

# 賃 貸 借 契 約 書

- 1 件 名 県道岡山赤穂線（1工区）埋蔵文化財発掘調査に伴う事務所等賃貸借（8－1）
- 2 賃貸借物件 埋蔵文化財発掘調査に伴う事務所等
- 3 設置場所 岡山市中区中井地内
- 4 契約期間 令和 年 月 日から令和 9年 3月31日まで
- 5 引渡期日 令和 8年 9月13日まで
- 6 賃貸借期間 令和 8年 9月14日から令和 9年 3月15日まで  
（この内、解体工事期間を令和9年3月1日～令和9年3月15日とする）
- 7 賃借料額 金 円  
（うち取引に係る消費税及び地方消費税額 円）
- 8 契約保証金 この契約に係る契約保証の種類は、次のうち とする。  
契約保証の種類  
①契約保証金の納付 ②銀行等の金融機関の保証  
③履行保証保険による保証

上記の賃貸借について、賃借人岡山市（以下「甲」という。）と賃貸人（以下「乙」という。）とは、各々対等な立場における合意に基づいて、次の条項により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。

## （総 則）

第1条 乙は、この契約書及び仕様書等（仕様書及びこれに対する質問回答書をいう。以下同じ。）に従い、この契約を履行するものとする。

2 乙は、賃貸借物件（以下「物件」という。）を甲に賃貸し、甲はこれを借り受ける。

3 この契約書に定める催告、申請、請求、通知、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。  
（契約の保証）

第2条 乙は、この契約の締結と同時に、次の各号に掲げる保証のうちいずれか一の保証を付さなければならない。ただし、第3号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を甲に寄託しなければならない。

(1) 契約保証金の納付

(2) この契約による債務の不履行により生ずる損害の支払を保証する銀行又は甲が確実と認める金融機関の保証

(3) この契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結

2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額(第5項において「保証の額」という。)は、賃借料額の100分の10以上としなければならない。

3 乙が第1項第2号又は第3号に掲げる保証を付す場合は、当該保証は第28条第3項各号に規定する者による契約の解除の場合についても保証するものでなければならない。

4 第1項の規定により、乙が同項第2号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第3号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。

5 賃借料額に1割を超える増減額変更があった場合には、保証の額が変更後の賃借料額の10分の1に達するまで、甲は、保証の額の増額を請求することができ、乙は、保証の額の減額を請求することができる。

(契約保証金の返還)

第3条 甲は、契約履行の完了確認後又は第20条第6号、第8号若しくは第11号、第22条、第23条若しくは第24条の規定により契約が解除された場合に契約保証金を返還するものとする。

(権利義務の譲渡等)

第4条 乙は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保の目的に供してはならない。ただし、甲の承認を得たときは、この限りでない。

(一括委任又は一括下請負の禁止)

第5条 乙は、業務の全部又は大部分を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

(一部委任又は下請負の通知)

第6条 乙は、業務の一部を委任し、又は下請負するときは、相手方の名称その他甲が必要と認める事項をあらかじめ甲に対して通知しなければならない。

(指名停止期間中の者等の下請負等の禁止)

第7条 乙は、業務の全部又は一部を甲から指名停止を受けている者又は指名停止を理由として有資格者名簿から削除された者で当該指名停止期間が満了していない者に委任し、又は請け負わせてはならない。

(監督)

第8条 甲は、賃貸借の履行について、乙を指示監督するものとする。

2 甲は、前項の指示監督を関係職員（以下「監督員」という。）に行わせることができる。

3 監督員は、賃貸借の的確な履行を確保するため、岡山市契約規則（平成元年市規則第63号）の規定により処理すべきもののほか、契約書及び仕様書等で定められた事項の範囲内において、次の職務を行うものとする。

(1) 契約の履行についての乙に対する指示、承諾又は協議

(2) 仕様書等に基づく賃貸借の履行のための詳細図等の作成及び交付又は乙が作成した詳細図等の承諾

(3) 仕様書等に基づく工程の管理、立会い並びに賃貸借の履行の状況の把握及び検査

(4) その他賃貸借の履行上必要な事項

4 甲は、第2項の規定により監督員を置いたときは、当該監督員の職名及び氏名を、乙に通知しなければならない。監督員を変更したときも、同様とする。

(物件の納入等)

