

## 県有財産賃貸借契約書(案)

長野県福祉大学校長 保科 千丈（以下「貸主」という。）と〇〇〇〇（以下「借主」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条の規定に基づく、県有財産の定期建物賃貸借契約を締結する。

（信義誠実の義務）

**第1条** 貸主借主両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（賃貸借物件）

**第2条** 賃貸借物件は、次のとおりとする。

所在地	区分	貸付面積又は貸付数量		備考
諏訪市清水2丁目2-15	土地	918.96	m <sup>2</sup>	詳細は別紙のとおり
	建物	344.38	m <sup>2</sup>	
	工作物	9.00	個	

（指定用途）

**第3条** 借主は、賃貸借物件を直接、保育施設の運営及び子育て支援に関する業務の用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

（指定期日）

**第4条** 借主は、賃貸借物件を、令和6年4月1日までに指定用途に供しなければならない。

（指定期間）

**第5条** 借主は、賃貸借物件を、前条に定める期日（第6条の規定により前条に定める期日を延期したときは、延期したその日）から賃貸借期間満了の日まで、引き続き、指定用途に供しなければならない。

（指定期日の変更）

**第6条** 借主は、不可抗力による賃貸借物件の滅失、損傷、その他真にやむを得ない事由により第4条に定める指定期日の変更を必要とするときは、事前に詳細な事由を付した文書をもって、貸主の承認を求めなければならない。

2 前項の規定による借主の申請に対する貸主の承認は、文書によるものとする。

3 貸主が前項の規定により指定期日の変更をする場合、借主は、貸主の請求する金額を貸主に納付しなければならない。

4 貸主が第2項の承認をした場合は、第24条及び第26条の規定を適用しない。

（賃貸借期間）

**第7条** 賃貸借期間は、令和6年4月1日から令和11年3月31日までとする。

（契約更新等）

**第8条** 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、第28条及び法第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、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条に定める契約期間満了時において本契約の

更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。）は行われず、賃貸借期間の延長も行われないものとする。

2 貸主は、前条に規定する期間満了の1年前から6か月前までの期間（以下「通知期間」という。）に借主に対し、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って通知するものとする。

3 貸主が、通知期間内に前項の通知をしなかった場合においても、通知期間経過後改めて期間の満了により本契約が終了する旨の書面による通知を借主にした場合、当該通知日から6か月を経過した日をもって、本契約は終了する。

（賃貸借料の額）

**第9条** 賃貸借料は、年額金5,849,076円（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額479,127円）とする。

（賃貸借料および諸費用の改定）

**第10条** 貸主および借主は法令等の改正に基づく事情により前条の賃貸借料を改正する必要があるときは、賃貸借料の改定を相手方に申し入れることができる。

2 賃貸借料の改定の申し入れがあったときは、貸主借主協議のうえ決定する。

（賃貸借料の支払）

**第11条** 借主は、貸主の発行する納入通知書により、貸主の指定する納入期限までに、その年度に属する賃貸借料を貸主に支払わなければならない。

（契約保証金）

**第12条** 借主は、納付を免除されない場合、契約締結と同時に契約保証金として、金584,908円を貸主に納付しなければならない。

2 貸主は、第7条に規定する期間が終了し、又は第26条第1号により契約を解除され、第27条に定める義務を履行したときは、契約保証金を借主に返還するものとする。

3 契約保証金には、利子を付さないものとする。

4 契約保証金は、貸主が第26条第2号、第3項及び第4号により契約を解除したときは、貸主に帰属するものとする。

（遅延損害金）

**第13条** 借主は、第11条に定める納入期限までに、賃貸借料を支払わないときは、遅延損害金を貸主に支払わなければならない。

2 貸主は、前項の規定による遅延損害金を、県税外収入金の延滞金徴収条例（昭和39年3月30日条例第12号）に準じて徴収するものとする。

（賃貸借料の減額）

**第14条** 借主は、賃貸借物件の全部又は一部が、その責に帰することのできない事由により使用できなくなった場合は、当該滅失又は損傷した部分につき、貸主の認める金額の減免を請求することができる。

2 借主は、賃貸借物件の全部又は一部が、その責に帰することのできない事由により使用できなくなった場合は、直ちに貸主に通知しなければならない。

3 借主は前項に定める義務を怠った場合は、第1項に定める賃借料の減額を請求でき

ない。

(契約不適合責任等)

**第15条** 借主は、この契約締結後、賃貸借物件の種類、数量、性質が契約目的に適合しないことを発見しても、貸主に対し、損害賠償の請求をすることができない。

2 借主は、賃貸借物件が、その責に帰することのできない事由により滅失又は損傷し、賃貸借物件が使用収益できなくなった場合は、当該滅失又は損傷した部分につき、貸主の認める金額の減免を請求することができる。

3 借主は、第22条に定める通知義務を怠った場合は、前項に定める請求をすることができない。

(管理経費の支払)

**第16条** 借主は、賃貸借物件の管理上必要となる経費を貸主の発行する納入通知書により、納期限までに、貸主に支払わなければならない。

(賃貸借物件の引渡し)

**第17条** 貸主は、第7条に定める賃貸借期間の初日に、賃貸借物件をその所在する場所において、借主に引き渡すものとする。

(転貸の禁止)

**第18条** 借主は、貸主の承認を得ないで賃貸借物件を第三者に転貸してはならない。

(使用上の制限)

**第19条** 借主は、賃貸借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 借主は、賃貸借物件の使用について、貸主から指示があったときは、貸主の指示に従わなければならない。

(修繕義務等)

