

定期建物賃貸借契約書（案）

<契約要目表>

賃貸人	神奈川県知事 黒岩 祐治（甲） 横浜市長 山中 竹春（乙）
賃借人	〇〇（丙）
①建物表示	所在地：横浜市栄区小菅ヶ谷1-2-1 名称：本郷台駅前県市等合同施設駐車場 構造規模：鉄骨鉄筋コンクリート造地上6階地下2階のうち地下1階及び地上1階の、別紙1の図面の太枠に囲まれた部分 持分割合：神奈川県 86.24%、横浜市 13.76% 用途地域：第1種住居地域、準住居地域
②契約面積	3,927.659 m ²
③使用目的	有料時間貸駐車場
④施設名	本郷台駅前県市等合同施設駐車場（※有料時間貸駐車場の名称）
⑤引渡日	甲乙丙協議の上、定める日
⑥賃貸借期間	令和6年8月1日から令和11年7月31日まで
⑦営業開始日	甲乙丙協議の上、定める日
⑧賃貸借料適用起算日	令和6年8月1日
⑨終了通知期間	令和10年8月1日から令和11年2月1日まで
⑩賃貸借料	〇〇〇〇〇〇円（うち取引に係る消費税及び地方消費税〇円） 【内訳】 ・令和6年度分 〇円 （うち取引に係る消費税及び地方消費税〇円） ・令和7年度分 〇円 （うち取引に係る消費税及び地方消費税〇円） ・令和8年度分 〇円 （うち取引に係る消費税及び地方消費税〇円） ・令和9年度分 〇円 （うち取引に係る消費税及び地方消費税〇円） ・令和10年度分 〇円 （うち取引に係る消費税及び地方消費税〇円） ・令和11年度分 〇円 （うち取引に係る消費税及び地方消費税〇円）
⑪契約保証金	なし

(契約の締結)

第1条 甲及び乙は、契約要目表①記載の建物（以下「本物件」という。）について、次の条項により借地借家法（以下「法」という。）第38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

(賃貸借物件)

第2条 甲及び乙は、本物件を丙に賃貸し、丙はこれを賃借する。

(使用目的)

第3条 丙は本物件を契約要目表③の使用目的のとおり使用するものとし、その他の用途に使用してはならない。

- 2 丙は駐車場の設置及び運営に当たっては、別添「仕様書（本郷台駅前縣市等合同施設駐車場）」の事項を遵守し、甲及び乙の業務に支障を生じないように十分配慮しなければならない。
- 3 丙は駐車場の経営を直接行うものとし、他の者にその経営を再委託してはならない。

(賃貸借期間)

第4条 本契約の賃貸借期間は契約要目表⑥記載のとおりとし、賃貸借期間の満了をもって本契約は終了し、更新しないものとする。

(了承事項)

第5条 丙は本契約の締結に当たり、本契約が法第38条に基づく定期建物賃貸借契約であること、前条に定めるとおり本契約は賃貸借期間の満了により終了すること及び契約更新に係る権利は一切発生せず、契約の更新及び賃貸借期間の延長がないことについて、あらかじめ甲及び乙からその旨の記載された書面の交付を受け、説明を受けたことを確認する。

(引渡し)

第6条 本物件の引渡日（以下「引渡日」という。）は、契約要目表⑤記載のとおりとし、甲、乙及び丙が現地立会いの上、現状有姿で引き渡すものとする。ただし、やむを得ない事由により本物件の引渡日に変更が生じても、丙は何等異議を申し立てないものとする。

- 2 丙は、引渡しをもって本物件の管理責任を負う。

(賃貸借料)

第7条 丙は、賃貸借期間の開始日から賃貸借期間の満了日までの賃貸借料を負担するものとする。

- 2 賃貸借料は、契約要目表⑩記載のとおりとし、丙は、毎年4月末日までに、その年度分の賃貸借料に甲の持分割合を乗じて得た額（1円未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てた額）を甲に、その残額を乙に、甲及び乙の指定する方法により支払うものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、丙は、令和6年度分の賃貸借料を令和6年8月末日までに、甲の持分割合を乗じて得た額（1円未満の端数が生じた場合には切捨て）を甲に、その残額を乙に、甲及