第9条 乙は、仕様書等に基づいて、物件を設置場所へ引渡期日までに建設し、賃貸借期間の開始日から甲の使用に供しなければならない。

2 甲は、建設に先立ち、又は建設に際して、必要があるときは、甲の職員をして立会い、指示その他の方法により、この履行状況を監督させることができる。

3 乙は、物件の建設を完了したときは、甲の定める項目を記載した建設完了通知書を提出しなければならない。

4 この物件を建設する上で必要な費用は、乙の負担とする。

5 甲は、乙から建設完了通知書を受領した後、賃貸借期間の開始日までにこれを検査しなければならない。この場合において、物件の規格、仕様、性能、機能等に不適合、不完全等があったときは、甲は、乙に物件の修補を請求することができる。

6 物件の引渡しは、前項に規定する検査において、合格したときに完了する。

(検査)

第10条 甲は、賃貸借が完了したときは、完了日から起算して10日以内に、賃貸借の履行の状況を確認するための検査を行わなければならない。

(賃借料の支払)

第11条 乙は、前条の検査に合格したときは、賃借料の支払いを請求することができる。

2 甲は、前項の規定による請求があったときは、請求を受けた日から30日以内に賃借料を支払わなければならない。

3 賃貸借期間の開始日及び満了日が月の途中である場合は、その月の賃借料は月額賃借料の30分の1(1円未満切捨て)にその月の賃貸借日数を乗じて得た金額とする。

(善良な管理者の注意等)

第12条 甲は、善良なる管理者の注意をもって物件を管理する。

2 乙は、甲の故意又は過失によって物件が損害を受け、又はこれに欠損を生じた場合、甲に対して、その賠償を請求することができる。

3 甲は、物件を他に譲渡し、若しくは第三者に使用させ、又は乙の所有権を侵害するような行為をしてはならない。

4 物件に故障が生じたときは、甲は、直ちに乙に報告しなければならない。

(物件の修理等)

第13条 乙は、前条第4項に規定する報告を受けた時は、乙の負担で速やかに物件を修理しなければならない。ただし、故障の原因が甲の故意又は重大な過失による場合は、この限りでない。

(危険負担)

第14条 乙は、物件が火災及び天変地異により焼失し、又は被害をうけることがあってもその損害を甲に請求することはできない。

2 物件が火災及び天変地異により焼失し、又は被害を受けたときは、その物件の賃貸借期間は中断するものとし、乙は、速やかに焼失し、又は被害を受ける前の状態に復旧しなければならない。ただし甲の所有に属する付属設備については、この限りではない。

3 前項における中断期間中の賃借料については、減額するものとする。

(物件の追加又は取替え)

第15条 甲に、物件の追加又は取替えの必要が生じた場合は、甲と乙とで別途協議するものとする。

(物件の現状変更)

第16条 甲は、次に定める事項については、あらかじめ乙の承諾を得るものとする。

(1) 物件の改造をしようとするとき。

(2) 物件に他の物件を付着させようとするとき。

(3) 物件の性能、機能、品質等を変更しようとするとき。

2 前項の場合に要する費用は、いずれも甲の負担とする。

(物件の返還)

第17条 甲は、賃貸借期間が満了したとき、又は契約を解除したときは直ちに物件を明け渡すものとする。この場合において、物件に損害があっても、乙は、甲にその損害の賠償を請求しないものとする。

2 乙は、前項の規定により物件の明け渡しを受けたときは、直ちに物件を撤去し、土地を物件建設以前の状態に復すものとし、これに要する費用は、乙の負担とする。

3 前項の場合において、乙の責めに帰すべき理由により物件の撤去が遅滞したときは、甲は物件を撤去し、その費用を乙に請求することができる。

(契約不適合責任)

第18条 甲は、引き渡された物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、乙に対して、物件の修補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、甲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、乙は、甲に不相当な負担を課するものでないときは、甲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、甲が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、甲は、その不適合の程度に応じて賃借料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、直ちに賃借料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) 乙が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 契約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できない場合において、乙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号に掲げる場合のほか、甲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。

(甲の催告による解除権)

第19条 甲は、乙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) 引渡期日までに物件の建設を完了する見込みがないと認められるとき。

(2) 契約の履行に当たり甲の担当職員の指揮監督に従わないとき、又はその職務の執行を妨害し、契約の目的が達せられないとき。

(3) 正当な理由なく、前条第1項の履行の追完がなされないとき。

(4) 前各号に掲げるもののほか、法令、岡山市契約規則又はこの契約に違反したとき。

(甲の催告によらない解除権)

