

県有財産賃貸借契約書（見本）

福岡県（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、物件の賃貸借について、次のとおり契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（賃貸借物件）

第2条 甲は、乙に対し、末尾記載の土地（以下「賃貸借物件」という。）を賃貸し、乙は、これを貸借する。

2 乙は、賃貸借物件について、別記特記事項を確認し、自らその調査を行い、それが契約の内容に適合するものであることを容認した上で、この契約を締結する。

（賃貸借の目的）

第3条 乙は、賃貸借物件をの目的で使用するものとし、他の目的に使用してはならない。

（契約期間）

第4条 この契約により賃貸借する期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までとする。

2 乙は、賃貸借期間の満了後、引き続きこの土地を賃借しようとするときは、賃貸借期間満了の2か月前までに書面により甲に申し出なければならない。

3 甲は、前項の申し出を受け、施策上支障がないと認められる場合は、賃貸借期間満了の翌日から1年以内で期間の更新ができることとし、その更新に当たっては、新たに契約を締結するものとする。ただし、賃貸借期間は通算して3年を超えることができない。

（賃貸借料）

第5条 賃貸借料は、金 円とし、乙は、甲の発行する納入通知書により、甲の指定金融機関又は指定代理金融機関若しくは収納代理金融機関の本店又は支店に、同通知書に指定した日（以下「納期限」という。）までに納入しなければならない。

2 前条第3項により賃貸借契約を更新することとなった場合の賃貸借料は、甲がその都度賃貸借料の算定を行い、賃貸借料を改定する必要がある場合は、乙に通知する。

（賃貸料の改定）

第6条 法令、条例等の制定若しくは改正又は経済情勢の変動等により、前条に定める賃貸料を改定する必要性が生じたとき、又は前条に定める賃貸料の額が適当でない認められる場合は、甲は、改定額及び改定の理由を乙に通知することにより賃貸料を改定することができる。

（遅延損害金）

第7条 乙は、その責めに帰すべき理由により、納期限までに賃貸借料を納入しなかったときは、納期限の翌日からその納入の日までの日数に応じ、その納入しなかった賃貸借料につき年14.

6パーセントの割合で計算した金額を、遅延損害金として、第5条第1項の規定の例により納入しなければならない。ただし、その金額が100円に満たない場合には、これを課さない。

(権利譲渡等の禁止)

第8条 乙は、この契約によって生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又はこれに転借権その他の権利を設定してはならない。ただし、事前に文書により甲の承認を得たときは、この限りでない。

(管理義務)

第9条 乙は、賃貸借物件を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。また、賃貸借期間中、適宜、敷地内の除草等を行うこと。

- 2 乙は、使用に当たって事故防止の措置を講じるとともに、付近住民に迷惑をかけることのないよう十分に注意しなければならない。万一、苦情、事故等が起きた場合においては、乙の責任において処理するものとする。
- 3 乙が前2項の注意を怠り、甲に損害を与えた場合においては、甲は、乙に対しその損害賠償を求めることができる。
- 4 賃貸借物件の維持管理に要する費用は、全て乙の負担とする。

(契約保証金) ※契約金額が120万円以上の場合…C

- 第10条 契約保証金は、金 円とし、乙は、甲の指示する手続きにより、賃貸借料とは別に契約保証金（これに代わる担保を含む。以下同じ。）を納付しなければならない。
- 2 甲は、賃貸借料の滞納、損害の賠償その他本契約から生じた債務等が存する場合、契約保証金を当該債務等に充当する。なお、乙は甲に対し、保証金返還請求権をもって賃貸借料その他の債務につき相殺することができない。
 - 3 甲が次条第1項の規定により本契約を解除した場合においては、契約保証金は甲に帰属する。
 - 4 甲は、本契約が終了し、第13条の規定による賃貸借物件の返還が完了したときは、これを確認し、速やかに第1項に定める契約保証金のうち残額を乙に返還するものとする。
 - 5 契約保証金には利息を付さない。

(契約保証金) ※契約金額が120万円未満の場合…D

第10条 福岡県財務規則第170条第7号の規定により、契約保証金を免除する。

(催告解除)

第11条 甲は、乙がこの契約に定める事項に違反した場合において、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。また、解除により乙に損害があっても、甲はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

- 2 乙は、甲がこの契約に定める事項に違反した場合において、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。
- 3 甲又は乙は、第1項又は前項の規定によりこの契約を解除した場合においては、それにより

受けた損害の賠償を相手方に請求することができる。ただし、第1項又は前項の規定による解除がこの契約及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

(無催告解除)

第12条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、前条第1項の催告をすることなく、直ちにこの契約を解除することができる。この場合において、解除により乙に損害があっても、甲はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

(1) 警察本部からの通知に基づき、乙が次のいずれかに該当するとき。

- ① 計画的又は常習的に暴力的不法行為等を行い、又は行うおそれがある組織（以下「暴力的組織」という。）であるとき。
- ② 役員等（個人である場合におけるその者、法人である場合におけるその法人の役員又は当該個人若しくは法人の経営に事実上参画している者をいう。以下同じ。）が、暴力的組織の構成員（構成員とみなされる場合を含む。以下「構成員等」という。）となっているとき。
- ③ 構成員等であることを知りながら、構成員等を雇用し、又は使用しているとき。
- ④ 第1号又は第2号に該当するものであることを知りながら、その者と下請契約（一次及び二次下請以降全ての下請契約を含む。）又は資材、原材料の購入契約等を締結したとき。
- ⑤ 自社、自己若しくは第三者の不正の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、暴力的組織又は構成員等を利用したとき。
- ⑥ 暴力的組織又は構成員等に経済上の利益又は便宜を供与したとき。
- ⑦ 役員等又は使用人が、個人の私生活上において、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的若しくは第三者に損害を与える目的をもって、暴力的組織若しくは構成員等を利用したとき、又は暴力的組織若しくは構成員等に経済上の利益若しくは便宜を供与したとき。
- ⑧ 役員等又は使用人が、暴力的組織又は構成員等と密接な交際を有し、又は社会的に非難される関係を有しているとき。

