

土地賃貸借契約書（案）

賃貸人板橋区を甲とし、賃借人〇〇株式会社を乙とし、甲乙間において次の条項により、土地賃貸借契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（賃貸物件）

第2条 甲は、その所有する次に掲げる土地（以下、「本件土地」という。）を、乙に賃貸する。

所 在	面積（公簿）
東京都板橋区高島平三丁目12番7	650.01㎡

※本件土地の詳細については、別添図面「案内図」に記載。

（賃貸借の期間）

第3条 本件土地の賃貸借期間は、令和7年11月1日から令和10年10月31日までとする。なお、駐車場整備及び原状回復に要する工事期間等は、賃貸借の期間に含むものとする。

（賃料の支払い）

第4条 本件土地の賃料は、月額〇〇円（税込）とする。

2 乙は、前項の賃料を甲の発行する納入通知書により、指定する期日までに年額にて振り込まなければならない。なお、賃料の支払いに関する振込費用は乙の負担とする。

賃貸借期間	支払期限
令和7年11月1日から令和8年3月31日まで	令和7年12月26日まで
令和8年4月1日から令和9年3月31日まで	令和8年5月31日まで
令和9年4月1日から令和10年3月31日まで	令和9年5月31日まで
令和10年4月1日から令和10年10月31日まで	令和10年5月31日まで

3 1ヵ月未満の賃料については、第1項の月額賃料を当該月日数により日割計算にて算出し、1円未満の端数については四捨五入する。ただし、当該賃料にかかる消費税額に1円未満の端数が生じた場合は、切り捨てとする。

（使用目的）

第5条 乙は、本件土地を、時間貸し自動車駐車場の運営のため使用するものとする。

2 本件土地は、前項の使用目的のほか、カーシェアリング用地の運営のために使用することができる。

3 時間貸し自動車駐車場及びカーシェアリング用地（以下「本件駐車場」という。）の収容台数及び運営形態（時間貸しの台数等）は、契約車両の利用上支障のない範囲で、甲乙協議により定めるものとする。

（附属設備の設置）

第6条 乙は、次の各号に掲げる本件駐車場の付属施設を設置することができる。ただし、事前に甲に書面で申し出て、承諾を得なければならない。

（1）駐車場機器

- (2) 駐車場としての路面整備等の設備
- (3) 駐車場に関する看板
- (4) 防犯灯、防犯カメラ
- (5) その他駐車場の管理運営に必要な設備として甲が認めた設備

2 甲は、前項の各号で掲げる本件駐車場の附属施設の内、管理上必要と認める場合、乙に対して設置を求めることができる。

(整備工事)

第7条 乙は、本件駐車場をアスファルト舗装が行われた状態で管理・運営を行うものとし、使用にあたり必要な整備工事を行う。なお、整備工事を行うときは、整備工事開始前に、甲と整備内容及び施工の協議を行うこと。

(運営等に関する費用の負担)

第8条 駐車場の整備（封鎖のためのガードフェンス等撤去費用含む）に係る経費、管理・運営・修繕等に係る経費、契約終了等に伴う原状回復に係る経費及び封鎖の為のガードフェンス等設置費用は乙の負担とする。なお、封鎖の為に設置したガードフェンス等の所有権は、賃貸借期間満了日の翌日より甲に帰属するものとする。

(法令順守等)

第9条 乙は、本件駐車場の整備及び管理・運営等に関しては、東京における自然の保護と回復に関する条例及び関連する法令等を遵守するとともに、善良なる管理者の注意をもって使用するものとする。

(管理・運営責任等)

第10条 乙は、第3条に定める賃貸借の期間について、本件土地及び本件駐車場の管理・運営に関する一切の責任を負うものとする。

2 近隣及び駐車場利用者への対応は、事業者が一切の自己責任で行うものとする。

3 貸付期間は事業者の責任において、アスファルト舗装や附属設備等の維持管理を行うものとする。

4 甲は、本件土地及び本件駐車場の管理・運営に関して近隣等からの苦情等があった場合は、乙に対して適切な処置をとるよう求めることができる。

5 乙は、甲から前項の処置を求められた場合は、迅速かつ誠実に対応する義務を負う。

(転貸等の禁止)

