

## 定期建物賃貸借契約書（案）

賃貸人静岡県を甲、賃借人\_\_\_\_\_を乙とし、甲乙間において、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条の定期建物賃貸借に規定する建物の賃貸借を内容とする契約（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 甲は、乙に対し、甲の所有する次に掲げる建物を賃貸し、乙はこれを借り受ける。

建物の名称等	所在地	面積（㎡）	備考
静岡県庁西館（4階）	静岡市葵区追手町9番6号	100.00㎡	

### （使用の目的等）

第3条 乙は、前条の物件（以下「貸付物件」という。）をコンビニエンスストアの設置・運営の用（以下「指定用途」という。）に供するために使用するものとし、指定用途以外の目的に使用してはならない。

### （賃貸借期間等）

第4条 貸付物件の賃貸借期間（以下「本件賃貸借期間」という。）は、令和6年4月1日から令和11年3月31日までとする。

2 本契約は、法第38条の規定に基づくものであるから、法第26条（賃貸借契約の更新に関する規定）、法第28条（更新拒絶の要件に関する規定）、及び第29条第1項（期間1年未満の賃貸借を期間の定めのない賃貸借とみなす規程）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、本件賃貸借期間満了時において更新をせず、本件賃貸借期間の延長も行わない。

3 甲は、本件賃貸借期間満了の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、本件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。

4 甲が通知期間の経過後に乙に対し、期間の満了により本契約が終了する旨の通知を行った場合は、その通知の日から6か月を経過した日に本契約は終了する。

5 通知期間に甲乙において合意が成立したときは、本件賃貸借期間満了の翌日から5年間の定期建物賃貸借契約を別途契約することができる。

### （貸付料）

第5条 貸付料は、賃貸借期間5年分の総額（以下「総額」という。）によるものとし、その金額は、別紙に掲げるとおりとする。

### （貸付料の支払方法）

第6条 乙は、甲に対し、貸付料を別紙に定めるところにより定期に支払うものとし、毎回甲の発行する納入通知書により指定期限までに指定場所へ納付することにより、支払わなければならない。

### （遅延利息）

第7条 乙が貸付料を指定期限までに納付しなかったときは、乙は、その未納額につき指定期限の翌日から納付の日まで遅延利息を年10.75パーセントの割合で支払わなければならない。

2 前項の貸付料のほか、甲が発行する納入通知書により納付するものについて、乙が指定期限までに納付しなかったときは、乙は、その未納額につき指定期限の翌日から納付の日まで遅延利息を年10.75パーセントの割合で支払わなければならない。

### （貸付料の改定）

第8条 甲は、第5条の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するときは、貸付料の改定を行うことができる。

- 経済情勢に著しい変動があるとき。
- 貸付物件の状況に著しい変化があるとき。
- その他正当な理由があると認めるとき。

### （契約保証金）

第9条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、第5条の貸付料総額の100分の10に相当する額以上の契約保証金を甲に預け入れるものとする。

2 前項の契約保証金は、別紙に掲げるとおりとし、甲の発行する納入通知書により指定期限までに指定場所へ納付することにより、預け入れなければならない。

3 契約保証金は次のとおり扱うものとする。

(1) 甲は、貸付物件の返還があったときは、遅滞なく、契約保証金を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、貸付物件の返還時に、貸付料の滞納、原状回復に要する費用の未払い、その他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合は、当該債務の額を契約保証金から差し引くことができる。

(2) 乙は、貸付物件の返還までの間、契約保証金を貸付料、その他の本契約から生じる乙の債務と相殺することはできない。

(3) 乙は、甲の承認を得ないで、契約保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権その他の担保に供することは出来ない。

(4) 甲は、第18条第1項の各号(第1号を除く。)の規定により契約を解除したとき又は乙から本件賃貸借期間満了前に解約申し入れがあり契約を解約したときは、契約保証金を返還しない。

(指定用途に供すべき期間)

第10条 乙は、貸付物件を、本件賃貸借期間満了の日まで引き続き指定用途に供するために使用しなければならない。

(禁止又は制限される行為)

第11条 乙は、貸付物件の賃借権を第三者に譲渡し、又は貸付物件を第三者に転貸しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 乙は、貸付物件を増築、改築又は改造しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

3 第1項又は前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

4 乙は、貸付物件の使用に当たり、次に掲げる行為を行ってはならない。

(1) 鉄砲、刀剣類又は爆発物、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。

(2) 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。

(3) 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。

5 乙は、貸付物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、次に掲げる行為を行ってはならない。

(1) 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。

(2) 階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。

(指定用途の変更の承認)

第12条 乙は、やむを得ない理由により、第3条に定める指定用途の変更を必要とするときは、事前に理由を付した書面によって甲に申請し、その承認を得なければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(指定用途違反の追認)

第13条 甲は、乙が第3条、第10条、第11条に定めるいずれかの義務に違反した場合において、当該義務を履行し難い特別の事情があると認めるときは、指定用途の変更又は権利譲渡等を追認することができる。  
(違約金)

第14条 乙は、第18条第1項第2号及び第3号(契約の解除)の規定により契約を解除されたとき又は第19条(乙からの解約)に規定する申し入れ期日以降の解約申し入れにより契約を解約するときは、第5条の貸付料総額の100分の10に相当する額の違約金を甲に支払わなければならない。

