

賃貸借契約書(長期継続契約)

- 1 契約名 賃貸借(長期継続契約)
- 2 納入場所
- 3 賃貸借物件 別紙仕様書のとおり
- 4 賃貸借期間
- 5 賃借料 金 円
(うち取引に係る消費税及び地方消費税額 円)
- 6 契約保証金

上記について、賃借人と賃貸人は、おののの対等な立場における合意に基づいて、別添の条項によって賃貸借契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

本契約の証として本書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 住 所

氏 名

賃貸人 住 所

氏 名

(総 則)

第1条 賃借人及び賃貸人は、契約書に基づき、別添仕様書及び図面等（以下「仕様書等」という。）に従い、日本国の法令を遵守し、この契約を履行しなければならない。

2 賃貸人は、仕様書等に記載の物件（以下、「物件」という。）を契約書記載の賃貸借期間、仕様書等に従い賃借人に賃貸するものとし、賃借人は、その賃貸借料を賃貸人に支払うものとする。

3 この契約に関する催告、請求、通知、報告、申出、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。

4 この契約の履行に関して賃借人賃貸人間で用いる言語は、日本語とする。

5 この契約書に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本円とする。

6 この契約書及び仕様書等における期間の定めについては、この契約書又は仕様書等に特別の定めがある場合を除き、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。

7 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

8 この契約に係る訴訟については、賃借人の事務所の所在地を管轄する日本国の裁判所をもって合意による専属的管轄裁判所とする。

（権利義務の譲渡等）

第2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、又は承継してはならない。ただし、書面により賃借人の承諾を得たときはこの限りでない。

（一般的損害等）

第3条 この契約の履行に関し発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む。）については、賃貸人がその費用を負担するものとする。ただし、その損害（保険その他によりてん補された部分を除く。）のうち、賃借人の責に帰すべき理由により生じたものについては、賃借人が負担する。

（物件の納入）

第4条 賃貸人は、この物件を、仕様書等で指定された場所へ、指定された日時までに賃貸人の負担で納入り、使用可能な状態に調整しなければならない。

（検査及び引渡し）

第5条 物件の納入があったときは、賃借人は速やかに検査し、その検査に合格したとき、この物件の引渡しを受けたものとする。

（引換え又は手直し）

第6条 賃貸人は、この物件を納入した場合において、前条の検査に合格しないときは、速

やかに引換え又は手直しを行い、仕様書等に適合した物件を納入しなければならない。この場合においては、前条の規定を準用する。

(賃貸借期間開始日の延期等)

第7条 賃貸人は、その責に帰することができない理由により、仕様書等により指定された日時までに物件を納入することができないことが明らかとなったときは、賃借人に対して遅滞なくその理由を付して賃貸借期間開始日の延期を求めることができる。ただし、その延長日数は賃借人賃貸人協議して定める。

(履行遅滞の場合における延滞金)

第8条 賃貸人の責に帰する理由により、仕様書等により指定された日時までに物件を納入することができない場合において、相当の期間内に納入する見込みがあると認めたときは、賃借人は延滞金を徴収して、賃貸借期間開始日を延期することができる。

2 前項の延滞金は、賃貸借料に対して延長日数に応じ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、財務大臣が決定した割合を乗じて計算した金額とする。

3 賃借人の責に帰する理由により第9条の規定による賃貸借料の支払が遅れた場合には、賃貸人は賃借人に対して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、財務大臣が決定した割合で遅滞利息の支払を請求することができる。

(賃貸借料の支払い)

第9条 賃貸人は、賃貸借期間の満了後、賃借人に賃貸借料の請求をすることができる。

2 賃貸人は、履行期間内に仕様書等により別途支払期が定められている場合は、賃借人に対して賃貸借料を請求することができる。

3 賃借人は賃貸人の契約履行を確認し、賃貸人から適正な請求書を受理した日から30日以内に賃貸借料を賃貸人に支払うものとする。

(転貸の禁止)

第10条 賃借人は、この物件を第三者に転貸してはならない。ただし、あらかじめ賃貸人の承諾があったときは、この限りでない。

(公租公課)

第11条 この物件に係る公租公課は、賃貸人が負担する。

(物件の管理責任等)

第12条 賃借人は、この物件を善良なる管理者の注意をもって管理しなければならない。

2 賃借人は、この物件を本来の用法によって使用し、かつ、賃借人の通常の業務の範囲内

で使用するものとする。

3 この物件に故障が生じたときは、賃借人は、直ちに賃貸人に報告しなければならない。

(代替品の提供)

