

駐車場施設一時使用賃貸借契約書

賃貸人 公益財団法人名古屋まちづくり公社（以下「甲」という。）と賃借人 ○○○○○○（以下「乙」という。）とは、甲所有の末尾物件（以下「本物件」という。）について、次の条項により一時使用賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（目的）

第1条 甲は、甲が所有するNUP・フジサワ丸の内ビル（以下「本ビル」という。）内に併設する本物件について、月極駐車場として使用することを条件に賃料固定のサブリース方式で乙に一括して貸付を行う。

（賃貸借契約期間）

第2条 賃貸借契約期間は、令和6年8月1日から令和8年5月31日までとする。ただし、契約期間満了の3ヶ月前までに、甲乙のいずれからも相手方に対し書面による別段の意思表示がない場合は、1年単位で同様の条件で契約更新することができるものとする。

2 前項の契約更新の際、甲乙協議により、貸付の台数を増減することができるものとする。

（賃料）

第3条 賃料は、月額○○○,○○○円（消費税率10%、消費税額等○○,○○○円を含む）とする。

2 賃料の計算の始期は、令和6年11月1日からとする。令和6年8月1日から令和6年10月31日までは、フリーレントとする。

3 賃料計算の開始月又は終了月の日数が1ヶ月に満たない場合は、その月の日数による日割り計算とする。

4 乙は、毎月末日までに、翌月分を甲の指定する次の金融機関に振込にて支払わなければならない。なお、支払いに必要となる振込手数料については乙の負担とする。

＜賃料振込口座＞

銀行口座	三菱UFJ銀行 栄町支店
種別	普通預金
口座番号	1308923
口座名義	コウエキザイダンハウジンナゴヤマチツクリコウシャ 公益財団法人名古屋まちづくり公社

5 消費税率が改定された場合は、その改定後の消費税率による消費税額等を支払うものとする。

6 賃料及び消費税相当額を算出する際に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

（賃料改定）

第4条 本契約の期間更新の都度、協議の上、改定することができるものとする。ただし、経

済情勢の変動、近隣駐車場における賃料相場等の著しい変動、その他の要因により賃料水準が不相当となったときは、協議の上、賃料を改定することができるものとする。

(敷金)

第5条 本契約に基づく敷金は、賃料の1ヶ月相当とし、乙は、令和6年8月末日までに甲に預託する。

2 敷金に対し利息を付さない。

3 賃料改定に際し、賃料の増減があった場合には、甲は、敷金の額を改定することができる。

4 乙は、敷金をもって賃料その他の甲に対する一切の債務の弁済に充当することを主張できない。

5 乙に賃料の不払い、その他本契約に基づく債務の不履行又は損害賠償債務があるときは、甲は、何らの催告なしに敷金をこれに充当できるものとする。

6 前項の場合、乙は、甲より充当した旨の通知を受けてから5日以内に敷金の不足額を補填しなければならない。

7 本契約が契約期間満了・解約・解除等により終了したときは、乙が本物件を本契約第19条に従って完全に明け渡したと甲において認め、かつ、乙の甲に対する一切の債務に充当した後になお敷金に残額があれば、甲は、本物件明渡し完了後1ヶ月以内に返還するものとする。

8 乙は、敷金に関する債権を第三者に譲渡し、又は担保の用に供してはならない。

(貸付に関する条件)

第6条 本物件の貸付に関する条件については、次のとおりとする。

(1) 用途は、月極駐車場（以下「駐車場事業」という。）に限定するものとする。

(2) 引火爆発その他危険を伴う物品又は甲が不適当と認める物品を積載した車両を駐車してはならない。

(3) 悪臭・騒音など著しく環境を損なうことが予想される用途に使用してはならない。

(4) 利用可能サイズを超過する車両又は車両以外の貨物及び物品を本物件内に持ち込んではない。

(5) 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又は法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であると指定されている者が使用すること、公序良俗に反する用途に使用することはできない。

(業務内容)

第7条 乙の業務は、次のとおりとする。

(1) 乙は、サブリース方式による駐車場事業を直接行うものとし、この事業の全部又は主たる部分を一括して第三者に再委託してはならない。

(2) 本物件を第三者（法人・個人を問わない。以下「転借人」という。）に、転貸するためのPR及び募集活動を行う。

(3) 転借人の募集においては、乙の責任において取引関係の継続が損なわれまいと見込まれる転借人を選定する。

- (4) 転借人と月極駐車場として賃貸借契約を締結する。
- (5) 転借人に対して、本物件の使用方法、使用ルールの説明・指導並びに本ビルの館内規則等の指導及び館内スケジュール等の連絡を行う。
- (6) 本ビル内及び本物件内での事故や機器トラブルのほか各種トラブルが発生した場合、転借人に対しての全ての対応業務を行う。

