

定期建物賃貸借契約書

賃貸人鹿児島県（以下「甲」という。）と賃借人（以下「乙」という。）とは、次のとおり借地借家法（以下「法」という。）第38条の規定による定期建物賃貸借契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（貸付物件）

第2条 貸付物件は、次のとおりとする。

所在地	区分	数量（㎡）		摘要
		実	測	
鹿児島市鴨池新町 10番1号	鹿児島県庁行政庁舎 1階の一部	53	24	

（指定用途）

第3条 乙は、貸付物件を書店の用途に自ら使用するものとする。

（指定期日）

第4条 乙は、貸付物件について令和4年4月11日までに前条に定める用途に供さなければならない。

（貸付期間）

第5条 貸付期間は、令和4年4月1日から令和7年3月31日までの3年間とする。

2 書店を運営するために必要な商品等の仕入れ、設備の設置等に関する期間は、賃貸借期間に含むものとする。

（契約更新等）

第6条 本契約は、前条に定める貸付期間の満了により終了し、契約の更新は行わない。

2 甲は、法第38条第4項の規定により、前条第1項に規定する貸付期間の満了する日の1年前から6月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。

3 甲が、通知期間内に前項の規定による通知を行わず、通知期間経過後、乙に対し、貸付期間の満了により本契約が終了する旨を書面により通知した場合は、当該通知の日から6月を経過した日に本契約は終了するものとする。

(貸付料)

第7条 貸付期間中の貸付料は、金 円（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 一金 円）とし、内訳となる年度ごとの貸付料は以下のとおりとする。

令和4年度 金 円、令和5年度 金 円、令和6年度 金 円（「取引に係る消費税及び地方消費税の額」は、消費税法第28条第1項及び第29条並びに方税法第72条の82及び第72条の83の規定により算出したもので、貸付料に10/110を乗じて得た額である。）

2 1年未満の期間にかかる貸付料の額は、前項に定める貸付料から月割り計算により算定した額とする。

(貸付料の納付)

第8条 前条に定める貸付料は、次に定めるところにより、甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

年次	納入金額	納入期限	備考
令和4年度	円	令和4年4月28日	
令和5年度	円	令和5年4月28日	
令和6年度	円	令和6年4月29日	
計	円		

(貸付料の改定)

第9条 甲は、貸付物件の価格が上昇し、貸付料が不相当になったときは、第7条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

(契約保証金)

第10条 乙は、本契約締結と同時に本契約施行のための保証金として第7条に定める貸付料総額の100分の10以上の額を、甲の指定する手続きにより納入しなければならない。

2 甲は、本契約の終了後、第25条に規定する義務の履行を確認したときは、乙の請求により遅滞なく納入された契約保証金を、乙に返還する。

3 前項の契約保証金には、利息を付さない。

4 甲が、第24条の規定により本契約を解除したとき、または乙が第25条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、前項の規定による本契約の解除に伴い契約保証金を甲に帰属させたことに対して、一切の異議申し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してはならない。

(光熱水費等)

第11条 乙は、第7条に定める貸付料のほか、貸付物件の使用にあたって必要となる光熱水費等について、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する納期限までに納付しなければならない。

2 乙が甲に支払う光熱水費等の範囲、算定方法については、県有財産貸付一般競争入札実施要領第2の3「その他の必要経費」に掲げるところによる。

(遅延利息)

第12条 乙は、その責めに帰すべき事由により第8条に定める納入期限までに貸付料を納付しない場合には、当該納入期限の翌日から納付した日までの期間につき年2.5パーセントの割合で計算した遅延利息を甲に支払わなければならない。

(充当の順序)

第13条 甲は、乙が貸付料及び遅延利息を納付すべき場合において、現実に納付された金額が貸付料及び遅延利息の合計額に満たない場合には、まず遅延利息から充当する。

(物件の引渡し)

第14条 甲は、第6条に定める貸付期間の初日に貸付物件を乙に引き渡す。

(かし担保)

第15条 乙は、本契約を締結した後、貸付物件について数量の不足その他のかくれたかきを発見した場合には、貸付料の減免及び損害賠償等の請求をすることができない。

(貸付料の減免)

第16条 甲は、貸付物件が乙の責めに帰すことのできない事由により滅失し、又はき損した場合には、滅失し、又はき損した部分に係る貸付料として甲が認める金額を減免する。

(権利譲渡等の禁止)

第17条 乙は、甲の承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸し、又は賃借権を譲渡してはならない。

(貸付物件の維持保全等)

