

賃 貸 借 契 約 書

|                           |                                                                   |  |  |  |    |  |  |   |  |   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|--|--|--|----|--|--|---|--|---|
| 件 名                       | 福山市食肉衛生検査所冷暖房設備更新に係る賃貸借                                           |  |  |  |    |  |  |   |  |   |
| 賃 貸 借 料 総 額               |                                                                   |  |  |  | 百万 |  |  | 千 |  | 円 |
| (うち取引に係る消費税及び<br>地方消費税の額) |                                                                   |  |  |  | 百万 |  |  | 千 |  | 円 |
| 賃 貸 借 料 月 額               |                                                                   |  |  |  | 百万 |  |  | 千 |  | 円 |
| (うち取引に係る消費税及び<br>地方消費税の額) |                                                                   |  |  |  | 百万 |  |  | 千 |  | 円 |
| 賃 貸 借 期 間                 | 自 2025年(令和7年)12月1日                                                |  |  |  |    |  |  |   |  |   |
|                           | 至 2030年(令和12年)11月30日                                              |  |  |  |    |  |  |   |  |   |
| 賃 貸 借 物 件                 | 仕様書のとおり                                                           |  |  |  |    |  |  |   |  |   |
| 契 約 保 証 金                 | 免除(福山市契約規則第6条第1項第5号)                                              |  |  |  |    |  |  |   |  |   |
| そ の 他 の 事 項               | 本契約は地方自治法第234条の3に基づく長期継続契約とする。<br>賃貸借料月額は、別表第1「経費内訳明細書」に定めるものとする。 |  |  |  |    |  |  |   |  |   |

上記の賃貸借について賃借人と賃貸人は、次の条項により賃貸借契約を締結する。その証として本書2通を作成し、当事者記名押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

2025年(令和7年) 月 日

賃借人 所 在 地 福山市東桜町3番5号  
名 称 福山市  
代表者名 福山市長 枝広 直幹

賃貸人 所 在 地  
名 称  
代表者名

(総則)

- 第1条 賃借人及び賃貸人は、この契約書に基づき、別紙仕様書及び別添資料（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（この契約書及び仕様書等を内容とする賃貸借契約をいう。以下同じ。）を履行しなければならない。
- 2 賃貸人は、仕様書等に掲げる賃貸借物件（以下「物件」という。）を頭書記載の賃貸借期間中、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 この契約において契約期間とは、契約締結日から賃貸借期間末日までの間をいう。
- 4 賃貸人は、この契約書若しくは仕様書等に特別の定めがある場合又は賃借人と賃貸人との協議がある場合を除き、物件を賃貸借するために必要な一切の手段をその責任において定めるものとする。
- 5 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。
- 6 この契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
- 7 この契約書における期間の定めについては、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。
- 8 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。
- 9 この契約に係る訴訟の提起又は調停の申立てについては、賃借人の所在地を管轄する裁判所を専属的管轄裁判所とする。

(指示等及び協議の書面主義)

- 第2条 この契約に定める指示、請求、通知、報告、申出、承諾、質問、回答及び解除（以下「指示等」という。）は、書面により行わなければならない。
- 2 前項の規定にかかわらず、緊急やむをえない事情がある場合には、賃借人及び賃貸人は、前項に規定する指示等を口頭で行うことができる。この場合において、賃借人及び賃貸人は、既に行った指示等を書面に記載し、すみやかにこれを相手方に交付するものとする。
- 3 賃借人及び賃貸人は、この契約書の他の条項の規定に基づき協議を行うときは、当該協議の内容を書面に記録するものとする。

(権利義務等の譲渡)

- 第3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してはならない。ただし、あらかじめ賃借人の承諾を得たときはこの限りでない。
- 2 賃借人は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、承継させるときは、その旨を事前に賃貸人へ通知し、賃貸人は承諾するものとする。

(機密情報の取扱い)

