

市有財産賃貸借契約書（案）

賃貸人 三郷市（以下「賃貸人」という。）と賃借人 ○○○○（以下「賃借人」という。）とは、次の条項により市有財産について借地借家法（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。

（信義誠実等の義務）

第 1 条 賃貸人、賃借人両者は、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。

2 賃借人は、賃貸物件が市有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

（賃貸物件）

第 2 条 賃貸物件は、次のとおりとする。

財産名称	所在地	賃貸箇所	賃貸面積	台数

（指定用途等）

第 3 条 賃借人は、賃貸物件を直接、飲料水等自動販売機（以下「自動販売機」という。）設置のために供しなければならない。

2 賃借人は、賃貸物件を前項の用途に供するに当たっては、別紙「自動販売機設置場所の賃貸借に係る仕様書」の条件及び遵守事項を遵守しなければならない。

（賃貸借期間）

第 4 条 賃貸借期間は令和 8 年 4 月 1 日から令和 10 年 3 月 31 日までとする。

（契約更新等）

第 5 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 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 賃貸人は、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。)に賃借人に対し、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 賃貸人は、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賃借人にした場合、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)

第 6 条 賃貸借料は年額金〇〇〇〇円（うち消費税及び地方消費税の額は〇〇〇円）とする。

- 2 1 年未満の期間に係る賃貸借料の額は、前項に定める賃貸借料の年額に基づき月割計算により算定した額とする。
- 3 契約締結後、消費税等額に変動が生じた場合は、賃借人は、特段の変更手続きを行うことなく、契約金額に各年度 4 月 1 日現在の税率で計算した相当額を加減して支払うものとする。ただし、国が定める経過措置等が適用され、消費税等額に変動が生じない場合には、当該経過措置等の取扱いに従うものとする。

(管理費)

第 7 条 管理費は、賃借人の設置する自動販売機 1 台あたり年額金 66,000 円（うち消費税及び地方消費税の額は 6,000 円）とする。

- 2 前条第 2 項及び第 3 項の規定は、管理費について準用する。

(賃貸借料及び管理費の支払)

第 8 条 賃借人は、賃貸人の指定する日までに、その年度に属する賃貸借料及び管理費（以下「賃貸借料等」という。）を支払わなければならない。

(違約金の徴収)

第 9 条 賃借人は、前条に定める期限までに賃貸借料等を納付しなかったときは、遅延日数に応じ、納付すべき賃貸借料等の額に年度当初における政府契約支払遅延防止等に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）第 8 条第 1 項の規定に基づき財務大臣が決定する遅延利息の率で計算した額の違約金を別途支払うものとする。ただし、計算した違約金の額が 100 円未満であるときは、違約金を徴せず、その額に 100 円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。

(費用負担)

第10条 自動販売機の設置、維持管理及び撤去に要する費用は、賃借人の負担とする。ただし、第20条第3項の規定により撤去する場合は、この限りではない。

(賃貸物件の引渡し)

第11条 賃貸物件をその所在する場所において引き渡す日は、賃貸人、賃借人協議のうえ、賃貸人が指定する日とする。

(瑕疵担保等)

第12条 賃借人は、この契約締結後、賃貸物件に数量の不足又は隠れた瑕疵のあることを発見しても、賃貸人に対し、賃貸借料の減免若しくは損害賠償の請求をすることができない。

2 賃借人は、賃貸物件が、その責に帰することができない事由により滅失又は毀損した場合は、当該滅失又は毀損した部分につき、賃貸人の認める金額の賃貸借料の減免を請求することができる。

(転貸の禁止)

第13条 賃借人は、賃貸人の承認を得ないで賃貸物件を第三者に転貸し、又は賃貸物件の賃借権を譲渡してはならない。

(管理義務)

第14条 賃借人は、賃貸物件を常に善良な管理者の注意をもって維持保全しなければならない。

(第三者への損害の賠償義務)

第15条 賃借人は、賃貸物件を指定用途に供したことにより第三者に損害を与えたときは賃貸人の責に帰すべき事由によるものを除き、その賠償の責を負うものとする。

2 賃貸人が、賃借人に代わって前項の賠償の責を果たした場合には、賃貸人は、賃借人に対して求償することができるものとする。

(通知義務)

