

公有財産貸付契約書（案）

貸付者岡山市を甲、借受者（ ）を乙とし、「令和８年度貯金事務センター跡地貸付事業公募要項」（以下「公募要項」という。）に基づき、甲乙の間において、次の条項により、一時使用を目的とした公有財産の貸付契約を締結する。

なお、本件契約は、借地借家法（平成３年法律第９０号）の適用はないものとする。

（貸付物件）

第１条 貸付物件は、次のとおりとする。

所在地	地目	貸付面積
岡山市北区大供一丁目８番１０１の一部	宅地	7, 195. 13 m ²

（貸付期間）

第２条 貸付期間は、令和９年１月１０日から令和１１年９月２３日までとする。

２ 甲の事情により貸付期間の延長が必要になった場合は、甲乙協議の上、貸付期間を延長することができるものとし、延長期間は甲乙協議の上定める。

３ 乙が、駐車機器その他設備を設置し、及び撤去する際に要する期間は、第１項の貸付期間に含めるものとする。

４ 乙は、甲が真にやむを得ないと認める場合を除き、貸付期間の短縮又は貸付期間中の中途解約を申し出ることはできない。

（貸付物件の用途等）

第３条 乙は、貸付物件を時間貸等の平面駐車場施設として、貸付期間中継続して営業・運営する事業（以下「駐車場事業」という。）を行うものとする。

２ 乙は、貸付物件を「駐車場事業」の用途（以下「指定用途」という。）に使用しなければならない。

３ 乙は、貸付物件を指定用途に使用するための設計、整備、運営、維持管理及び修繕に係る費用を負担しなければならない。

（貸付料）

第４条 貸付物件の貸付料（月額）は、金 円（うち取引に係る消費税額及び地方消費税額 円）とする。

２ 乙は、前項に規定する貸付料（月額）については、甲が発行する納入通知書により翌月分を毎月末日までに納入しなければならない。ただし、末日が金融機関の休日に当たるときは、次の営業日までとする。

３ 甲は、第１８条第１項第１号から第６号までに掲げる事由により本件契約を解除したときは、既納の貸付料を返還しない。

４ 貸付期間中において、１ヶ月に満たない月の貸付料は、日割り計算により算定した金額とする。（１円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）

（貸付料の延滞料）

第5条 乙は、前条第2項に規定する納入期限までに貸付料を納入しないときは、当該納入期限の翌日から納入した日までの日数に応じ、その納入しない貸付料に年3.0パーセントの割合で計算した金額(100円未満の端数があるとき、又は当該金額が500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る。)を延滞料として、甲の発行する納付書により、甲に納付しなければならない。

(充当)

第6条 甲は、乙が納入した金額をその名目いかんにかかわらず、何ら催告なしに、債務不履行の延滞料、契約保証金、貸付料の順で当該債務不履行の弁済に充当する。

2 甲は、前項の規定により乙が納入した金額を債務不履行の弁済に充当したときは、弁済充当日、弁済充当額等について乙に書面により通知するものとし、乙は、その通知を受けた日から30日以内に、甲の発行する納付書により、当該充当される前の名目とした債務履行額の不足額を追加納入しなければならない。

3 乙は、納入した貸付料に前項の不足額が生じるときは、同項の納入期限日にかかわらず、当該不足額を前条のその納入しない貸付料の額とみなし、同条の規定を適用して計算する延滞料を甲に納入しなければならない。

(契約保証金)

第7条 乙は、契約締結日までに、契約保証金として金 円を、甲の発行する納付書により、甲に納入しなければならない。

2 甲は、本件契約の終了後、乙の第20条第1項に規定する義務の履行(同項ただし書を適用する場合を含み、同項第2号を適用する場合は第18条第1項第7号に該当するときに限る。)を確認したときは、乙の請求により遅滞なく納入されている契約保証金を乙に返還する。

3 契約保証金には、利息を付さない。

4 第18条第1項(第7号を除く。)の規定により本契約を解除したとき、又は乙が第20条第1項の義務を履行しないときは、契約保証金は甲に帰属する。

5 乙は、前項の規定により契約保証金を甲に帰属させたことに対して、一切の異議申立て等を行うことができない。

6 乙は、甲に対する契約保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても契約保証金の返還請求権に担保を設定してはならない。

(貸付物件の引渡し)

第8条 甲は、貸付期間の初日に、貸付物件を現況有姿の状態で乙に引き渡す。

2 前項の引渡しは、甲乙の立会いの上で行うものとする。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、本件契約の締結後、貸付物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないことを発見しても、履行の追完の請求、貸付料の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができないものとする。

