

県有財産賃貸借契約書 (案)

奈良県（以下「貸付人」という。）と_____（以下「出店者」という。）とは、次の条項により県有財産について借地借家法（平成3年法律第90号）第38条の規定に基づく定期建物賃借権の設定を目的とした賃貸借契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 貸付人、出店者両者は、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。

（貸付物件）

第2条 貸付物件は、次のとおりとする。

物件番号	所在地	建物の名称	貸付面積 (㎡)
1	奈良市登大路町30番地	奈良県庁舎東棟	273.00

（用途の指定）

第3条 出店者は、貸付物件を、貸付期間中「カフェ機能を有するコンビニエンスストア」の用途（以下「指定用途」という。）として自ら使用しなければならない。

2 出店者は、貸付物件を指定用途として供するに当たっては、「奈良県庁舎東棟内におけるカフェ機能を有するコンビニエンスストア出店者公募要領」（以下「公募要領」という。）の内容を遵守しなければならない。

（貸付期間）

第4条 貸付期間は、令和5年4月1日から令和15年3月31日までとする。

（契約更新等）

第5条 この契約は、前条に定める貸付期間の満了時において、この契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。）又は貸付期間の延長は行わないものとする。

（貸付料）

第6条 貸付料は、次のとおりとする。

契約金額 金48,266,400円

（うち取引に係る消費税及び地方消費税に相当する額 金4,387,850円）

2 この契約期間の中途において、消費税率が改正されたときは、貸付料等の消費税額は、改正税率による。

(貸付料の支払)

第7条 出店者は、前条に定める貸付料を、次に掲げるとおり、貸付人の発行する納入通知書により納入しなければならない。

年度	納付金額	納期限
令和 5年度	4, 8 2 6, 6 4 0円	令和 5年 4月25日
令和 6年度	4, 8 2 6, 6 4 0円	令和 6年 4月25日
令和 7年度	4, 8 2 6, 6 4 0円	令和 7年 4月25日
令和 8年度	4, 8 2 6, 6 4 0円	令和 8年 4月27日
令和 9年度	4, 8 2 6, 6 4 0円	令和 9年 4月26日
令和10年度	4, 8 2 6, 6 4 0円	令和10年 4月25日
令和11年度	4, 8 2 6, 6 4 0円	令和11年 4月25日
令和12年度	4, 8 2 6, 6 4 0円	令和12年 4月25日
令和13年度	4, 8 2 6, 6 4 0円	令和13年 4月25日
令和14年度	4, 8 2 6, 6 4 0円	令和14年 4月26日

(提案貸付料)

第8条 出店者は、指定用途の売上金額を取りまとめ、翌月10日までに、売上報告書により貸付人に報告しなければならない。

- 2 出店者は、貸付人に対し、貸付物件の売上金額に応じて、提案貸付料として別紙により算定した金額を貸付人の発行する納入通知書により、納入通知書を発する日から20日以内に納入しなければならない。
- 3 貸付人は、出店者が提出した売上報告書に疑義のあるときは、自ら調査し、出店者に対して詳細な報告を求め、又は是正のために必要な措置を講ずることができるものとする。

(光熱水費の支払)

第9条 貸付人は、指定用途の貸付に伴い使用した電気、上下水道の光熱水費（以下「光熱水費」という。）については、個別メーターで計測した実績に基づき計算し、出店者に納入通知書を送付するものとする。

- 2 出店者は、前項の納入通知書に定める日までに貸付人に光熱水費を支払わなければならない。

(延滞金)

第10条 出店者は、貸付料及び提案貸付料の支払その他の債務をそれぞれの期限までに履行しないときは、貸付人に対しそれぞれの期限の翌日から履行の日までの日数に応じ、当該債務の金額につき年10.75%の割合（閏年は、平年と同様に扱う。）による延滞金を支払わなければならない。ただし、その金額が、1,000円未満であるときは、この限りでない。

(充当の順序)

第11条 出店者が前条に規定する債務の金額及び延滞金を納入すべき場合において、出店者が納入した金額がその合計額に満たないときは、延滞金から充当するものとする。

(契約保証金)

第12条 契約保証金は、奈良県契約規則第19条の規定による。

- 2 貸付人は、貸付期間が満了した場合、又はこの契約が解除された場合において、出店者が第21条に規定する原状回復義務等この契約に定める全ての義務を履行し、貸付人に損害がないときには、出店者の請求により前項に定める契約保証金を出店者に返還する。ただし、貸付料、提案貸付料及び光熱水費の未払、損害賠償その他出店者が貸付人に対して負担する債務が残存する場合にあっては、契約保証金を当該債務の金額に充当したうえで、その残余の金額を返還する。
- 3 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

