

## 賃貸借契約書(案)

1. 契約件名 習志野高等学校第二グラウンド室内練習場賃貸借
2. 設置場所 習志野市東習志野7丁目656番地10
3. 賃借料 (月額) 金 円  
(うち消費税額及び地方消費税額 円)
4. 賃貸借期間 令和2年3月1日から令和12年2月28日まで
5. 契約保証金

上記について、賃借人習志野市(以下「賃借人」という。)と貸貸人(以下「貸貸人」という。)は、対等な立場における合意に基づいて、別添の条項によって賃貸借契約を締結し信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

この契約の締結を証するため、この証書2通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自1通を保有するものとする。

令和元年6月 日

賃借人 住所又は所在地 千葉県習志野市鷺沼2丁目1番1号  
商号又は名称 習志野市  
代表者名又は氏名 市長 宮本 泰介 印

貸貸人 住所又は所在地  
商号又は名称  
代表者名又は氏名 印

(総則)

- 第1条 賃借人及び賃貸人は、標記の契約書及びこの約款（以下「契約書」という。）に基づき、別添の仕様書及び図面等（以下「仕様書等」という。）に従い、日本国の法令を遵守し、この契約を履行しなければならない。
- 2 賃貸人は、仕様書等記載の建物（以下「本件建物」という。）を設置し、契約書記載の借入期間、仕様書等に従い賃借人に賃貸するものとし、賃借人は、その賃借料を賃貸人に支払うものとする。
- 3 本契約の契約期間は、契約締結日から賃貸借期間の末日までの間とする。
- 4 賃貸人は、この契約の履行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
- 5 この契約書に定める請求、届出、報告、申出、協議、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。
- 6 この契約の履行に関して賃借人と賃貸人との間で用いる言語は、日本語とする。
- 7 この契約書に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本円とする。
- 8 この契約書及び仕様書等における期間の定めについては、この契約書又は仕様書等に特別の定めがある場合を除き、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）の定めるところによるものとする。
- 9 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。
- 10 この契約に係る訴訟については、賃借人の事務所の所在地を管轄する日本国の裁判所をもって合意による専属的管轄裁判所とする。

(権利義務の譲渡等)

- 第2条 賃貸人は、この契約により生ずる権利又は義務を、第三者に譲渡し、承継させ、又は担保の目的に供することができない。ただし、賃借人の承諾を得たときは、この限りでない。
- 2 賃貸人は、契約期間中、本件建物の所有権を第三者に譲渡しようとする場合において、前項に定める賃借人の同意を得たときは、新たな所有者に対して本契約における賃貸人の地位を承継させ、賃借人が本件建物を本契約と同一の条件で使用できるよう措置しなければならない。

(損害の賠償)

- 第3条 賃借人が故意又は過失により本件建物の引渡し後、その使用、管理等に起因して賃貸人又は第三者に損害を与えたときは、賃借人がその賠償の責を負う。
- 2 本件建物の瑕疵により、賃借人又は第三者に損害を与えたときは、賃貸人がその賠償の責を負う。

(本件建物の設置等)

第4条 賃貸人は、本件建物の設置にあたっては、法令及び監督官庁の行政指導を遵守しなければならない。また、賃借人は、設置に先立ち、又は設置に際して、必要があるときは、賃借人の職員をして立会い、指示その他の方法により、賃貸人の履行状況を監督させることができる。

2 賃貸人は、本件建物を設置する上において当然必要なものは、賃貸人の負担で行うものとする。

3 引渡し前に、賃借人又は賃貸人の責に帰すことができない事由（以下、「不可抗力」という。）により本件建物に損害が発生した場合、賃貸人は、損害の発生後速やかにその状況を賃借人に通知しなければならない。この場合において、その損害について賃借人と賃貸人が協議して重大なものと認め、かつ賃貸人が、善良な管理者としての注意をしたと認められるものは、賃借人がこれを負担する。この場合、賃貸人が加入する保険で損害を補填するものがあるときは、その額を賃借人の負担額から控除する。

(検査)