(運営費の負担)

第8条 駐車場運営上必要となる費用について、甲は、電気料金、設備メンテナンス費及び補修費、保険費用（施設賠償責任保険、火災保険）、公租公課を負担するものとし、乙は、広告宣伝費、営業活動費を負担するものとする。負担について疑義が生じた場合には、協議の上、決定するものとする。

- 2 甲は、次のカードを一契約車室につき、最初の1枚のみを貸与する。また管理用として入退館カードを1枚貸与するものとする。

ただし、紛失又は破損した場合は、乙はその費用を負担するものとする。

磁気カード 駐車場カード（4,200円／枚）（消費税等抜き）

入退館カード （500円／枚）（消費税等抜き）

(看板の設置等)

第9条 乙は、駐車場事業に関連する利用者募集に関する看板（以下「看板」という。）の設置をすることができるものとする。

- 2 看板を設置する場合は、乙が甲に対し、事前にその詳細等を図面等で申請し、承認を得なければならない。
- 3 看板を撤去又は変更等する場合は、前項と同様の申請をしなければならない。

(中途解約)

第10条 甲及び乙は、第2条に定める契約期間中において、相手方に対して本契約の解約を書面により申し入れることができるものとし、解約申し入れ後3ヶ月を経過したことをもって終了するものとする。

- 2 前項により、中途解約した場合は、相手方に対して、違約金として3ヶ月分の賃料相当額を支払うものとする。

(車室の一部返還)

第11条 甲は、本ビルのテナントの駐車場需要により、本契約の契約台数のうち一部返還の申し入れができるものとする。ただし、その場合、公社は3ヶ月前に予告するとともに、違約金として返還台数にかかる1ヶ月分の賃料相当額を支払うものとする。

(善管注意義務)

第12条 乙は、本物件及び本物件に付帯する共用部分を善良なる管理者の注意をもって使用するものとし、転借人にも同様の注意をもって使用するよう指導するものとする。

(禁止事項)

第13条 乙は、次の各号の行為をしてはならない。ただし、甲が事前に書面により承諾する場合はこの限りではない。

- (1) 第1条に定める目的以外に使用すること
- (2) 賃借権を譲渡し、又は転貸すること
- (3) 本契約に基づく債権を第三者に譲渡し、又は担保の用に供すること
- (4) 本契約に基づく債務を第三者に引き受けさせること

(反社会勢力の排除)

第14条 乙は、甲に対し、次に掲げる事項を表明し保証する。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと
- (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。以下本条において同じ。）が反社会的勢力ではないこと
- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと
- (4) 自ら又は第三者を利用して、甲に対する脅迫的な言動もしくは暴力を用いる行為を行わないこと

2 乙は、本物件の使用にあたり、次に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 本物件を反社会的勢力の活動の拠点に供すること
- (2) 本物件又は本物件周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、本物件利用者に不安・不快・迷惑を覚えさせること

3 甲は、本条の定めに基づき本契約を解除した場合、名目の如何を問わず、損害賠償又は損失補償する責任を一切負わない。

(契約解除)

第15条 甲及び乙は、契約当事者に本契約に違背する行為、又は信頼関係を損なう事実があった場合は、相手方に期間を定めた催告を行い、期間経過後なお事実の改善がない場合は、書面による通告により本契約を解除できるものとする。

2 甲は、乙に次の各号の一つに該当する事由がある場合は、何らの催告なしに本契約を解除することができるものとする。

- (1) 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
- (2) 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を受けたとき
- (3) 破産、民事再生、会社更生等の手続開始の申立を受け、又は申立をしたとき
- (4) 第13条又は第14条に違反する事実が判明したとき
- (5) 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき
- (6) 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

3 前2項により本契約が解除された場合、これによって生じた損害の賠償を相手方に対して請求できるものとする。

(届出事項)

第16条 乙は、次の各号の一に該当する場合は、書面により速やかに甲に対して届けなければならない。

- (1) 本店所在地、商号又は代表者等の重要事項について変更があったとき
- (2) 地位について相続又は合併による包括承継その他の変動が生じたとき
- (3) 本物件が滅失又は損傷したとき

(第三者との紛争)