- 第4条 賃貸人は、この契約の履行に関して知り得た情報を機密情報として扱い、他の目的に使用し又は第三者に開示・漏えいしてはならない。契約完了後又は解除後も同様とする。
- 2 機密情報には、業務を行ううえで賃借人が賃貸人に開示し、又は提供する、技術上及び業務上の機密性を有する一切の情報が含まれるものとする。これらの情報は、機密性がないと賃借人が特に指定しない限り、機密性を有するものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するものは機密情報に含まれない。
- (1) 開示を受けた時点で既に公知であった情報

- (2) 開示後、賃貸人の責によらず公知となった情報
- (3) 開示を受ける以前から既に賃貸人が適正に保有していた情報
- (4) 賃貸人が独自に正当な権限を有する第三者から適法に入手した情報
- (5) 機密情報から除外することを賃借人が指定した情報

4 賃貸人は、契約が完了したとき、賃借人の求めがあったとき又は業務を行ううえで必要がなくなったときには、賃借人の指示により機密情報を記録した媒体及びその複製物を返還し、又は破棄しなければならない。

(個人情報保護)

第5条 賃貸人は、福山市個人情報保護条例（平成15年条例第38号）を始めとする個人情報保護に関する法令等及び別記「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

2 賃貸人は、この契約の履行に関して知り得た個人情報の内容を他の目的に使用し又は第三者に開示・漏えいしてはならない。契約完了後又は解除後も同様とする。

(物件の搬入、設置及び調整)

第6条 賃貸人は、物件を賃貸借期間の開始する日までに、賃借人の立ち会いの上、賃借人の指定する場所で物件の搬入、設置及び調整作業（以下「作業」という。）を完了し、使用できる状態にしたうえで、賃借人の使用に供さなければならない。

2 賃貸人は、この物件を納入するときは、賃借人の定める項目を記載した納品書を提出しなければならない。

3 作業に要する費用及び次条の規定による検査を受ける前の物件の滅失、損傷その他の損害については、賃貸人の負担とする。

(検査)

第7条 賃借人は、賃貸人から、前条第1項に規定する作業の完了通知を受理したときは、受理した日から10日以内に仕様書等に基づき検査しなければならない。

2 前項の場合、物件が検査に合格しないときは、賃借人は、賃貸人に対して修補及び調整作業を請求し、又は、修補及び調整作業に代え、物件の交換を請求することができる。

(賃貸借料の支払)

第8条 物件の賃貸借料は、月払いとし、その内訳は別表第1に定める「経費内訳明細書」によるものとする。

1 賃貸人は、毎月10日までに前月分の賃借料を、賃借人の指定する手続きに従って請求するものとする。

2 賃借人は、前項の請求があったときは、速やかに内容を審査し、適当と認めたときは、その日から30日以内に賃借料を賃貸人に支払うものとする。

(作業の方法等)

第9条 賃借人は、必要があると認める場合は、賃貸人の作業に賃借人の職員を立ち合わせ、又は賃貸人の作業の履行状況の報告を求めることができるものとする。

2 賃貸人は、賃借人の事業所内で作業を行う場合は、次に定める事項を遵守するものとする。

- (1) 作業時間は原則として賃借人の定めるものによること。
- (2) 賃貸人の発行する身分証明書を携帯し、賃借人の職員からデータ保護又は防犯上の必要等に基づく要請があったときは、これを提示すること。

(3) 賃貸人の社名入りネームプレートを着用すること。

(物件の保守)

第10条 賃貸人は、賃借人が常時正常な状態で物件を利用できるように、必要な保守を仕様書等に基づき行わなければならない。

2 物件が正常に機能しなくなった場合には、賃借人の請求により賃貸人は直ちに係員を派遣し修理に着手し、正常な状態に回復しなければならない。

3 賃貸人の作業の実施は、原則として賃借人の指定する時間内で作業を行うものとする。

(管理責任)

第11条 賃借人は、物件を本来の用法に従い、善良なる管理者の注意をもって使用、保管するものとし、物件の設置場所については、良好な環境を維持するものとする。

2 賃借人の故意又は重大な過失によって物件が損害を受け、又はこれに欠損があった場合、賃貸人はその賠償を賃借人に請求できるものとする。

3 この物件に故障等が生じた場合は、賃借人は、直ちに賃貸人に報告しなければならない。

(通知義務)

