

(土地賃貸借)

広島県営住宅自動販売機設置事業に係る県有財産賃貸借契約書(案)

貸付人広島県を甲とし、借受人〇〇を乙とし、連帯保証人〇〇を丙として、甲、乙及び丙は、次の条項により県有財産について賃貸借契約を締結する。

(貸付物件)

第1条 貸付物件は、次のとおりとする。

名 称	所 在	位置図・貸付箇所	貸付面積 (㎡)	備 考
日吉台住宅敷地	広島県福山市日吉台2丁目8	別紙のとおり	2.42	
引野住宅敷地	広島県福山市引野町南1丁目33	別紙のとおり	3.25	

(指定用途等)

第2条 乙は、貸付物件を広島県営住宅「自動販売機設置事業者」募集に係る仕様書及び公募に係る申請書に記載又は添付した使用目的及び利用計画どおりの用途に使用しなければならない。

2 乙は、貸付物件を公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他社会通念上不適切と認められる目的の用に使用してはならない。

(貸付期間)

第3条 貸付期間は令和8年4月1日から令和13年3月31日までとする。

(契約更新等)

第4条 甲、乙及び丙は、本契約は、民法(明治29年法律第89号)第601条に基づくものであり、借地借家法(平成3年法律第90号)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、前条に定める期間満了時において本契約の更新は行われず、貸付期間の延長も行われないことを確認する。

(貸付料)

第5条 貸付料は、次のとおりとする。

年度	貸付料(年額)	備考
令和8年度から令和13年度まで	金〇〇〇〇円	

(貸付料の納付)

第6条 乙は、貸付料を甲の発行する納入通知書により、毎年4月30日までに、その年度に属する貸付料を甲に支払わなければならない。

なお、当該年度の納期限前までに賃貸借期間が終了(解除を含む。以下同じ。)した場合は、甲の指定する日までに支払うものとする。(1円未満の端数が生じた場合には、その端数金額を切り捨てるものとする。)

(貸付料の改定)

第7条 貸付期間中において、経済情勢の著しい変動その他やむを得ない理由により第5条の貸付料を改定する必要が生じたときには、甲と乙が協議の上、その額を定めるものとする。

(費用の負担)

第8条 自動販売機の設置(電気引込工事を含む)及び撤去に要する工事費、移転等の一切の費用は乙の負担とする。

2 電気代については乙の負担とし、乙が供給事業者と直接契約するものとする。

3 衛生、防火、防犯その他事業主として負担すべき費用等は、乙の負担とする。

4 乙は、本契約と同時に火災保険等に参加するものとする。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、この契約を締結した後、貸付物件の種類、品質及び数量に関してこの契約の内容に適合しないものを発見した場合において、当該契約不適合を理由として、第5条の貸付料の減額、履行の追完請求、この契約の解除又は損害賠償の請求をすることができないものとする。ただし、当該契約不適合の生じた原因が甲の責めによる場合は、この限りでない。

(充当の順序)

第10条 乙が貸付料及び延滞料を納付すべき場合において、乙が納付した金額が貸付料及び延滞料の合計額に満たないときは、まず延滞料から充当する。

(禁止又は制限される行為)

第11条 乙は、第2条に規定する指定用途等を変更してはならない。

2 乙は、甲の書面による承諾なく、貸付物件の全部又は一部につき、賃貸借の譲渡、転貸若しくは使用貸借をなし、担保の用に供し、第三者に使用させ、又は、乙以外の名義を表示してはならない。

3 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、貸付物件の原状を変更してはならない。

4 乙は、貸付物件について、次に例示するような危険な行為、騒音、悪臭の発生その他近隣の迷惑及び共同生活を乱す行為や衛生上有害となる行為並びに貸付物件に損害を及ぼす行為等をしてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

(1) 貸付物件の外部等にて営業すること。

(2) その他公用財産である貸付物件の本来の用途を妨げ、又は妨げるおそれがある行為をすること。

(乙の管理義務)

第12条 乙は、貸付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、特に貸付物件の火災発生防止に留意するものとする。

3 乙は、甲が貸付物件の管理上必要な事項を乙に通知した場合は、その事項を遵守しなければならない。

(通知義務)

第13条 乙は、乙又は丙の住所、名称、氏名等に変更がある場合は、直ちに文書にて甲に通知しなければならない。

2 乙は、防火責任者を指定するものとし、防火責任者を指定し、又は変更したときは、直ちに文書にて甲に通知しなければならない。

3 乙は、貸付物件が自然力その他の原因により変異を生じた場合には、速やかにその旨を甲に通知しなければならない。

4 乙は、緊急時の連絡先に変更がある場合は、直ちに文書にて、その宛名と電話番号を甲に通知しなければならない。

(緊急時の管理行為)