第16条 賃借人は、賃貸物件の全部又は一部が滅失又は毀損した場合は、直ちにその状況を賃貸人に通知しなければならない。

(商品等の盗難及び汚損等)

第17条 賃貸人は、設置された自動販売機、当該自動販売機で販売する商品若しくは当該自動販売機内の売上金又は釣銭の盗難又は毀損について、賃貸人の責に帰することが明らかな場合を除き、その責を負わない。

2 賃借人は、当該自動販売機が汚損又は破損したときは、自らの負担により速やかに復旧しなければならない。

(実地調査等)

第18条 賃貸人は、賃貸借期間中、必要に応じて、賃借人に対し賃貸物件や売上げ状況等について所要の報告若しくは資料の提出を求め又は実地に調査することができる。この場合、賃借人は、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。

(売上数等の報告)

第19条 賃借人は、自動販売機の売上数及び売上額を、毎月1日から月末までの分を各年度の上半期及び下半期ごとにとりまとめ、上半期分は11月末日、下半期分は5月末日までに賃貸人に報告しなければならない。

(契約の解除)

第20条 賃貸人は、賃借人が本契約に定め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。

2 賃貸借期間内においては、賃貸人、賃借人共に本契約を解除できないものとする。

3 前項の規定にかかわらず、賃貸人において、公用、公共用又は公益事業の用に供するため賃貸物件を必要とするときは、本契約を解除することができる。

4 第2項の規定にかかわらず賃貸人は、賃借人に次の各号のいずれかに該当する行為又は事実があった場合、賃借人に対し催告その他何らの手続を要することなく、直ちに本契約を解除することができる。

(1) 本契約に先立ち賃借人から提出された入札に関する各種提出書類に虚偽の記載が確認されたとき。

(2) 賃貸借料等その他の債務の支払を納期限から2か月以上怠ったとき。

(3) 手形・小切手が不渡りとなったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。

(4) 差押・仮差押・仮処分・競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立てを受けたとき。

- (5) 破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき。
- (6) 賃貸人の書面による承諾なく、賃借人が 2 か月以上賃貸物件を使用しないとき。
- (7) 賃貸人の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
- (8) 賃借人の信用が著しく失墜したと賃貸人が認めるとき。
- (9) 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。
- (10) 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、賃貸人が契約を継続しがたい事態になったと認めたとき。
- (11) 賃貸物件及び賃貸物件が所在する庁舎等の行政財産としての用途又は目的を賃借人が妨げると認めたとき。
- (12) 前各号に準ずる事由により、賃貸人が契約を継続しがたいと認めたとき。

(賃貸物件の返還)

第 2 1 条 賃貸借期間が終了したときは、賃借人は、直ちに、賃貸物件を、その所在する場所において賃貸人に返還しなければならない。

(原状回復義務)

第 2 2 条 次の各号のいずれかに該当するときは、賃借人は、自己の負担において賃貸物件を原状に回復しなければならない。

ただし、賃貸人が適当と認めたときは、この限りではない。

- (1) 賃借人の責に帰すべき事由により、賃貸物件を滅失又は毀損したとき。
- (2) 前条の規定により賃貸物件を賃貸人に返還するとき。

(損害賠償)

第 2 3 条 賃借人は、この契約に定める義務を履行しないために賃貸人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賃貸人に支払わなければならない。

- 2 賃貸人が第 20 条第 3 項の規定によりこの契約を解除した場合において、賃借人に損害が生じたときは、賃借人は、賃貸人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 2 4 条 賃貸物件を返還する場合において、賃借人が賃貸物件に投じた改良

費等の有益費、修繕費その他の費用があっても、賃借人はこれを賃貸人に請求しないものとする。

- 2 賃貸人の承認の有無にかかわらず賃借人が施した造作については、本契約の終了の場合において、賃借人は、その買取りの請求をすることができない。

(管轄裁判所)

第25条 本契約に関する訴えの管轄は、賃貸物件の所在地を管轄区域とする地方裁判所とする。

(疑義の決定)

第26条 この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、賃貸人、賃借人協議のうえ決定するものとする。

この契約の成立を証するため、本書を2通作成し、賃貸人、賃借人記名押印の上、それぞれその1通を所持する。

令和8年3月18日

三郷市花和田648番地1
賃貸人 三郷市
三郷市長 木津雅晟 印

住所
賃借人
氏名 印