第 13 条 賃貸人は、この物件が使用不可能となった場合において、速やかな回復が困難であるときは、賃借人の業務に支障を来さないよう、この物件と同等の物件を賃貸人の負担で賃借人に提供するものとする。ただし、賃借人の責に帰すべき理由により使用不可能となった場合は、この限りでない。

2 前項の規定により、賃貸人が代替品を提供することとなったときは、第 4 条及び第 5 条の規定を準用する。

(物件の返還等)

第 14 条 賃借人は、この契約が終了したときは、この物件を通常の損耗を除き、原状に回復して返還するものとする。ただし、賃貸人が認めた場合は、現状のままで返還できるものとする。

2 賃貸人は、この契約が終了したときは、速やかにこの物件を撤去するものとし、これに要する費用は賃貸人の負担とする。

3 賃借人は、前項の撤去に際して必要があるときは、賃借人の職員をして立会い、指示その他の方法により、賃貸人の履行状況を監督させることができる。

4 賃借人は、賃貸人が正当な理由なく、相当期間内にこの物件を撤去せず、又は借入場所の原状回復を行わないときは、賃貸人に代わってこの物件を処分し、又は借入場所の原状回復を行うことができる。この場合においては、賃貸人は、賃借人の処分又は原状回復について異議を申し出ることができず、また、賃借人の処分又は原状回復に要した費用を負担しなければならない。

(契約不適合責任)

第 15 条 賃借人は、この物件が規格、性能、機能等に不適合、不完全その他契約の内容に適合しないものである場合は、賃貸人に対し、物品の補修、代替物の引渡し、不足分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、その不適合を知った時から 1 年以内にその旨を賃貸人に通知しないときは、賃借人は、同項の請求をすることができない。ただし、賃貸人が引き渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかつたときは、この限

りでない。

4 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) この契約の目的物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出来ない場合において、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号に掲げるもののほか、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。

(物件の原状変更)

第16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) この物件に装置、部品、付属品等を付着し、又はこの物件からそれらを取り外すとき。
- (2) この物件を他の物件に付着するとき。
- (3) この物件に付着した表示を取り外すとき。
- (4) この物件の借入場所を他へ移動するとき。

(使用不能による契約の終了)

第17条 この物件が、契約期間中に天災事変その他不可抗力によって、滅失又はき損して使用不能となった場合において、第13条の規定に基づく代替品の提供が不可能であるときは、この契約は終了したものとみなす。

(契約内容の変更等)

第18条 賃借人は、必要があるときは、賃貸人と協議の上、この契約の内容を変更し、又はこの物件の納入を一時中止させることができる。

2 前項の規定により契約金額を変更するときは、賃借人賃貸人協議して定める。

(賃借人の催告による解除権)

第19条 賃借人は、賃貸人が次の各号のいずれかに該当する場合は、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、この限りではない。

(1) 納入期限内に納入しないとき又は納入期限経過後相当の期間内に納入を完了する見込み

がないと賃貸人が認めるとき。

(2) 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、賃借人の監督又は検査の実施に当たり、職員の指示に従わないとき又はその職務の執行を妨害したとき。

(3) 正当な理由なく、第 15 条の履行の追完がなされないとき。

(4) 前各号に掲げる場合のほか、賃貸人が、この契約に違反したとき。

(賃借人の催告によらない解除権)

第 20 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、直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 第 2 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) この契約の債務を履行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債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(4) 賃貸人が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この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出来ない場合において、賃貸人が履行しないでその時期を経過したとき。

(6) 前各号に掲げるもののほか、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。以下この条において同じ。）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。以下この条において同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者に契約代金債権を譲渡したとき。

