

建物

県有財産賃貸借契約書（案）

貸主 三重県（以下「甲」という）と借主 （以下「乙」という。）とは、三重県の県有財産について、次のとおり借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借契約を締結する。

（信義誠実の原則）

第1条 甲乙両者は、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 賃貸借物件は、次のとおりとする。

名称	三重県志摩庁舎
所在	志摩市阿児町鵜方 3098-9
区画	4階の一部
面積	553.5 m ²

（賃貸借期間及び契約更新）

第3条 賃貸借期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。

- 本契約は、前項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ぬものとする。
- 甲は、前項に規定する期間満了の1年前から6か月前までの期間に乙に対し、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って通知するものとする。
- 賃貸借期間満了日の翌日には現状に回復させた状態で乙は甲に物件を引き渡さなければならない。

（賃貸借料）

第4条 賃貸借料は、次のとおりとする。

契約金額 金 円

（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 円）

- 前項の賃貸借料は、消費税率及び地方消費税率が改定されることが確定した際に変更契約を行い、変更するものとする。
- 前項の場合以外の場合において、賃貸借料の額は賃貸借期間中変更せず、乙は甲に対し減額の請求をすることができない。

(賃貸借料の支払)

第5条 乙は、前条に定める賃貸借料を、次に定めるとおり、各年度ごとに甲の発行する納入通知書により納入期限内に納入しなければならない。

2 前項の納入期限は、納入通知する際に三重県会計規則（平成18年三重県規則第69号）の規定によりその都度甲が乙に指定する。

年度	支払額
平成 年度	円
平成 年度	円
平成 年度	円
平成 年度	円

(担保)

第6条 乙は甲に対し、本契約上生じる乙の債務を担保するため、本契約の締結と同時に、担保 円を預託する。

2 乙に賃料の不払その他本契約に関して発生する債務の支払遅滞が生じたときは、甲は、催告なしに担保をこれらの債務の弁済に充当することができる。

3 担保は無利息とし、本契約が終了し、乙から第17条の規定による賃貸借物件の返還がなされた場合は、甲は乙に対し、担保の全額を返還する。ただし、未払いの賃貸借料、災害共済基金分担金相当額、諸設備経費、延滞金、違約金、損害賠償金、現行回復義務の不履行に伴う原状回復費用その他本契約に基づき発生する乙の甲に対する債務がある場合は、甲は、当該債務を控除した残額を乙に返還する。

4 乙は甲に対し、本件賃貸借物件を原状回復して甲に返還するまでの間、担保返還請求権をもって、賃貸借料その他の甲に対する債務と相殺することを請求できない。

(災害共済基金分担金相当額及び諸設備経費の負担)

第7条 乙は、災害共済基金分担金相当額を、甲の発行する納入通知書により、納入期限内に甲に支払わなければならない。

2 乙は、諸設備経費（電気料金、水道料金、ガス料金、冷暖房代、清掃代、設備管理経費等をいう。以下同じ。）を、甲の発行する納入通知書により、納入期限内に甲に支払わなければならない。

(延滞金)

第8条 乙は、第5条及び第7条に基づき、甲が定める納入期限までに賃貸借料及び諸設備経費（以下「賃貸借料等」という。）を納入しなかったときは、延滞金を甲に支払わなければならない。

2 前項の規定による延滞金の額は、三重県債権の管理及び私債権の徴収に関する条例（平成26年三重県条例第2号）第7条の規定により算定した額と

する。

(充当の順序)

第9条 乙が賃貸借料等及び延滞金を納入すべき場合において、乙が納入した金額が賃貸借料等及び延滞金の合計額に満たないときは、延滞金から充当する。

(賃貸借物件の引渡し)

第10条 甲は、貸付期間の初日に賃貸借物件を乙に引き渡すものとする。

(かし担保)

第11条 乙は、この契約締結後、民法以外の法律に特別の定めがあるものを除くほか、賃貸借物件に数量の不足その他の隠れたかしを発見しても、賃貸借料の減免及び損害賠償等の請求をすることができない。

(用途指定)

第12条 乙は、庁舎等を庁舎等貸受申請書に記載し、及び添付した利用計画及び事業計画に定めるとおりの用途（以下「指定用途」という。）に自ら供さなければならない。

2 乙は、賃貸借物件について別表第1に掲げる利用をしてはならない。

(庁舎等の保全義務等)

第13条 乙は、甲の職員の指示に従うとともに、善良な管理者としての注意をもって賃貸借物件の維持管理に努めなければならない。

2 乙は、賃貸借物件の利用に伴い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、甲が乙に代わって賠償の責めを果たしたときは、乙に対して求償することができるものとする。