(目的物の種類又は品質に関する担保)

第13条 出店者は、この契約締結後、貸付物件に数量の不足その他の隠れた瑕疵を発見した場合では貸付人に対し、貸付料の減免及び損害賠償等の請求をすることができない。

(維持保全義務)

- 第14条 出店者は、貸付物件を善良な管理者の注意をもって維持保全に努めなければならない。
- 2 出店者は、貸付物件の全部又は一部が滅失又は毀損した場合は、直ちに貸付人にその状況を報告しなければならない。

(維持補修)

- 第15条 貸付人は、貸付物件の維持補修の責を負わない。
- 2 貸付物件の維持補修その他の行為をするために支出する経費は、全て出店者の負担とする。

(権利譲渡等の禁止)

第16条 出店者は、貸付人の承認を得ないで、貸付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又は義務を譲渡し、若しくは担保に供することができない。

(調査等)

- 第17条 貸付人は、貸付物件の使用状況及び販売状況について、随時、出店者に対し報告又は資料の提出を求めることができる。
- 2 貸付人は、出店者が提出した報告又は資料に疑義があるときは、自ら調査し、出店者に対し詳細な報告を求め、又は是正のために必要な措置を講ずることができるものとする。
 - 3 出店者は、正当な理由がなく報告又は資料の提出を怠り、調査を拒み、若しくは妨げてはならない。

(契約の解除)

第18条 貸付人は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

- (1) 貸付物件において出店者が、この契約に定める義務を履行しないとき。
 - (2) 貸付人が、公用又は公共用に供するため貸付物件を必要とするとき。
 - (3) 公募要領における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。
 - (4) 貸付物件において出店者が貸付人の信用を著しく失墜させる行為をしたとき又は出店者の信用が著しく失墜したと貸付人が認めたとき。
 - (5) 貸付物件において出店者が、主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき。
 - (6) 出店者において、資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと等により、貸付人がこの契約を継続し難い事態となったと認められたとき。
 - (7) 公募要領における提案内容と実際の事業内容に齟齬が生じたとき。ただし、県との協議により事前に了承を得た場合は除くものとする。
 - (8) 前各号に準ずる事由により、貸付人がこの契約を継続し難いと認めたとき。
- 2 出店者は、貸付期間にかかわらず、この契約を解除することができる。この場合において、出店者はこの契約を解除する3か月前までに書面で貸付人に通知しなければならない。
- 3 庁舎の移転等で、商品の売上げが減少することが見込まれる場合は、貸付人、出店者協議の上、第4条に定める貸付期間を短縮することができるものとする。
- 4 貸付人が第1項第1号の規定によりこの契約を解除した場合には、出店者は、この契約による貸付料の100分の10に相当する金額を損害賠償金として貸付人の指定する日までに納付しなければならない。

(談合その他不正行為に係る解除)

第19条 貸付人は、出店者がこの契約に関して、次の各号のいずれかに該当したときは、この契約を解除したことにより、出店者に損害が生じても、貸付人は、その責を負わないものとする。

- (1) 公正取引委員会が、出店者に違反行為があったとして私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。)第7条第1項若しくは第2項(独占禁止法第8条の2第2項及び第20条第2項において準用する場合を含む。)、第8条の2第1項若しくは第3項、第17条の2又は第20条第1項の規定による命令(以下「排除措置命令」という。)を行い、当該排除措置命令が確定したとき。
- (2) 公正取引委員会が、出店者に違反行為があったとして独占禁止法第7条の2第1項(独占禁止法第7条の2第2項及び第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。)の規定による課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき。
- (3) 公正取引委員会が、出店者に独占的状态があったとして独占禁止法第65条又は第67条の規定による審決(独占禁止法第67条第2項の規定による該当する事実がなかったと認められる場合の審決を除く。)を行い、当該審決が確定したとき(独占禁止法第77条第1項の規定により、当該審決の取消しの訴えが提起

されたときを除く。)

- (4) 出店者が、公正取引委員会が出店者に独占的状态があったとして行った審決に対し、独占禁止法第77条第1項の規定により当該審決の取消しの訴えを提起し、その訴えについて請求棄却又は訴え却下の判決が確定したとき。
- (5) 出店者（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。次号において同じ。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の3又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。
- (6) 出店者の刑法第198条の規定による刑が確定したとき。

