

回 答

(福山市神辺文化会館大ホール冷温水発生機に係る賃貸借契約)

2025年(令和7年)7月16日

福 山 市 長 枝 広 直 幹
(経済環境局文化観光振興部文化振興課)

2025年(令和7年)7月15日付でお問い合わせのありました、福山市神辺文化会館大ホール冷温水発生機に係る賃貸借契約に係る質問に対する回答につきましては、次のとおりです。

質問	回答
リース会社による入札参加を検討しております。賃貸に付随する業務で当社が自ら実施することが事実上できない業務(物件の搬入、保守、満了時の物件撤去、データ消去等)について、当該業務を貴市から当社が受注した上で、物件の売主等の業者に再委託してもよろしいでしょうか。 また、当社が事実上できないのではなく、物件の設置工事など当社が貴市より請け負うことが法令上認められない業務(銀行法や建設業法等により規制される業務)がある場合、当社は、当該業務を貴市から受託するのではなく、貴市の指定または仕様書通りに物件を提供する為に、当社の責任において物件の売主等に当該業務を発注することで差し支えないでしょうか。(当社の発注は法的には再委託にはなりませんが、再委託の場合と同様に売主等の業者に業務を行わせてもよろしいでしょうか。)	本件は、市とリース会社が契約を締結するものです。当該業務の履行については、リース会社が資格を有する第三者へ発注等を行ってもかまいません。リース会社及び第三者は仕様を遵守し業務にあたり、賃借人及び施設管理者、その他関係者と十分連携してください。 また、仕様書の「(8)その他」において、「賃貸人が本業務におけるリース、設計、施工、維持管理すべてを実施できる体制を有する単独企業ではない場合、それぞれの役割を担当する事業者を明らかにした協定書の写し又は実施体制図等を、契約締結時に賃借人に提出すること。」としております。 なお、「満了時の物件撤去」については、賃貸借契約書(案)第27条において、「賃貸借契約の満了後、賃貸人は、物件の所有権を賃借人に無償で譲渡するものとする。」としております。
本件の賃貸借契約は、「長期継続契約」とのことですが、万一、予算の削減・減額により契約が変更または解除となった場合において、当該時点において残期間の残賃借料が残存する場合、貴市にて残賃借料のご負担をいただけますでしょうか？	賃貸借契約書(案)第37条「契約を解除した場合において、損害があるときは、その損害の賠償を賃借人に請求することができる。」としており、支払い方法等は別途協議するものと考えます。
予算削減等の影響により、過去、実際にご契約を解約又は変更等を実施されたケースはございますでしょうか？	該当する事案はありません。
賃貸借契約書第31条の「・・・必要があるときは、・・・」とはどのような事象を想定されておりますでしょうか？	状況に応じて賃借人において判断します。

本件、対象物件に動産総合保険を付保することが条件となっておりますが、一般的な動産総合保険（残賃借料を上限とする時価ベースの保険）への加入でよろしいでしょうか？ また、同保険は地震・津波・火山噴火、虫害、天災地変、その他の不可抗力等による物件滅失又は毀損等について、保険適用の対象外となっております。万一、動産総合保険の対象外となります地震・天災等を理由として、物件の滅失・破損等が発生し、貴市負担にて物件の復旧又は、契約が継続できない場合、貴市にて残賃借料のご負担をいただけますでしょうか？	一般的な動産総合保険への加入で問題ございません。保険適用外の事由による損害が発生した場合は、別途協議するものと考えます。
本業務につきまして、現時点では納入期限までの完了を予定しておりますが、社会・経済情勢の悪化など受注者の責によらない不可抗力により生産・納期が遅延した場合、遅延損害金や指名停止等のペナルティを課さず、契約満了日を開始が遅れた日数分だけ後に変更し、賃貸借期間は変更せず、賃貸借開始日につきまして別途協議とさせていただきますでしょうか？（社会・経済情勢の悪化など受注者の責によらない不可抗力による遅延に対し、遅延損害金や指名停止等のペナルティが課される可能性がありますと、入札参加が困難です）	賃貸借契約書(案)第 19 条において、「賃貸人は、その責めに帰すことができない事由により物件を賃貸借期間の開始する日までに作業を完了することができないときは、その理由を明示した書面により賃借人に賃貸借期間の変更を請求することができる。」とし、同第 20 条において、「賃貸借期間の変更については、賃借人と賃貸人が協議して定める。ただし、協議開始の日から14日（賃借人があらかじめ定める場合は、その日数）以内に協議が整わない場合には、賃借人が定め、賃貸人に通知する。」としております。 御質問のような状況が生じた場合は、速やかに協議をお願いいたします。また、それによる遅延損害金や指名停止等のペナルティはありません。
落札後、貴市所定の契約書の条項の内容の修正に関して、別途協議いただくことは可能でしょうか？	本市としては、現賃貸借契約書(案)をもって契約を行う予定としており、条項以外の疑義が発生した場合については、第38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と賃貸人で協議して定める。」のとおり、別途協議するものと考えます。
月の途中の開始日となります処、当該開始月と最終月の賃借料につきまして、日割計算の必要性はございますでしょうか？	賃貸借開始月と最終月は、1か月未満の端数を生じるため、1か月を 31 日とし、日割り計算によって算定するものとします。
代理人による入札を検討しておりますが、「委任状」（様式第 4-2 号）に記載する委任者の名前欄には役職の表記も必要でしょうか？	必須ではありません。
入札書の「代表者名」欄には役職の表記は必要でしょうか？	代表者名の欄については、役職の表記もお願いいたします。

代理人による入札の場合、入札書には委任者である会社印の押印は不要でよろしいでしょうか？	必須ではありません。
入札の際、封書・封印は不要との認識でよろしいでしょうか？	入札書の封書・封印は必須ではありません。
本件、既設機器の撤去も含まれておりますが、撤去する既存物件の所有権は貴市にあるという認識でよろしいでしょうか？	お見込のとおりです。
万一の場合の想定となりますが、契約の履行において貴市や、第三者に損害を及ぼした場合においても、同損害が天災地変(地震・津波・噴火等)、騒乱・テロ行為等不可抗力に起因する場合につきましては、受注者は免責されとの認識でよろしいでしょうか？	当該事案発生の場合は、別途協議するものと考えます。
大気汚染防止法等に基づく石綿の事前調査費用は本事業に含むものとし、石綿飛散防止対策が必要となる場合の対策費用は別途貴市のご負担でよろしいでしょうか？	石綿飛散防止対策が必要となる場合の対策費用は、本契約に含むものとします。
アスベスト調査報告書がございましたら、開示頂けますでしょうか？	入札前にアスベスト調査報告書の開示を希望する場合は、別途開示に係る手続きを行っていただく必要があります。
契約書第10条物件の保守について、「賃貸人が常時正常な状態で物件を利用できるように」とありますが、天変地異発生時等の不可抗力による場合は免責となりますでしょうか？	協議事項とします。
仕様書(8)「契約期間中(契約期間＝契約締結日から賃貸借契約期間末日まで)継続して賃貸人を被保険者とする動産総合保険に加入し」とありますが、賃貸借期間(2026年3月3日から2033年3月2日)との認識でよろしいでしょうか？	お見込のとおりです。