

賃 貸 借 契 約 書

1 件 名

2 契約金額 ¥ ー
(うち消費税額及び地方消費税の額 ¥ ー)

3 履行期間 自 年 月 日
至 年 月 日

4 履行場所 荒川区指定場所

5 契約保証金 免 除

荒川区を賃借人とし、 を賃貸人として、上記事項及び裏面条
項により契約を締結するものとし、この契約書2通を作成し、それぞれ記名押印のうえ賃借人、賃
貸人各1通を保有する。

年 月 日

賃借人 東京都荒川区荒川二丁目2番3号
荒 川 区
代表者 荒川区長

賃貸人

条 項

(総則)

- 第1条 賃貸人は、賃借人に対し、別添の賃貸借物件一覧に記載する物件を、この契約書の条項及び仕様書等（別添の仕様書、数量書又は内訳書及びこれらの図書に対する質問回答書並びにこれらの図書に準ずるものをいう。以下同じ。）に定める条件に従い賃貸し、賃借人はこれを賃借する。
- 2 賃貸人は、この契約書の条項又は仕様書等に明記されていない事項であっても、賃貸する上で当然必要なものは、賃借人の指示に従い、賃貸人の負担において行うものとする。

(賃貸借物件の引き渡し)

- 第2条 賃貸人は、賃貸借物件（以下「物件」という。）を賃貸借期間の始まる日までに、賃借人の指定する場所に設置し、賃借人に引き渡さなければならない。
- 2 前項に規定する物件の設置が完了したときは、賃借人は、賃貸人の立会いを求め、遅滞なく検査を完了しなければならない。
- 3 賃貸人は、前項の規定による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。
- 4 第2項の検査に合格したときをもって、物件の引き渡しを完了したものとする。
- 5 前項の規定による物件の引き渡し完了前に生じた損害（第三者に及ぼした損害を含む。）については、すべて賃貸人の負担とする。ただし、賃借人の責めに帰する理由により生じた損害については、この限りではない。

(賃貸借開始の延期等)

- 第3条 賃貸人は、賃貸借開始の日までに物件を引き渡すことができない理由が生じたときは、速やかに、その理由、遅延日数等を詳記して賃借人に賃貸借開始の延期を申し出なければならない。
- 2 前項の申し出があった場合において、その理由が賃貸人の責めに帰することができないものであるときは、賃借人は相当と認める日数の延長を認めるものとする。
- 3 第1項による申し出があった場合において、その理由が賃貸人の責めに帰すべきものであるときは、賃借人は賃貸人から遅延違約金を徴収して、相当と認める日数の延長を認めることができる。
- 4 前項の遅延違約金の額は、契約金額につき遅延日数に応じ、この契約の締結の日における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）に定める割合（年当たりの割合は、閏（じゅん）年の日を含む期間についても、365日の割合とする。）で計算した額（100円未満の端数があるときは切り捨てる。）とする。

(権利の譲渡等)

- 第4条 賃貸人は、この契約によって生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させてはならない。ただし文書（電磁的記録を含む。以下同じ。）により賃借人の承認を得たときはこの限りではない。

(業務内容の変更等)

- 第5条 賃借人は、必要があるときは、業務の内容を変更し又は業務を一時中止することができるものとする。この場合において、契約金額の変更及び賃貸借期間を短縮する必要があるときは、賃借人と賃貸人とが協議の上、文書によりこれを定めるものとする。
- 2 前項の規定により、賃貸借期間を短縮した場合、賃借人は物件の残存賃貸借料相当額を賃貸人に支払うものとする。また、物件の一部について賃貸借を中止した場合、賃借人は、その一部物件の残存賃貸借料相当額を賃貸人に支払うものとし、金額は賃借人と賃貸人とが協議の上、これ

を定めるものとする。

(賃借人の管理責任)

第6条 賃借人は、物件を契約目的に従い、善良な管理者の注意義務をもって、適切な環境条件のもとで使用するものとする。

(契約不適合責任)