第12条 賃借人は、次のいずれかの行為を行うときは、あらかじめ賃貸人に通知すること。

1 設置場所を変更するとき。(設置場所内での移設も含む。)

2 物件の改造若しくは部品等の取替え、又は物件に他の機械器具を取り付けるとき。

(物件の保険)

第13条 賃貸人は、物件に対し、賃貸借期間中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、その費用を負担するものとする。

2 保険事故が発生したときは、賃借人は直ちにその旨を賃貸人に通知するものとする。

3 賃借人は、保険事故により保険会社から賃貸人に支払われた保険金の限度内において、賃貸人に対する賠償金の支払い義務を免れるものとする。

(かし担保)

第14条 賃貸人は、第7条第1項に規定する物件の検査以後、物件のかしが発見された場合、賃借人の請求に応じて、速やかに当該物件の修補又は交換を、賃貸人の負担において行うものとする。

(転貸の禁止)

第15条 賃借人は、物件を第三者に貸与し、又はいかなる権利の目的に供してはならない。

(物件の移転等)

第16条 賃借人は、物件の移転を必要とするときは、その旨を事前に賃貸人へ通知し、賃貸人が移転をするものとする。この移転に要した費用は賃借人の負担とする。

2 賃借人は、賃貸人の承諾を得ないで、物件の部品を交換し、又は原形を変えるような行為をしてはならない。

(賃貸借の中止)

第17条 賃借人は、必要があると認めるときは、賃貸借の中止内容を賃貸人に通知して、賃貸借の全部又は一部を中止させることができる。

2 賃借人は、前項の規定により賃貸借を一部中止した場合において、必要があると認められるときは、賃貸借料を変更し、又は賃貸人が賃貸借の続行に備え賃貸借の一時中止に伴う増加費

用を必要としたとき若しくは賃貸人に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

(賃貸人の請求による賃貸借期間の変更)

第18条 賃貸人は、その責に帰する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。

(賃貸借期間の変更方法)

第19条 賃貸借期間の変更については、賃借人賃貸人協議して定める。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。

2 前項の協議開始の日については、賃借人が賃貸人の意見を聴いて定め、賃貸人に通知するものとする。ただし、賃借人が賃貸借期間の変更事由が生じた日(前条の場合にあっては、賃貸人が賃貸借期間の変更の請求を受けた日)から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、賃貸人は、協議開始の日を定め、賃借人に通知することができる。

(賃貸借料の変更方法等)

第20条 賃貸借料の変更については、賃借人賃貸人協議して定める。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。

2 前項の協議開始の日については、賃借人が賃貸人の意見を聴いて定め、賃貸人に通知するものとする。ただし、賃借人が賃貸借料の変更事由が生じた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、賃貸人は、協議開始の日を定め、賃借人に通知することができる。

3 この契約書の規定により、賃貸人が増加費用を必要とした場合又は損害を受けた場合に賃借人が負担する必要な費用の額については、賃借人と賃貸人で協議して定める。

(一般的損害)

第21条 賃貸借期間内に、物件に生じた損害その他賃貸借を行うにつき生じた損害(次条に規定する損害を除く。)については、賃貸人がその費用を負担する。ただし、その損害のうち賃借人の責に帰すべき事由により生じたものについては、賃借人が負担する。

(第三者に及ぼした損害)

第22条 賃貸借を行うにつき第三者に及ぼした損害について、当該第三者に対して損害の賠償を行わなければならないときは、賃貸人がその賠償額を負担する。

2 前項の規定にかかわらず、同項に規定する賠償額のうち、賃借人の指示、その他賃借人の責に帰すべき事由により生じたものについては、賃借人がその賠償額を負担する。ただし、賃貸人が賃借人の指示等賃借人の責に帰すべき事由があることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りでない。