(8) 賃貸人が地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当すると判明したとき。

(9) 第 23 条又は第 24 条の規定によらないで、賃貸人から契約解除の申出があったとき。

(10) 賃貸人が次のいずれかに該当するとき。

イ 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役員又はその支店若しくは常時賃貸借契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）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。以下「暴力団対策法」という。) 第2条第6号に規定する暴力団員(以下この号において「暴力団員」という。)であると認められるとき。
- ロ 暴力団(暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- ハ 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、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
- ニ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
- ホ 役員等が暴力団又は暴力団員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。
- ヘ 再委託契約その他の契約にあたり、その相手方がイからホまで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。
- ト 賃貸人が、イからホ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(ヘ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、賃貸人がこれに従わなかったとき。
- 2 賃借人は、賃貸人がこの契約に関して、次の各号のいずれかに該当したときは、契約を解除することができる。なお、賃貸人が事業協同組合及び共同企業体(以下「共同企業体等」という。)である場合は、その代表者又は構成員が次の各号のいずれかに該当した場合に適用する。
- (1) 公正取引委員会が、賃貸人に違反行為があったとして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項に規定する排除措置命令または独占禁止法第7条の2第1項に規定する納付命令(以下「排除措置命令等」という。)を行い、当該命令が確定したとき。
- (2) 賃貸人(賃貸人が法人の場合にあっては、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号の規定に該当し、刑が確定したとき。
- (賃借人の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)
- 第21条 第19条各号又は前条第1項各号に定める場合が賃借人の責めに帰すべき事由によるものであるときは、賃借人は、前2条の規定による契約の解除をすることができない。
- (協議解除)
- 第22条 賃借人は、必要があるときは、賃貸人と協議の上、この契約を解除することができ

る。

2 賃借人は、前項の解除により賃貸人に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

(賃貸人の催告による解除権)

第 23 条 賃貸人は、賃借人がこの契約に違反したときは、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、この限りでなはい。

(賃貸人の催告によらない解除権)

第 24 条 賃貸人は、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 18 条の規定により、賃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 18 条の規定により、賃借人が契約内容を変更しようとする場合において、賃借料の総額が、当初の 2 分の 1 以下に減少することとなるとき。
- (3) 賃借人の責めに帰すべき理由によりこの物件が滅失又はき損し、使用不可能となったとき。

(賃貸人の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第 25 条 第 23 条又は前条各号に定める場合が賃貸人の責めに帰すべき事由によるものであるときは、賃貸人は、前 2 条の規定による契約の解除をすることができない。

(賃借人の損害賠償請求権等)

第 26 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、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。

- (1) 契約期間内に契約の履行の全部を完了することができないとき。
- (2) 第 19 条又は第 20 条の規定により、履行の完了後に契約が解除されたとき。
- (3) 前 2 号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

2 前項の第 1 号の損害金の額は、賃貸借期間の賃借料の総額（履行済部分があるときは、相応する金額を控除した額をいう。以下「賃借料の総額」という。）に、遅延日数に応じ、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、財務大臣が決定した割合を乗じて計算した金額とする。ただし、遅延日数は、賃借人の責めに帰すべき事由による日数を控除したものとする。

3 次の各号のいずれかに該当するときは、前項の損害賠償に代えて、賃貸人は、賃借料の総額の 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) 第 19 条又は第 20 条の規定により、履行の完了前にこの契約が解除されたとき。
- (2) 履行の完了前に賃貸人がその債務の履行を拒否し、又は、賃貸人の責めに帰すべき事由によって賃貸人の債務について履行不能になったとき。

4 次の各号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) 賃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) 賃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

5 第 1 項各号又は第 3 項各号に定める場合（第 4 項の規定により第 3 項第 2 号に該当する場合とみなされる場合を除く。）がこの契約及び取引上の社会通念に照らして賃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、第 1 項及び第 3 項の規定は適用しない。

（賃貸人の損害賠償請求権）

第 27 条 賃貸人は、賃借人が次の各号のいずれかに該当するときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、当該各号に定める場合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして賃借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 23 条又は第 24 条の規定によりこの契約が解除されたとき。
- (2) 前号に掲げるほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

2 賃借人の責めに帰すべき事由により、第 9 条の規定による契約代金の支払いが遅れた場合には、賃貸人は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、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、財務大臣が決定した割合を乗じて計算した金額を遅延利息として賃借人に請求することができる。

（契約解除に伴う措置）

第 28 条 第 19 条、第 20 条、第 22 条、第 23 条、第 24 条の規定によりこの契約が解除された場合において、既に履行された部分があるときは、賃借人は、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 14 条の規定を準用する。

(予算の減額又は削除に伴う解除等)

第 29 条 この契約は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 234 条の 3 の規定による長期継続契約であるため、この契約の締結の日の属する年度の翌年度以降において、当該契約に係る賃借人の歳出予算において減額又は削除があった場合、賃借人はこの契約を変更し、又は解除することができる。

2 前項の場合はこの契約を変更または解除しようとする会計年度開始日の 2 月前までに、賃貸人に通知しなければならない。

3 第 1 項の規定によりこの契約が変更し、又は解除された場合において、賃貸人に損害が生じたときは賃借人は賃貸人に対して損害賠償の責めを負う。この場合における賠償額は賃借人賃貸人協議して定めるものとする。

(疑義の決定等)

第 30 条 この契約書の各条項若しくは仕様書等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、賃借人賃貸人協議の上定めるものとする。