

定期建物賃貸借契約書（案）

※本契約書案に記載する事項及び、契約書案に記載の無い事項については、別紙「肥前鹿島駅新駅舎運営等事業構築に関する準備協定（案）」に基づき、県との協議により定め
たうえで契約を締結することとする。

賃貸人佐賀県（以下「甲」という。）と賃借人●●●（以下「乙」という。）とは、次の条
項により借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。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。

（信義誠実等の義務）

第 1 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（賃貸借物件）

第 2 条 肥前鹿島駅新駅舎商業ゾーン（以下「本施設」という。）において、営利事業
を運営するために甲が乙に賃貸し、乙が賃借する物件（以下「賃貸借物件」とい
う。）は、次のとおりとする。

所在地	佐賀県鹿島市高津原 地内
物 件	1
数 量	●●●

（賃貸借期間）

第 3 条 賃貸借契約期間は●●年●●月●●日から●●年●●月●●日まで（●●年
間）とする。

2 本契約は、法第 38 条の規定によるものであるから、法第 26 条、第 28 条及び第

29 条第 1 項並びに民法（明治 29 年法律第 89 号）第 604 条の規定は適用されない
ので、本契約の更新はなく、正当事由の有無にかかわらず前項の賃貸借期間の
満了をもって本契約は終了する。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間
の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下、「再契約」という。）を
締結することができる。なお、本契約が終了する日までに甲乙間に再契約が成立
しない場合においては、本契約は終了し、本契約終了日までに乙は本物件を甲に
明け渡さなければならない。

3 甲は、借地借家法第 38 条第 4 項の規定に基づき、第 1 項の賃貸借期間満了日
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、賃貸借
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。

4 甲が通知期間内に前項の規定による通知をしなかった場合において、通知期間
経過後に乙に対し、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り通
知したときは、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。

（用途指定）

第 4 条 乙は、賃貸借期間中、賃貸借物件を●●に記載する用途（以下「指定用途」と
いう。）に供するものとする。ただし、甲と協議を行い、甲の承認を得た場合
は、指定用途以外の用途にも供することができる。

（賃貸借料）

第 5 条 賃貸借料は、年額●●円（うち消費税及び地方消費税（以下「消費税等」とい
う。）相当額●●円）とする。ただし、該当する年度の賃貸借期間が年に満たな
い場合は、甲が年額の賃貸借料を基に日割りで賃貸借料の算定を行うこととす
る。

2 乙は、賃貸借料を、年度ごとに年額の十二分の一の額を毎月、甲が発行する納
入通知書に従い、指定する期日までに納付するものとする。

3 甲は、物価の変動その他の事情の変更により、賃貸借料の額が時価に比し不相
当となった場合は賃貸借料を随時に改定することができるものとする。

（契約保証金）

第 6 条 契約保証金は、佐賀県財務規則第 115 条第 3 項第 7 号の規定により免除す
る。

（延納利息）

第 7 条 乙は、第 5 条第 1 項に定める賃貸借料について延納の特約をするときは、担保

を提供し、かつ、その期間に応じて年●●の割合で算出した金額を延納利息として甲が発行する納入通知書により納付しなければならない。ただし、当該処置をとることが著しく不適當であると認めるときは、この限りではない。

(光熱水費等)

第8条 乙は、第5条に定める賃貸借料のほか、賃貸借物件の使用にあたって必要となる光熱水費等について負担するものとする。また、その費用の支払いについては、原則として年●●回、甲が発行する納入通知書に従い、指定する期日までに納付すること。

(遅延利息)

第9条 乙は、乙の責に帰すべき事由により、賃貸借料及び光熱水費等の支払いを遅延したときは、その遅延日数に応じ、乙の遅延金額に年●●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。

(善管注意義務等)

第10条 乙は、賃貸借物件を常に善良な管理者の注意をもって、維持管理しなければならない。

2 乙は、賃貸借物件が県有財産であることに鑑み、これを適正に使用しなければならない。

3 乙は、運営にあたっては、関係法令等に定める事項を遵守しなければならない。

4 乙は、前項に定めるもののほか、甲が施設管理上必要と認める事項を乙に通知したときは、その事項を遵守しなければならない。

(費用負担)

第11条 設備等の設置及び撤去に要する経費並びに第9条に規定する賃貸借物件の維持管理のため通常必要とする修繕費その他の経費は、乙の負担とする。

(滅失又は毀損等)

第12条 乙は、賃貸借物件の全部若しくは一部が滅失し又は毀損したときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

2 乙は、乙の責めに帰すべき事由により賃貸借物件の全部若しくは一部が滅失し又は毀損したときは、甲の指示に従い、乙の責任においてこれを現状に回復しなければならない。

(契約不適合責任)

第13条 甲は貸付期間中、物件の規格、性能、機能等に不適合、不完全その他契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）があるときは、特別の定めのない限り、修補、代替物の引渡し、不足分の引渡しによる履行の追完（以下「履行の追完」という。）の責めを負うものとする。

2 契約不適合があることが判明した場合は、乙は甲にその旨を通知するものとする。

3 乙は、契約不適合により本契約の目的を達成できなくなったときは、目的を達成できなくなった日から第1項による履行の追完によって契約の目的を達成できるようになった日までの日数に応じて、甲に対し、当該賃貸借料の減額を請求できるものとする。履行の追完ができない部分について契約が履行不可能となった場合は、当該部分についての本契約は終了する。

(危険負担)