3 前2項の場合その他賃貸借を行うにつき第三者との間に紛争を生じた場合においては、賃借人と賃貸人は、協力してその処理解決に当たるものとする。

(事故発生時の通知及び報告)

第23条 賃貸人は、この契約の履行に関し事故が発生したときは、直ちに賃借人に対して口頭又は電話により通知するとともに、遅滞なくその状況を賃借人に報告しなければならない。

(第三者による代理受領)

第24条 貸貸人は、賃借人の承諾を得て貸貸借料の全部又は一部の受領につき、第三者を代理人とすることができる。

2 賃借人は、前項の規定により貸貸人が第三者を代理人とした場合において、貸貸人の提出する支払請求書に当該第三者が貸貸人の代理人である旨の明記がなされているときは、当該第三者に対して第8条の規定に基づく支払をしなければならない。

(履行遅滞の場合における損害金等)

第25条 貸貸人の責に帰すべき事由により貸貸借を履行することができない場合においては、賃借人は、損害金の支払を貸貸人に請求することができる。

2 前項の損害金の額は、貸貸借料総額から月毎の貸貸借完了部分に係る貸貸借料を控除した額につき、遅延日数に応じ、当該契約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定める遅延利息の率(以下「支払遅延防止法の率」)で計算した額とする。

3 賃借人の責に帰すべき事由により、第8条の規定による貸貸借料の支払が遅れた場合においては、貸貸人は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、当該契約締結の日における支払遅延防止法の率で計算した額の遅延利息の支払を賃借人に請求することができる。

(所有権の無償譲渡)

第26条

貸貸借期間の満了後、貸貸人は、物件の所有権を賃借人に無償で譲渡するものとする。

この場合において、貸貸人は賃借人に対し新たな費用の負担を求めないものとする。

(賃借人の解除権)

第27条 賃借人は、貸貸人が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) 正当な理由なく、物件を貸貸借期間の開始するまでに、賃借人の指定する場所に納入しないとき。

(2) 前号に掲げる場合のほか、この契約に違反し、その違反により契約の目的を達成することができないと認められるとき。

(3) 第31条第1項の規定によらないで契約の解除を申し出たとき。

2 次の各号のいずれかに該当する場合においては、貸貸人は、賃借料の10分の1に相当する額を違約金として賃借人の指定する期間内に支払わなければならない。

(1) 前項の規定によりこの契約が解除された場合

(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貸貸人の債務について履行不能となった場合

3 次に掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項第2号に該当する場合とみなす。

(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) 賃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

4 第1項の規定により契約を解除する場合、物件の返還に要する費用は、賃貸人が負担するものとする。

第28条 賃借人は、本契約に関し、賃貸人が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) 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49条に規定する排除措置命令（以下この号及び次項において単に「排除措置命令」という。）を受け、当該排除措置命令が確定したとき。

(2) 賃貸人が、独占禁止法第62条第1項に規定する納付命令（以下この号及び次項において単に「納付命令」という。）を受け、当該納付命令が確定したとき。

(3) 賃貸人（賃貸人が法人の場合にあっては、その役員又は使用人を含む。）が、刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号の規定による刑に処せられたとき。

2 賃借人は、排除措置命令又は納付命令が賃貸人でない者に対して行われた場合であって、これらの命令において、この契約に関し賃貸人の独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされ、これらの命令が確定したとき（前項第1号及び第2号に規定する確定したときをいう。）は、この契約を解除することができる。

3 前条第2項及び第3項の規定は、第1項及び前項の規定により契約を解除した場合について準用する。

第29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、契約を解除することができる。

(1) 役員等（賃貸人が個人である場合にはその者を、賃貸人が法人である場合にはその法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者をいう。以下同じ。）が、集团的に又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれのある組織（以下「暴力団」という。）の関係者（以下「暴力団関係者」という。）であると認められるとき。

(2) 役員等が、暴力団、暴力団関係者、暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等又は暴力団若しくは暴力団関係者と非難されるべき関係を有していると認められる法人若しくは組合等を利用するなどしていると認められるとき。