第20条 甲は、乙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) この契約の全部を履行することができないことが明らかであるとき。
  - (2) 乙がこの契約の債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
  - (3) 乙の債務の一部の履行が不能である場合又は乙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。
  - (4) 契約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、乙が履行をしないでその時期を経過したとき。
  - (5) 前各号に掲げる場合のほか、乙がその債務の履行をせず、甲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。
  - (6) 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賃借料債権を譲渡したとき。
  - (7) 第23条又は第24条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。
  - (8) 乙（乙が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。）が次のいずれかに該当するとき。
    - ア 役員等（乙が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、乙が法人である場合にはその役員、その支店又は賃貸借契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。）が、暴力団又は暴力団員であると認められるとき。
    - イ 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与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしていると認められるとき。
    - ウ 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。
    - エ 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。
    - オ 役員等が、暴力団関係法人等（暴力団、暴力団関係者（暴力団員、集团的若しくは常習的に暴力的不法行為等を行うおそれがある組織の関係者又は暴力団に協力し、若しくは関与する等これと関わりを持つ者をいう。以下この号において同じ。）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、組合等をいう。）であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるとき。
  - カ 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオ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。
  - キ 乙が、アからオまでのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。
  - ク 入札、随意契約のための見積り及び契約の履行に際し、暴力団関係者から不当な介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を甲に届け出なかったとき。
- (9) 契約の締結又は履行に当たって不正の行為があったとき。
  - (10) 契約の相手方としての資格を欠くこととなったとき。
  - (11) 甲から岡山市指名停止基準別表第7項第1号ア、同項第2号ア、第8項第1号又は第9項のい

れかに該当することを理由として指名停止されたとき。

(甲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条各号又は前条各号に定める場合が甲の責めに帰すべき事由によるものであるときは、甲は、前2条の規定による契約の解除をすることができない。

(甲の任意解除権)

第22条 甲は、第19条又は第20条に規定する場合のほか、必要があるときは、この契約を解除することができる。

2 甲は、前項の規定により契約を解除した場合において、これにより乙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。

(乙の催告による解除権)

第23条 乙は、甲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、この限りでない。

(乙の催告によらない解除権)

第24条 乙は、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) 契約の内容を変更したため、賃貸借期間の開始日から満了日までの賃借料の総額（以下「賃借料の総額」という。）が3分の1以下に減少したとき。

(2) 契約の履行の中止期間が賃貸借期間の2分の1を超えたとき。

(乙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乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、前2条の規定による契約の解除をすることができない。

(契約解除等の通知)

第26条 契約の解除等の通知をするときは、遅滞なく行うものとする。

(契約解除に伴う措置)

第27条 甲は、この契約の解除が賃貸借期間終了前にあった場合においては、履行済部分を検査の上、これに相当する賃借料を乙に支払わなければならない。ただし、違約金等を徴収するときは、支払金はこれと差し引き清算することができる。

2 前項に規定する契約の解除が月の中途である場合は、第11条第3項の規定を準用し、賃借料を算定するものとする。

3 第1項に規定する措置の期限、方法等については、契約の解除が第19条、第20条又は次条第3項の規定によるときは甲が定め、第22条から第24条までの規定によるときは甲及び乙が協議して定めるものとする。この場合において、甲は、乙の協議及び立会い等が得られないときは、相当と認める関係人をもってこれに代えることができる。

4 賃貸借期間終了後にこの契約が解除された場合は、解除に伴い生じる事項の処理については甲及び乙が民法の規定に従って協議して決める。

(甲の損害賠償請求等)

第28条 甲は、乙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) 引渡期日までに物件の建設を完了することができないとき。

- (2) 引き渡された物件に契約不適合があるとき。
  - (3) 第19条又は第20条の規定により、賃貸借期間終了後にこの契約が解除されたとき。
  - (4) 前3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 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、乙は、賃借料の総額の100分の10に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。ただし、甲が違約金を徴収する必要がないと認めたときは、この限りでない。
- (1) 第19条又は第20条（第11号を除く。）の規定により賃貸借期間終了前にこの契約が解除されたとき。
  - (2) 賃貸借期間終了前に、乙がその債務の履行を拒否し、又は乙の責めに帰すべき事由によって乙の債務について履行不能となったとき。
- 3 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) 乙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) 乙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) 乙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項各号又は第2項各号に定める場合（前項の規定により第2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乙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2項の規定は適用しない。
- 5 第1項第1号の場合においては、甲は、賃借料の総額から履行済部分に相応する賃借料を控除した額につき、遅延日数に応じ、年3.0パーセントの割合で計算した額を請求することができるものとする。
- 6 甲は、第2項の規定により支払われた金額が契約解除により甲に与えた損害を補てんすることができないときは、その不足額に相当する金額を乙から徴収することができる。
- 7 第2項の場合（第20条第6号及び第8号の規定により、この契約が解除された場合を除く。）において、第2条の規定により契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、甲は、当該契約保証金又は担保をもって同項の違約金に充当することができる。
- （乙の損害賠償請求等）
- 第29条 乙は、甲が次の各号のいずれかに該当する場合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甲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 第11条第2項の規定による賃借料の支払いが遅れた場合においては、乙は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、年3.0パーセントの割合で計算した額の遅延利息の支払いを甲に請求することができる。