第14条 本契約締結のときから貸付開始までの間に、当事者双方の責に帰すことのできない事由により賃貸借物件が滅失し、又は毀損した場合、乙は甲に対して契約の解除を申し出ることができる。また、乙は、本契約が解除されるまでの間、賃貸借料の支払いを拒むことができる。

2 甲は、賃貸借物件の貸付前に、前項の事由によって当該物件が毀損した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、賃貸借物件を修補して、乙に貸し付けることができるものとする。この場合、修補行為によって引き渡し第3条に定める貸付開始の時を超えても、乙は、甲に対し、その貸付開始の延期について異議を述べることはできない。

3 第1項の規定により、本契約が解除された場合、甲は、乙が支払った賃貸借料を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

(禁止又は制限される行為)

第15条 乙は、本契約に基づく権利の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、若しくは担保に供し、営業を委託し、又は名義貸し等をしてはならない。

2 甲による事前の承認を受けることなく賃貸借物件を転貸及び原型を変更してはならない。

(規律維持)

第16条 乙は、運営に従事する職員の風紀及び規律の維持に責任を負い、秩序ある業務の実施に努めなければならない。

(通知義務)

第17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。

(緊急時の管理行為)

第18条 甲又は甲の指定する者は、火災、漏水その他緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、賃貸借物件に立ち入ることができる。

2 甲は、前項の規定により乙の不在時に賃貸借物件に立ち入ったときは、その旨を乙に通知するものとする。

(実地調査等)

第19条 甲は、賃貸借物件の管理上必要があると認めるときは、賃貸借物件の店舗設備の状況に関し、調査し、又は資料の提出若しくは報告を求めることができる。

2 乙は、正当な理由がない限り、前項の調査又は請求を拒んではない。

(商品等の盗難又は毀損)

第20条 甲は、乙が設置した設備、機器、附帯設備、店舗等で販売する商品若しくは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。

(契約の解除)

第21条 甲は、賃貸借物件を甲において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、次の各号のいずれかの事情が生じたときは、予告なしに本契約を解除することができる。

(1) 乙が本契約事項に違反したとき。

(2) 乙が賃貸借料を、納付期限後3ヶ月を経過しても支払わないとき。

(3) 乙が第4条に定める用途に供せず又は用途を廃止したとき。

(4) 乙が本契約事項の履行遅滞若しくは不履行となった場合又はその他本契約事項に違反した時。

(5) 賃貸借料の支払いの有無に関わらず休業状態が1ヶ月以上継続しているとき。

(6) 乙が故意又は重大な過失により賃貸借物件を荒廃、滅失若しくは毀損させたとき。

(7) その他、乙に本契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき。

3 第1項の規定により本契約が解除されたときは、乙は、甲にその損失の補償を

請求することができる。

- 4 第2項の規定により本契約が解除されたときは、乙は、甲にしの損失の補償を請求することができない。
- 5 乙は、賃貸借期間に関わらず、いつでも本契約を解除することができる。この場合において、乙は契約を解除する6月前までに、甲に書面により通知するものとし、当該6月前までに通知ができなかったときは、通知の日から6月を経過した日に本契約を解除するものとする。

(違約金)

- 第22条 乙は、前条第2項各号及び第5項のいずれかの事由により本契約を解除したときは、賃貸借料の総額（10年間の賃貸借料年額の合計）の100分の10に相当する額を、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。
- 2 乙は、乙の責めに帰すべき事由により、前項の規定に基づく違約金の支払いを遅延したときは、その遅延日数に応じ、乙の遅延金額に年2.5%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。
 - 3 第1項に定める違約金は、次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ものとする。

(損害賠償)

- 第23条 乙の責めに帰すべき事由により、賃貸借物件の全部若しくは一部が滅失し又は毀損したときは、乙は、第11条第2項の規定により現状に回復した場合を除き、その滅失又は毀損による損害を賠償しなければならない。
- 2 乙は、本契約に定める義務を履行しないために、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。
 - 3 乙は、賃貸借物件を指定用途に供するに当たり、甲又は第三者に損害を与えたときは、甲の責めに帰すべき事由による場合を除き、すべて自己の責任でその損害を賠償しなければならない。

(賃貸借料の返納)

- 第24条 甲は、既に納付された賃貸借料は、返納しないものとする。ただし、次の各号のいずれかの事情が生じたときは、すでに乙が納付した賃貸借料のうち未経過期間に対応する賃貸借料を乙に返納するものとする。
- (1) 第13条の規定に該当するとき
 - (2) 第20条第1項の規定により本契約を解除したとき
 - (3) 県において公用又は公共の用に今日するため貸付物件を使用するとき
 - (4) 地震、火災、水害等の災害等により、貸付を受けた者が当該財産を使用の目

的に供しがたいと認められるとき

(原状回復)

第25条 乙は、第3条第1項に規定する賃貸借期間が終了する日又は第20条の規定により本契約が解除された場合にあっては甲の指定する日までに、乙の負担により賃貸借物件を現状に回復して乙に返還しなければならない。ただし、甲が特に認めた場合は、この限りでない。

2 甲は、乙が前項の原状回復の義務を履行しないときは、乙の負担において、これを行うことができる。

3 乙は、賃貸借物件の返還に際して、賃貸借物件に支出した経費及び有益費の償還、造作買取、移転料、立退料等一切の請求をすることができない。

(契約の費用)

第26条 本契約の締結及び履行に関して必要な費用は●●●の負担とする。

(協議)

第27条 本契約に定める事項について疑義が生じた場合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。

(裁判所轄)

第28条 本契約に関する訴えの管轄は、佐賀県庁所在地を管轄区域とする佐賀地方裁判所とする。

上記の契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有するものとする。

甲

乙