

(案)

弦打地区幼保一体化施設増築棟賃貸借契約書

物件の賃貸借について、高松市（以下「賃借人」という。）と〇〇（以下「賃貸人」という。）は、次の条項により契約を締結した。

(契約内容)

第1条 賃貸借契約の内容は、次のとおりとする。

- (1) 業務の名称 弦打地区幼保一体化施設増築棟賃貸借
- (2) 物件 幼保連携型認定こども園増築棟
- (3) 規格 仕様書のとおり
- (4) 数量 一式
- (5) 賃貸借期間 引越し後から令和19年3月31日までとする。
- (6) 月額賃貸借料総計 金〇〇円
(うち取引に係る消費税及び地方消費税額 金〇〇円)
- (7) 設置場所 高松市鶴市町字中所359番1、同所360番
- (8) 契約保証金 〇〇

(信義誠実の原則)

第2条 賃借人及び賃貸人は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(使用目的)

第3条 賃借人は、賃貸借物件を幼保連携型認定こども園の増築棟に使用するものとする。

(賃貸借期間)

第4条 賃貸借期間は第1条第5号の期間とする。ただし、賃貸借期間の満了後も引き続き、賃借人において賃借する必要があるときは、賃借人と賃貸人協議によりその期間を延長することができる。

(契約保証金)

第5条 賃貸人は、この契約の締結と同時に、契約保証金を賃借人へ納付しなければならない。契約保証金は、月額賃貸借料総計の10分の1とする。ただし、高松市契約規則第24条各号に該当する場合は、納付を免除する。

2 契約保証金の返還については、高松市契約規則第25条によるものとすることができる。

(賃貸借料の支払い)

第6条 第1条第6号の賃貸借料について、各年度の支払い額は次のとおりとする。

年額（令和9年度～令和18年度） 金〇〇円

月額 金〇〇円

(うち取引に係る消費税及び地方消費税額 金〇〇円)

内訳は、別紙のとおり

(案)

2 前項の賃貸借料は毎月払いとし、賃貸人は当該月分について翌月に請求を行うものとする。

3 賃借人は、前項に基づく賃貸人からの適法な請求があったときは、請求を受けた日から30日以内に支払うものとする。

(遅延利息)

第7条 賃借人は、天変地異等やむを得ない事由による場合を除き、前条第2項に定める期間内に賃貸借料を支払わなかったときは、その期間満了の日の翌日から支払をした日までの日数に応じ、当該支払金額に対し、年2.5%の割合で計算した金額を賃貸人に支払うものとする。

(契約不適合責任)

第8条 賃借人は、賃貸借物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、賃貸人に対し、その修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、賃借人は、履行の追完を請求することができない。

2 前項の場合において、賃貸人は、賃借人に不相当な負担を課するものでないときは、賃借人が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

3 第1項の場合において、賃借人が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、賃借人は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

(1) 履行の追完が不能であるとき。

(2) 賃貸人が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 賃貸借物件の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、賃貸人が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

(4) 前3号に掲げる場合のほか、賃借人がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

(物件の検査及び引渡)

第9条 賃貸人は、賃貸借物件を設置し、第3項の検査を受けて、賃貸借期間の初日から、賃借人が使用することができる状態にしなければならない。

2 賃貸人は、賃貸借物件の設置を完了したときは、その旨を賃借人に通知しなければならない。

3 賃借人は、前項の通知があったときは、その日から起算して14日以内に賃貸人の立会いを求めて、仕様書等に定めるところにより検査を行うものとする。ただし、賃借人がその必要がないと認めるときは、賃貸人の立会いを求めないで、当該検査を行うことができる。

4 賃貸人は、賃貸借期間の初日までに、賃貸借物件を賃借人に引き渡すものとする。

5 賃貸借物件の設置に要する費用は、賃貸人の負担とする。

(権利の譲渡禁止)

(案)

第10条 賃借人は、書面による賃貸人の承認を得ないで賃貸借物件を使用する権利を第三者に譲渡し、賃貸借物件を転貸し、又は賃貸借物件の使用目的を変更してはならない。

(物件の所有権及び管理)

第11条 賃貸借物件の所有権は、賃貸人に属するものとする。

2 賃借人は、賃貸借物件を善良なる管理者の注意義務をもって使用し管理するものとする。

(保守及び修繕)

第12条 賃貸人は、児童、職員、施設関係者等が賃貸借物件を常に安全かつ完全に使用できるように保守及び民法第606条第1項に定める修繕を行い、その費用を負担する。ただし、賃借人の責に帰すべき事由により修理又は調整の必要が生じたときは、賃借人は、別途それに要する費用を負担する。

2 賃貸人は、保守の実施方法について、あらかじめ賃借人の承認を得て、これを実施するものとする。

3 賃借人は、あらかじめ賃貸人が確認した賃貸借物件の設置場所の環境条件を保持するとともに、善良なる管理者の注意をもって賃貸借物件を使用するものとする。

4 賃借人の故意又は重大な過失により賃貸借物件に損傷を与えたときは、賃貸人は賃借人に対して損害の賠償を請求することができる。

5 故障等により賃貸借物件の使用ができないときは、賃貸人は賃借人に対し賃借人の業務に支障がないよう代替措置を供するものとし、当該代替措置に係る費用は無償とする。

6 賃借人は、賃貸借物件の使用上必要とする模様替えその他賃貸借物件の現状を変更しようとするときは、変更内容を賃借人と賃貸人とが協議して定める。

7 前項に定める模様替え等に伴う費用については、賃借人と賃貸人とが協議して定める。

(損害保険契約)