び乙の指定する方法により支払わなければならない。

- 4 賃貸借期間に1年未満の日数が生じた場合は、年額にその日数を乗じ、365で除して得た額（1円未満の端数がある場合には、これを切り捨てた額）を当該賃貸借期間の賃貸借料とする。
- 5 第2項及び第3項に定める支払期限が金融機関の休業日に該当する場合は、当該金融機関の前営業日を支払期限とする。
- 6 第2項の規定にかかわらず、本物件の価格の著しい変動、その他正当な理由があるときは、甲、乙及び丙との協議により、改定を行うことができるものとする。
- 7 前項の規定により賃貸借料が改定された場合の賃貸借料（以下「改定賃貸借料」という。）の納付は、次の方法による。
 - (1) 賃貸借料が改定された時点において、現行の賃貸借料が完納されていない場合には、年額を改定賃貸借料にして第1項から第5項の規定を準用する。
 - (2) 前号に該当しない場合には、差額の確定後速やかに差額について調整する。

（個別経費）

第8条 丙は、引渡日以後の本物件の使用に伴い生ずる次の各号の費用を、賃貸借料とは別に負担するものとする。

- (1) 本物件内の電気料金又はこれに類する費用
 - (2) 本物件で発生するごみ処理費用
 - (3) 本物件の設備又はこれに類する機器の維持管理費用（丙が設置したものに限る）
 - (4) 修繕費用（原則として丙が設置したもので建物躯体部分にかかわる部分を除く。）
 - (5) 備品及び消耗品費
 - (6) 看板等の設置や撤去を行う場合の当該費用
 - (7) 前各号の他、本物件の使用に伴い発生する一切の費用
- 2 電気料金は、本郷台駅前区市等合同施設管理組合の指定する方法により本郷台駅前区市等合同施設管理組合に納付しなければならない。

（違約金）

第9条 丙が、第7条第2項に規定する賃貸借料、第20条第2項に規定する費用又は同条第3項に規定する額（以下「賃貸借料等」という。）について、甲及び乙が定める納付期限までに納付しないときは、納付期限の翌日から納付した日までの日数に応じ賃貸借料等の金額につき年2.5%を乗じて計算した額の違約金を甲及び乙に支払わなければならない。

- 2 前項に規定する違約金は、損害賠償額の予定又はその一部とはしないものとする。

（善管注意義務等）

第10条 丙は、本物件が公有財産であることを常に考慮し、善良なる管理者の注意をもって使用しなければならない。

- 2 丙は、本物件の修繕を必要とし、あるいは災害防止のために特に措置を講じる必要があると認めるときは、速やかにこれを甲及び乙に通知するものとする。

(契約不適合等)

第 11 条 丙は、本契約を締結した後、本物件に数量の不足その他本契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、本物件の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完、賃貸借料の減免又は損害賠償の請求をすることができないものとする。

(禁止事項)

第 12 条 丙は次の各号の行為をしてはならない。

- (1) 本物件の賃借権の全部もしくは一部を第三者に譲渡し又は担保の用に供すること。
- (2) 本物件を第三者に転貸すること。
- (3) 本物件に危険物又はこれに類する物品を持ち込むこと。
- (4) 本物件に存する設備に損害を及ぼす行為をすること。
- (5) 第 3 条に定める使用目的等を変更すること。
- (6) 第 10 条第 1 項に定める義務に違反する行為をすること。
- (7) 前各号のほか、本物件において第三者に迷惑となる行為をすること。

2 前項各号に規定する禁止事項については、甲、乙及び丙が協議を行い、甲及び乙の書面による承認が得られた場合については、その限りではない。

3 丙は、法令を遵守し、本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 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、本物件の賃借権の全部若しくは一部を第三者に譲渡し若しくは担保の用に供し、又は本物件を第三者に転貸してはならない。

(駐車場整備工事等)

第 13 条 丙は、本物件内に駐車場機器等（基礎、配線、配管等を含む。）の設置及び設置に係る工事（以下「駐車場整備工事等」という。）を行うときは、事前に関係図書等を甲及び乙に提出し、甲及び乙の承認を得た上で、丙の責任と負担により実施するものとする。

2 丙は、駐車場整備工事等の内容については、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）または建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）等の関係法令に従うとともに、甲及び乙の指示に従い、作業工程を含め、全体の調和、品位及び美観等を十分考慮して行うものとする。

3 丙が駐車場整備工事等を甲及び乙に無断で行ったとき又は甲及び乙の承認した内容に相違する工事を行ったときは、甲及び乙はこれを中止又は撤去させることができるものとする。

4 丙が行う駐車場整備工事等により、甲、乙又は第三者に損害を与えたときは、丙はその相手方にその損害を賠償しなければならない。

5 丙が駐車場整備工事等を行う場合は、完全に養生を行い、第三者に迷惑のかからないよう、騒音、振動、臭気等対策及び保安警備等必要な措置を行うものとする。また、丙が行う駐車場整備工事等に関するクレームは、全て丙の責任と負担において処理解決するものとする。