(権利譲渡等の禁止)

第14条 乙は賃貸借物件を第三者に転貸し、又はこの契約によって生じる権利等を譲渡し、若しくはその権利等を担保にすることができない。

2 乙は、賃貸借物件に係る賃借権を登記してはならない。

(立入り及び実地調査等)

第15条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要があ

る場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

5 甲は、必要に応じて、賃貸借物件の使用状況等について、乙に対し報告又は資料の提出を求めることができる。

6 乙は、正当な理由がなく報告の提出を怠り、実地調査を拒み、妨げてはならない。

(契約の解除)

第 16 条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合には、この契約を解除することができる。

(1) 乙が契約上の義務を履行せず、又は履行する見込みがないと甲が認めたとき。

(2) 乙に庁舎等借受申請書に添付の誓約書中第 1 項に掲げるもののいずれかに該当する等、当該誓約書の内容に、契約を継続しがたい虚偽の事実があることが判明したとき。

(3) 乙が第 12 条の規定に違反して指定用途以外の用途に供した場合において、相当の期間を定めて指定用途に供すべきことを求めたにもかかわらず、当該期間内に指定用途に供しないとき。

(4) 乙が第 14 条の規定に違反して転貸し、又は賃借権を譲渡したとき。

(5) 乙がその他この契約に定める義務に違反した場合において、相当の期間を定めて是正を求めたにもかかわらず、当該期間内に是正に応じないとき。

2 天災等で甲乙双方の責に帰すことができない不可抗力により契約を継続しがたい場合、甲乙協議の上この契約を解除することができる。この場合、第 5 項の規定は適用しない。

3 貸付期間中に、賃貸借物件の一部又は全部について、甲、国又は他の地方公共団体その他公共団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供する必要が生じた場合にも、第 1 項と同様とする。この場合、第 5 項の規定は適用しない。

4 甲は、前項の解除をするときは、解除する日の 3 か月前までに、乙にその旨を通知するよう努めなければならない。ただし、緊急を要する場合その他特別の事情がある場合は、この限りでない。

5 第 1 項の場合乙は、違約金として契約金額の 10 分の 1 に相当する金額を甲に支払うものとする。

(賃貸借物件の返還)

第 17 条 乙は、この契約が終了する日までに（前条第 1 項から第 3 項までの規

定に基づきこの契約が解除された場合にあっては、直ちに)、賃貸借物件を明け渡さなければならない。

2 前項の場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた賃貸借物件の損耗を除き、甲の指示により賃貸借物件を原状に回復した上で、甲の検査を受けなければならない。ただし、甲の承諾を受けたときはこの限りでない。

3 甲及び乙は、本賃貸借物件の返還時において、別表第2の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

4 返還後、乙が残置した物品については、その所有権を放棄したものとして、甲において、乙の負担でこれを処分しても異議がないものとする。

5 乙は、甲に対し、移転料、立退料等金銭上の請求その他の請求をすることができない。

(滅失等の通知)

第18条 乙は、賃貸借物件の全部又は一部が滅失又は毀損した場合には、直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

(滅失又は毀損の場合の原状回復義務)

第19条 乙は、その責めに帰すべき事由により賃貸借物件を滅失又は毀損した場合において、甲が要求するときは、自己の負担において原状に回復しなければならない。

(賃貸借料の精算)

第20条 甲は、第16条第1項から第3項までの規定によりこの契約を解除した場合には、未経過期間に係る賃貸借料を返還する。

(損害賠償)

第21条 乙は、その責めに帰すべき事由により賃貸借物件の全部又は一部を滅失又は毀損したときは、当該滅失又は毀損による賃貸借物件の損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。ただし、第19条の規定により賃貸借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、乙は、この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。

3 甲が第16条第1項及び第2項の規定によりこの契約を解除した場合において、乙に損害が生じた場合であっても、乙は、甲にその賠償を請求できない。ただし、同条第3項により甲が契約を解除した場合はこの限りでない。

(有益費の請求権の放棄)

第22条 乙は、第3条に規定する賃貸借期間が満了したとき、又は契約が解除されたときにおいて、賃貸借物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があってもこれを甲に請求することができない。

(費用負担)

第 23 条 庁舎等を借り受けるに当たり必要となる一切の費用は、民法第 606 条第 1 項の規定にかかわらず、全て乙において負担するものとし、甲に対してその償還等の請求をすることはできない。

(契約外事項)