(2) 差押え、仮差押え、仮処分、強制執行、租税滞納処分の申立てを受け、又は破産、民事再生、会社更生の申立てを受け、若しくは自ら申し立てるなど、乙の資産、信用又は事業に重大な変更があり、この契約を継続し難いと甲が認めたとき。

(3) 債務の全部の履行が不能であるとき。

(4) 乙がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(5) 債務の一部の履行が不能である場合又は乙がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。

(6) 前各号に掲げる場合のほか、乙がその債務の履行をせず、甲が前条第1項の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

2 前項の規定によりこの契約が解除された場合においては、乙は、賃貸借料の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。ただし、前項(第2号を除く。)の規定による解除がこの契約及び取引上の社会通念に照らして乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

3 前項の場合において、第10条の規定により契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、甲は当該契約保証金又は担保をもって違約金に充当することができ、

また、甲は乙に対する契約金その他の債務があるときは、相殺することができる。

- 4 前2項の規定にかかわらず、第1項の規定によりこの契約を解除したことによって甲に損害が生じた場合において、その損害額が第2項の規定による違約金の金額を超えるときは、甲は、乙に対し当該超える金額について損害賠償の請求をすることができる。

(契約期間内の契約終了等)

- 第13条 甲は、賃貸借物件を公用又は公共用に供することその他の特別の理由により必要を認めるときは、2か月前までに書面で乙に通知することにより、この契約を解約することができる。
- 2 乙は、本契約期間中であっても2か月前までに書面で甲に通知することにより、本契約の解約を申し入れることができる。
- 3 天災地変その他不可抗力により使用を継続することが困難と判断される場合は、甲乙協議により、本契約を合意により終了させることができる。
- 4 第1項又は第3項の規定により契約を終了した場合において、乙に損害があっても、甲は賠償の責めを負わない。ただし、契約を終了した日の翌日以降の期間に該当する賃貸借料を乙が既に納付しており、かつ、乙において甲に対する損害賠償その他本契約から生じた債務等が存しないときは、甲は、当該賃貸借料に相当する額を乙に返還するものとする。
- 5 乙が第2項の規定により本契約の解約を申し入れ、甲が了承したときは、甲は、乙が既に納付している貸付料を返還しない。
- 6 第1項から第3項までの規定により契約を終了した場合において、契約を終了する日までの賃貸借料が納付されていないときは、乙は、第5条第1項の規定の例により不足額を納付するものとする。
- 7 第4項に規定する返還額及び前項に規定する不足額の算定に当たっては、日割りにより計算し、百円未満の端数は切り捨てるものとする。

(賃貸借物件の返還)

- 第14条 乙は、賃貸借期間満了時には、賃貸借終了日までに自己の負担において賃貸借物件を原状に復した上で甲に返還しなければならない。ただし、甲が適当と認めるときは、この限りではない。
- 2 乙は、第11条第1項若しくは第12条第1項の規定により契約を解除されたとき又は前条第1項から第3項までの規定により契約を終了したときは、甲の指定する期日までに自己の負担において賃貸借物件を原状に復した上で甲に返還しなければならない。ただし、甲が適当と認めるときは、この限りではない。
- 3 乙が前2項の規定に反して、賃貸借物件を原状に復した状態で返還しない場合、甲は、乙の承諾を得ることなく、賃貸借物件について、自ら原状に復すための処置を行い、その費用を乙に請求することができる。
- 4 乙が賃貸借物件の返還を遅滞した場合、甲は、乙の返還義務不履行による損害の賠償として、契約が終了し、又は満了した日の翌日から返還完了(前項の場合においては甲による原状回復)までに要した期間の賃貸借料に相当する額を乙に請求することができる。

(契約不適合責任)

- 第15条 乙は、賃貸借物件が種類、品質、数量、法令による用途制限又は契約の目的である権利の内容に関して契約の内容に適合しないものであることを理由として、履行の追完の請求、

代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(調査)

第16条 甲は、この契約に関し必要があるときは、甲の指定する職員に賃貸借物件について調査させ、又は乙に資料の提出を求めることができる。

(有益費等の請求権の放棄)

第17条 乙は、名目のいかんにかかわらず、賃貸借物件に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に請求せず、また、移転料、立退料等の一切の金員等を甲に請求しないものとする。

2 乙は、賃貸借物件上に建物その他の構造物を築造したときであっても、甲にその買取りを請求しないものとする。

(住所等の変更の届出)

第18条 乙は、その住所又は氏名（法人の場合にあっては名称）に変更があったときは、速やかに甲に届け出るものとする。

(費用負担)

第19条 この契約により生じる費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第20条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって専属的合意管轄裁判所とする。

(協議)

第21条 この契約に定めのない事項について定める必要が生じたとき、又はこの契約に定める事項について疑義が生じたときは、甲乙協議の上定める。

この契約の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 福岡県

代表者

乙 住所

名称

代表者氏名

印

物件の表示（土地）

所在及び地番	地目	地積
福岡市中央区鳥飼二丁目156番（※）	宅地	3,643.81㎡

※本物件一部について、九州電力送配電株式会社に支線敷地（1本）を貸付しているため、その部分については、貸付対象外とする。

特記事項

- ・賃貸借物件の引渡しは現状のままとする。