第14条 甲又は甲の指定する者は、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、貸付物件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。

2 甲又は甲の指定する者は、貸付物件の管理上必要あるときは、あらかじめ乙に通知した上で貸付物件に立ち入り、点検その他必要な措置を講ずることができる。

(商品等の盗難又は毀損)

第15条 甲は、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り銭の盗難又は毀損について、甲の責めに帰することが明らかな場合を除き、その責めを負わない。

(実地調査等)

第 16 条 甲は、賃貸借期間中、必要に応じて、乙に対し貸付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。この場合は、乙は、その調査を拒み、妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(修繕費の負担部分)

第 17 条 乙の責めに起因する甲所有の物件の修繕及び乙が設置した附属物件の修繕についての費用は、乙の負担とする。

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、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、当該修繕の実施を拒否することができない。

3 貸付物件内に破損箇所を生じたときは、乙は、速やかに甲に届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れたために甲に損害が生じた場合には、乙は、これを賠償する。

(契約の解除・消滅)

第 18 条 乙において次のいずれかの事由が生じた場合、甲は相当の期間を定めて催告の上、本契約を解除することができる。

- (1) 本契約に定める貸付料を支払わない場合。
 - (2) 本契約の各条項に違反した場合。
- 2 乙において貸付物件を使用するに当たり、次のいずれかの事由が生じた場合、甲は、何ら通知又は催告を要しないで、即時、本契約を解除することができる。
- (1) 甲に提出した申請書、報告書等の内容について虚偽の事実が認められた場合。
 - (2) 乙又はその使用人の行為が貸付物件内の秩序を著しく乱すものと認められる場合。
 - (3) 乙が銀行取引停止処分を受け、倒産し、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）若しくは会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）による申立てを受け、又は著しい信用不安を生じた場合。
 - (4) 乙に重大な社会的信用の失墜行為があった場合。
 - (5) 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法人の役員又はその支店若しくは営業所（常時業務の委託契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下同じ。）が、集团的に、又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれのある組織（以下「暴力団」という。）の関係者（以下「暴力団関係者」という。）であると認められる場合。
 - (6) 役員等が、暴力団、暴力団関係者若しくは暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人、組合等又は暴力団若しくは暴力団関係者と非難されるべき関係を有していると認められる法人、組合等を利用するなどしていると認められる場合。
 - (7) 役員等が、暴力団、暴力団関係者若しくは暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人、組合等に対して、資金等を供給し、便宜を供与するなど積極的に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場合。
 - (8) 前 3 号のほか、役員等が、暴力団又は暴力団関係者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場合。
 - (9) 乙の経営に暴力団関係者の実質的な関与があると認められる場合。
 - (10) 前各号のほか、本契約を継続することが社会通念上著しく不適切であると認められる相当かつ合理的な理由があると甲が判断した場合。
- 3 甲は、貸付物件を国又は公共団体において公用又は公共用に供する必要が生じたとき又は甲の都合により貸付物件への自動販売機設置が継続してできなくなった場合は、本契約を解除することができる。
- 4 天災、地変、火災等により貸付物件を通常の用に供することができなくなった場合等により、貸付物件が収用又は使用を制限され賃貸借を継続することができなくなった場合は、本契約は当然に消滅する。

(明渡し)

第 19 条 乙は本契約に係る賃貸借が終了する日までに原状回復の上、貸付物件を明け渡さなければならない。

2 乙は、乙又はその使用人、請負人若しくは関係者の故意又は過失の行為により、貸付物件に破損、その他の損害を生じさせたときは、甲の承諾のもとに、乙の費用負担で、貸付物件を原状回復しなければならない。ただし、乙が任意に原状回復しない場合には、甲は、乙の費用負担のもとに、原状回復することができる。その場合には、甲は、原状回復の内訳を乙に明示するものとする。

3 乙は、貸付物件の明渡しをするときには、明渡し日をその 30 日前までに甲に通知し、立会日を協議しなければならない。ただし、乙の債務不履行等による解除により、直ちに明け渡し場合を除く。

4 甲及び乙は、原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

5 乙は、明渡しについては、必ず残存物をすべて処理し、第 1 条の貸付物件内の清掃を済ませ、すべての費用の精算を済ませた上で第 1 条の貸付物件を引き渡すものとする。乙の都合でこれを遵守できないときは、乙の費用負担のもとで甲が残存物の処理を行うことができる。