第17条 乙は、本物件を使用するにおいて、本ビルのテナント等から苦情又は要望等があった場合は、自己の責任において速やかに解決をしなければならない。

(不可抗力による契約の終了)

第18条 天災地変、その他甲及び乙いずれにもその責に帰することのできない事由により、本物件が使用できなくなり、又は本件契約を継続することができない事態になったときは、本契約は直ちに終了する。

- 2 前項により本件契約が終了した場合には、甲及び乙、相互に損害賠償の請求はしない。

(明け渡し及び原状回復)

第19条 賃貸借期間の満了、解約、解除等により本契約が終了するときは、本契約終了時までに、乙が本ビル及び本物件に設置した造作等を乙の費用をもって撤去するとともに第8条第2項により貸与したカードを返還し、明け渡しものとする。ただし、甲が特に必要ないと認めるときはこの限りではない。

- 2 本契約終了時までに、乙が前項に定める撤去を行わないときは、甲は、乙の負担により、措置をとることができる。
- 3 本契約が終了し、乙が明け渡した後に本物件に残置した物件があるときは、甲は、乙がその所有権を放棄したものとみなして任意に乙の負担においてこれを処分することができる。
- 4 本契約終了時までに、乙が本物件を明け渡さないときは、乙は、本契約終了の翌日から明け渡し完了に至るまでの間、乙は甲に賃料相当額の使用損害金を支払うほか、甲に損害があるときは、使用損害金とは別にその損害の全額を賠償しなければならない。
- 5 乙は、本物件について支出した必要費、有益費の償還又は移転料、立退料、権利金等一切の請求をしないことはもちろん、乙の費用をもって設置した造作、設備等の買取りを甲に請求することはできない。

(遅延損害金)

第20条 乙が賃料その他本契約に基づく甲への債務を所定の期日までに履行しない場合には、甲は、乙に対し、履行を遅延した期間につき、当該債務に対して年利14.6%の割合による遅延損害金を請求できる。ただし、当該遅延損害金の支払いは、本契約第15条に定める甲の解除権の行使を妨げない。

(充当の順序)

第21条 乙が賃料及び遅延損害金を納付すべき場合において、納付された金額が賃料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

(損害賠償等)

第22条 乙は、本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、その損害を賠償しなければならない。

2 各種のトラブルにより必要となった本物件の機器修理費用及び代替駐車場費用、レンタカー費用、タクシー費用等（以下「代替費用」という）の費用負担の考え方は次のとおりとする。

本物件の機器故障に起因するトラブル	甲負担
テナント等甲との契約者に起因するトラブル	甲負担
転借人に起因するトラブル	乙負担

3 甲が本物件の修理、変更又は保守作業等を実施する場合、乙は甲のこれらの措置に協力するとともに、必要に応じて転借人にも協力を求めるものとする。ただし、これらの措置により、転借人が本物件を使用できない場合、甲はその期間の代替費用を負担するものとする。この場合、甲乙の協議により、経済合理的な代替手段を決めるものとする。

(免責)

第23条 天災地変、火災、水害、停電又は盗難等、甲の責に帰すことのできない事由により発生した事故のため乙が被った損害については、甲はその責を負わない。

(自動車保管場所使用承諾証明書)

第24条 転借人に対する、自動車保管場所使用承諾証明書の発行業務については、乙の責任と費用負担において行い、その発行に伴う手数料収入は乙のものとする。

(合意管轄)

第25条 本契約に関し、甲乙間に紛争が生じたときは、名古屋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及び乙は予め合意する。

(協議事項)

第26条 本契約に定めのない事項及び解釈適用について疑義が生じたときは、甲乙双方協議のうえ誠意をもって処理するよう努める。

上記の契約の締結を証するため本契約書を2通作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

賃貸人 甲 名古屋市中区丸の内二丁目1番36号
公益財団法人名古屋まちづくり公社
理 事 長 鈴 木 英 文

(適格請求書発行事業者登録番号：T4180005014503)

賃借人 乙 ○○○○○○○○○○○○○○
 ○○○○○○○○○
 ○○○○○ ○ ○ ○ ○

(物件の表示)

物件名	NUP・フジサワ丸の内ビル機械式駐車場
所在地	名古屋市中区丸の内二丁目1番36号
台数	68台のうち25台
利用時間	365日／24時間 (ただし、本ビルの電気設備点検により休止する場合あり)
利用可能サイズ	長さ4,900mm ／ 高さ1,550mm ／ 車幅1,750mm ／ 総重量1,600kg