(契約不適合責任期間等)

第30条 甲は、引き渡された物件に関し、第9条第6項の規定による引渡しの日から1年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、賃借料の減額の請求又は契約の解除（以下この条において「請求等」という。）をすることができない。

2 前項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該請求等の根拠を示して、乙の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。

3 甲が第1項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下この項及び第6項において「契約不適合責任期間」という。）の内に契約不適合を知り、その旨を乙に通知した場合において、甲が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。

4 甲は、第1項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。

5 前各項の規定は、契約不適合が乙の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する乙の責任については、民法の定めるところによる。

6 民法第637条第1項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。

7 甲は、物件の引渡しの際に契約不適合があることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに乙に通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことはできない。ただし、乙がその契約不適合があることを知っていたときは、この限りでない。

8 引き渡された物件の契約不適合が甲の指示により生じたものであるときは、甲は当該契約不適合を理由として、請求等を行うことができない。ただし、乙がその指示の不適当で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。

(損害保険)

第31条 乙は、物件に対して、乙を被保険者とした損害保険契約を乙の負担により、乙の選定する損害保険会社と締結し、賃貸借期間中これを更新しなければならない。

(乙の立入り等)

第32条 乙は、物件の管理等のため、甲の承認を得て、物件の設置場所に立ち入ることができる。

2 乙は、前項の立入りに際して知り得た秘密を他に漏らしてはならない。

(通知義務)

第33条 物件について、乙の権利を侵害するような事態が発生した時、又はその恐れがある時は、甲は遅滞なく乙に通知しなければならない。

(談合その他の不正行為の場合における賠償金)

第34条 乙は、この契約に関して次の各号のいずれかに該当するときは、甲に対し、この契約による賃借料の総額の100分の20に相当する額を甲が指定する期間内に損害賠償金として支払わなければならない。当該契約が完了した後においても、同様とする。

(1) 公正取引委員会が、乙に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項若しくは第2項（第8条の2第2項及び第20条第2項において準用する場合を含む。）、第8条の2第1項若しくは第3項、第17条の2又は第20条第1項の規定による措置を命じ、当該措置命令が確定したとき。

(2) 公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして独占禁止法第7条の2第1項（第8条の3にお

いて読み替えて準用する場合を含む。)又は第7条の9第1項の規定による課徴金の納付を命じ、当該課徴金納付命令が確定したとき。

(3) 独占禁止法第77条の規定による抗告訴訟において、乙の訴えを却下し、又は棄却する判決が確定したとき。

(4) 乙(乙が法人の場合にあつては、その代表者又は役員、代理人、使用人その他の従業者)に対し、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条の規定による刑が確定したとき。

2 前項の規定は、談合により生じた損害の額が同項に規定する損害賠償金の額を超える場合において、その超過分につき甲が乙に賠償請求することを妨げるものではない。

3 乙が第1項の規定に基づく損害賠償金を甲が指定する期間内に支払わないときは、甲はその支払わない額に当該指定する期間を経過した日から支払をする日までの期間について、その日数に応じ、年3.0パーセントの割合で計算した額の遅延利息を乙から徴収するものとする。

4 第1項の規定に該当する場合においては、甲は契約を解除することができる。

(紛争の解決)

第35条 甲及び乙は、契約に関し、双方の間に紛争が生じたときは、第三者のあっせん又は調停によりその解決を図るものとする。ただし、甲及び乙の一方又は双方があっせん又は調停により紛争を解決する見込みがないと認めたときは、この限りでない。

2 甲及び乙は、特別に定めたものを除き、紛争の処理に要する費用を各自負担する。

(秘密の保持)

第36条 乙は、この契約履行上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。

(補則)

第37条 この契約に定めない事項については、必要に応じて甲、乙協議して定めるものとする。

この契約締結の証として本書2通を作成し、甲、乙記名押印の上、各1通を保有する。

令和 年 月 日

賃借人 甲 岡山市北区大供一丁目1番1号

岡 山 市  
岡山市長

印

質貸人 乙 住所

氏名

印