

(案)

松島中学校仮設校舎賃貸借契約書

那覇市（以下「発注者」という。）と●●株式会社（以下「受注者」という。）との間に、松島中学校における仮の校舎及び附帯施設（以下「仮設校舎」という。）の賃貸借について、那覇市契約規則（平成 26 年那覇市規則第 59 号。以下「契約規則」という。）に定めるもののほか、次のとおり契約を締結する。（以下「本契約」という。）

（目的）

第 1 条 受注者は、次条第 1 項に定める期日までに、発注者の所有する那覇市立松島中学校（那覇市古島 2 丁目 11 番地 2）の土地に、発注者が定めた物件説明書に基づく仮設校舎を設置し、これを一括して発注者に賃貸し、発注者はこれを賃借する。なお、仮設校舎の概要は次のとおりとする。

- (1) 建 物 名 称 松島中学校仮設校舎
- (2) 建物構造及び階数 鉄骨造 地上 2 階建
- (3) 延 床 面 積 仮設校舎の確認済証による。
- (4) 附 帯 施 設 設備・外構一式（物件説明書による）

（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、催告、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、緊急やむを得ない事情がある場合には、発注者及び受注者は、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、発注者及び受注者は、既に行った指示等を書面に記載し、7 日以内にこれを相手方に交付するものとする。
- 3 発注者及び受注者は、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。

（工程表の提出）

第 3 条 受注者は、この契約締結後 14 日以内に工程表を作成し、発注者に提出しなければならない。

- 2 発注者は、必要があると認めるときは、前項の工程表を受理した日から 7 日以内に、受注者に対してその修正を請求することができる。
- 3 この契約書の他の条項の規定により契約期間又は物件説明書が変更された場合において、発注者は、必要があると認めるときは、受注者に対して工程表の再提出を請求することができる。この場合において、第 1 項中「この契約締結後」とあるのは「当該請求があった日から」と読み替えて、前 2 項の規定を準用する。
- 4 工程表は、発注者及び受注者を拘束するものではない。

（一括再委託等の禁止）

第 4 条 受注者は、業務の全部若しくはその主たる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。

- 2 発注者は、受注者に対して、業務の一部を委任し、又は請け負わせた者の商号又は名称その他必要な事項の通知を請求することができる。

（監督員）

第 5 条 発注者は、監督員を置いたときは、その氏名を受注者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。

(案)

- 2 担当職員は、この契約書の他の条項に定めるもの及びこの契約書に基づく発注者の権限とされる事項のうち発注者が必要と認めて監督員に委任したもののほか、物件説明書に定めるところにより、次に掲げる権限を有する。
 - 一 この契約の履行についての受注者又は受注者の担当者に対する業務に関する指示
 - 二 この契約書及び物件説明書の記載内容に関する受注者の確認の申出又は質問に対する承諾又は回答
 - 三 この契約の履行に関する受注者又は受注者の担当者との協議
 - 四 業務の進捗の確認、物件説明書の記載内容と履行内容との照合その他この契約の履行状況の調査
- 3 発注者は、2名以上の監督員を置き、前項の権限を分担させたときにあってはそれぞれの監督員の有する権限の内容を、監督員にこの契約書に基づく発注者の権限の一部を委任したときにあっては当該委任した権限の内容を、受注者に通知しなければならない。
- 4 第2項の規定に基づく監督員の指示又は承諾は、原則として、書面により行わなければならない。
- 5 この契約書に定める書面の提出は、物件説明書に定めるものを除き、監督員を経由して行うものとする。この場合においては、監督員に到達した日をもって発注者に到達したものとみなす。

(業務担当者)

- 第6条 受注者は、賃貸借、調査設計及び施工に関する管理を行う担当者を定め、その氏名その他必要な事項を発注者に通知しなければならない。担当者を変更したときも、同様とする。
- 2 賃貸借担当者は、この契約の履行に関し、業務の管理及び統轄を行うほか、総賃貸借料の変更、契約期間の変更、賃貸借料の請求及び受領、第8条第1項の請求の受理、同条第2項の決定及び通知、同条第3項の請求、同条第4項の通知の受理並びにこの契約の解除に係る権限を除き、この契約に基づく受注者の一切の権限を行使することができる。
 - 3 調査設計及び施工担当者は、設計仕様書に定める業務のうち、それぞれ調査設計、施工に関して権限を行使することができる。
 - 4 受注者は、前2項の規定にかかわらず、自己の有する権限のうちこれを担当者に委任せず自ら行使しようとするものがあるときは、あらかじめ、当該権限の内容を発注者に通知しなければならない。