第13条 賃貸人は、賃貸借物件について賃貸借期間中、賃貸人を保険契約者とし、賃貸人の選定する損害保険契約を締結する。

2 前項の保険契約の保険料は、賃貸人の負担とする。

3 賃借人は、前条第4項の場合で賃貸人が第1項に定める保険契約に基づいて保険金を受け取ったときは、賃貸人が受け取った保険金額を限度にして、賃借人の負担義務を免れる。

(賠償義務)

第14条 賃貸人は、賃貸借物件の設置上の瑕疵により、第三者に損害を与えた場合は、賃貸人の負担においてその損害を賠償しなければならない。

(租税公課)

第15条 賃貸借物件に係る公租公課は、賃貸人が負担する。

(不当要求行為を受けた場合の措置)

第16条 賃貸人は、この契約の履行に当たっては、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 暴力団等から不当要求行為を受けた場合は、毅然として拒否し、その旨を速やかに市に報告するとともに、所轄の警察署に届け出ること。

(案)

- (2) 暴力団等から不当要求行為による被害を受けた場合は、速やかに市に報告するとともに、所轄の警察署に被害届を提出すること。
- (3) この契約について下請業者又は再委託業者がある場合においては、当該業者が暴力団等から不当要求行為を受け、又は不当要求行為による被害を受けた場合は、賃貸人に報告するよう当該業者を指導し、その報告を受けたときは、市に報告するとともに、所轄の警察署に届け出ること。

(損害による負担区分)

第17条 火災・天災等により、賃貸借物件が滅失・毀損した場合の損失については、賃貸人が加入する建物総合保険等により補填し、不足が生じる場合については、借受人が加入する建物損害共済の範囲内で、借受人が負担するものとする。

(連帯保証人)

第18条 賃借人は、賃貸人が次条第1項第2号から第4号までのいずれかに該当するときは、連帯保証人に対して物件の賃貸借に関して履行すべきことを請求することができる。

(賃借人の契約解除)

第19条 賃借人は、次の各号のいずれかに該当するときは、文書をもっていつでも契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 賃貸人が賃借人の書面による承諾を得ないで第三者に債務の履行を委託し若しくは請負わせ、又は債務を譲渡したとき
- (2) 賃貸人が債務の履行を放棄し、又は正当な理由によらないでこれを中止したとき。
- (3) 前2号に掲げる場合のほか、賃貸人が契約上の義務に違反し、その違反によって契約の目的を達成することができない恐れがあるとき。
- (4) 賃貸人が破産の宣告を受けたとき又はその信用状態が著しく低下したとき。
- (5) 賃借人の都合により契約の解除を必要とするとき。
- (6) 賃借人は、賃貸人が次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。
 - (a) 代表一般役員等が暴力団関係者であると認められるとき。
 - (b) 代表一般役員等が、業務に関し、自社、自己若しくは第三者の不正な財産上の利益を図るため又は第三者に債務の履行を強要し、若しくは損害を加えるため、暴力団又は暴力団関係者を利用したと認められるとき。
 - (c) 代表一般役員等が、暴力団又は暴力団関係者に対して、名目のいかなを問わず、金銭、物品その他の財産上の利益を与え、又は便宜を供与したと認められるとき。
 - (d) 代表一般役員等が、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。
 - (e) 契約等に当たり、その相手方が(a)から(d)までのいずれかに該当する者であることを知りながら、当該者と再委託契約又は資材等の購入契約を締結する等当該者を利用したと認められるとき。
 - (f) (a)から(d)までのいずれかに該当する者と下請契約又は資材等の購入契約を締結する等当該者を利用していた場合((e)に該当する場合を除く。)に、賃借人が当該再委託契約又は資材等の購入契約を解除する等当該者を利用しないように求めたにもかかわらず、これに従わなかったとき。

(案)

- 2 賃貸人は、前項第1号から第3号までの各号のいずれかに該当する事由により契約を解除されたときは、その損害を補填するものとする。この場合における補償額は、賃借人と賃貸人が協議して定めるものとする。
- 3 賃借人は、第1項第5号に該当する事由により契約解除になった場合であって、賃貸人に損害を与えたときは、その損害を補填するものとする。この場合における補償額は、賃借人と賃貸人が協議して定めるものとする。

(賃貸人の契約解除)

第20条 賃貸人は、賃借人の責めに帰すべき事由により債務を履行することができなくなったときは、文書をもっていつでも契約の全部又は一部の解除を賃借人に申し出ることができる。

- 2 賃貸人は、前項に該当する事由により契約が解除になった場合であって、賃貸人に損害がある場合は、前条第3項の定めを準用する。

(物件の引き取り)

第21条 賃貸借の期間が満了したとき又は契約を解除したときは、賃貸人は速やかに賃貸借物件を引き取り、賃貸借物件を解体撤去し、その敷地を原状に復さなければならない。ただし、賃借人の承諾を得たときは、この限りでない。

- 2 賃貸借物件の引き取り、解体撤去及びその敷地の原状回復に要する費用は、賃貸人の負担とする。

(紛争等の解決方法)

第22条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、賃借人の事務所の所在地を管轄する地方裁判をもって管轄裁判所とする。

(協議事項)

第23条 この契約書に定めのない事項については、必要に応じて賃借人、賃貸人協議して定めるものとする。

この契約の証として、本契約書2通を作成し、当事者記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

賃 借 人 高松市
高松市長 大西 秀人

賃 貸 人 ○○
○○
○○