（暴力団等排除に係る解除）

第20条 貸付人は、出店者が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができるものとし、このため出店者に損害が生じても、貸付人は、その責を負わないものとする。

- (1) 法人等（法人又は団体若しくは個人をいう。以下同じ。）の役員等（法人にあっては非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者、その他の団体にあっては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人にあってはその者及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）に暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（令和3年法律第77号。以下「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員ではないが暴対法第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者（以下「暴力団関係者」という。）がいると認められるとき。
- (2) 暴力団員又は暴力団関係者（以下「暴力団員等」という。）が、その法人等の経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしていると認められるとき。
- (4) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- (5) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等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。
- (6) 法人等の役員等又は使用人が、前各号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしていると認められるとき。

（原状回復）

第21条 出店者は、第4条に規定する貸付期間の満了又は前3条の規定による契約の解除によりこの契約が終了するときは、貸付期間の満了（前3条による契約の解除の場合にあっては貸付人の指定する期日）までに貸付物件を原状に回復して貸付人に返還しなければならない。ただし、貸付人が原状に回復する必要がないと認めるときは、この限りではない。

(貸付料の返還)

第22条 貸付人が、第18条第1項第2号の規定により、この契約を解除したとき又は出店者が同条第2項の規定によりこの契約を解除したときは、既納の貸付料のうち、出店者が貸付物件を貸付人に返還した日以降の未経過期間の貸付料を日割計算により返還する。ただし、1円未満の端数は切り捨てるものとする。

2 貸付人は、第18条第1項の各号(第2号を除く。)、第19条又は第20条の規定によりこの契約が解除された場合には、既納の貸付料は返還しない。

(契約に係る損害賠償等)

第23条 貸付人が、第18条第1項各号(第2号を除く。)、第18条第2項、第19条及び第20条の規定により契約を解除した場合には、納付した契約保証金は、県に帰属するものとする。

2 前項の場合において、出店者は、契約保証金の全部又は一部の納付を免除されているときは、貸付料の100分の10に相当する額(出店者が契約保証金の一部を納付しているときはその額から当該納付している額を控除した額)を損害賠償金として納付しなければならない。

3 出店者が第19条に該当する場合には、貸付人が契約を解除するか否かにかかわらず、出店者は、前項に定める損害賠償金のほか、貸付料の100分の10に相当する金額を損害賠償金として納付しなければならない。ただし、県に損害が生じない場合において知事が特に認めるときは、この限りでない。

4 貸付人が、第18条第1項第2号の規定によりこの契約を解除した場合において、出店者に損失が生じたときは、出店者は、貸付人に対し、その補償を請求することができる。

(有益費等の請求権の放棄)

第24条 出店者は、第4条に規定する貸付期間が満了したとき又は第18条、第19条若しくは第20条の規定によりこの契約が解除されたときにおいて、貸付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貸付人に請求することができない。

(契約の費用)

第25条 この契約の締結及び履行に関して必要な費用は、全て出店者の負担とする。

(個人情報の保護)

第26条 出店者は、この契約による事務を処理するための個人情報の取扱いについては、別記「個人情報取扱特記事項」を守らなければならない。

(疑義等の決定)

第27条 この契約に関して疑義が生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、貸付人、出店者協議の上、これを定めるものとする。

(裁判管轄)

第28条 この契約に関する訴の管轄は、奈良県庁所在地を管轄区域とする奈良地方裁判所とする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、貸付人、出店者それぞれ1通を保有する。

令和 年 月 日

貸付人 奈良市登大路町30番地
奈良県知事 荒井正吾

出店者

別 紙

第8条の月額のプロ案貸付料は、次のとおり算出する。

$$\left(\begin{array}{l} \text{各月のコンビニエンスストア、} \\ \text{カフェの売上合計額} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{l} \text{提案貸付料率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{消費税及び} \\ \text{+ 地方消費税} \\ \text{に相当する額} \end{array} \right)$$

※1円未満の端数は切捨て

※売上合計額について、下記の売上げは除く。

- ・切手、はがき、収入印紙等の売上げ
- ・公共料金の代理収納、各種料金の代理受領等手数料収入
- ・各種サービス等（コピー、ファクシミリ、宅急便、ギフト券、商品券、乗車券、各種チケット、
テレホンカード、宝くじ、D. P. E、
レンタル、航空券、宿泊券、クリーニング等）
- ・電子マネーやプリペイドカード等の売上げ

※この契約期間の中途において、消費税率が改正されたときは、提案貸付料等の消費税額は、改正税率による。