2 乙は、第18条第1項第4号(契約の解除)の規定により契約を解除されたときは、第5条の貸付料総額の100分の20に相当する額の違約金を甲に支払わなければならない。

3 前2項の違約金は、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。

(使用上の制限)

第15条 乙は、貸付物件を善良な管理者の注意をもって維持保存しなければならない。

2 乙は、貸付物件について現状を変更しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を得なければならない。

3 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

4 乙は、貸付物件の使用により、他の固有財産又は第三者に損害を及ぼすおそれがあるときは、乙の責任において損害の発生を防止し、損害が発生したときは、乙の責任においてこれを賠償しなければならない。

(実地調査等)

第16条 甲は、貸付物件について随時実地に調査し、又は乙に所要の報告を求めることができる。この場合において、乙はその調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(経費の負担)

第17条 貸付物件に対し維持、保存、利用、改良その他の行為をするため支出する経費は、すべて乙の負担とする。ただし、甲の承認を得た場合は、この限りでない。

(契約の解除)

第18条 甲は、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ものとする。

(1) 甲のほか、国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共の用に供するため、貸付物件を必要とするとき。

(2) 乙が本契約に定める義務を履行しないとき。

(3) 貸付料の支払いの有無にかかわらず、休業状態が1か月間以上継続しているとき。

(4) 乙が、次の(ア)から(キ)のいずれかに該当したとき。

(ア) 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号に該当する団体(以下「暴力団」という。)

(イ) 個人又は法人の代表者が暴力団員等(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。以下同じ。)である者

(ウ) 法人の役員等(法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者をいう。)が暴力団員等である者

(エ) 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与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者

(オ) 暴力団若しくは暴力団員等に対して、資金等提供若しくは便宜供与する等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者

(カ) 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者

(キ) 相手方が暴力団又は暴力団員等であることを知りながら、下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結している者

2 乙は、前項第1号の規定により本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、甲にその補償を請求することができる。

3 甲は、第1項第2号から第4号の規定により本契約を解除した場合において、乙に損失が生じても、その損失を補償しない。

4 乙は、第1項第3号及び第4号の規定により本契約が解除された場合において、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。

(乙からの解約)

第19条 乙は、甲に対して少なくとも6か月前に書面による解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

(原状回復義務)

第20条 乙は、本件賃貸借期間の満了により本契約が終了する場合にあつては本件賃貸借期間満了前までに、本契約の解除その他の理由により本契約が終了する場合にあつては甲の指定する期日までに、乙の責任と負担において、貸付物件を通常の使用に伴い生じた損耗を除き、原状に回復して、甲に返還しなければならない。

2 乙が前項の義務を履行しないときは、甲は、これを原状に回復して乙にその費用を請求することができる。

3 乙が、本件賃貸借期間が満了した場合にあつては本件賃貸借期間満了日、本契約の解除その他の理由により本契約が終了した場合にあつては甲が指定した期日(以下「契約終了日」という。)までに、貸付物件を原状に回復して返還しないときは、乙は、甲に対し、本契約終了日の翌日から返還が完了する日までの

期間について、貸付料1年分相当額の2倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。ただし、当該期間が1年に満たない場合又はその期間に1年未満の端数がある場合は、月割計算によるものとする。

4 前項の違約金は、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。

5 乙は、甲の承認を得たときは、第1項の規定にかかわらず、貸付物件の原状回復を要しない。

(有益費等の請求権の放棄)

第21条 乙は、本契約が終了したときは、第18条第2項の規定による損失の補償の請求を除き、民法(明治29年法律第89号)第608条に基づく費用の償還、移転料その他いかなる名目においても、財産上の請求を一切行わないものとする。

(損害賠償)

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。

(貸付料の返還等)

第23条 甲は、乙に対し、第18条第1項第1号の規定により本契約を解除したときは、既納の貸付料のうち、甲が乙に対し解除しようとする旨の通知をした日以降の未経過期間の貸付料を月割計算により返還する。

2 甲は、乙が第19条の規定により本契約を解約したとき(申し入れ期日以降に解約の申し入れをした場合を除く。)は、既納の貸付料のうち、乙が貸付物件を甲に返還した日以降の未経過期間の貸付料を月割計算により返還する。

3 甲は、乙に対し、第18条第1項第2号から第4号の規定により本契約を解除したときは、既納の貸付料を返還しないものとする。

(契約等の費用)

第24条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(合意管轄)

第25条 本契約に関する訴訟については、静岡地方裁判所を管轄裁判所とすることに合意する。

(定めのない事項の処理)

第26条 本契約に定めのない事項については、法令の定めるところによるもののほか、甲乙協議の上処理するものとする。

上記の契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を所持する。

令和6年 月 日

(甲) 静岡市葵区追手町9番6号  
静岡県知事 川勝 平太 印

(乙)

印

## 別紙

区 分	指定期限	貸付料等	同左計算期間	指定納付場所
第1回				静岡県の公金を収納 できる金融機関
第2回				〃
第3回				〃
第4回				〃
第5回				〃
契約保証金				