(立入り)

第 20 条 甲又は甲の指定する者は、貸付物件の防火、その他貸付物件の管理上必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、貸付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又は甲の指定する者の立入りを拒否することはできない。

3 本契約終了時において、貸付物件を賃借等し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、貸付物件内に立ち入ることができる。

(損害賠償等)

第 21 条 乙が明渡しを遅延したときは、乙は甲に対して、その遅延した日数に応じ、支払うべき貸付料の額の倍額に相当する額を損害金として支払わなければならない。

2 乙又はその使用人、請負人若しくは関係者の故意又は過失により、貸付物件に損害を生じさせたとき、又は乙の事業活動に起因して、甲に損害を与えたときは、乙は遅滞なくその旨を甲及び関係者に連絡し、一切の損害を賠償しなければならない。

3 乙とその他の第三者との間で生じた損害賠償問題等については、その理由にかかわらず、その当事者間で問題を解決するものとし、甲はこれに関与しないものとする。

4 甲はその責めによらない火災、盗難等その他諸設備の故障による乙の損害又は貸付物件の使用を不可能にするような非常事態の発生による乙の損害については、責任を負わない。

(立退料等の請求禁止)

第 22 条 本契約が解除又は終了した場合には、乙は、甲に対して移転料、立退料、損害賠償、造作買取請求その他の一切の請求をしないものとする。

(貸付料の返還)

第 23 条 甲は、本契約が終了又は解除された場合など、乙から既に納付された貸付料を返還しない。

ただし、第 19 条第 3 項に規定する契約の解除又は同条第 4 項に規定する契約の消滅等、甲が必要と認めた場合は、既に納付された貸付料の全部又は一部を返還することができる。

(延滞料)

第 24 条 乙は、本契約により生じる金銭債務の支払を遅延したときは、その遅延した日数に応じ、支払うべき額につき、年 14.5% (ただし、各年の延滞金特例基準割合 (平均貸付割合 (租税特別措置法 (昭和 32 年法律第 26 号) 第 93 条第 2 項に規定する平均貸付割合をいう。) に年 1 パーセントの割合を加算した割合をいう。以下同じ。)) が年 7.25 パーセントの割合に満たない場合には、その年 (以下「特例基準割合適用年」という。) 中においては、当該特例基準割合適用年における延滞金特例基準割合に年 7.25 パーセントの割合を加算した割合とする。) の割合で算定した延滞料を、甲に支払わなければならない。

(連帯保証人)

第 25 条 丙は、本契約に基づき乙が甲に対して現在及び将来に負担する一切の債務（以下「主債務」という）につき、乙と連帯して履行の責めに任ずる。

2 甲は、丙からの請求があったときは、丙に対し、遅滞なく、主債務の元本及び延滞金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち納期限が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない。

3 第 1 項の丙の負担は、本契約締結時の第 5 条の表中の「令和 8 年度から令和 13 年度まで」の項「貸付料」の欄の貸付料の相当額を限度とする。

4 乙は、丙に対して、この契約の締結に先立ち、次の項目について、情報の提供を行い、丙は当該情報の提供を受けたことを確認する。

(1) 財産及び収支の状況

(2) 主債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況

(3) 主債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容

5 乙は、甲及び丙に対し、丙に提供した前項の情報提供及び説明内容が真実かつ正確であることを表明及び保証する。

6 丙は、甲に対し、主債務の全部又は一部を弁済した場合でも、甲の書面による承諾がない限り代位又はその他の請求はしない。

7 甲の丙に対する履行請求は、民法第 458 条において準用する同法第 441 条の規定にかかわらず、乙に対しても効力を有する。

8 第 3 項から第 5 項までの規定は、丙が法人の場合には適用しない。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第 26 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付物件が県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。

3 本契約に関し疑義があるときは、甲及び乙が協議し、決定する。

(管轄裁判所)

第 27 条 本契約に関する訴えについては、広島地方裁判所を管轄とする。

(特約事項)

第 28 条 特約事項については本契約に記載するとおりとする。

この契約の締結を証するため、本契約書 3 通を作成し、甲、乙及び丙が記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

令和〇年〇月〇日

甲 広島県
代表者 広島県知事 〇〇 〇〇 ⑩

乙 〇〇市〇〇町〇番地
〇〇〇〇〇株式会社
代表者 代表取締役 〇〇 〇〇 ⑩

丙 〇〇市〇〇町〇番地
〇〇〇〇〇株式会社
代表者 代表取締役 〇〇 〇〇 ⑩