(業務担当者及び主任技術者等)

- 第7条 受注者は、賃貸借、仮設校舎の設置に関する管理を行う担当者を定め、その氏名その他必要な事項を発注者に通知しなければならない。これらの者を変更したときも、同様とする。
- 2 賃貸借担当者は、この契約の履行に関し、業務の管理及び統轄を行うほか、賃貸借料の変更、契約期間の変更、賃貸借料の請求及び受領、第8条第1項の請求の受理、同条第2項の決定及び通知、同条第3項の請求、同条第4項の通知の受理並びにこの契約の解除に係る権限を除き、この契約に基づく受注者の一切の権限を行使することができる。
 - 3 仮設校舎の設置担当者は、建設業法（昭和24年法律第100号）の規定に基づく監理技術者又は主任技術者とする。
 - 4 受注者は、前2項の規定にかかわらず、自己の有する権限のうちこれを担当者に委任せず自ら行使しようとするものがあるときは、あらかじめ、当該権限の内容を発注者に通知しなければならない。

(担当者等に対する措置請求)

- 第8条 発注者は、担当者又は受注者の使用人若しくは第4条第2項の規定により受注者から業務を委任され、若しくは請け負った者がその業務の実施につき著しく不適当と認められるとき

(案)

は、受注者に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置を取るべきことを請求することができる。

- 2 受注者は、前項の規定による請求があったときは、当該請求に係る事項について決定し、その結果を請求を受けた日から 10 日以内に発注者に通知しなければならない。
- 3 受注者は、担当職員がその職務の執行につき著しく不適当と認められるときは、発注者に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置をとるべきことを請求することができる。
- 4 発注者は、前項の規定による請求があったときは、当該請求に係る事項について決定し、その結果を請求を受けた日から 10 日以内に受注者に通知しなければならない。

(履行報告)

第 9 条 受注者は、物件説明書に定めるところにより、この契約の履行について発注者に報告しなければならない。

(仮設校舎の引き渡し)

第 10 条 発注者は、次項に定める仮設校舎の設置確認済証交付後の令和 7 年 9 月 30 日までに、受注者より仮設校舎の引渡しを受け、受注者所定の仮設校舎借受書を受注者に交付する。(以下、仮設校舎借受書交付日を「引渡日」という。)

- 2 受注者は、仮設校舎が完成したときには、その旨を発注者に通知し、発注者は、通知を受けた日から 14 日以内に受注者の立会のもと、検査を行い、物件説明書どおりであることが確認されたときは、受注者に設置確認済証を交付する。なお、仮設校舎が、物件説明書に基づかない場合には、発注者は、その具体的な内容を明らかにし、受注者に修補、改善を求め、修補、改善の完了を確認次第、受注者に設置確認済証を交付するものとする。
- 3 受注者は、引渡日に、書面及び電子媒体により、建築及び設備の竣工図一式を発注者に提出するものとする。

(引渡し遅延の場合における損害金等)

第 11 条 仮設校舎の引渡しの遅延が、受注者の責に帰すべき事由による場合、受注者は令和 7 年 9 月 30 日の翌日から実際の引渡日まで、別紙 1 項に記載する仮設校舎の設置費相当額から出来形部分に相当する設置金額を控除した額につき、遅延日数に応じ、本契約の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。以下「支払遅延防止法」という。）第 8 条第 1 項の規定により財務大臣が決定する率の割合で計算した額の損害金を発注者に支払う。ただし、天災地変、その他の不可抗力、又は受注者の責に帰すことのできない事由により、前条の引渡しが遅延した場合、若しくは不能となった場合はこの限りではない。

(仮設校舎の賃貸借期間)

第 12 条 仮設校舎の賃貸借期間（以下「賃貸借期間」という。）は、令和 7 年 10 月 1 日から令和 8 年 8 月 31 日までとする。ただし、発注者は特別の事情がある場合は、これを変更することができる。

