

賃 貸 借 契 約 書

貸主 京都府 _____ (以下「甲という」と

借主 _____ (以下「乙という」とは

下記の条項により府有財産の賃貸借契約を締結する。

(A) 賃貸借の目的物の表示等	名 称	京都府庁旧本館 旧書記官室		
	所 在 地	京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町 京都府庁内		
	種 類	事務所		
	構造・規模	煉瓦造一部石造 2階建(一部地下室付)		
	契約面積	2 階 旧書記官室	39.6	m ²
	使用目的	事務所 (用途) 事務所用途		
(B) 賃貸借条件	賃 借 料	月額 68,000円	敷 金	賃借料の3ヶ月相当分
	契 約 期 間	平成 21 年 月 日から 平成 22 年 3 月 31 日まで		
	支 払 方 法	納付書払い	京都府の発行する納付書により納付する。	
	支 払 期 限	当月分を毎月15日までに支払う。		
	付 属 施 設	な し		
甲から乙に 貸与する物	机及び椅子その他の家具什器で別に定めるもの			

契 約 条 項

(賃貸借物件)

第1条 甲は乙に対し頭書(A)に記載の物件(以下「本物件」という)を賃貸する。

(賃貸借期間)

第2条 契約期間は頭書(B)に記載のとおりとする。

(使用目的)

第3条 乙は前条に掲げる期間中、自ら本物件を頭書(A)記載の目的で使用しなければならない。

(賃借料)

第4条 乙は頭書(B)のとおり賃借料を甲に支払わなければならない。

2 1月に満たない期間の賃借料は日割計算により算出した額とする。

3 乙は解約申入れをした場合でも解約の効力が発生する日までの賃借料を支払わなければならない。

4 第2条に定める賃貸借期間内において、法令の定める理由、経済情勢の著しい変動その他により次に掲げる場合に該当するときは、甲乙協議の上、第1項の賃借料を改定することができる。

(1) 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃借料が不相当となった場合

(2) 近傍同種の事務所の賃借料に比較して賃借料が不相当となった場合

(遅延利息)

第5条 乙は、前条に基づき、甲が定める納付期間までに賃借料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの日数に応じ、年3.7%の割合で計算した金額を遅延利息として甲に納付しなければならない。

(光熱水費)

第6条 乙は次の各号に定める費用を負担しなければならない。

(1) 電気・ガス・水道及び電話その他乙の専用設備にかかる使用料金

(2) 冷暖房に使用する電気料金その他の費用のうち本物件の使用に伴い乙の負担すべき費用

(敷金)

第7条 乙は、本契約から生じる乙の債務の担保として頭書(B)記載の敷金を本契約締結と同時に甲に預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃借料その他の債務と相殺をすることができない。

3 乙は、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保の目的に供してはならない。

4 乙は、賃借料が増額され敷金が不足することになった場合には、不足分を速やかに補填しなければならない。

5 甲は、本物件の明け渡しがあった時は、乙の請求後60日以内に敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃借料の滞納、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が存在する場合には当該債務の額を敷金から差し引くことができる。

6 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

(禁止又は制限される行為等)

第8条 乙は、本物件の全部又は一部につき賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

2 乙は、本物件の使用に関し、次の行為を行ってはならない。

(1) 造作、改造、間仕切・建具等の新設または模様替え

(2) 照明灯の増設・移転、給排水・ガス及び電気等の設備の新設、増設、移転、変更

(3) 本物件の外面のうち、外壁、窓ガラス内外、スクリーン又はシャッター等で、旧本館の外部から視認できる範囲における掲示、表示等

3 前項に規定するもののほか、乙は、あらかじめ文書及び図面により甲の書面による承諾を得なければ、次の行為を行ってはならない。

(1) 電話回線の新設、増設等

(2) 本物件の外表面(前項第3号に規定する場所以外の場所で甲の指定する箇所に限る。)への法人名その他のものの表示

(3) 金庫その他重量物の搬入据付

(4) 前項又は前3号に掲げるもののほか、本物件の現状を変更(什器を除く)すること。

4 乙は、本物件において、危険な行為・騒音・悪臭の発生その他建物の管理の支障となる行為、衛生上有害となる行為及び本物件に損害を及ぼす行為をしてはならない。

(管理上の注意義務等)