(禁止事項)

第10条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、甲の文書による承認を得た場合は、この限りでない。

- (1) 貸付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年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業（以下「風俗営業等」という。）の建物敷地の用途に供すること、又は第三者に風俗営業等をさせることのほか指定用途以外の用途に供すること。
 - (2) 貸付物件に建築物若しくは工作物を設置すること。（駐車場運営のための管理棟除く。）
 - (3) 貸付物件を第三者に転貸すること。
 - (4) 本件賃借権を第三者に譲渡し、又はこれに他の権利を設定すること。
- （修繕義務等）

第11条 甲は、貸付物件の修繕義務を負担しないものとし、当該一時貸付物件について維持、保存、改良その他の行為をするため支出する経費は、全て乙の負担とする。ただし甲が所有する舗装、雨水排水設備、フェンスで、1ヵ所の修繕が20万円（消費税額及び地方消費税額を含まず）を超えるものは、その修繕義務を甲が負担するものとする。

（滅失又は毀損の通知）

第12条 乙は、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は毀損した場合には、直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

（滅失又は毀損の原状回復）

第13条 乙の責めに帰する事由により貸付物件を滅失し、又は毀損したときは、乙の責任において原状に回復しなければならない。

（保全義務等）

第14条 乙は、善良なる管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、前項の規定に従い貸付物件を使用し、土壌の汚染等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。

3 貸付物件の形状（工作物の増設、改良等の行為を含む。）を変更しようとするときは、事前に理由を付した書面をもって甲の承認を得なければならない。

（実地調査等）

第15条 甲は、第4条に規定する債権の保全上必要があると認められるとき、又は指定用途に関する履行状況を確認する必要があると認めるときは、乙に対し、その事業、資産、若しくは経営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。

2 乙は、甲から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なくその請求を拒み、妨げ又は忌避してはならない。この場合において、乙は、直ちに甲に対して同項に規定する報告、資料の提出等をしなければならない。

（資料の提出等）

第16条 乙は、甲に対し、毎月1回、次の各号に掲げる資料をデータ（エクセル形式）により提出しなければならない。なお、甲は、このデータのうち（2）から（5）までについて公表することができる。

- （1）事故等のトラブル
- （2）入出庫台数（日別）
- （3）稼働率（時間帯別）
- （4）駐車時間ごとの出庫台数
- （5）駐車場の売上
- （6）経費及び収益

※来庁者減免や障がい者減免、公用車や会議で招集する市民等の内訳が把握できるようにすること。

2 乙は、駐車場の利用状況、管理運営状況等を記載した事業報告書を作成し、各年度終了後速やかに、甲に提出するものとする。なお、甲は、この事業報告書を公表することができる。

3 乙は、岡山市情報公開条例に基づく開示請求又は市議会からの要請を受けた場合は、甲に協力するよう努めなければならない。

（違約金）

第17条 乙は、第2条に規定する貸付期間中に、第3条、第10条、第15条又は前条第1項若しくは第2項に定める義務に違反したときは、第4条第1項に規定する貸付料の36ヶ月分のうち支払済の月数を除した月数に貸付料（月額）を乗じて得た額の100分の10に相当する額（円未満切捨て）を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、次条第2項又は第21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。

（契約の解除）

第18条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、本件契約を解除することができる。

- （1）乙が支払期限後3ヶ月以上貸付料の支払いを怠ったとき。
- （2）乙が第10条に定める禁止事項に違反したとき。
- （3）乙が本件契約に定める義務を履行しないとき。
- （4）乙の事業内容、資力、信用状態等の重要な事項に関して、虚偽があったとき。
- （5）乙が、破産、会社更生、民事再生、清算又は特別清算その他倒産法制上の手続について、乙の取締役会でその申立てを決議したとき、又は第三者（乙の取締役を含む。）によって、その申立てがなされたとき。
- （6）乙の発行する手形又は小切手が不渡りとなったとき。
- （7）甲において、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。

2 乙は、甲の解除権の行使に伴い、第7条第5項の規定により甲に帰属する契約保証金の額を超えて甲に損害があるときは、その損害を賠償しなければならない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は償還しない。

4 甲は、解除権を行使したときは、乙の支払った違約金及び貸付物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