- 2 発注者は、1 項ただし書きの規定により賃貸借期間を変更する場合は、1 ヶ月前までに受注者に対し、賃貸借期間を変更する旨を文書により通知し、受注者はこれを承諾するものとする。なお、賃貸借料の支払いについては第 15 条の定めとする。

(仮設校舎の賃貸借料)

第 13 条 賃貸借期間の賃貸借料総額は、●●円とする。

- 2 賃貸借料総額を構成する費用等の内訳は、別紙 1 項記載のとおりとする。
- 3 賃貸借料総額に対する費目の割合については契約締結前に協議の上、発注者が定める。
- 4 発注者及び受注者は、賃貸借料総額の内、公租公課の額が別紙 1 項記載の予定税額であることを確認する。受注者は、必要に応じて国又は地方公共団体から通知される確定税額の明記された仮設校舎に係る公課証明書及び納税証明書を賃貸借期間中、速やかに発注者に提出する。

(案)

この予定税額が確定税額に不足する場合は、発注者は、当該不足額相当額を発注者受注者協議により受注者に支払うものとする。

- 5 前項において、別紙1項記載の固定資産税相当額に係る予定税額が確定税額又は固定資産税予定税額を超過する場合は、発注者は、当該超過額を賃貸借料総額から減額する。
- 6 公租公課等が、増額された場合は又は新設された場合は、当該増額分又は新設分は発注者が負担するものとし、発注者は、当該増額分又は新設分を受注者に支払うものとし、また、減額又は廃止された場合は、発注者は、当該減額分又は廃止分の額につき賃貸借料総額から減額する。
- 7 物件説明書の内容に変更が生じる場合には、その変更内容について発注者受注者協議のうえ、賃貸借料を変更するものとする。

(請求及び支払い)

- 第14条 賃貸借料は毎月払いとし、当月の分を翌月の月末までに支払う。賃貸借料の月額及び費用等の内訳は、別紙2項記載のとおりとする。ただし、賃貸借期間において一月に満たない月があるときは、別紙4項に定める日額の日数で算出するものとし、一円未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てるものとする。
- 2 受注者は、当月分の賃貸借料を翌月7日（発注者の休業日に当たる場合は、その翌日）までに、発注者の定める様式により、発注者に請求し、発注者は、翌月の月末までに支払うものとする。ただし、賃貸借期間が満了する日の属する月の月分の賃貸借料については、この限りではない。

(賃貸借期間の変更に係る賃貸借料)

- 第15条 第12条第1項ただし書きの規定により賃貸借期間を変更する場合の賃貸借料は、別紙2項記載のうち、リース費を基準として発注者受注者協議のうえ定めるものとし、支払い方法等については前条の規定を準用する。

(契約保証金)

- 第16条 契約金額の100分の10に相当する金額とし、那覇市契約規則第30条第1項第1号から第3号のいずれかに該当する場合は免除する。

(権利の譲渡等の禁止)

- 第17条 発注者及び受注者は、その相手方の事前の承諾を得ることなく、本契約に基づく権利を他に譲渡し、又は仮設校舎を他に転貸してはならない。
- 2 受注者は、仮設校舎に抵当権、質権その他形式の如何を問わず、完全な使用を阻害する権利等を一切設定してはならない。

(所有権及び管理者としての義務)

- 第18条 仮設校舎の所有権は受注者に属し、発注者はこれを善良な管理者の注意を持って使用しなければならない。

(仮設校舎の維持管理)

- 第19条 受注者は、賃貸借期間中継続して仮設校舎について、別紙5項に記載する維持管理を実施しなければならない。この場合において、受注者は、その点検結果について、その都度発注者に報告しなければならない。
- 2 本契約が、賃貸借期間の満了、解除及び仮設校舎の滅失により終了したときは、当該終了日をもって、維持管理も終了するものとする。

(案)

(費用負担)

第20条 仮設校舎において使用するガス、電気、上下水道等の使用料、蛍光灯等の消耗品の取替えに要する費用、その他仮設校舎の維持に際して生じる費用は受注者が負担する。

(公租公課)

第21条 仮設校舎に賦課される公租公課は、その相当額を発注者が負担し、受注者が納付する。

(仮設校舎の瑕疵担保責任)

