

グループホームいずみ時之島第2譲渡特約付賃貸借契約書（案）

グループホームいずみ時之島第2譲渡特約付賃貸借契約書

賃借人 社会福法人一宮市社会福祉事業団（以下「甲」という。）と賃貸人
以下「乙」という。）とは、グループホームいずみ時之島第2譲渡特約付賃貸借について、
次のとおり契約を締結する。

（契約の目的）

第1条 乙は、甲が指定する土地に、甲の希望する次の建物（以下「本件建物」という。）
を設置のうえ、甲に賃貸し、甲はこれを賃借する。

[施設の概要]

施設名	: グループホームいずみ時之島第2
設置場所	: 一宮市時之島字古薬師 27 番地 9
敷地面積	: 1,320.38 m ²
建物構造	: 軽量鉄骨造 2階建
建築面積	: 225.24 m ²
延床面積	: 288.08 m ²

（賃貸借期間）

第2条 本件建物の賃貸借期間は、令和2年3月1日から令和7年2月28日までの60ヶ
月とする。

（賃貸借料及び支払方法）

第3条 本件建物の賃貸借期間中の賃貸借料は、次のとおりとする。

総額	円
（うち、消費税等）	円

契約期間の中途において適用される消費税及び地方消費税の税率に変更が生じた場合
には、本契約を変更することなく、変更後の税率によって再計算した税額を反映した額
（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた額）をもって契約
金額とする。

2 賃貸借料は、別表第1に掲げるとおり60回の分割払いとする。

（本件建物の設置等）

第4条 乙は、法令及び監督官庁の行政指導を遵守して、本件建物を設置する。

2 乙が、本件建物の設置を完了したときは、甲はすみやかに検査するものとし、乙は、こ

れに合格したものを令和2年2月末日までに甲に引き渡す。

- 3 設置完了、引渡前に、甲又は乙の責に帰することができない事由（以下「不可抗力」という。）により本件建物に損害が発生した場合、乙は、事実発生後すみやかにその状況を甲に通知する。その損害について甲乙が協議して重大なものと認め、かつ、乙が善良な管理者としての注意をしたと認められるものは、甲がこれを負担する。この場合、乙が加入する保険で損害を補填するものがあるときは、その額を甲の負担額から控除する。

（遅延損害金）

- 第5条 乙は、本件建物の設置が遅延するおそれが生じたときは、書面によりその理由を説明し、引渡期限の延長について、直ちに、甲の承認を得なければならない。
- 2 乙はやむを得ない事由による引渡期限の延長の場合を除き、本件建物を引渡期限までに引き渡すことができないときは、引渡期限の翌日からこれを完了した遅延日数の賃貸借料相当分に年14.6%の遅延利率を加算した損害金を甲に支払う。
- 3 前項の遅延損害金は、賃貸借料と対等額にて相殺することができる。

（賃貸借料の支払遅延）

- 第6条 甲が賃貸借料の支払を遅延したときは、遅延日数に応じ年率14.6%の割合で計算した遅延損害金を支払う。

（用途）

- 第7条 甲は、本件建物をグループホームいずみ時之島第2施設の用途に使用するものとし、これ以外の目的に使用しない。ただし、乙の承諾を得た場合はこの限りではない。
- 2 本件建物の使用目的が前項の通りであることに鑑み、甲及び乙は本件建物の敷地は公共の用に供されていることを確認する。

（本件建物の管理）

- 第8条 甲は、引渡しを受けた本件建物については、善良な管理者の注意をもって使用し、維持し、管理しなければならない。
- 2 本件建物の引渡完了後は、法令等で定める保守点検業務及び特別に規定するものは乙の責任で行うものとし（別表第2に定める。）、それ以外は、甲の責任で行うものとする。
- 3 乙は、瑕疵担保の範囲内（別表第2に定める。）で修繕義務を負担するものとし、それ以外の修繕義務を負わない。

（賃借権の譲渡等）

- 第9条 甲は、次の各号の一に該当するときは、予め乙の同意を得なければならない。

- (1) 改造、造作、模様替えをする等本件建物を変更し又は移設しようとするとき。
- (2) 賃借権を譲渡し、又は転貸しようとするとき。

(権利譲渡等)

第10条 乙は、次の各号の一に該当するときは、予め甲の同意を得なければならない。

- (1) 本件建物を第三者に譲渡しようとするとき。
- (2) 本件建物に抵当権その他の担保権を設定しようとするとき。
- (3) 本契約に基づく賃貸借料債権を譲渡しようとするとき。

2 前項1号の場合において乙が甲の同意を得たときは、乙は、新たな所有者に対して本契約における賃借人の地位を承継させ、甲が本件建物を本契約と同一の条件で使用できるよう措置するものとする。

(損害責任)

第11条 甲が故意又は過失により本件建物の使用、管理等に起因して乙又は第三者に損害を与えたときは、甲がその賠償の責を負う。

2 本件建物の欠陥により、甲又は第三者に損害を与えたときは、乙がその賠償の責を負う。

(不可抗力)

第12条 不可抗力により本件建物が滅失又は毀損したときは、甲は、本件建物の再設置もしくは復旧（以下「再設置」という。）又は本契約の解除を選択しなくてはならない。この場合、甲は、相当期間内に、再設置又は解除の選択をして乙に通知する。