第5条 賃貸人は、本件建物の設置を完了した場合は賃借人に対し通知し、速やかに賃借人の検査を受けなければならない。

2 賃借人は、本件建物が前項の規定による検査に合格したときは、賃貸人に対し物件借受証を交付し、これに記載の日をもって本件建物の引渡しとする。

3 賃貸人は、あらかじめ指定された日時及び場所において、第1項の検査に立ち会わなければならない。

4 賃貸人は、第1項の検査に立ち会わなかったときは、検査の結果について異議を申し立てることができない。

5 賃借人は、必要があるときは、第1項の検査のほか、設置が完了するまでの間において、品質等の確認をするための検査を行うことができる。この場合においては、前2項の規定を準用する。

6 第1項及び前項の検査に直接必要な費用並びに検査のため変質、変形、消耗又はき損した物件に係る損失は、すべて賃貸人の負担とする。

(引換え又は手直し)

第6条 賃貸人は、本件建物を設置した場合において、その全部又は一部が前条第1項の検査に合格しないときは、速やかに引換え又は手直しを行い、仕様書等に適合した建物を設置しなければならない。この場合においては、引換え又は手直しの完了を検査の合格とみなす。

(使用開始日の延期等)

第7条 貸貸人は、使用開始日までに本件建物を設置することができないときは、速やかにその理由、遅延日数等を届出なければならない。

2 賃借人は、前項の届出による理由が貸貸人の責に帰することができないものであるときは、使用開始日について相当と認める日数の延長を認めることができる。

(履行遅滞の場合における延滞金)

第8条 貸貸人の責に帰すべき理由により使用開始日までに本件建物を設置することができないときは、使用開始日の翌日から引渡しを完了した日までの日数に応じ、賃貸借期間の賃借料の総額（以下「賃借料の総額」という。）に政府契約の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項に基づき財務大臣が定める率（年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。）を乗じて計算した額（100円未満の端数があるとき又は100円未満であるときは、その端数額又はその全額を切り捨てるものとする。）とする。

2 前項の遅延違約金の計算の基礎となる日数には、検査に要した日数は参入しない。

(賃借料の支払い)

第9条 貸貸人は、別紙支払内訳書のとおり賃借料を賃借人に請求することができる。

2 前項の賃借料の計算は、月の初日から末日までを1月分として計算するものとする。この場合において、当該月の使用が1月に満たなくなつたとき（賃借人の責に帰すべき理由による場合を除く。）は、当該月の日数に応じた日割計算によるものとする。

3 賃借人は、貸貸人の請求があつたときは、その請求を受理した日から起算して30日以内に貸貸人に支払うものとする。

4 賃借人は、前項の期限内に賃借料を支払わないときは、貸貸人に対し、支払期限の翌日から支払いをした日までの日数に応じて、支払金額に政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項に基づき財務大臣が定める率（年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。）を乗じて計算した金額を遅延利息として支払うものとする。

5 この契約締結後、消費税法（昭和63年法律第108号）等の改正等によって消費税等額に変動が生じた場合は、賃借人は、この契約をなんら変更することなく賃借料に相当額を加減して支払うものとする。

(転貸の禁止)

第10条 賃借人は、本件建物を第三者に転貸してはならない。ただし、あらかじめ貸貸人の承諾があつたときは、この限りでない。

(公租公課)

第 11 条 本件建物に係る公租公課は、賃貸人が負担する。

(本件建物の管理)

第 12 条 賃借人は、使用を開始した本件建物については、善良なる管理者の注意をもって使用し、維持し、管理しなければならない。

2 本件建物の使用開始後は、法令等で定める保守点検業務は賃借人の責任でこれを行うものとする。

(本契約終了後の物件の取扱い)

第 13 条 本契約が終了した際（賃貸借期間の満了又は終了原因及びその帰責の有無を問わず賃貸借期間中に終了した場合。以下同じ。）の本件建物の撤去及び資材・機器等の処分は賃借人の負担でこれを行う。

2 本契約終了後の本件建物の取扱いについては、別途賃借人と賃貸人が協議して定める。

(瑕疵の担保)

第 14 条 賃貸人は、本件建物の規格、性能、機能等に不適合、不完全その他隠れた瑕疵がある場合は、特別の定めのない限り、借入期間中、補修、引換え、補足又はこれに代えて若しくは併せて損害賠償の責を負うものとする。

