

市有財産賃貸借契約書

貸主ふじみ野市（以下「賃貸者」という。）と借主●●●●●●●●●●（以下「賃借者」という。）とは、次の条項により市有財産について、借地借家法（平成3年法第90号。以下「法」という。）第38条の規定に基づく定期建物賃借権の設定を目的とした賃貸借契約を締結する。

（信義誠実等の義務）

第1条 賃貸者賃借者両者は、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。

2 賃借者は、賃貸借物件が市有財産であることを常に考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。

（賃貸借物件）

第2条 賃貸借物件は、次のとおりとする。

| 物件 番号 | 財産名称 | 所在地 | 貸付箇所 | 貸付面積 | 台 数 |
|----------|----------------|--------------------|------|--------------------------|--------|
| 4 | ふじみ野市役所 本庁舎 | ふじみ野市福岡一丁 目1番1号 | 冷水機横 | 0.80㎡ (W1.00m×D0.80m) | 1 台 |

（指定用途等）

第3条 賃借者は、賃貸借物件を直接、自動販売機設置（以下「指定用途」という。）のために供しなければならない。

2 賃借者は、賃貸借物件を指定用途に供するに当たっては、別紙記載の「自動販売機設置場所貸付に係る仕様書」（自動販売機の規格及び条件並びに遵守事項等）を遵守しなければならない。

（賃貸借期間）

第4条 賃貸借期間は令和6年4月1日から令和9年3月31日までの3年間とする。なお、自動販売機の設置及び撤去の日は、賃貸者、賃借者協議のうえ、賃貸借期間内で賃貸者が指定する日とする。

（契約更新等）

第5条 本契約は、法第38条の規定に基づくものであるから、法第26条、第28条及び法第29条第1項並びに民法（明治29年法律第89号）第604条の規定は適用されないので、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条に定める契約期間満了時において、本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。）は行われず、賃貸借期間の延長も行われないものとする。

2 賃貸者は、前条に規定する期間満了の1年前から6カ月前までの期間（以下「通知期間」という。）に賃借者に対し、賃貸借期間の満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。

（賃貸借料）

第6条 賃貸借料は年額金●●●●●円（うち消費税及び地方消費税の額は●●●●●円）とし、別表のとおりとする。

（管理費）

第7条 管理費は、賃借者の設置する自動販売機1台あたり年額金32,000円（税込）とし、別表のとおりとする。

（賃貸借料及び管理費の支払）

第8条 賃借者は、賃貸者の発行する納入通知書により、毎年4月30日までに、その年度に属する賃貸借料及び管理費を賃貸者に支払わなければならない。ただし、当該年度の納期限前までに賃貸借期間が終了（解除を含む。以下同じ）した場合は、賃貸者の指定する日までに支払うものとする。

（違約金の徴収）

第9条 賃借者は、前条に定める期限までに賃貸借料を納付しなかったときは、遅延日数に応じ、納付すべき賃貸借料の額に年2.6パーセントの割合を乗じて計算した金額を違約金として賃貸者に支払わなければならない。ただし、違約金の総額が100円に満たないときは、この限りではない。

(費用負担)

第10条 自動販売機の設置、維持管理及び撤去に要する費用は、賃借者の負担とする。ただし、第20条第3項の規定により撤去する場合は、この限りではない。

(賃貸借物件の引渡し)

第11条 賃貸者は、第4条に定める賃貸借期間の初日に賃貸借物件をその所在する場所において、賃借者に引き渡すものとする。

(瑕疵担保等)

第12条 賃借者は、この契約締結後、賃貸借物件に数量の不足又は隠れた瑕疵のあることを発見しても、賃貸者に対し、賃貸借料の減免若しくは損害賠償の請求をすることができない。

2 賃借者は、賃貸借物件がその責めに帰することができない事由により滅失又は毀損した場合は、当該滅失又は毀損した部分につき、賃貸者の認める金額の賃貸借料の減免を請求することができる。

(転貸の禁止)

第13条 賃借者は賃貸者の承認を得ないで賃貸借物件を第三者に転貸し、又は賃貸借物件の賃借権を譲渡してはならない。

(管理義務)

第14条 賃借者は、賃貸借物件を常に善良な管理者の注意をもって維持保全しなければならない。

(第三者への損害賠償義務)

第15条 賃借者は、賃貸借物件を指定用途に供したことにより第三者に損害を与えたときは、賃貸者の責めに帰すべき事由によるものを除き、その賠償の責めを負うものとする。

2 賃貸者が、賃借者に代わって前項の賠償の責めを果たした場合には、賃貸者は、賃借者に対して求償することができるものとする。

(通知義務)

第16条 賃借者は、賃貸借物件の全部又は一部が滅失又は毀損した場合は、直ちにその状況を通知しなければならない。

(商品等の盗難又は毀損)

