は、賃貸人に対し、貸付物件について、契約の内容に適合しないことを理由とする履行の追完請求、賃料減額請求、損害賠償請求、契約の解除をすることができない。

（転貸等の禁止）

第 10 条 賃借人は、賃貸人の承認を得ないで貸付物件に第三者に転貸し又は賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利を設定してはならない。

2 賃借人は、特記事項に定めるところにより、地域住民等が活動を行うために貸付物件を利用することを認めるとともに、この契約締結までの間に貸付人及び浜松市中央区北地区自治会連合会（以下「地元自治会連合会」という。）との 3 者間での調整の上締結した覚書に定めるところにより、グラウンド・体育館の利用に関する予約の受付や施錠管理等を行うこと。この場合において、公平かつ適正な管理を行うために必要となる、グラウンド・体育館の管理規程を作成し、これを周知すること。

（貸付物件の変更等）

第 11 条 賃借人は、次の各号のいずれかに該当するときは、事前に詳細な理由を付した書面をもって賃貸人の承認を得なければならない。

- （1）貸付物件の増築、改築、移転、改造又は模様替えを行うとき。
- （2）貸付物件の敷地内に工作物を設置するとき。
- （3）貸付物件を地域住民等に貸し出す際の要件を規定した利用規約を作成及び変更するとき。

2 賃借人は、前項第 1 号又は第 2 号に掲げる行為を行う場合においては、募集要項記載の条件を遵守しなければならない。

（物件保全義務等）

第 12 条 賃借人は、常に善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保存に努めなければならない。

2 賃借人は、貸付物件の全部又は一部が滅失又はき損した場合は、直ちに賃貸人にその状況を通知しなければならない。

3 賃借人は、消防用設備点検、建築基準法による 12 条点検、その他施設の維持管理に必要な点検等を実施し、その結果を賃貸人に報告しなければならない。

(実地調査等)

第 13 条 賃貸人は、必要があると認めるときは、実地調査を行い、又は賃借人に対し関係資料の提出若しくは必要な事項の報告を求めることができる。

2 賃借人は正当な理由なく前項に規定する実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は関係資料の提出若しくは報告を怠ってはならない。

(立入り)

第 14 条 賃貸人は、貸付物件の防火、構造の保全、その他管理上特に必要があるときは、予め賃借人の了解を得て、貸付物件内に立ち入ることができる。

2 賃借人は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく賃貸人の立入りを拒否することはできない。

(違約金)

第 15 条 賃借人は、第 10 条から前条までに定める義務に違反したときは、違約金として違反した年度の賃料に相当する金額を賃貸人に支払わなければならない。ただし、その違反するに至った事由が賃借人の責に帰することができないものであると賃貸人が認めるときは、この限りでない。

2 前項に規定する違約金は、第 19 条第 1 項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 16 条 賃貸人は、賃借人が本契約に定める義務を履行しない場合、相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

2 賃貸人は、次の各号のいずれかに該当するときには、第 4 条の規定にかかわらず、6 月前までに書面により賃借人に予告することにより、この契約を解除できる。

(1) 賃貸人が、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。

(2) 賃貸人が、貸付物件が天災等の損傷により、第 3 条の目的に供することが難しいと判断したとき。

3 賃貸人は、賃借人が次のいずれかに該当するときは、賃借人に何らの催告をすることなく直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 賃借人が、この契約の締結又は履行に当たり、不正な行為をしたとき。

(2) 賃借人(賃借人が複数人であるときは、そのいずれかの者。以下この号において同じ。)が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等(賃借人が個人である場合にはその者を、賃借人が法人である場合にはその役員その他貸付契約を締結する権限を有する者をいう。以下この号において同じ。)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)第 2 条第 6

号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）であると認められるとき。

イ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 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、暴力団又は暴力団員等を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与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。

カ 転貸契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知らながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 賃借人が、アからオまでのいずれかに該当する者を転貸契約その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、賃貸人が賃借人に対して当該契約の解除を求め、賃借人がこれに従わなかったとき。

4 賃借人は、賃貸人が本契約に定める義務を履行しない場合、相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

5 賃借人は、第4条に規定する貸付期間にかかわらず使用目的を終了するときは、使用目的を終了する日の6か月前までに書面により賃貸人に予告した上で、本契約を解除することができる。