6 丙が駐車場整備工事等により新設・付加した設備、造作等の維持管理及び修繕等に係る費用は、丙の負担とする。

7 甲及び乙の行う各種工事で、丙に影響があるものの施工に当たっては、甲及び乙は方法、工事期間等について、あらかじめ丙と協議するものとし、丙はこれに協力するものとする。

(修繕等負担区分)

第14条 本物件及び駐車場機器等の維持・管理・補修等については、別紙2によるものとする。

2 丙が設置した駐車場機器等の保守、その他丙の責めに帰すべき事由により生じた修繕(以下「修繕等」という。)の費用は、丙の負担とする。

3 前項に定める修繕等について、その原因が甲、乙又は第三者の責めに帰すべき事由があるときは、当該原因者がその全額を負担するものとする。

4 丙は、修繕等のうち本物件の原型を変更しようとする行為をしようとするときは、事前に甲及び乙の承認を受けなければならない。ただし、施設の安全性保持のために緊急を要する場合は、事後に甲及び乙の承認を得ることをもってこれに代えることができる。

(契約の終了)

第15条 甲及び乙は、賃貸借期間の満了の1年前から6か月前までの間(以下「通知期間」という。)に、丙に対し、賃貸借期間の満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。

2 前項の場合、契約要目表⑥記載の賃貸借期間の満了をもって本契約を終了し、丙は本物件を甲及び乙に明け渡さなければならない。

(期間内の解約)

第16条 丙は、賃貸借期間中であっても、6か月の予告期間(本契約解約の申し入れ日より解約希望日までの期間)をもって甲及び乙に対し書面による解約の申し入れをすることができ、この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。ただし、違約金として賃貸借料の6か月分を甲及び乙の指定する期日までに甲及び乙の指定する方法により甲及び乙に支払うものとする。その際、丙に損害又は損失が生じても、甲及び乙は、その賠償又は補償の責めを負わないものとする。

2 丙は、甲及び乙の書面による承認なくして解約の予告を撤回し、又は解約日を変更することはできない。

3 丙は、本物件の引渡前に本契約を解約する場合、丙の責めにより甲及び乙に生じた一切の費用及び違約金として賃貸借料の3か月分を、甲及び乙の指定する期日までに甲及び乙の指定する方法により甲及び乙に支払うものとする。

(一部解約の禁止)

第17条 丙は、本物件の一部についてのみ解約することはできない。

(契約の解除)

第18条 丙が次の各号の一に該当する場合は、甲及び乙は通知、催告等を行うことなく本契約を解除することができるものとする。

(1) 丙が応募資格の詐称その他不正な手段により契約を締結したとき。

- (2) 賃貸借料その他丙が甲及び乙に対して支払うべき債務の支払いを、引き続き3か月以上怠ったとき。
 - (3) 正当な理由なく無断で営業を休止したとき又は1か月以上休業状態が続くとき。
 - (4) 銀行取引停止処分、仮差押え、差押え、仮処分、強制執行、公売処分、租税滞納処分その他これに準ずる処分を受け、又は競売の申立てを受けたとき。
 - (5) 自ら振り出した手形、小切手の不渡りがあったとき。
 - (6) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算手続開始等の申立てがあったとき。
 - (7) 解散したとき。
 - (8) 著しく丙の信頼を失墜させる事実があったとき。
 - (9) 警察本部からの通知等に基づき、丙が、神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号。以下「条例」という。）第2条第2号から第5号（以下「暴力団等」という。）に該当すること及び条例第23条に違反したこと並びに暴力団等と密接な関係を有することが判明したとき。
 - (10) 関係官庁からその営業につき、取消又は停止処分を受けたとき。
 - (11) 前各号に準ずる事由により甲及び乙が本契約を継続しがたくなったとき。
 - (12) 前各号の他、丙が本契約に違反する行為をしたとき。
- 2 前項により本契約が解除された場合、丙は賃貸借料の6月分相当額を甲及び乙に支払うものとし、丙に損害又は損失が生じて甲及び乙はその賠償又は補償の責めを負わないものとする。ただし、甲及び乙の丙に対する損害賠償の請求を妨げないものとする。
- 3 甲及び乙は、本契約締結後、丙が不在にする旨の書面通知等を提出せずに行方不明等となり、あらかじめ丙より申告のあった連絡先と連絡が取れなくなった場合は、連絡が取れなくなったときから1か月を経過した後であれば、催告をしないで直ちに本契約を解除することができる。

（契約の終了）

第19条 天災地変その他甲、乙又は丙の責めに帰すことができない理由により、本建物の全部又は一部が滅失または、毀損し、本物件の使用が不可能になったときは、本契約は当然終了するものとする。

