

資料 4

広島県地方機関庁舎（南部・中央地域）自動販売機設置事業に係る賃貸借契約書(案)

貸付人広島県を甲とし、借受人○○を乙とし、連帯保証人○○を丙として、甲、乙及び丙は、次のとおり賃貸借契約を締結した。

(貸付物件)

第1条 貸付物件は、次のとおりとする。

物件番号	施設		所在地	貸付箇所	販売形態	設置台数	位置図	貸付面積(m ²)
○	○○	○○	○○○○○○○○○○	○○○○	○○○○	○○○○	○○○○	○○○○
	○○	○○		○○○○	○○○○	○○○○	○○○○	○○○○

(指定用途等)

第2条 乙は、貸付物件を「広島県地方機関庁舎（南部・中央地域）「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し、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日までの5年間とし、更新は行わないものとする。

(契約更新等)

第4条 甲、乙及び丙は、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（年額）は、金○○○○円（消費税及び地方消費税を含む。）とする。

(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。ただし、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。

(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。

(光熱水費等)

第8条 電気、水道その他の専用設備に係る使用料は、乙の負担とする。

2 乙は、電気、水道等の甲の施設の使用に伴う使用料を、甲の請求に基づき、甲に対し、支払うものとする。
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 電気、水道設備等の故障について乙の使用方法に原因が存するときの費用等は、乙の負担とする。
5 乙は、本契約と同時に火災保険等に加入するものとする。

(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。

(禁止又は制限される行為)

- 第10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、貸付物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替えを行い、又は貸付物件内に工作物を設置してはならない。
 - 4 乙は、貸付物件について、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。

(乙の管理義務)

- 第11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、広島県公有財産管理規則（昭和39年広島県規則第31号）、広島県地方機関庁舎等取締規則（昭和47年広島県規則第1号）等を遵守するとともに、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12条 乙は、乙又は丙の住所、名称、氏名等に変更がある場合は、直ちに甲宛ての文書によって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、直ちに甲宛ての文書によって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及び修繕を要する箇所が生じた場合には、速やかにこ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、直ちに甲宛ての文書にて、その宛名と電話番号を通知しなければならない。

(緊急時の管理行為)

- 第13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14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銭の盗難又は毀損について、甲の責めに帰することができる場合を除き、その責めを負わない。

(実地調査等)

- 第15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16条 甲は建物の柱やはりなどのく体の維持保全に必要な義務を負う。

- 2 乙の責めに起因する貸付物件の修繕（塗装替えを含む。）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。
- 3 第1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。
- 4 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。

(内装造作諸設備工事)

第17条 乙は、本契約後、乙において貸付物件に看板その他の掲示をなす場合又は貸付物件内の内装造作若しくは附属物件の新設・撤去等の現状を変更する場合は、あらかじめ計画書面による提出をもって甲の承諾を得なければならない。この工事については、甲と乙で協議の上、施工業者を選定し、これを行うものとし、その費用は乙が一切負担するものとする。乙は、これらに関する必要費、有益費その他の費用の償還について、甲に請求しない。

- 2 乙が甲の承認を得て施した建具、その他造作、模様替え等（以下「改装等」という。）は、本契約終了の場合においては、買取請求権はこれを放棄することを承認し、直ちに当該物件の撤収をなし、原状回復の義務を負うものとする。ただし、甲及び乙が協議し、撤収の必要がないと認める物件がある場合は、この限りでない。
- 3 乙が甲の承諾を得ないで、前項の改装等の行為をなした場合には、このために生じた損害の賠償責任及び原状回復の義務を乙が負う。
- 4 乙が付加新設した内装造作諸設備に賦課される公租公課は、宛名名義にかかわらず、乙の負担とする。

（契約の解除）

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、光熱水費等を支払わない場合。
- (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、集団的に、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組織再編により貸付物件への自動販売機設置が継続できなくなった場合は、本契約を解除することができる。

（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第17条に記載する方法により、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、貸付物件又は貸付物件に属する建物に破損、汚損、故障その他の損害を生じさせたときは、甲の承諾を得た上で、乙の費用負担で、貸付

物件又は貸付物件に属する建物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、直ちに明け渡す場合を除く。
- 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、必ず残存物を全て処理し、第1条の貸付物件内の清掃を済ませ、全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、乙の費用負担の下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、貸付物件の構造の保全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、貸付物件又は貸付物件の属する建物に破損、汚損、故障等の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、立ち退き料、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18条第3項に規定する契約の解除等、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。

(充当の順序)

第25条 乙が貸付料その他の本契約により生じる金銭債務及びその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その他の本契約により生じる金銭債務及びその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。

(連帯保証人)

第26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、乙と連帶して履行の責めに任ずる。

2 前項の丙の負担は、本契約締結時の第5条の貸付料（年額）と同額を限度とする。

3 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

4 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。

5 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。

6 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。

7 第2項から第4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27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28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29条 特約事項については本契約に記載するとおりとする。

上記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 ○○ ○○ 印

乙 ○○市○○町○番地

○○○○○株式会社

代表者 代表取締役 ○○ ○○ 印

丙 ○○市○○町○番地

○○○○○株式会社

代表者 代表取締役 ○○ ○○ 印