(物件の現状変更)

第 15 条 賃借人は、本件建物に装置、部品、付属品等を付着し、又はこの物件からそれらを取り外すときは、事前に賃貸人の承諾を得るものとする。

(契約内容の変更等)

第 16 条 賃借人は、必要があるときは、賃貸人と協議の上、この契約の内容を変更し、又は本件建物の設置を一時中止させることができる。

2 前項の規定により賃借料を変更するときは、賃借人と賃貸人が協議して定める。

(不可抗力)

第 17 条 本件建物の設置後、不可抗力により本件建物が滅失又はき損したときは、賃借人は、本件建物の再設置若しくは復旧（以下「再設置」という。）又は本契約の解除を選択しなければならない。この場合において、賃借人は、相当期間内に、再設置若しくは復旧又は解除の選択をして賃貸人に通知する。

2 賃借人が、前項に基づき再設置の選択を通知したときは、賃貸人は再設置の費用について賃貸人が加入した保険により補填するものとする。ただし、賃貸人の保険により補填

することができない費用については、賃借人と賃貸人の協議により定めるものとする。

- 3 前2項の規定による再設置期間中は、賃貸人の賃貸義務及び賃借人の支払義務は停止し、再設置により再開する。この場合において、本契約の期間は、再設置期間分を伸長する。
- 4 賃借人が、第1項による解除の選択を通知したときは、本契約は終了し、賃貸人は残賃貸借料について、賃貸人が加入した保険により補填するものとする。ただし、賃貸人の保険により補填することができない費用等については、賃借人と賃貸人の協議により定めるものとする。

#### (賃借人の解除権)

第18条 賃借人は、次の各号の一に該当する場合は、この契約を解除することができる。

- (1) 賃貸人が使用開始日までに本件建物の設置を完了しないとき又は完了する見込みがないと賃借人が認めるとき。
  - (2) 賃貸人又はその代理人若しくは使用人が、この契約の締結又は履行に当たり不正な行為をしたとき。
  - (3) 賃貸人又はその代理人若しくは使用人が、正当な理由なく、賃借人の監督又は検査の実施に当たり職員の指示に従わないとき又はその職務の執行を妨害したとき。
  - (4) 賃貸人が地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当すると判明したとき。
  - (5) 賃貸人の責に帰すべき理由により本件建物が滅失又はき損し、使用不可能となったとき。
  - (6) 前各号のほか、賃貸人が、この契約に基づく義務を履行しないとき。
  - (7) 第20条の規定によらないで、賃貸人から契約解除の申出があったとき。
- 2 前項の規定より契約が解除されたときは、契約保証金は、賃借人に帰属する。
  - 3 賃貸人は、契約保証金の納付がなく、第1項の規定により契約が解除されたときは、賃借料の総額の100分の10に相当する額(契約の一部の履行があったときは賃借料の総額から履行部分に対する賃借料相当額を控除して得た額の100分の10に相当する額)を、違約金として賃借人の指定する期日までに支払うものとする。
  - 4 賃貸人は、第1項の規定により契約が解除されたときは、賃借人が契約の解除において被った損害を賠償する責を負う。
  - 5 賃借人は、第1項の規定により賃貸人との契約を解除する場合において、賃貸人の所在を確認出来ないときは賃借人の事務所にその旨を掲示することにより、賃貸人への通知にかえることができるものとする。この場合におけるその効力は、掲示の日から10日を経過したときに生ずるものとする。

(協議解除)

第 19 条 賃借人は、必要があるときは、賃貸人と協議の上、この契約を解除することができる。

(賃貸人の解除権)

第 20 条 賃貸人は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。

- (1) 第 16 条の規定により、賃借人がこの物件の納入を一時中止させ、又は一時中止させようとする場合において、その中止期間が相当の期間に及ぶとき。
- (2) 第 16 条の規定により、賃借人が契約内容を変更しようとする場合において、契約金額が、当初の 2 分の 1 以下に減少することとなるとき。
- (3) 賃借人の責めに帰すべき理由によりこの物件が滅失又はき損し、使用不可能となったとき。