（暴力団の排除のための協力）

第17条 賃借人は、この契約の履行に当たって暴力団員等による不当な行為を受けたときは、賃貸人に報告するとともに、管轄警察署への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行わなければならない。

2 賃借人は、この契約に関する転貸契約その他の契約に際しては、当該契約の相手方に対し、当該契約の履行に当たって暴力団員等による不当な行為を受けたときは、賃借人を通じて賃貸人に報告するとともに、管轄警察署への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行うよう求めなければならない。

（原状回復）

第18条 賃借人は、第4条に定める貸付期間が満了し、又は第17条の規定による解除のため貸付物件を賃貸人へ返還する場合には、貸付期間の満了日又は契約解除日までに、賃借人の負担と責任にて貸付物件を貸付期間の開始日の原状に回復して返還しなければならない。

ない。ただし、賃貸人と賃借人の協議により、原状回復の程度を定めることができる。

- 2 賃借人は、貸付物件の明渡しに際し、賃借人が貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕料等の必要費その他の費用の償還その他の金銭の支払い及び賃借人が貸付物件に新設又は付加した工作物、設備等の買取を賃貸人に請求することができない。ただし、第 17 条第 2 項の規定による解除の場合においては、次条第 3 項の規定による損失の補償の請求を妨げない。
- 3 賃貸人は、賃借人が第 1 項に定める義務を履行せず、貸付物件に工作物、設備、物品等残置された物件（以下「残置物」という。）があるときは、賃借人が当該残置物の所有権を放棄したものとみなして、任意にこれを処分することができる。この場合において、賃貸人に当該残置物の撤去その他の費用が生じたときは、当該費用を賃借人に請求することができる。

（損害賠償等）

第 19 条 賃借人は、この契約に定める義務の不履行により賃貸人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。

- 2 賃借人は、貸付物件（貸付物件の敷地内に設置された工作物を含む。）の不備又は天災その他の事由による損壊により第三者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。なお、賃貸人が賃借人に代わって賠償の責を果たした場合には、賃借人に求償することができる。
- 3 賃借人は、第 16 条第 2 項に規定する解除権の行使により損失が生じたときは、賃貸人に対しその損失の補償を求めることができる。

（契約の費用）

第 20 条 この契約に要する費用がある場合は、その費用は賃借人が負担する。

（管轄裁判所）

第 21 条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えは、貸付物件を管轄する地方裁判所をもって第一審の合意による専属的管轄裁判所とする。

（疑義の決定）

第 22 条 この契約に関し疑義のあるときは、賃貸人と賃借人が協議して決定するものとする。

様式 3 - 2

この契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、賃貸人及び賃借人の両者記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

〇〇〇〇年〇月〇日

賃貸人 所在地 静岡県浜松市中央区元城町 1 0 3 番地の 2

名 称 浜松市

代表者 浜松市長 中野 祐介 ⑩

賃借人 住 所

名 称 〇〇

代表者 〇〇 〇〇 ⑩

様式 3 - 2

別記（第2条関係）

1 校舎

《土地》 基本情報	代表地番	中央	区	山下町192	他	筆	台帳 地目	学校用地	現況 地目	学校用地
	延べ面積	1,323 m ²			市有面積	1,323 m ²		借地面積	0 m ²	
《建物》 基本情報	主要 構造	鉄筋コン クリート	造	3 階	床面積	1,368 m ²	建築 年度	1964 年完成	耐震性 (IS値)	0.77

2 グラウンド及び体育館

《土地》 基本情報	代表地番	中央	区	山下町164-2	他	9 筆	台帳 地目	雑種地ほか	現況 地目	学校用地
	延べ面積	6,754 m ²			市有面積	6,754 m ²		借地面積	0 m ²	
《建物》 基本情報	主要 構造	鉄骨	造	1 階	床面積	1028 m ²	建築 年度	1991 年完成	耐震性 (IS値)	-

3 西側駐車場

《土地》 基本情報	代表地番	中央	区	下池川町354-1	他	筆	台帳 地目	田	現況 地目	学校用地
	延べ面積	1,446 m ²			市有面積	1,446 m ²		借地面積	0 m ²	
《建物》 基本情報	主要 構造		造	階	床面積	m ²	建築 年度	年完成	耐震性 (IS値)	