2 甲が前項に基づき再設置を選択するときは、甲は、乙が加入した保険により補填することのできない再設置の費用を負担するものとし、この場合の再設置に係る仕様については、甲乙協議により決定する。

3 第2項による再設置に要する期間中は乙の賃借義務及び甲の賃貸借義務は停止し、再設置により再開するものとし、本契約の期間は当該支払義務が停止していた期間分を延長する。

4 第1項による解除を選択する場合は、本契約は終了するが、本契約の目的が第1条のようなものであることに鑑み、甲は、乙が行う本件建物の取り片づけの費用及び残賃貸借料について、乙が加入した保険により補填することのできない金額を支払うものとする。

5 乙は、賃借期間中、本件建物に対し、受取人を乙とする店舗総合保険に加入する。ただし、地震保険には加入しない。また、甲が本件建物に付加したもの及び甲が持ち込む商品等甲の所有するものについては、甲が損害保険に加入するものとする。

(解除権)

第 13 条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて義務の履行を催促したにも拘わらず、期間内に義務の履行がなされないときは、本契約を解除することができる。この場合、乙は、甲が被った損害を賠償する責を負う。

2 乙は、甲が本契約の定める義務に違反した場合において、乙が相当の期間を定めて義務の履行を催告したにも拘わらず、期間内に義務の履行がなされないときは、本契約を解除することができる。この場合、甲は、乙が被った被害（残賃貸借料を含む。）を賠償する責を負う。

（所有権の譲渡）

第 14 条 本契約が賃貸借期間満了により終了し、かつ、乙が甲より第 3 条の賃貸借料総額の支払を受けたときに本件建物の所有権は乙から甲に移転するものとし、建物表示登記、所有権登記等必要な登記を乙の負担で実施する。

2 本契約が賃貸借期間中に終了した場合（終了原因及び帰責の有無を問わない。）は、甲は残賃貸借料を即時に支払い、本件建物を現状有姿にて引き取らなければならない。本件建物の所有権は、乙が甲より第 3 条の賃貸借料総額の支払いを受けたときに移転するものとする。この場合、本契約の終了原因が乙の責に起因するときは、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げない。

（契約保証金）

第 15 条 甲は、乙が納付すべき契約保証金を一宮市社会福祉事業団経理規程第 68 条の 2 により免除する。

（建物等の公租公課）

第 16 条 本件建物の公租公課は、乙の負担とする。

（暴力団等排除に係る解除）

第 17 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 法人等（法人又は団体若しくは個人をいう。以下同じ。）の役員等（法人にあっては非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者、その他の団体にあっては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人にあってはその者及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）に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 7 7 号。以下「暴対法」という。）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員ではないが暴対法第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者（以下「暴力団関係者」という。）がいると認めら

れるとき。

- (2) 暴力団員又は暴力団関係者（以下「暴力団員等」という。）がその法人等の経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (3) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしていると認められるとき。
 - (4) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
 - (5) 法人等の役員等又は使用人が、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。
 - (6) 法人等の役員等又は使用人が、前各号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしていると認められるとき。
- 2 甲は、前項の規定によりこの契約を解除したときは、これによって生じた甲の損害の賠償を乙に請求することができる。
 - 3 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責を負わないものとする。

（妨害又は不当要求に対する届出義務）

- 第18条 乙は、契約の履行に当たって、妨害（不法な行為等で、業務履行の障害となるものをいう。）又は不当要求（金銭の給付等一定の行為を請求する権利若しくは正当な利益がないにもかかわらずこれを要求し、又はその要求の方法、態様若しくは程度が社会的に正当なものと認められないものをいう。）を受けた場合は、速やかに甲に報告するとともに警察へ被害届を提出しなければならない。
- 2 乙が妨害又は不当要求を受けたにもかかわらず、前項の被害届の提出を怠ったと認められる場合は、指名停止措置又は競争入札による契約若しくは随意契約において契約の相手方としない措置を講じることがある。

（建物の登記）

- 第19条 乙は本件建物の賃貸借期間終了後、甲を所有者とする所有権登記を行うものとする。

（管轄裁判所）

- 第20条 この契約に関する訴えの管轄は、甲の事務所の所在地を管轄区域とする名古屋地方裁判所一宮支部とする。

(特約事項)

第 21 条 この契約は、締結日の属する年度の翌年度以降において、一宮市からの指定管理料の当該金額について減額又は削除があった場合、甲はこの契約を変更又は解除することができる。

2 前項の規定により、この契約が変更又は解除された場合において、乙に損害が生じたときは、甲は乙に対して損害賠償の責めを負う。この場合における賠償額は、甲・乙協議して定める。

(協議)

第 22 条 この契約に定めのない事項又はこの契約の履行について疑義が生じたときは、甲、乙双方が誠意をもって協議するものとする。

この契約を証するため、本契約書を 2 通作成し、甲・乙記名押印のうえ各その 1 通を保有する。

令和元年 月 日

甲 住 所 一宮市浅井町西浅井字式軒家 47 番地
社会福祉法人一宮市社会福祉事業団
氏 名 理事長 福 井 齐 印

乙 住 所
氏 名 印