(談合その他の不正行為に係る賃借人の解除権)

第 21 条 賃借人は、賃貸人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、契約を解除することができる。

- (1) 賃貸人が、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 3 条の規定に違反し、又は賃貸人が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第 8 条第 1 項第 1 号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が賃貸人に対し、独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項（独占禁止法第 8 条の 3 において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第 51 条第 2 項の規定により取り消された場合を含む。）。
- (2) 納付命令又は独占禁止法第 7 条若しくは第 8 条の 2 の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が、賃貸人又は賃貸人が構成事業者である事業者団体（以下「賃貸人等」という。）に対して行なわれたときは、賃貸人等に対する命令で確定したものをいい、賃貸人等に対して行なわれていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において「納付命令又は排除措置命令」という。）において、独占禁止法第 3 条又は第 8 条第 1 項第 1 号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。
- (3) 納付命令又は排除措置命令により、賃貸人等に独占禁止法第 3 条又は第 8 条第 1 項第 1 号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、本契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が賃貸人に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算基礎である当該違反する行為の実行期

間を除く。)に入札(見積書の提出を含む。)が行なわれたものであり、かつ、当該取引分野の該当するものであるとき。

- (4) 貸貸人(貸貸人が法人の場合にあっては、その役員又はその使用人を含む。)の刑法(明治40年法律第45号)第96条の3又は、第198条及び独占禁止法第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(執行猶予の場合を含む。)したとき。

- 2 前項各号のいずれかに該当し、かつ、賃借人が契約を解除した場合における当該契約解除に係る違約金の徴収については、本契約書第18条第2項及び第3項の規定を準用する。

(談合その他の不正行為に係る賠償額の予定)

第22条 貸貸人は、この契約に関して前条第1項各号のいずれかに該当するときは、賃借人が契約を解除するか否かを問わず、契約代金(貸貸借期間の支払予定総額)の10分の1に相当する賠償金に契約代金額の支払いの日から当該賠償金の支払いの日までの日数に応じ、支払金額に政府契約の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項に基づき財務大臣が定める率の割合で算出した額の利息を付して支払わなければならない。

- 2 前項の規定は、この契約による履行が完了した後においても適用するものとする。
- 3 第1項に規定する場合において、貸貸人が共同企業体であり、既に解散しているときは、賃借人は、貸貸人の代表者であった者に同項に規定する賠償金及び利息の支払いを請求することができる。この場合において、貸貸人の代表者であった者及び構成員であった者は、連帯して支払わなければならない。
- 4 第1項の規定は、賃借人に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償の額を超える場合において、その超過分について賃借人が賠償を請求することを妨げない

(相殺)

第23条 賃借人は、貸貸人に対して有する金銭債権があるときは、貸貸人が賃借人に対して有する賃借料の請求権及びその他の債権と相殺し、不足があるときは、これを追徴する。

(債務負担)

第24条 賃借人は、本契約を締結するにあたり、地方自治法(昭和22年法律第67号)第214条に定める債務負担行為として本契約に係る賃借料を予算で定め議会の議決を経たことを確認する。



(契約外の事項)

第 25 条 この契約に定めのない事項については、民法（明治 29 年法律第 89 号）その他法令及び習志野市財務規則の定めるところにより、又はこの契約に疑義を生じたときは、借借人と貸貸人が協議して定めるものとする。



## 支 払 内 訳 書

| 支払回数 | 賃貸借期間                       | 本 体 額 | 消 費 税<br>及び地方消費税 | 総 額 |
|------|-----------------------------|-------|------------------|-----|
| 1    | 令和2年3月1日から<br>令和2年3月31日まで   | 円     | 円                | 円   |
| 2    | 令和2年4月1日から<br>令和3年3月31日まで   | 円     | 円                | 円   |
| 3    | 令和3年4月1日から<br>令和4年3月31日まで   | 円     | 円                | 円   |
| 4    | 令和4年4月1日から<br>令和5年3月31日まで   | 円     | 円                | 円   |
| 5    | 令和5年4月1日から<br>令和6年3月31日まで   | 円     | 円                | 円   |
| 6    | 令和6年4月1日から<br>令和7年3月31日まで   | 円     | 円                | 円   |
| 7    | 令和7年4月1日から<br>令和8年3月31日まで   | 円     | 円                | 円   |
| 8    | 令和8年4月1日から<br>令和9年3月31日まで   | 円     | 円                | 円   |
| 9    | 令和9年4月1日から<br>令和10年3月31日まで  | 円     | 円                | 円   |
| 10   | 令和10年4月1日から<br>令和11年3月31日まで | 円     | 円                | 円   |
| 11   | 令和11年4月1日から<br>令和12年2月28日まで | 円     | 円                | 円   |
| 合計   | 令和2年3月1日から<br>令和12年2月28日まで  | 円     | 円                | 円   |