4 貸付範囲

上記 1 から 3 の貸付物件のうち、別図の赤線で囲われた部分

5 特記事項

- (1) 土壌汚染関連：賃貸人において、土壌汚染の調査は行っていないこと。
- (2) 地中障害物：グラウンドに非常用トイレの配管が埋設されており、耐震性貯水槽が駐車場地下に埋設されていること。
- (3) 埋蔵文化財：貸付対象地は埋蔵文化財包蔵地ではないこと。
- (4) PCB 関連：賃貸人において、PCB の調査は行っていないこと。
- (5) 敷地内に設置されている貸付対象外エリア等は、浜松市防災倉庫、体育倉庫、広報無線屋外スピーカーであること。詳細は、別図を参照すること。
- (6) ハザード情報：ハザードマップ（浜松市防災マップ・津波浸水深マップ）にて確認すること。
- (7) 耐震基準：主要建物（校舎）の耐震性能（IS値）の数値は0.77であること。
- (8) アスベスト：賃貸人において、アスベストの調査は行っていないこと。
- (9) 賃借人は、貸付物件及び貸付物件に附帯する諸設備等が現状のままの貸付となることを十分に理解し、貸付物件の使用において、必要となる修繕や整備、安全性の確保については、自らの負担と責任において行うこと。

- (10) 貸付物件のうち、グラウンドが緊急避難場所、体育館が緊急避難場所及び避難所として指定され、又は校舎を災害時に開放する等、地域の防災拠点の用途で使用されること。
- (11) 貸付物件のうち、体育館が選挙の投票所及び期日前投票所として指定された際は、選挙時（投票所及び期日前投票所の設置から撤去までの期間。）に体育館、グラウンド及び西側駐車場がその用途で使用されること。
- (12) 貸付物件のうち、西側駐車場が防災学習センター利用者の大型バス等の駐車のための駐車場として使用されること。
- (13) その他募集要項及び提案事業の内容を遵守すること。

別記 6 工作物、動産等（所有者と協議の上、リストを示す。）

様式3-2
別図

北小学校(体育館)