**第20条** 賃貸借物件について、維持、保存、改良その他の行為をするための経費は、貸主借主協議のうえ決定するものとする。

2 借主は、貸主の許可を得て、第3条に定める指定用途に必要な範囲内で、賃貸借物件の原状を変更することができるものとする。

3 借主は、賃貸借物件の原状を変更しようとするときは、事前に詳細な理由を付した文書をもって、貸主の承認を求めなければならない。

4 貸主は、借主から前項の承認申請があったときは、遅滞なく事情を調査し、文書により回答するものとする。

5 借主は、貸主の許可を得ないで、賃貸借物件内に新たに堅固な工作物等（容易に撤去することができるものを除く。）を建立してはならない。

(賃貸借物件の損壊による被害の補償義務)

**第21条** 借主は、賃貸借物件が、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は、その賠償の責を負うものとし、貸主が代わって賠償の責を果たした場合には、貸主は、借主に対して求償することができるものとする。

(滅失又は損傷等の通知)

**第22条** 借主は、賃貸借物件の全部又は一部が滅失又は損傷した場合又はその他の事情により賃貸借物件が使用収益できなくなった場合は、直ちにその状況を貸主に通知しなければならない。

(実地調査等)

**第23条** 貸主は、賃貸借期間中、必要に応じ、借主に対し、その業務又は資産の状況に関して質問し、帳簿書類その他の物件を調査し、又は、所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合、借主は、その調査を拒み若しくは妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

**第24条** 借主は、次の各号の一に該当するときは、当該各号に定める金額を違約金として貸主に支払わなければならない。ただし、その該当するに至った事由が借主の責に帰することができないものであると貸主が認めるときは、この限りではない。

- (1) 第3条から第5条までに定める義務に違反したとき（第2号に該当するときは除く。）又は前条に定める義務に違反して貸主の実地調査を拒み若しくは妨げたとき 賃貸借期間の賃貸借料総額の1割に相当する金額
- (2) 第3条から第5条までに定める義務に違反して賃貸借物件を指定用途以外の用途に供した場合で、貸主が特に悪質と認めるとき 賃貸借期間の賃貸借料総額の3割に相当する金額

2 前項に規定する違約金は、違約罰であって、第29条に定める損害賠償の予定又はその一部としないものとする。

(賃貸借料の還付)

**第25条** 借主は、第26条第1号に基づき契約を解除したとき、その他借主の責に帰さない事由により賃貸借物件を使用できなくなったときは、既に支払っている当該年度分の貸付料の一部の還付を請求することができる。

2 前項により借主に還付する額は、貸主が借主と協議のうえ定めるものとする。

(契約の解除)

**第26条** 次の各号の一に該当するときは、貸主は、本契約を解除することができる。

- (1) 貸主が、賃貸借物件を公用若しくは公共用に供するために必要とするとき。
- (2) 借主が、本契約に定める義務を履行しないとき。
- (3) 借主が、本契約に係る「募集要領」に定める応募資格要件（以下「応募資格要件」という。）について偽って応募したことが明らかになったとき又は、応募資格要件を満たさなくなったとき。
- (4) 借主が暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者（以下「暴力団関係者」という。）に該当する旨の通報を警察から貸主が受けたとき。

(賃貸借物件の返還)

**第27条** 賃貸借期間が終了したとき又は前条の規定に基づき貸主が契約を解除したときは、借主は、貸主の指定する期日までに、賃貸借物件を、その所在する場所において

貸主に返還しなければならない。

(原状回復義務)

**第28条** 次の各号の一に該当するときは、借主は、自己の負担において賃貸借物件を原状に回復しなければならない。

- (1) 借主の責に帰する事由により賃貸借物件を滅失又は損傷した場合で、貸主が原状回復を要求するとき。
- (2) 前条の規定により賃貸借物件を貸主に返還するとき。(賃貸借物件を原状に回復することが適当でないとき貸主が認めたときを除く。)

(損害賠償)

**第29条** 借主は、その責に帰する事由により賃貸借物件の全部又は一部を滅失又は損傷したときは、その滅失又は損傷による当該物件の損害に相当する金額を損害賠償として貸主に支払わなければならない。ただし、前条の規定により当該物件を原状に回復した場合は、この限りでない。

- 2 前項に規定する場合のほか、借主は、本契約に定める義務を履行しないため貸主に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として貸主に支払わなければならない。
- 3 貸主が第26条第1号の規定により本契約を解除した場合において、借主に損害が生じたときは、借主は、貸主に対しその補償を請求できるものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

**第30条** 第27条の規定により賃貸借物件を返還する場合において、借主が賃貸借物件に投じた改良費等の有益費、修繕費、その他の費用があっても、借主はこれを貸主に請求しないものとする。

(契約の費用)

**第31条** 本契約に要する費用は、借主の負担とする。

(暴力団員又は暴力団関係者から不当介入を受けた場合における措置義務)

**第32条** 借主は、本契約の履行に当たり暴力団員又は暴力団関係者から不当要求又は業務妨害等の不当介入を受けたときは、これを拒否し、速やかに所轄の警察署に通報して捜査上必要な協力を行うとともに、その内容を貸主に報告しなければならない。

(疑義の決定)

**第33条** 本契約に関し疑義のあるときは、貸主借主協議のうえ決定するものとする。

(裁判の管轄)

**第34条** 本契約に関する訴訟は、長野地方裁判所に提訴するものとする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

貸主 長野県

長野県福祉大学校 校長 保科 千丈 印

借主 ○○県○○市大字○○字○○ ○○番地

○○○○協会

会長 ○○○○ 印