## 習志野市契約における暴力団排除措置に関する特約

### (総則)

第1条 この特約は、この特約が添付される契約と一体をなす。

### (定義)

第2条 この特約において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力団 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。次号において「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (2) 暴力団員等 法第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。
- (3) 暴力団密接関係者 暴力団員等と密接な関係を有する者をいう。

### (表明確約)

第3条 習志野市と契約を締結する者（以下「受注者」という。）は、次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約する。

- (1) 役員等（個人の場合にあってはその者を、法人の場合にあってはその役員（非常勤を含む。）又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者を、法人以外の団体の場合にあっては、代表者、理事等その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この項において同じ。）が、暴力団員等若しくは暴力団密接関係者である。
- (2) 暴力団、暴力団員等若しくは暴力団密接関係者が経営に実質的に関与している。
- (3) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的若しくは第三者に損害を加える目的をもって、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者を利用するなどしている。
- (4) 役員等が、暴力団、暴力団員等若しくは暴力団密接関係者に対して資金等を供給し、若しくは便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与している。
- (5) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者と社会的に非難されるべき関係を有している。
- (6) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者であることを知りながら、これを不当に利用するなどしている。

2 受注者は、前項各号のいずれかに該当する者を下請契約、資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方（以下「下請負人等」という。）としないことを確約する。

### (暴力団排除に係る解除)

第4条 習志野市は、受注者が次の各号のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。

- (1) 受注者が前条第1項各号に該当すると認められるとき。
- (2) 下請負人等が前条第1項各号のいずれかに該当することを知りながら、当該下請負人等と契約を締結したと認められるとき。

- 2 受注者が共同企業体又は官公需適格組合の証明を受けた中小企業等協同組合である場合における前項の規定については、その構成員が同項各号のいずれかに該当した場合に適用する。
- 3 前2項の規定によりこの契約が解除された場合においては、受注者は、習志野市に対し、契約金額の10分の1に相当する額を違約金として習志野市の指定する期間内に支払わなければならない。
- 4 発注者は、本条第1項及び第2項の規定により契約を解除した場合は、これにより受注者に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 5 本条第1項及び第2項の規定により契約が解除された場合に伴う措置については、契約の定めるところによる。

(役員等に関する情報提供)

第5条 習志野市は、受注者及び下請負人等が、暴力団員等又は暴力団若しくは暴力団密接関係者に該当するかを確認するため、必要と認める場合には、受注者に対して、その役員等についての名簿その他の情報の提供を求めることができるものとする。この場合において、受注者はその役員等の承諾を得て速やかに必要な情報を習志野市に提出しなければならない。

- 2 習志野市は、受注者から提供された情報を管轄の警察署に照会することができるものとする。
- 3 受注者は、前項の規定により習志野市が管轄の警察署へ照会を行うことについて、承諾するものとする。

(不当介入に関する通報等)

第6条 受注者は、自ら又は下請負人等が、契約の履行に当たり、暴力団又は暴力団員等から不当若しくは違法な要求又は適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という。）を受けたときは、その旨を直ちに習志野市に報告するとともに、所轄の警察署に届け出なければならない。

- 2 受注者又は下請負人等は、前項の場合において、習志野市及び所轄の警察署と協力して不当介入の排除対策を講じなければならない。

(不当介入に関する通報等の遵守義務違反)

第7条 習志野市は、受注者が前条に違反した場合は、習志野市建設工事請負業者等指名停止措置要綱（平成18年4月1日施行）の定めるところにより、指名停止の措置を行う。