

## 県有財産賃貸借契約書（案）

貸主 山形県立東桜学館高等学校長 ○○○○と借主 ○○○○とは、次の条項により県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貸借権の設定を目的とした賃貸借契約を締結する。

### （賃貸借物件）

第 1 条 貸主は、次の物件（以下「賃貸借物件」という。）を借主に賃貸し、借主は、これを賃借する。

財産名	所在地	貸付箇所	貸付面積
山形県立東桜学館高等学校	東根市中央南一丁目 7 番 1 号	中央棟 1 階交流ホール自動販売機コーナー	2.88 m <sup>2</sup> (自動販売機設置台数 2 台 回収ボックス設置分含む)

### （賃貸借期間）

第 2 条 賃貸借期間は、令和 8 年 4 月 1 日から令和 13 年 3 月 31 日までの 5 年間とする。

### （指定用途等）

第 3 条 借主は、賃貸借物件を直接自動販売機の設置（以下「指定用途」という。）のために供しなければならない。

- 借主は、賃貸借物件を指定用途に供するに当たっては、別紙記載の「自動販売機の規格及び条件並びに遵守事項」を遵守しなければならない。

### （契約更新等）

第 4 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、第 2 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。

- 貸主は、第 2 条に規定する期間満了の 1 年前から 6 箇月前までの期間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、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。
- 貸主は、通知期間内に前項の通知をしなかつた場合においても、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乙にした場合、当該通知日から 6 箇月を経過した日をもって、本契約は終了する。

### （契約保証金）

第 5 条 借主は、本契約締結と同時に契約保証金として金○○○○円を貸主が発行する納入通知書により貸主に納付しなければならない。ただし、山形県財務規則（昭和 39 年 3 月県規則第 9 号。）第 135 条各号のいずれかに該当する場合は免除する。

- 第 1 項の契約保証金は、第 19 条に定める違約金又は第 24 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 貸主は、契約期間満了後、第 1 項に定める契約保証金を乙に返還するものとし、利息を付さないものとする。
- 貸主は、第 20 条の規定により本契約が解除されたときは、第 1 項に定める契約保証金を県に帰属させることができる。ただし、第 19 条第 4 項の規定により本契約が解除されたときは、この限りでない。

**（契約金額と支払い）**

第6条 借主は、賃貸借料として、貸主に対して総額〇〇〇〇〇〇円（うち消費税及び地方消費税の額〇〇〇〇円）を支払う。

2 借主は、前項に定める賃貸借料を、貸主が発行する納入通知書により、次に定める期間、納入金額及び納期限により甲に支払わなければならない。

期 間	納入金額	納期限
令和8年4月1日から令和9年3月31日	〇〇〇円	令和8年4月30日
令和9年4月1日から令和10年3月31日	〇〇〇円	令和9年4月30日
令和10年4月1日から令和11年3月31日	〇〇〇円	令和10年4月30日
令和11年4月1日から令和12年3月31日	〇〇〇円	令和11年4月30日
令和12年4月1日から令和13年3月31日	〇〇〇円	令和12年4月30日

3 借主は、前項に定める納期限までに納入金額を甲に納入しない場合は、納期限の翌日から納入した日までの期間の日数に応じ、年 14.5 パーセントの割合で計算した額の違約金を甲に支払わなければならない。

**（計量器の設置並びに光熱水費及びその支払）**

第7条 借主は、自動販売機に係る電気等使用量を計測するための計量器（計量法（平成4年法律第51号）に基づく検査に合格したものに限る。）を設置するものとし、計量器設置に係る費用を借主が負担するものとする。

2 貸主は、前項で設置する計量器により山形県教育委員会が定めた光熱水費等算定基準を準用して、光熱水費を計算するものとする。

3 借主は、貸主が発行する納入通知書により指定された納期限内に、第2項の光熱水費を貸主に支払わなければならない。

**（売上状況の報告）**

第8条 借主は、月別の販売数について、毎年4月から9月までの分にあつては10月末日までに、10月から翌年の3月までの分にあつては同年の4月末日までに、貸主に報告しなければならない。

