

定期建物賃貸借契約書（案）

貸付者 鹿児島市（以下「甲」という。）と借受者（以下「乙」という。）

との間において、次のとおり借地借家法（以下「法」という。）第38条に定める定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（本物件）

第2条 甲は、その所有する次に掲げる建物（以下「本物件」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

施設名称	桜島港フェリーターミナル1階の一部
所在地	鹿児島市桜島横山町61番地4
貸付箇所	位置図のとおり
面積	73.23㎡

（指定用途）

第3条 乙は、本物件を事業用（以下「指定用途」という。）のために供しなければならない。

2 乙は、本物件を指定用途に供するにあたっては、別紙記載の「入札物件仕様書」記載事項を遵守しなければならない。

（契約期間）

第4条 本契約に定める契約の期間（以下「契約期間」という。）は、契約締結日から令和12年3月31日までとする。

2 本契約は、法第38条に定める定期建物賃貸借契約であり、法第26条及び第28条の適用はないものとする。従って、契約の更新はなく、正当事由の有無にかかわらず契約期間の満了をもって本契約は終了する。

（開始日）

第5条 乙が本物件で事業を開始する日（以下「開始日」という。）は、甲乙協議の上、決定するものとする。

（貸付料の支払い）

第6条 貸付料は、年額 円（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額は 円）とする。

2 貸付料発生の起算日は契約締結日とする。

3 乙は、第1項の貸付料の12分の1の額を1月分とする額で甲の発行する納入通知書により、その納入期限までに支払わなければならない。

4 1カ月に満たない期間があるときは、その期間の貸付料は日割りををもって算定する。

5 貸付料については、ダイヤ改正（一部時間帯の運航停止等含む）による減便、天災及び機器の故障等により船舶が欠航となった場合においても返納しないものとする。

（契約保証金）

第7条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金 円（年額貸付料の100分の10以上）を甲に納入しなければならない。ただし、鹿児島市船舶局契約規程第1条で準用する、鹿児島市契約規則第26条各号のいずれかに該当する場合は免除する。

2 前項の契約保証金は、貸付料、損害賠償の支払義務、その他本契約に基づき乙が甲に負担する一切の債務を担保するものとし、甲は、乙が債務を履行しなかったときは、契約保証金の全部または一部を乙の債務の弁済に充当する。なお、この場合、甲は乙に対しそのことを通知する。

3 前項の充当により契約保証金に不足額が生じたとき又は他の事由による充当で不足額があるときは、乙は契約保証金を追納しなければならない。

4 甲は、本条第1項の契約保証金には利息を付さない。

5 甲は、乙が本契約に定める義務を履行したときは、本契約終了時に乙の請求により遅滞なく本条第1項に定める契約保証金を乙に返還する。

6 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約終了時に本条第1項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

（電気及び水道使用料の負担）

第8条 本物件にかかる電気使用料及び水道料金（以下「電気等使用料」という。）は、乙の負担とし、甲が専用メーターで算定した電気等使用料を甲の発行する納入通知書により、その納入期限までに支払わなければならない。

（設備及び工事等）

第9条 工事を含む設備等（以下「設備等」という。）諸条件については、甲、乙協議の上、別に定め、乙の設備等にかかる費用については、乙が負担するものとする。また、乙の設備等により、甲の設備等に新たな費用負担等が生じる場合は、その費用について、乙が負担するものとする。

2 甲は、甲の設備等について、乙が本物件を使用するために必要な修繕等を行わなければならない。ただし、乙の故意又は過失により必要となった修繕等に要する費用は、乙が負担しなければならない。

3 前項の規定に基づき甲が修繕等を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕等の実施を拒否することができない。

4 本物件内に破損箇所が生じたとき、乙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは乙は、これを賠償する。

（延滞金）

第10条 乙は、その責めに帰すべき事由により、貸付料及び電気等使用料を納入期限までに支払わなかったときは、当該納入期限の翌日から支払のあった日までの期間につき、年14.6パーセントの割合で計算した延滞金を支払わなければならない。ただし、各年の前々年の9月から前年の8月までの各月における銀行の新規の短期貸出約定平均金利の合計を12で除して得た割合として各年の前年の11月30日までに財務大臣が告示する割合に年1%を加算した割合（以下「特例基準割合」という。）が年7.3%を下回る場合は、その年内は、特例基準割合に年7.3%を加算した割合で計算した額とする。また、納入期限の翌日から起算して2月を経過するまでの期間の延滞金については、当該期間につき、年7.3パーセントの割合（特例基準割合が年7.3%を下回る場合は、その年内は特例基準割合に1%を加算した割合）で計算した額とする。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、この契約締結後、本物件に契約内容に適合しないものであることを発見しても、貸付料の減免及び損害賠償の請求をすることができない。