第9条 乙は本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 乙は、火気取締責任者を定め、甲の防火管理者に通知するとともに、府庁旧本館の防火管理上必要な業務を行うものとする。

3 前2項に定めるもののほか、乙は、甲が本物件管理上必要な事項として乙に通知又は指示した場合その事項を遵守しなければならない。

(通知義務)

第10条 乙は次の各号のいずれかに該当する場合には、甲に速やかに通知しなければならない。

(1) 乙の名称、所在地、代表者を変更したとき

(2) 緊急時の連絡先等に変更がある場合

(3) 本物件に変更が生じ、又は甲の負担において修繕を要する箇所が生じた場合

(修繕義務)

第11条 甲は、建物の本体及び付帯設備の維持保全に必要な修繕を行う義務を負う。

2 修繕が必要な箇所を発見したときは、乙は速やかに甲に通知しなければならない。この場合において、乙の過失による修繕については甲と協議の上、乙の責務により実施するものとする。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙が第4条第1項に規定する賃借料の支払義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催促したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が次の各号に掲げる義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。

(1) 第3条第1項に規定する本物件の使用目的遵守義務

(2) 第7条各項に規定する義務

(3) 第8条各項に規定する義務

(4) 第17条第1項に規定する義務

(5) 本契約又はこれらに付随して締結した契約の条項による義務

(中途解約)

- 第13条 乙は、30日の予告期間をもって甲に対し、その理由を示して解約を申し入れることができる。この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。
- 2 前項の規定による解約の申し入れは書面によるものとする。

(明渡し)

- 第14条 乙は、本契約の契約期間満了後又は第12条の規定に基づき本契約が解除された場合は、直ちに本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件をその費用で原状回復しなければならない。
- 2 前項本文の明け渡しをするときは、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。
- 3 甲は、前項の規定にかかわらず乙が任意に原状回復をしない場合には、乙の費用負担により原状回復をすることができる。この場合には、甲は原状回復費用の内訳を乙に明示するものとする。

(立ち入り等)

- 第15条 甲は本物件の防火、構造・設備の保全その他管理上必要があるときはあらかじめ乙の承諾を得て本物件に立ち入り、点検し、適宜な措置を講ずることができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、甲は、緊急時又は施設保安上立ち入る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に立ち入ることができる。ただし、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、甲の保安業務職員の部屋点検による場合を除き、その旨及びその理由を乙に通知しなければならない。

(協議)

- 第16条 甲及び乙は本契約に定めがない事項あるいは条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令および慣習に従い誠意をもって協議し解決するものとする。

(管轄裁判所)

- 第17条 本契約に関する訴訟の管轄裁判所は本物件所在地の管轄裁判所と定める。

(特約条項)

- 第18条 特約事項については特約事項欄に記載するとおりとする。

- 1 本契約は、京都府が平成21年3月 日付けで提案公募を行った「京都府庁旧本館に係る旧知事室等案内・監視業務委託及び旧書記官室の賃貸借」事業のうち、旧書記官室の賃貸借に係る賃貸借契約であり、甲乙とも、地方自治法その他の関係法令のほか、公募の要領(当該要領に基づき提出された書類等を含む。)に定める事項を遵守しなければならない。
- 2 第3条に規定する本物件の指定用途への乙の使用は、京都府が平成21年3月 日付けで提案公募を行った「京都府庁旧本館に係る旧知事室等案内・監視業務委託及び旧書記官室の賃貸借」事業に係る公募要領第2-3の5の(1)の規定により乙が提出した書類(以下「提出書類」という。)に記載されている具体的計画等に基づくものとする。
- 3 本物件の利用及び管理は、本物件が、明治期の洋風建築物であり、かつ、重要文化財建造物の部屋であることを認識し、その品格を保持するとともに、意匠その他と調和を乱さないよう、甲乙とも最大限に努めなければならない。

下記、甲と乙は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、この契約書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。

平成 年 月 日

貸主・甲	住所 電話番号	〒602 8570 京都市上京区下立売新町西入藪ノ内町 075 - 414 - 5435
	氏名	京都府知事 山田 啓二 印
借主・乙	住所 電話番号	〒
	氏名	印