**（費用負担）**

第9条 自動販売機の設置、維持管理及び撤去に要する費用は、借主の負担とする。ただし、第20条第4項の規定により撤去する場合は、この限りでない。

2 第7条第1項に定める計量器の設置及び撤去に要する費用は、借主の負担とする。

**（賃貸借物件の引渡し）**

第10条 貸主は、第2条に定める賃貸借期間の初日に賃貸借物件をその所在する場所において、借主に引き渡すものとする。

**（契約不適合等）**

第11条 借主は、賃貸借物件の種類、品質又は数量に関して、契約の内容に適合しないものであつても、貸主に対し、履行の追完の請求、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。

**（権利の譲渡等の禁止）**

第12条 借主は、貸主の承認を得ないで賃貸借物件を第三者に転貸し、又は賃貸借物件の賃借権を譲渡してはならない。また、自動販売機及び借主が施した造作を第三者に譲渡又は貸し付けてはならない。

#### (管理義務)

第 13 条 借主は、賃貸借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。

2 借主は、賃貸借物件の原状を変更しようとするときは、事前に詳細な理由を付した書面をもって貸主に申請しなければならない。

3 貸主は、借主から前項の申請があつたときは、遅滞なく事情を調査し、その申請に対する承認等は書面により行うものとする。

4 前 3 項までの規定により支出する費用は、すべて借主の負担とし、貸主にその費用の償還等は請求しないものとする。

#### (一括委託の禁止)

第 14 条 借主は、貸主の承諾を得ないで本契約に基づく自動販売機設置事業の全部又は主たる部分を一括して第三者に委託してはならない。

#### (第三者への損害の賠償義務)

第 15 条 借主は、賃貸借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、貸主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 貸主が、借主に代わつて前項の賠償の責を果たした場合には、貸主は、借主に対して求償することができるものとする。

#### (滅失又はき損の報告)

第 16 条 借主は、賃貸借物件の全部又は一部が滅失又はき損した場合は、直ちにその状況を貸主に報告するものとする。

#### (商品等の盗難又はき損)

第 17 条 貸主は、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き損について、その責を負わない。この場合、借主は、借主の負担において商品等の盗難又はき損について解決しなければならない。

#### (実地調査等)

第 18 条 貸主は、賃貸借物件について随時使用状況等を実地に調査し、又は所要の報告を借主に求めることができるものとする。この場合、借主は貸主に協力するものとする。

#### (違約金)

第 19 条 借主は、用途指定等の義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、貸主に対し違約金を支払わなければならない。ただし、借主の責に帰することができないものと貸主が認めたときは、この限りでない。

(1) 第 13 条第 2 項に規定する義務に違反して、貸主の承認を得ないで賃貸借物件の原状を変更したときは、金 <契約金額の 1 割に相当する額>円

(2) 第 3 条に規定する義務に違反したときは、金 <契約金額の 3 割に相当する額>円

2 前項に規定する違約金は違約罰であつて、第 23 条に定める損害賠償の額又はその一部としないものとする。

#### (契約の解除)

第 20 条 貸主は、借主が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 貸主は、借主が本契約の解除を申し出たときは、本契約を解除することができる。ただし、借主は、本契約の解除を申し出るときは、解除しようとする日の 6 箇月前までに書面により行うものとする。

3 貸主は、借主が次のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

- (1) 役員等（借主が個人である場合にはその者を、借主が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が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）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）であると認められるとき。
  - (2) 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第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。
  - (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又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団（「以下暴力団」という。）又は暴力団員等を利用する等したと認められるとき。
  - (4) 役員等が暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
  - (5) 役員等が暴力団又は暴力団員等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。
  - (6) 借主が詐欺その他不正の行為をしたとき。
- 4 貸主は、賃貸借物件を公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、本契約を解除することができる。

#### （契約金額の返還）

第21条 貸主は、前条の規定により甲が解除権を行使したときは、月割により計算した契約金額を乙に返還するものとする。

#### （返還及び原状回復の義務）

- 第22条 借主は、第2条に規定する貸付期間が満了したとき、又は貸主が第20条の規定により解除権を行使したときは、貸主の指定する日までに賃貸借物件を原状に回復するとともに、貸主の指定した書面を提出し貸主の了解のもと返還するものとする。ただし、貸主が原状に回復させることが適当でないと認めたときは、この限りでないものとする。
- 2 借主の責に帰すべき事由により、賃貸借物件の全部又は一部を滅失又はき損したときは、借主の負担において賃貸借物件を原状に回復しなければならない。