第11条 乙は、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。

- (1) 本件土地を第三者に転貸し、又は本件土地の賃借権を譲渡しないこと。
- (2) 本件土地に建物を設置しないこと。
- (3) 本件土地に原状回復が困難となる変更を加えないこと。
- (4) 本件土地を第5条の使用目的以外に使用しないこと。

(契約の解除)

第12条 次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が本契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 国、地方公共団体その他公共団体において、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。
- (3) 乙の手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
- (4) 乙が差押・仮差押・仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立てを受けたとき。
- (5) 乙が破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき。

- (6) 乙が甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
 - (7) 乙の信用が著しく失墜したと甲が認めたとき。
 - (8) 乙が主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき。
 - (9) 乙の資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと等により、甲が契約を継続しがたい事態になったと認めたとき。
 - (10) その他前各号に準ずる事由により、甲が契約を継続しがたいと認めたとき。
- 2 乙が、支払期限到達の翌日から起算して3か月を経過した後も賃料を支払わないときは、甲は、催告をしないで、本契約を解除することができる。

(原状回復)

第13条 第12条の規定による契約解除又は賃貸借期間満了に伴う本件土地の原状回復については乙の負担により実施することとし、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 乙が設置した設備又はその他の機器を撤去し、本件土地を原状（車室ラインを消したうえで）全面アスファルト舗装をした状態）に回復すること。ただし、設置物撤去後の埋め戻しについては、甲と協議すること。
- (2) 前面道路から本件土地へ人が立ち入れないように、ガードフェンス（重し付）等で封鎖すること。なお、詳細なガードフェンスの仕様及び設置範囲については甲と協議すること。
- (3) 賃貸借期間終了後も甲が継続して駐車場として貸付を行う場合は、アスファルト舗装、車室ライン、電源コイル、電源設備を残置することを原則としつつ、残地物等の詳細部分及びその所有権について、乙は継続後の駐車場事業者及び甲と協議すること。

(土地の返還)

第14条 乙は、第12条の規定により契約を解除された場合は甲の10営業日以内に、賃貸借期間が満了した場合においては満了日まで、前条に規定した原状回復の措置を講じ甲に返還しなければならない。

- 2 乙が前項の規定により、原状に回復して返還しない場合は、乙が設置した附属施設等について、甲が撤去及び処分並びに原状回復のために処置を行うことができる。この場合において、乙は甲が行う撤去及び処分並びに原状回復について、異議を申し立てることができず、また、その費用は乙が負担しなければならない。ただし、甲が原状に回復する必要がないと認めるときは、この限りでない。

(賃料の返還等)

第15条 甲は、第12条第1項第2号の規定により、本契約が解除されたときは、既納の賃料のうち、乙が貸付物件を甲に返還した日以降の未経過期間の賃料を日割計算により返還する。

- 2 乙は、第12条（第1項第2号を除く。）の規定により、本契約が解除されたときにおいて、第4条の規定により支払った賃料の返還を求めることができない。

3 第1項の返還金には、利息は付さない。

(損害賠償)

第16条 乙は、乙の責に帰する理由により本件土地の全部又は一部を滅失し、又はき損したときは、その損害を甲に対し賠償しなければならない。

(請求権等の放棄)

第17条 乙は、本件土地の返還にあたり、甲に対して、本件土地に投じた有益費又は必要費の返還請求権及び営業権、留置権、同時履行の抗弁権等一切の権利を請求する

ことができない。

(調査協力義務等)

第18条 甲は、本件土地について随時その使用状況を実地にて調査することができる。

この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

2 乙は、本件土地の駐車場の利用実績等について、甲の指定する報告書により三か月に一度、甲に報告しなければならない。

(契約の費用)

第19条 本契約に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第20条 この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、東京地方裁判所をその管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第21条 本契約の各条項の解釈について疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については甲乙協議のうえ定めるものとする。

本契約締結の証として本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、それぞれ各1通を保有する。

令和7年 月 日

甲

所 在 東京都板橋区板橋二丁目66番1号

名 称 東京都板橋区

代表者 東京都板橋区長 坂 本 健

乙

所 在

名 称

代表者

暴力団等排除に関する特約条項（委託その他の契約及び請書）

（総則）

第1条 東京都板橋区契約における暴力団等排除措置要綱（平成24年2月6日23板総契第214号 以下「要綱」という。）に基づき、板橋区の発注する工事等の契約から暴力団等の介入を排除する措置を推進するため、甲及び乙はこの特約条項を締結する。