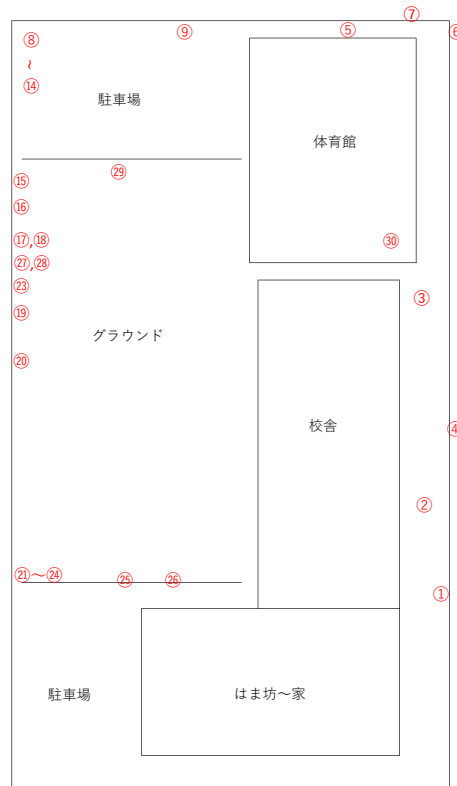
⑦		⑧
⑤,⑥		
③,④		
②		
①		⑨ ⑩

※本図面や写真と現地とは異なる場合があります。
現況と異なる場合、貸付時点での現況が優先されます。

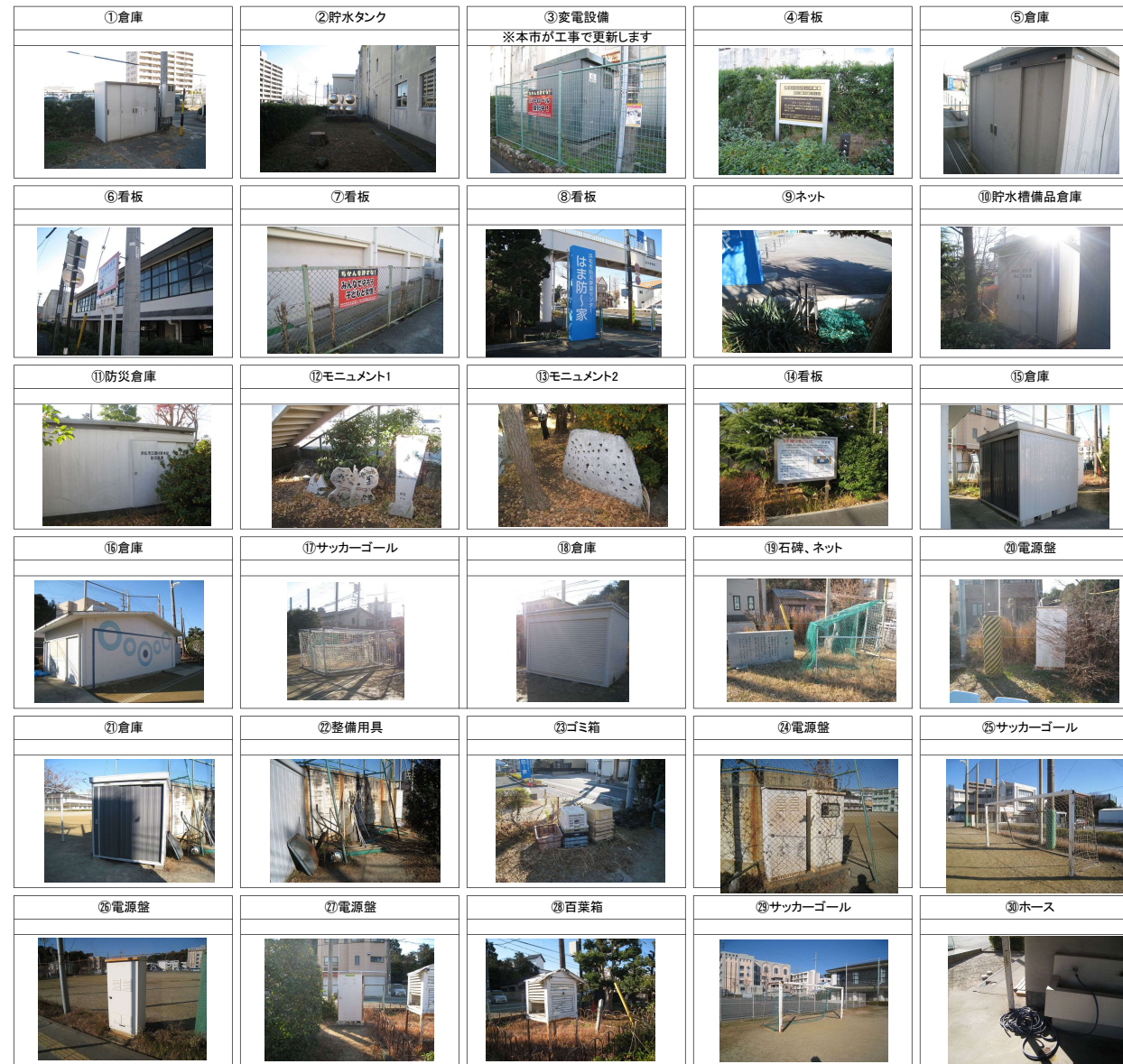
①掃除用具等	②用具等	③器具(器具室1内にある器具)	④器具(器具室1内にある器具)	⑤器具(器具室2内にある器具)
				
⑥器具(器具室2内にある器具)	⑦トイレ	⑧校歌の板、国旗	⑨校歌の板	⑩スピーカー
				

様式3-2
別図

北小学校(屋外)



※本図面や写真と現地とは異なる場合があります。
現況と異なる場合、貸付時点での現況が優先されます。



様式3-2
別図

北小学校(校舎内)

3F	廊下	④	⑤
2F	廊下	②	③
1F	廊下	①	

①消火栓	②消火栓、電話機	③消火器
		
④壁掛け	⑤消火栓、消火器	
		

※本図面や写真と現地とは異なる場合があります。
現況と異なる場合、貸付時点での現況が優先されます。