第17条 賃貸者は賃借者の設置した自動販売機、当該自動販売機で販売する商品若しくは当該自動販売機内の売上金又は釣銭の盗難又は毀損について、賃貸者の責めに帰することが明らかな場合を除き、その責めを負わない。

(実地調査等)

第18条 賃貸者は、賃貸借期間中、必要に応じて、賃借者に対し賃貸借物件や売り上げ状況等について所要の報告若しくは資料の提出を求め又は実地に調査することができる。この場合、賃借者は、その調査を拒み、若しくは妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(売上本数等の報告)

第19条 賃借者は、自動販売機の月ごとの売上本数及び売上額を、各年度の上半期及び下半期ごとにとりまとめ、上半期分は10月20日、下半期分は4月20日までに賃貸者の指定する様式にて報告しなければならない。

(契約の解除)

第20条 賃貸者は、賃借者が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。

- 2 賃貸借期間以内においては、賃貸者賃借者共に本契約を解約できないものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、賃貸者において、公用、公共用又は公益事業の用に供するため賃貸借物件を必要とするときは、本契約を解除することができる。
- 4 第2項の規定にかかわらず賃貸者は、賃借者に次の各号のいずれかに該当する行為又は事実があった場合、賃借者に対し催告その他何らの手続きを要することなく、直ちに本契約を解除することができる。この場合において、解除により賃借者に損害があっても、賃貸者はその責めを負わないものとする。
- (1) 本契約に先立ち賃借者から提出された応募に関する各種提出書類（参加申込書、誓約書等）に虚偽の記載が確認されたとき。
- (2) 賃貸借料その他の債務の支払を納期限から2カ月以上怠ったとき。
- (3) 手形・小切手が不渡りとなったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
- (4) 差押・仮差押・仮処分・競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立てを受けたとき。
- (5) 破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき。
- (6) 賃貸者の書面による承諾なく、賃借者が2カ月以上賃貸借物件を使用しないとき。
- (7) 賃貸者の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
- (8) 賃借者の信用が著しく失墜したと賃貸者が認めるとき。
- (9) 主務官庁から営業停止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき。
- (10) 資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと等により、賃貸者が契約を継続しがたい事態になったと認めるとき。
- (11) 賃貸借物件及び賃貸借物件が所在する庁舎等の行政財産としての用途又は目的を妨げると認めたとき。
- (12) 賃借者が次のいずれかに該当するとき。
- イ 役員等（賃借者が個人である場合にはその者を、賃借者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）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
- ロ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）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な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 役員等が暴力団員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。
- (13) 前各号に準ずる事由により、賃貸者が契約を継続しがたいと認めたとき。
- （賃貸借物件の返還）
- 第21条 賃貸借期間が終了したときは、賃借者は、直ちに賃貸借物件を、その所在する場所において賃貸者に返還しなければならない。
- （原状回復義務）
- 第22条 賃貸借期間が終了したときは、賃借者は、直ちに、賃貸借物件を、その所在する場所において原状回復した上で、賃貸者に返還しなければならない。
- ただし、次の各号に該当し、賃貸者が適当と認めたときは、この限りではない。
- (1) 賃借者の責に帰すべき事由により、賃貸借物件を滅失又は毀損したとき。
- (2) 前条の規定により賃貸借物件を賃貸者に返還するとき。

(損害賠償)

第23条 賃借者は、この契約に定める義務を履行しないために賃貸者に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として賃貸者に支払わなければならない。

2 賃貸者が第20条第3項の規定によりこの契約を解除した場合において、賃借者に損害が生じたときは、賃借者は、賃貸者に対しその補償を請求できるものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第24条 第20条の規定により賃貸借物件を返還する場合において、賃借者が賃貸借物件に投じた改良費等の有益費、修繕費その他の費用があっても、賃借者はこれを賃貸者に請求しないものとする。

2 賃貸者の承認の有無にかかわらず賃借者が施した造作については、本契約の終了の場合において、賃借者は、その買取りの請求をすることができない。

(賃貸借料及び管理費の返還)

第25条 賃貸者は、本契約が終了又は解除された場合など、賃借者から既に納付された賃貸借料及び管理費を返還しない。

(契約の費用)

第26条 この契約に要する費用は、賃借者の負担とする。

(管轄裁判所)

第27条 本契約に関する訴えの管轄は、賃貸借物件の所在地を管轄区域とする地方裁判所とする。

(疑義の決定)

第28条 この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、賃貸者賃借者協議のうえ決定するものとする。

この契約の成立を証するため、本書を2通作成し、賃貸者、賃借者記名押印の上、それぞれの1通を所持する。

令和 6年 3月 日

賃貸者 埼玉県ふじみ野市福岡一丁目1番1号
ふじみ野市
ふじみ野市長 高 畑 博 印

賃借者 住所
氏名 印