（用語の定義）

第2条 この特約において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところとする。

- （1） 甲 発注者である東京都板橋区をいう。
- （2） 乙 東京都板橋区との契約の相手方をいう。乙が共同企業体であるときは、その構成員すべてを含む。
- （3） 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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- （4） 暴力団員等 暴対法第2条第6号に規定する暴力団員及び暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。
- （5） 役員等 代表役員（入札参加資格者である個人又は法人の代表権を有する者（代表権を有すると認めるべき肩書きを付した者を含む。））、一般役員等（入札参加資格者の役員、執行役員、支店を代表する者又は営業所を代表する者又は営業所を代表する者（常時、区との契約を締結する権限を有する事務所の所長をいう。）で代表役員以外の者）及び役員として登記又は届出はされていないが事実上経営に参画しているものをいう。
- （6） 使用人 乙に雇用される者で、前号に該当する者以外の者をいう。
- （7） 下請負人等 工事の一部を第三者に委任し、又は請け負わせる場合の下請負人、工事等に使用する資材、原材料の購入その他の契約の相手方及び業務委託を第三者に委任し、又は請け負わせる場合の下請負人、工事等に使用する資材、原材料の購入その他の契約の相手方及び業務委託を第三者に委任し、又は請け負わせる場合（再委託）の受託者をいう。

（乙が暴力団等であった場合の甲の解除権）

第3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。この場合において、何ら催告を要しないものとする。

- （1） 乙又は乙の役員等が、暴力団員等である場合又は暴力団員等が乙の経営に事実上参加していると認められるとき。
- （2） 乙又は乙の役員等若しくは使用人が、自社、自己若しくは第三者の不正な利益を図り、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したと認められるとき。
- （3） 乙が暴力団員等を雇用していると認められるとき。
- （4） 乙又は乙の役員等若しくは使用人が、いかなる名義をもってするかを問わず暴力団又は暴力団員等に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を与えたと認められるとき。
- （5） 乙又は乙の役員等若しくは使用人が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難される関係を有していると認められるとき。
- （6） 乙が、下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約にあたり、乙の

契約相手方の入札参加資格の有無にかかわらず、第1号から前号までのいずれかの規定に該当するものであると知りながら、当該契約を締結したと認められるとき。

- (7) 乙が要綱第4条の規定に基づく勧告措置を受けた日から1年以内に再度勧告措置を受けたとき。
- (8) 乙が、乙の下請人等が第1号から第5号までのいずれかの規定に該当する場合において、要綱第9条第2項の規定に基づき、甲が乙に対して下請負人等との契約の解除を求めたにもかかわらず、正当な理由なくこれを拒否したと認められるとき。
- (9) 乙が、乙又は乙の下請負人等が当該契約の履行に当たって不当介入等を受けた場合において、正当な理由なく甲への報告又は警察への届出を怠ったと認められるとき。

2 前項の規定により契約が解除された場合においては、乙は契約金額の10分の1相当額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。ただし、契約保証金が甲に支払われたときはその額を違約金に充当し、検査に合格した履行部分があるときはこれに相応する契約金額相当額を契約金額から控除する。

3 第1項に規定する場合において、乙が共同企業体であり、既に解散しているときは、甲は乙の代表者であった者又は構成員であった者に違約金の請求をすることができる。この場合において、乙の代表者であった者又は構成員であった者は、連帯して支払わなければならない。

(不当介入等に関する措置)

第4条 乙は、この契約の履行にあたって、暴力団等から工事妨害等の不当介入又は下請参入等の不当要求（以下「不当介入等」という。）を受けたときは、速やかに甲に報告するとともに、警察署に届出なければならない。

2 乙は、乙が直接又は間接に指揮又は監督等を行うべき下請負人等が暴力団員等から不当介入等を受けたときは、当該下請負人等に対し前項と同様の措置を行うよう指導するものとする。

3 甲は、乙又は乙の下請負人等が前2項の規定に基づき適切な報告、届出又は指導を行ったと認められる場合に限り、工程の調整、履行期限の延長等必要な措置を講じるものとする。