(3) 役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

(4) 前3号のほか、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。

(5) 賃貸人の経営に暴力団関係者の実質的な関与があると認められるとき。

(6) 再委託契約その他の契約に当たり、その相手方が前各号のいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

(7) 賃貸人が、第1号から第5号までのいずれかに該当する者を再委託契約その他の契約の相手方としていた場合（前号に該当する場合を除く。）に、賃借人が賃貸人に対して当該契約の

解除を求めたにもかかわらず、賃貸人がこれに従わなかったとき。

- 2 第27条第2項及び第3項の規定は、前項の規定により契約を解除した場合について準用する。

第30条 賃借人は、第27条から前条の規定によるほか、必要があるときは、契約を解除することができる。

- 2 第1項の規定により契約を解除した場合には、賃借人は、これによって生じた損害を賠償するものとし、その損害賠償額については賃借人と賃貸人が協議してこれを定める。

(賃貸人の解除権)

第31条 賃貸人は、賃借人が契約に違反し、その違反によって契約を履行することが不可能となったときは、この契約を解除することができる。

- 2 賃貸人は、前項の規定により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。

(解除の効果)

第32条 契約が解除された場合には、第1条第2項に規定する賃借人及び賃貸人の義務は消滅する。

- 2 賃借人は、前項の規定にかかわらず、契約が解除された場合において、賃貸人が既に賃貸借を完了した部分（以下「既履行部分」という。）があると認めたときは、既履行部分を検査のうえ、当該検査に合格した部分に相応する賃貸借料（以下「既履行部分賃貸借料」という。）を賃貸人に支払わなければならない。

- 3 前項に規定する既履行部分賃貸借料は賃借人賃貸人協議して定める。ただし、協議開始の日から14日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。

(損害金の予定)

第33条 賃借人は、第27条第1項の規定により契約を解除することができる場合においては、契約を解除するか否かにかかわらず、賃貸借料総額の10分の1に相当する金額の損害金を賃借人が指定する期間内に支払うよう賃貸人に請求するものとする。

- 2 前項の規定は、賃借人に生じた実際の損害額が同項に定める金額を超える場合において、賃借人が当該超える金額を併せて請求することを妨げるものではない。

(賠償金等の徴収)

第34条 賃借人は、この契約に基づく賃貸人の賠償金、損害金又は違約金と、賃借人の支払うべき賃貸借料とを相殺することができるものとし、なお不足があるときは追徴するものとする。

(契約金額を変更する場合の計算方法)

第35条 契約金額を変更する場合においては、その変更すべき契約金額は、賃借人の当初設計金額に対する当初契約金額の割合を賃借人の変更設計金額に乗じて得た額とする。

(特約事項)

第36条 賃借人は表記の賃貸借期間にかかわらず、2026年度（令和8年度）以降の本契約に係る賃借人の歳入歳出予算の減額又は削除があった場合は、この契約を解除することができるものとする。

- 2 賃貸人は、前項の規定により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。

(疑義等の決定)

第37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。

(その他)

第38条 この文書における元号の表示は、新元号に移行した後は、新元号による応当年の表示に読み替えることとする。

### 個人情報取扱特記事項

貸貸人は、業務の目的を達成するために個人情報を処理するに当たって、個人情報の適正な維持管理のため次の事項を遵守しなければならない。

- 1 個人情報の秘密の保持並びに個人情報の改ざん、滅失及び不当な目的への利用防止に努めること。
- 2 業務の目的を超える個人情報の利用をしてはならない。
- 3 第三者への個人情報の提供をしてはならない。
- 4 業務の目的を超えて、個人情報の複写及び複製をしてはならない。
- 5 契約完了後又は契約解除後についても、個人情報の取扱いについては、賃借人の指示に従うこと。
- 6 個人情報の取扱いに関して賃借人が必要と認めるときは、立入調査に応ずること。
- 7 業務に従事する者の個人情報保護に関する意識啓発に努めること。
- 8 その他個人情報保護に関し必要な事項について賃借人の指示に従うこと。