5 乙は、甲の解除権の行使に伴い発生した損失について、甲にその補償を請求することはできない。

6 前3項の規定は、第1項第7号に該当する場合は適用しないものとする。

(暴力団等関与に対する解除権)

第19条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する者であることが判明したときは、契約を解除することができる。この場合において、解除により乙に損害があっても、甲はその損害の賠償の責を負わないものとする。

(1) 役員等(乙が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、乙が法人である場合にはその役員、その支店又は賃貸借契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。)が、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(平成3年法律第77号)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(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6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であると認められるとき。

(2) 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与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしていると認められるとき。

(3) 役員等が、暴力団又は暴力団員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。

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員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) 役員等が、暴力団関係法人等(暴力団、暴力団関係者(暴力団員、集团的若しくは常習的に暴力的不法行為等を行うおそれがある組織の関係者又は暴力団に協力し、若しくは関与する等これと関わりを持つ者をいう。以下同じ。)又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人、組合等をいう。)であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるとき。

(6) 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が(1)から(5)までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

(7) 乙が、(1)から(5)までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合((6)に該当する場合を除く。)に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

(8) 入札、随意契約のための見積り及び契約の履行に際し、暴力団関係者から不当な介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を甲に届け出なかったとき。

(貸付物件の返還)

第20条 乙は、貸付物件を、次の期日までに原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が特に承認した場合はこの限りではない。

(1) 貸付期間の満了による場合は、貸付期間の満了日。

(2) 甲が前条の規定により本件契約を解除した場合は、甲の指定する期日。

2 前項の規定による返還は、甲乙の立会いの上で行うものとする。

3 甲は、乙が第1項に定める義務を履行しないとき、甲においてこれを執行することができるものとする。この場合において、乙は、第7条第5項の規定により甲の帰属とする契約保証金の額を超えて甲に費用が生じるときは、その超えた費用を甲に支払わなければならない。

(損害賠償)

第21条 乙は、その責めに帰する事由により貸付物件の全部又は一部を滅失し、又は毀損した場合は、当該滅失又は毀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甲に支払わなければならない。ただし、第13条の規定により当該物件を原状に回復した場合は、この限りではない。

2 前項に掲げる場合のほか、乙は本件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、その損害に相当する金額が第7条第1項に規定する納入済の契約保証金の額を上回った場合について、その上回った額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

3 甲が、第18条第1項第7号の規定により本件契約を解除した場合において、乙に損失が生じたときは、乙は甲にその補償を請求できるものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第22条 乙は、貸付期間が満了した場合において、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求し得ないものとする。

(契約の費用)

第23条 本件契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(住所等の変更の届出)

第24条 乙は、その所在地、名称、又は代表者に変更があったときは、速やかに甲に届け出るものとする。

(近隣住民等への配慮)

第25条 乙は、第8条の規定による貸付物件の引渡しを受けた以後においては、十分な注意を持って貸付物件を管理し、近隣住民その他第三者との間で紛争が生じないよう配慮しなければならない。

2 乙は、貸付物件に関する工事、維持管理等に伴い第三者からの苦情、その他紛争が生じたときは、その費用を負担し、自らの責任において解決しなければならない。

(駐車場利用者等への対応)

第26条 乙は、駐車場事業より発生するトラブル、苦情等については、一切の責任を持って解決するものとする。

(自動販売機の設置等)

第27条 乙は、貸付物件に自動販売機の設置等を行うことができない。ただし、甲が設置を認めた場合はこの限りではない。

(大規模災害時の優先利用)

第28条 大地震等の大規模災害時に、甲が災害応急活動等で貸付物件を必要とするときは、甲が優先利用できる。

2 前項の規定により甲が全面を優先利用する期間に限り、第4条第2項の貸付料の納入を免除する。なお、甲の優先利用により乙の損害があっても、甲はその損害賠償の責を負わない。

3 第1項に規定する優先利用する期間が1ヶ月を超える場合は、第18条第1項第7号の規定に基づく契約解除について、双方協議を行うこととする。

(信義誠実の義務)

第29条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本件契約を履行しなければならない。

(疑義の決定)

第30条 本件契約及び公募要項に関し疑義のあるとき又は定めのない事項については、岡山市市契約規則（昭和39年岡山市規則7号）等によるほか甲乙協議の上決定する。

(合意管轄)

第31条 本件契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、岡山地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本件契約の締結を証するため、契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

令和8年 月 日

甲

住 所 岡山市北区大供一丁目1番1号

氏 名 岡山市長 大森 雅夫

乙（借受者）

住 所

氏 名