- 2 前項により本契約が終了する場合、甲、乙、丙は互いに賠償の責めに任じないものとする。

（原状回復）

第20条 丙は、賃貸借期間が満了するときは満了日までに、又は第16条若しくは第18条により終了したときは甲及び乙の指定する期日までに、丙の費用で目的物件を原状に復し、甲及び乙に返還しなければならない。ただし、通常の使用及び収益によって生じた本物件の損耗並びに本物件の経年劣化並びに甲及び乙が原状に復すことについて必要がないと認めた場合はこの限りでない。

2 甲及び乙は、丙が前項の義務を履行しないとき又は丙が本物件を甲及び乙に明け渡した後、本物件内に残置したものがあるときは、甲及び乙は丙が存置物の所有権を放棄したものとみなし、任意にこれを処分することができる。また、甲及び乙は、原状回復に要した一切の費用を丙から

徴収することができる。

- 3 丙は、前2項の場合において、第1項ただし書の規定による場合を除き、賃貸借の期間が満了した日又は本契約が終了し、解除され若しくは解約された日の翌日から、丙又は甲及び乙が本物件を原状に復し甲及び乙に返還した日までの日数に応じ、第7条に規定する賃貸借料の3倍に相当する額を甲及び乙に納付しなければならない。
- 4 丙は、本物件の返還に際し、その理由や名目にかかわらず、丙が本物件に関して支出した必要経費もしくは有益費の償還請求又は立退料、補償金その他一切の請求をしないものとする。また、本物件内に設置したその他の設備の買い取りを甲及び乙に請求することはできないものとする。

(立入り)

- 第21条 甲及び乙は、本物件の保全・衛生・防犯防災・救護その他本物件の管理上必要があるときは、あらかじめ丙に通知したうえで本物件に立ち入り、これを点検し適宜必要な措置を講ずることができるものとする。ただし、緊急又は非常の場合において、あらかじめ丙に通知できない場合又は丙に支障を及ぼすおそれのない場合は、甲及び乙は丙に無断で本物件内に立ち入り、必要な措置を講ずることができるものとし、事後速やかに丙に通知するものとする。
- 2 前項の場合、丙は正当な理由がある場合を除き、甲及び乙の立ち入りを拒否することはできず、丙は甲及び乙の講ずる措置に協力しなければならない。

(実地調査等)

- 第22条 甲及び乙は、必要があると認めるときは、賃貸借の期間中において、この契約の内容について、その職員をして随時に丙に対し質問させ、関係書類その他目的物件について実地に調査させ、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 丙は、前項の調査を拒み若しくは妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(損害賠償等)

- 第23条 丙は、本物件の使用により第三者に損害を及ぼすおそれがある場合は、丙の責任において損害の発生を防止しなければならない。
- 2 丙又は丙の使用人、請負人、来訪者その他丙の関係者が故意又は過失により、甲、乙又は第三者に損害を与えたときは、丙は、直ちにその旨を甲及び乙に通知しなければならない。また、甲、乙又は損害を被った第三者は、丙に対し甲、乙又は第三者が被った一切の損害賠償を請求することができるものとする。ただし、その損害のうち、甲及び乙の責めに帰すべき事由により生じたものは、甲及び乙がその損害を賠償する。
 - 3 甲、乙又は丙は、相手方の責めに帰すべき事由により第三者に発生した損害について、相手方に代わって第三者に賠償した場合、相手方に対し、賠償した金額及びその他賠償に伴い発生した費用を求償することができる。
 - 4 丙又は丙の使用人、請負人、来訪者その他丙の関係者が故意又は過失により、本物件の全部又は一部を滅失又は毀損したときは、直ちに甲及び乙にその状況を通知しなければならない。
 - 5 前項の場合において、丙は甲及び乙に対し、当該滅失又は毀損による本物件の損害額に相当す

る金額を損害賠償として支払わなければならない。ただし、本物件を原状回復した場合はこの限りではない。

6 丙は、この契約上の義務を履行しないため甲及び乙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。

(免責事項)

第 24 条 天災地変、諸設備の故障、偶発事故、盗難その他甲及び乙の責めに帰すことのできない事由により、丙が被った損害については、甲及び乙はその賠償の責めを負わないものとする。

2 第三者の作為又は不作為により、丙が被った損害については、事態のいかんにかかわらず、甲及び乙はその責めを負わないものとする。

3 甲及び乙は本建物の点検、修理、改造、保守作業（停電、断水を含む）等を行う必要があると判断したときは、丙に対し、本物件又は共用部分の使用中止を含む必要な協力を要請することができるものとし、丙は甲及び乙に協力するものとする。