第7条 賃貸人は、使用開始日以降、この物件が規格、性能、機能等に不適合、不完全その他の契約の内容に適合しないものである場合は、特別の定めのない限り、借入期間中、修補、代替物の引渡し、不足分の引渡しによる履行の追完又はこれに代えて若しくは併せて損害賠償の責めを負うものとする。

(損害のため必要が生じた経費の負担)

第8条 賃借人は、賃借人の責めによって、物件に損害を及ぼした場合（第三者に損害を及ぼした場合を含む。）、その事実の発生後遅滞なくその状況を賃貸人に通知しなければならない。

- 2 賃貸人は、前項の規定により損害の状況が確認されたときは、賃借人に対して文書をもって損害の修補又は契約金額の変更若しくは損害額の負担を求めることができる。
- 3 賃借人は、前項の規定により賃貸人から修補又は契約金額の変更若しくは損害額の請求があったときは、その請求に応じるものとする。
- 4 前項の場合において、動産総合保険等で補償された場合は、その限度額において、賃借人は、その責を免れるものとする。

(相殺)

第9条 賃借人は、賃貸人から徴収すべき金額があるときは、賃貸人に支払うべき代金と相殺できることとし、なお不足があるときはこれを追徴するものとする。

(契約金額の支払い)

第10条 賃貸人は、当該月の賃借料を、当該月の翌月以降に賃借人に請求するものとする。

- 2 各月の支払金額は、支払内訳書のとおりとする。
- 3 各月の消費税額及び地方消費税の額に1円未満の端数を生じた場合は、端数額をまとめて、賃貸借期間の最終月の支払に加算して支払うものとする。ただし、端数の総額に1円未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てるものとする。
- 4 賃借人は、適法な請求書を受領した日から30日以内に荒川区指定金融機関において、これを支払うものとする。ただし、特別な事由がある場合は、この限りではない。
- 5 賃借人は、前項による支払期間内に支払ができない場合は、支払期間の翌日から起算し、支払の日までの日数による契約金額に対して、この契約の締結の日における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項の規定に基づき、財務大臣が決定する率（年当たりの割合は、閏（じゅん）年の日を含む期間についても、365日の割合とする。）で計算して得た額を、支払遅滞利息として賃貸人に支払うものとする。ただし天災地変、その他やむを得ない事由がある場合は、この限りではない。

(所有権の表示)

第11条 賃貸人は、物件に所有権の表示をするものとする。ただし、賃借人に承認を得た場合はこの限りではない。

(物件の現状変更)

第12条 賃借人は、次に掲げる行為をするときは、事前に賃貸人の承諾を得るものとする。

- (1) 物件に装置、部品、付属品を付着し又は物件からそれを取り外すとき。

- (2) 物件を他の物件に付着するとき。
- (3) 物件に付着した表示を取り外すとき。
- (4) ソフトウェアを改善、追加又は削除するとき。

(据付場所の移転)

第13条 賃借人は、装置を移転しようとする場合、あらかじめ文書で賃貸人に通知し、賃貸人の承諾を得てこれを行うものとする。

(賃借人の催告による解除権)

第14条 賃借人は、賃貸人が次の各号のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときはこの契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

- (1) 賃貸借契約開始日に物件の使用ができないとき又は賃借人において履行の見込みがないと認めるとき。
- (2) 契約履行の着手を遅延したとき。
- (3) 賃貸人又はその代理人若しくは使用人が、履行にあたり、不正な行為をしたとき。
- (4) 賃貸人又はその代理人若しくは使用人が、正当な理由なくして賃借人の検査にあたりその職務を妨害したとき。
- (5) 契約条項に違反したとき。

(賃借人の催告によらない解除権)

