

尾道市上下水道局長江庁舎への自動販売機設置事業に係る有償定期建物賃借契約書(案)

貸付人尾道市上下水道局を甲とし、借受人〇〇〇〇を乙とし、甲及び乙は、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借家契約を締結する。

(貸付物件)

第1条 貸付物件は、次のとおりとする。

名 称	所 在	建 物・階 数	貸付面積 (㎡)	備考
尾道市上下水道局 長江庁舎1Fロビー	尾道市長江三丁目6番52号	長江庁舎 1Fロビー	2.05	

(指定用途等)

第2条 乙は、貸付物件を「尾道市上下水道局長江庁舎への自動販売機設置事業」に係る仕様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3年（2021年）10月1日から令和8年（2026年）9月30日までの5年とする。

(契約更新等)

第4条 甲及び乙は、本契約は、法第38条の規定に基づくものであり、法第26条、第28条及び第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、貸付期間の延長も行われなかったことを確認する。

(貸付料)

第5条 貸付料は、年額金〇〇〇〇円（消費税及び地方消費税を含む。）とする。

2 1年未満の期間に係る貸付料の額は、前項に定める貸付料年額に基づき月割計算により計算するものとし、貸付料の額に1円未満の端数があるときは、その端数金額は切り捨てるものとする。

(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。

なお、令和3年度の貸付料については、甲の指定する日までに支払うものとする。

2 乙は、本契約に基づき解約の申入れをした場合でも、解約の効力が発生する日までの貸付料を納付しなければならない。

(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あるときには、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参加するものとする。

(瑕疵担保)

第9条 乙は、本契約締結後、貸付物件に数量の不足、その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、貸付料の減免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、当該瑕疵の生じた原因が甲の責による場合は、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、貸付物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替を行い、又は貸付物件内に工作物を設置してはならない。
- 4 乙は、甲の書面による承諾なく鍵（シリンダー錠を含む。）を追加設置し、交換し、又は複製してはならない。
- 5 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) 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
  - (2) 階段、廊下、外壁等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
  - (3) 貸付物件の外部等にて営業すること。
  - (4) 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、尾道市上下水道局固定資産管理規程（平成14年管理規程第9号）、尾道市上下水道局庁舎管理規程（昭和53年管理規程第2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13条 乙は、乙の住所、名称、氏名等に変更がある場合は、直ちに甲あての文書にて通知しなければならない。

2 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。

3 乙は、緊急時の連絡先に変更がある場合は、直ちに甲あての文書にて、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、立ち入り後、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。

(商品等の盗難又は損傷)

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損傷について、甲の責めに帰することが明らかかな場合を除き、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、乙に対し賃貸借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 甲は建物の柱や梁などの躯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18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付属物件の新設・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、甲と乙とで協議の上、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 乙が甲の承諾を得ずして、前項の改造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・消滅)

第19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さず、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とき。

(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とき。

(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とき。

(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とき。

(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とき。

(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とき。

(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とき。

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又は将来都市計画や庁舎の利用を廃止する等により、貸付物件が収用され、又は使用を制限され賃貸借契約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20条 乙は本契約に係る賃貸借が終了する日までに第18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、甲の承諾のもとに、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21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。

(損害賠償等)

第22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23条 本契約が解除又は合意によって終了した場合には、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24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。

(延滞料)

第25条 乙は、本契約により生じる金銭債務の支払いを遅延したときは、その遅延した日数に応じ、支払うべき額につき、年2.5%の割合により算定した延滞料を、甲に支

払わなければならない。

(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。

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。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲及び乙が記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和3年 月 日

甲 尾道市

代表者 尾道上下水道事業管理者 榎山 博之 ⑩

乙

⑩