#### （有益費等の請求権の放棄）

- 第23条 前条の規定により賃貸借物件を返還する場合において、借主が賃貸借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つても、借主はこれを貸主に請求しないものとする。
- 2 貸主の承認の有無にかかわらず借主が施した造作については、本契約の終了の場合において、借主は、その買取りの請求をすることができない。

#### （損害賠償）

- 第24条 借主は、その責めに帰する事由により、賃貸借物件の全部又は一部を滅失又はき損したときは、その当該物件の損害に相当する金額を損害賠償として貸主に支払わなければならない。ただし、借主が当該物件を原状に回復した場合は、この限りでない。
- 2 借主は、本契約に定める義務を履行しないために貸主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、貸主に支払わなければならない。
- 3 貸主が第19条第4項の規定により本契約を解除した場合において、借主に損害が生じた場合であつても、借主は、貸主に対しその補償を請求しないものとする。

#### （談合等に係る契約解除及び賠償）

第25条 貸主は、この契約に関して次の各号のいずれかに該当するときは、契約を解除することができる。

- (1) 借主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 7 条第 1 項若しくは第 2 項（第 8 条の 2 第 2 項及び第 20 条第 2 項において準用する場合を含む。）、第 8 条の 2 第 1 項若しくは第 3 項、第 17 条の 2 又は第 20 条第 1 項の規定による命令を受け、当該命令に係る抗告訴訟（行政事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 号）第 3 条第 1 項に規定する抗告訴訟をいう。以下この条において同じ。）を提起しなかったとき。
  - (2) 借主が独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項（第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。）第 7 条の 9 第 1 項若しくは第 2 項又は第 20 条の 2 から第 20 条の 6 までの規定による命令を受け、当該命令に係る抗告訴訟を提起しなかったとき。
  - (3) 借主が前 2 号に規定する抗告訴訟を提起し、当該抗告訴訟について棄却又は却下の判決が確定したとき。
  - (4) 借主（法人の場合にあつては、その役員又はその使用人）が刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 若しくは第 198 条又は公職にある者等のあつせん行為による利得等の処罰に関する法律（平成 12 年法律第 130 号）第 4 条の規定による刑に処せられたとき。
- 2 借主は、この契約に関して前項各号のいずれかに該当するときは、貸主が契約を解除するか否かを問わず、賠償金として、契約金額の 100 分の 10 に相当する額を貸主の指定する期間内に支払わなければならない。ただし、貸主が特に認める場合は、この限りでない。
  - 3 この契約の履行の完了後に、借主が第 1 項各号のいずれかに該当することが明らかになった場合についても、前項と同様とする。
  - 4 第 2 項の規定は、同項の規定に該当する原因となつた違反行為により貸主に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金の額を超える場合においては、貸主がその超える部分に相当する額につき賠償を請求することを妨げるものではない。

#### （変更の届出）

- 第 26 条 貸主は、商号又は名称、代表者、住所、印章その他この契約の当事者としての事項について、変更が生じたときは、直ちに書面によつて、甲に届け出なければならない。
- 2 前項の届出を怠つたため、貸主からなされた通知又は送付された書類等が延着し又は到達しなかつた場合には、通常到達すべき時にそれらが借主に到達したものとみなす。

#### （契約の費用）

- 第 27 条 この契約の締結に要する費用は、借主の負担とする。

#### （裁判管轄）

- 第 28 条 この契約について訴訟等を行う場合は、東根市を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所とする。

#### （疑義等の決定）

- 第 29 条 この契約に定めのない事項及びこの契約に疑義が生じたときは、貸主と借主とが協議して定めるものとする。

この契約の締結を証するため、この契約書を2通作成し、貸主借主両者記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

貸主 山形県東根市中央南一丁目7番1号  
山形県立東桜学館高等学校長 ○○ 印

借主 住 所  
(所在地)  
氏 名 印  
(名称及び代表者)