第18条 乙は、善良な管理者の注意をもって貸付物件の維持管理に努めなければならない。

2 貸付物件の維持管理に要する費用は、すべて乙の負担とする。

3 乙は、貸付物件の修繕を自らしようとする場合は、あらかじめ甲の承認を受け、その指示に従わなければならない。

4 乙は、第2項の規定により負担した費用の償還を甲に対し、請求することができな

い。

5 乙は、貸付物件が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責めを負うものとし、甲が乙に代わってその賠償の責めを果たした場合には、甲は、乙に求償することができる。

(通知義務)

第19条 乙は、乙の名称、所在地又は代表者に変更があったときは、直ちに書面により甲に通知するものとする。

(秘密の保持)

第20条 乙は、本契約の履行に際して知り得た個人情報その他の秘密を第三者に漏洩し、または本契約の履行以外の目的に利用してはならない。本契約が解除された場合及び契約期間満了後も同様とする。

(商品等の盗難又は毀損)

第21条 甲は、乙が設置した設備、機器、店舗で販売する商品、当該売上金若しくは釣銭の盗難又は毀損について、甲の責めに帰することが明らかな場合を除きその責めを負わない。

(実地調査等)

第22条 甲は、本契約の履行に関し必要があると認めるときは、乙に対し、随時その業務又は資産の状況に関して質問し、帳簿、書類、貸付物件その他の物件を調査（実地調査を含む。）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、正当な理由なく前項の調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は同項の報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第23条 乙は、第5条に定める期間中に、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

(1) 第4条及び前条第2項に定める義務に違反した場合 金 円

(2) 第3条又は第17条に定める義務に違反した場合 金 円

2 前項に定める違約金は、違約罰であって、第22条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第24条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。この場合、乙に損害が生じても、甲はその損害賠償の責めを負わない。

2 甲は、貸付物件を公用又は公共用に供するため必要を生じた時は、本契約を解除することができる。

3 甲は、乙（乙が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この項

において同じ。)が次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) 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(以下この項において「暴力団」という。)であると認められるとき。
 - (2) 役員等(法人にあっては非常勤を含む役員、支配人、営業所等(営業所、事務所その他これらに準ずるものをいう。以下この項において同じ。))を代表する者その他いかなる名称を有するものであるかを問わず法人の経営を行う役職にある者若しくは経営を実質的に支配している者(以下この項において「法人役員等」という。)、法人格を有しない団体にあっては代表者、理事その他法人役員等と同等の責任を有する者又は個人にあってはその者、営業所等を代表する者その他いかなる名称を有するものであるかを問わず個人の経営を行う役職にある者若しくは経営を実質的に支配している者をいう。以下この項において同じ。)が、鹿児島県暴力団排除条例(平成26年鹿児島県条例第22号)第2条第3号に規定する暴力団員等(以下この項において「暴力団員等」という。)であると認められるとき。
 - (3) 暴力団又は暴力団員等が、その経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (4) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的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ていると認められるとき。
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して、いかなる名義をもってするかを問わず、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に提供し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に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。
 - (6) 役員等が、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。
 - (7) 役員等が、暴力団又は暴力団員等であることを知りながら不当な行為をするためにこれらを利用していると認められるとき。
- 4 甲は、第14条第1項の規定により事業計画等の変更を承認する場合において、貸付物件の規模が過大と認めるときは、当該部分の契約を解除することができる。
- 5 乙は、第6条に定める貸付期間にかかわらず、いつでも、本契約を解除することができる。

(乙の原状回復義務)

第25条 乙は、貸付期間が満了し、又は契約が解除されたときは、貸付物件を原状に回復して甲の指定する期日までに返還しなければならない。

(貸付料の精算)

第26条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が100円未満の場合には、この限りでない。

(損害賠償)

第27条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損

害の賠償を請求することができる。

(有益費等の請求権の放棄)

第28条 乙は、第6条に規定する貸付期間が満了し、契約が更新されない場合又は第19条の規定により本契約を解除された場合において、貸付物件を甲に返還するときは、乙が当該物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用については、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(評価の特約)

第29条 乙は、貸付物件を甲から買い受けることとなった場合においては、甲が評価した価額により買い受けるものとし、借地権その他の権利相当額の控除を請求することができない。

(契約の費用)

第30条 本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(疑義の決定)

第31条 本契約に規定された事項について疑義を生じ、又は本契約に規定がない事項で必要が生じたときは、鹿児島県の関係条例及び規則等によるほか甲乙両者協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第32条 本契約に関する訴えの管轄は、鹿児島県庁の所在地を管轄区域とする鹿児島地方裁判所とする。

上記の契約締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自その1通を保有する。

年 月 日

貸付人(甲) 鹿児島県
契約担当者 鹿児島市鴨池新町10番1号
鹿児島県知事 塩田 康一

印

借受人(乙) 住 所
氏 名

印