第14条の2 賃借人は、賃貸人が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 第4条の規定に違反し、この契約により生じ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したとき。
- (2) この契約の目的物を納入することができないことが明らかであるとき。
- (3) 賃貸人がこの契約の目的物の納入を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (4) 賃貸人の債務の一部の履行が不能である場合又は賃貸人がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
- (5) 契約の目的物の性質や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、賃貸人が履行をしないでその時期を経過したとき。
- (6) 前各号に掲げる場合のほか、賃貸人がその債務の履行をせず、賃借人が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。
- (7) 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）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員（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6号に規定する暴力団員をいう。）が経営に実質的に関与していると認められる者にこの契約により生じる権利又は義務を譲渡等したとき。
- (8) 第16条の規定によらないで契約解除を申し出たとき。
- (9) 地方自治法施行令第167条の4に該当したとき。
- (10) 荒川区契約事務規則第5条又は第6条の規定に該当したとき。
- (11) この契約に関して、私的独占の禁止及び公正取引確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第49条の規定による公正取引委員会の賃貸人に対する排除措置命令（排除措置命令がなされなかった場合については、同法第62条第1項の規定による納付命令）が確定したとき。
- (12) この契約に関して、賃貸人（賃貸人が法人の場合については、その役員又はその使用人）

の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は同法第198条の規定による刑が確定したとき。

（契約が解除された場合等の違約金）

第15条 次の各号のいずれかに該当するときは、貸貸人は、契約金額の10分の1に相当する額を違約金として納付しなければならない。ただし、第2項に該当する場合を除き、この契約及び取引上の社会通念に照らして貸貸人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

(1) 第14条又は第14条の2の規定により契約を解除したとき。

(2) 貸貸人がその債務の履行を拒否し、又は、貸貸人の責めに帰すべき事由によって借借人の債務について履行不能となったとき。

2 次の各号に掲げる者がこの契約を解除したときは、前項第2号に該当するときとみなす。

(1) 貸貸人について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人

(2) 貸貸人について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人

(3) 貸貸人について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された再生債務者等

3 本条の契約解除は、第3条に定める遅延違約金の徴収を妨げるものではない。

（貸貸人の解除権）

第16条 貸貸人は、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5条の規定により、借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5条の規定により、借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) 借借人の責めに帰すべき理由によりこの物件が滅失又は毀損し、使用不可能となったとき。

（契約解除等に伴う措置）

第17条 第14条、第14条の2、第16条又は第19条の規定によりこの契約が解除された、又は貸貸人がその債務の履行を拒否し、若しくは、貸貸人の債務について履行不能となった場合において、既に履行された部分があるときは、借借人は、当該履行部分に対する賃借料相当額を支払うものとする。

2 前項による場合の物件の返還については、第21条の規定を準用する。

3 前条又は第19条の規定によりこの契約が解除された場合において、貸貸人に損害が生じたときは、借借人は貸貸人に対して損害賠償の責めを負う。

（賠償の予定）

第18条 貸貸人は、この契約に関して、第14条の2第11号又は第12号のいずれかに該当するときは、借借人がこの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10分の1に相当する額を支払わなければならない。この契約を履行した後も同様とする。ただし、第14条の2第12号のうち、貸貸人の刑法第198条の規定による刑が確定した場合は、この限りでない。

2 前項の規定は、借借人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、超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。

（協議解除）

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

この場合において、借借人は残存賃借期間相当の賃借料を貸貸人に支払うものとする。

(秘密の保持)

第 20 条 賃貸人は、この契約の履行に際し知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。契約期間が終了した後も同様とする。

(物件の撤去)

第 21 条 本契約が終了したときは、賃借人は物件を原状に復し、賃貸人は速やかに物件を撤去するものとし、物件の撤去に要する費用は賃貸人の負担とする。

(法令及び規則の遵守)

第 22 条 賃貸人は、この契約条項のほか、荒川区契約事務規則及びその他関連法令を遵守するものとする。

(その他)

第 23 条 この契約書の条項の解釈について疑義を生じたとき、又は、この契約書若しくは仕様書等に定めのない事項については、賃借人と賃貸人とが協議の上で定めるものとする。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第 24 条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。