第 24 条 この契約書に定めのない事項については、日本国法令及び三重県条例規則の定めるところによるものとする。

(紛争または疑義等の解決)

第 25 条 この契約に関し紛争または疑義が生じた場合は、甲、乙信義誠実の原則に従い協議の上、解決するものとする。

(専属的合意管轄裁判所)

第 26 条 この契約に関する訴訟は、津地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、甲、乙記名押印のうえ各自その 1 通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲 津市広明町 1 3 番地
三重県
三重県知事

乙 住 所
氏 名
名称及び
代表者氏名

別表第1（第12条関係）

- ① 事務所以外の用に供しようとするもの
- ② 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項第1号の特殊建築物のいずれかとするもの
- ③ 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の事務所その他これに類するものの用に供するもの
- ④ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号。）第5条第1項の規定による観察処分を受けた団体の事務所その他これに類するものの用に供するもの
- ⑤ 犯罪行為の用に供しようとするもの
- ⑥ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供しようとするもの
- ⑦ あん摩マッサージ指圧、はり、きゅう及び柔道整復以外の医業類似行為（あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律（昭和22年法律第217号）第12条に規定する医業類似行為をいう。）の用に供しようとするもの
- ⑧ 悪質商法（一般消費者を対象に、組織的かつ反復的に敢行される商取引で、その商法自体に違法又は不当な手段・方法が組み込まれた商法をいう。）の用その他これに類するものの用に供しようとするもの
- ⑨ 政治資金規正法（昭和23年法律第194号）第3条に規定する政治団体の事務所その他これに類するものの用に供するもの
- ⑩ 宗教、祈祷又は祭祀の用に供しようとするもの
- ⑪ 県の事務若しくは事業の遂行又は庁舎管理に支障をきたすものとして次に掲げるもの
 - イ 県が行う規制、許可、監視、監督及び検査業務に関連する業であつて、当該業務に使用する庁舎等において、当該業務を執行する上で中立性及び公平性を確保するため適当でないもの
 - ロ 電気、水等を大量に使用し、建物全体への安定供給に支障をきたすもの
 - ハ 建物や敷地において、恒常的に不特定多数の人を出入りさせるもの
 - ニ 三重県庁舎等管理規則（昭和39年三重県規則第53号）第11条各号 に定める禁止行為を行うおそれがあると認められるもの
- ⑫ 生活を営む住居の用に供しようとするもの
- ⑬ 食品衛生法（昭和22年法律第233号）第52条第1項の規定に基づく営業の用に供しようとするもの
- ⑭ 貸付期間終了後、当該貸付物件を行政目的に利用することができない又は極め

て困難となることが想定される用に供しようとするもの

⑮ その他行政財産の公共性又は公益性に反する用に供しようとするもの

別表第2（第17条関係）

【原状回復の条件について】

本物件の原状回復条件は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。すなわち、

- ・ 賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、賃借人が負担すべき費用となる。
- ・ 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、賃貸人が負担すべき費用となるものとします。

その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」において定められた別表1及び別表2のとおりですが、その概要は、下記のとおりです。

記

本賃貸借物件の原状回復条件

1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
【壁、天井（クロスなど）】	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ） 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画紙、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの） 4. エアコン（賃借人所有）設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）	1. 賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合） 2. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（賃貸人に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合） 3. クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食 4. タバコのヤニ、臭い（喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合） 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの） 6. 賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	
1. 網戸の張替え（特に破損はしてないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い（ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合） 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（賃借人が通常の清掃を実施している場合） 2. エアコンの内部洗浄（喫煙等の臭いなどが付着していない場合） 3. 消毒（台所・トイレ） 4. 浴槽、風呂釜等の取替え（破損等はないが、次の入居者確保のために行うもの） 5. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合） 6. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす（賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 3. 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失又は破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

2 賃借人の負担単位

負担内容		賃借人の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分 (裏返し表替えかは、毀損の程度による)	(畳表) 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(畳床・カーペット・クッションフロア) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(フローリング) 補修は経過年数を考慮しない (フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。)
壁・天井(クロス)	毀損部分の補修	壁(クロス)	㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。	(壁〔クロス〕) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニング又は張替え費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	の補修部分	襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
		柱	1本単位	(襖、障子等の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない。
設備・その他	補修の	設備機器	補修部分、交換相当費用	(設備機器) 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線(又は曲線)を想定し、負担割合を算定する。
	返却の	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を借主負担とする。
	清掃※	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、又は住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

設備等の経過年数と賃借人負担割合(耐用年数6年及び8年、定額法の場合)
賃借人負担割合(原状回復義務がある場合)