(使用上の義務等)

第12条 乙は、本物件の使用にあたっては、騒音、交通の障害又は火災等が生じないよう安全管理の徹底に努め、善良なる管理者の注意をもって本物件を維持管理しなければならない。

2 乙は、本物件の使用にあたって発生した事故又は第三者への損害等について全ての責任を負うものとする。

(転貸の禁止等)

第13条 乙は、本物件を転貸し、又は使用权を譲渡してはならない。

(清掃及びごみの搬出等)

第14条 乙は、本物件内の清掃及び発生するごみの処分については、すべて乙の負担と責任で行うこと。

(有益費等の請求権の放棄)

第15条 乙は、本物件に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に請求することはできない。

(住所等の変更の届出)

第16条 乙はその住所又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。

(調査報告等の義務)

第17条 乙は本物件の使用に関し、甲から報告、資料の提出又は調査を求められたときは、甲の指示に従って速やかに報告し、資料を提出し、又は調査を受けるとともに必要な措置を講じなければならない。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙が次の各号に該当した場合は、催告しないでこの契約を解除することができる。

(1) 本物件に係る施設を廃止するとき。

(2) 第3条、第4条、第6条、第12条、第13条、第17条の規定に違反したとき。

(3) 乙が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

イ 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が自己、自社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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

オ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(4) 前号に定めるもののほか、乙が本契約に定める義務を履行しないとき。

2 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償しないし補償することは要しない。

3 乙は、甲が第1項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償しなければならない。

(契約の合意解約)

第19条 乙は、第4条第1項の契約期間中、次の各号の1つに該当するときは、甲の承諾を得て、本契約を合意解約することができる。

(1) 本件建物が滅失したとき、若しくは本件建物が著しく損傷したことにより第3条に規定する乙の指定用途に使用することができなくなったとき。

(2) 乙に事業を継続し難いやむを得ない事由が生じたとき。

2 乙は、前項第2号に規定する事由により本契約を解約しようとするときは解約日の6カ月前までに、書面をもって甲に申し入れ、甲の書面による承諾を得なければならない。

(不可抗力等による契約の終了)

第20条 天災地変その他、甲及び乙のいずれの責にも帰すことのできない事由により、本物件が滅失又は大部分が毀損し使用不能となったとき、及び公共事業のため本件土地が強制収用され、乙の事業の用途が達せられなくなったときは、本契約はその時点で終了する。

2 前項の場合には、甲及び乙は相互に相手方に対して損害賠償の請求はしないものとする。

(損害賠償)

第21条 乙は、その責めに帰する事由により、本物件の全部又は一部を滅失し、若しくは毀損したときは、甲の指示に従い速やかに原状に回復又は損害を賠償しなければならない。

(原状回復)

第22条 乙は、契約期間が満了又は本契約が解約、解除された場合には、直ちに自己の負担において本物件を原状に回復し、明け渡すものとする。また、乙は原状回復に要した費用を甲に請求することはできない。

2 前項において、甲、乙協議の上、甲が残置を承認した残置物については、乙はその所有権を無償で譲渡することによって撤去の義務を免れることができ、甲はこれらの残置物を任意に使用・収益・処分できるものとする。この場合、甲は乙に対し残置物に関する費用を請求することはできない。

3 乙は、乙の次に本物件の貸付を受けようとする者（以下、「次貸受者」という。）と協議の上、その所有権を譲渡する場合は、撤去の義務を免れることができ、これに投じた有益費又は必要費については、乙と次貸受者で協議するものとする。なお、このことによって生じる費用等については、甲に請求することはできない。

4 乙は、貸付期間満了前に、貸付期間満了後も引き続き同じ本物件を賃借できることが明らかになったときは、本件貸付物件を原状に回復することを要しないものとする。

(契約の費用)

第23条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定等)

第24条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、関係法令及び甲の条例、規則による外、甲、乙協議の上定めるものとし、協議が整わないとき

は、甲の解釈によるものとする。

(債権譲渡禁止)

第25条 乙は、本契約により生じる債権を第三者に譲渡してはならない。

(裁判管轄)

第26条 本契約に関する裁判は、鹿児島地方裁判所を第一審の専属的合意裁判管轄とする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、記名押印のうえ各自1通を保有する。

令和7年 月 日

甲 鹿児島市桜島横山町6-1番地4
鹿児島市
同代表者船舶事業管理者
船舶局長 橋 口 訓 彦

乙