4 前項に伴う、諸サービスの不足又は共用部分若しくは本物件の使用停止、使用上の制約若しくは使用の中止に関しては、甲及び乙はその責めを負わないものとし、丙は甲及び乙に対し、営業補償、休業補償等一切請求しないものとする。

(守秘義務)

第 25 条 甲、乙及び丙は、本契約の終了後といえども、本契約に関連して知り得た相手方の秘密（以下「秘密情報」という。）について、相手方から事前に書面による承認を得ることなく、第三者に開示、遺漏してはならない。

2 前項の規定は、次の各号に定める場合を除くものとする。

(1) 関係法令又は行政官庁により必要とされる場合

(2) それぞれの弁護士、公認会計士、その他法令上守秘義務を負う者に開示する場合

(3) 甲及び乙が本物件を所有している場合で、その所有権の譲渡に係る一連の諸契約により企図されている取引の遂行に必要とされる場合

(4) 秘密情報が公知である場合、又は秘密情報受領者の責めによらず公知となった場合

(5) その他当事者間で別途書面により合意する場合

3 甲、乙又は丙が本条に違反し、これにより相手方に損害を与えた場合は、甲、乙又は丙はその損害を賠償しなければならない。

(損害保険)

第 26 条 丙は、事故による損害を補償するために、本物件の引渡日の前日までに賠償責任保険に加入し、保険料を負担しなければならない。

(営業開始日)

第 27 条 営業開始日は、契約要目表⑦記載のとおりとする。

(法令遵守)

第 28 条 丙は、本物件の使用に当たり、本契約書に定めるもののほか、駐車場法（昭和 32 年 5 月 16 日法律第 106 号）その他法令の定めを遵守し、法令が定める申請・届出等については、すべて丙の責任と負担において行わなければならない。

(営業報告義務)

第 29 条 丙は、甲及び乙に対し、丙の本物件内で行う営業の売上金額、駐車台数等営業の状況に関し、毎年度終了後、1 か月以内に甲及び乙の指定する方法により報告しなければならない。売上金額とは、毎月 1 日から末日までの 1 か月間の営業の対価として、その帰属先名義にかかわらず計上される総売上高（ただし、消費税及び地方消費税等の預り金は含まない。）とする。

(通知義務)

第 30 条 丙は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、甲及び乙に対し、直ちにその旨を書面により通知しなければならない。

- (1) 連絡先又は電話番号等を変更したとき。
- (2) 法人名、所在地、代表者、定款又は寄附行為を変更したとき。
- (3) 会社の合併等により本件賃借者の継承があったとき。
- (4) 強制執行、競売又は民事再生の申立て（自己申立てを含む。）を受けたとき。
- (5) 破産の申立て若しくは会社更生手続開始の申立てを受け、又は自ら申立てをしたとき。
- (6) 解散したとき。
- (7) その他、本契約の継続に支障があると認めたとき。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第 31 条 丙は、本契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲及び乙に報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力等を行わなければならない。

(通知)

第 32 条 甲及び乙が丙に対して発する通知は、あらかじめ丙より申告のあった連絡先（変更が届け出られている場合は届出の連絡先）宛に発するものとし、その効力は通常到着したとみなされるときから発生する。

2 丙に対し、甲及び乙が駐車場の管理上必要な事項を通知した場合は、その事項を遵守しなければならない。

(信義則)

第 33 条 甲、乙及び丙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(契約諸費用)

第 34 条 本契約の締結に要する費用は、丙が負担するものとする。

(準拠法)

第 35 条 本契約の解釈及び履行に関する一切の事項の準拠法は日本国法とする。

(通貨)

第 36 条 本契約に基づき丙が甲及び乙に支払う金員は、全て日本国通貨による。

(管轄裁判所)

第 37 条 本契約により生じる権利義務に関して争いが起こったときは、横浜地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることを、甲、乙及び丙はあらかじめ合意する。

(契約の疑義)

第 38 条 本契約に定めのない事項、未決定事項及び疑義が生じた事項については、甲、乙及び丙は誠意をもって協議し、解決するものとする。

甲、乙及び丙は、以上のとおり契約が成立したことを証するため、本契約書 3 通を作成し、記名押印の上各自その 1 通を保有する。

令和 6 年〇月〇日

甲 横浜市中区日本大通 1
神奈川県知事 黒岩 祐治 印

乙 横浜市中区本町 6 丁目 50 番地の 10
横浜市
横浜市長 山中 竹春 印

丙 ○○
○○ 印