第22条 発注者は、仮設校舎に瑕疵があるときは、受注者に対して相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求できる。なお、瑕疵とは、設計及び施工の不完全により、仮設校舎が本来の性状を満たさない状態で、第10条第2項に基づく、仮設校舎の検査において、発見することができなかったものをいう。

2 発注者は、受注者が前項の損害賠償請求に応じない場合は、当該損害賠償に相当する額を第13条で定める賃貸借料総額から減額することができるものとする。

(仮設校舎の修理、修復)

第23条 発注者の故意又は過失により、仮設校舎の部位・部材・部品又は機器備品等の性能・機能が劣化した場合、その修理、修復は発注者の責任と費用負担により行うものとする。なお、修理、修復とは、当該箇所を実用上支障のない状態まで回復させることをいう。

2 前項の修理、修復期間中に、仮設校舎の使用が制限され、若しくは使用できない期間が生じても、発注者は、本契約上の義務を免れることはできない。

(設置場所等の復原)

第24条 賃貸借期間終了後は、仮設校舎を受注者の責任と負担において維持管理を行い、発注者の指定する日までに解体して松島中学校敷地外に搬出し、設置場所は原状に復して、第2項に定める発注者による撤去確認済証の交付をもって引渡さなければならない。ただし、発注者が、受注者による仮設校舎の解体及び設置場所の現状回復をただちには必要としないと認めるときは、当該仮設校舎の解体及び設置場所の現状回復の時期等について、発注者受注者協議により定めるものとする。

2 受注者は、前項の設置場所を現状に復した場合には、その旨を発注者に通知し、発注者は、通知を受けた日から7日以内に受注者の立会のもと、検査を行い、物件説明書どおりであることが確認されたときは、受注者に撤去確認済証を交付する。なお、設置場所の復原が物件説明書に基づかない場合には、発注者は、その具体的な内容を明らかにし、受注者に修補、改善を求め、修補、改善の完了を確認次第、受注者に撤去確認済証を交付するものとする。

(仮設校舎の滅失による契約の終了)

第25条 発注者及び受注者の責に帰さない事由により仮設校舎が滅失し、受注者の債務が履行不能となった場合、本契約は終了するものとする。この場合において、設置場所等の復原については、前条の規定を準用する。

2 前項の場合に、残期間の賃貸借料及び撤去費用等については発注者受注者協議のうえ、定めるものとする。

(損害保険)

第26条 受注者は、建上、解体期間及び賃貸借期間中継続して、仮設校舎の損害について、仮設校舎の損害額を補填できる火災保険を、受注者を被保険者として付保し、その保険証券の写しを引渡日までに発注者に提出する。

2 仮設校舎に保険事故が発生したときは、発注者は直ちにその旨を受注者に通知し、保険金の受け取りに必要な書類等の作成に協力する。

(案)

- 3 火災・天災（地震災害は除く）により、仮設校舎が滅失・毀損した場合に仮設校舎については受注者の責任により負担するものとし、発注者所有の備品については発注者の負担とする。

（第三者への賠償責任）

- 第27条 受注者から発注者へ引渡日以降、仮設校舎の使用に起因して第三者に損害を与えたときは、発注者受注者協議のうえ、これを負担するものとする。
- 2 仮設校舎の設置及び解体について第三者に損害を与えたときは、受注者がこれを負担しなければならない。

（発注者の解除権）

- 第28条 発注者は、受注者が本契約に違反した場合、相当の期間を定めて催告し、なお是正されないときは、本契約を解除することができる。なお、発注者の受注者に対する損害賠償の請求を妨げない。
- 2 前項の賠償額の算定は、発注者が実際に受けた損害額を基準とし、発注者受注者協議のうえ、定めるものとする。
 - 3 第1項により、発注者が本契約を解除する場合には、発注者は、賃貸借期間満了時までの未経過分の賃貸借料を、受注者に支払わないものとする。

（受注者の解除権）

- 第29条 受注者は、発注者が本契約に違反した場合、相当の期間を定めて催告し、なお是正されないときは本契約を解除することができる。なお、受注者の発注者に対する損害賠償の請求を妨げない。
- 2 前項の賠償額の算定は、受注者が実際に受けた損害額を基準とし、発注者受注者協議のうえ、定めるものとする。
 - 3 第1項により、受注者が本契約を解除する場合には、発注者は、賃貸借期間満了時まで受注者に対して支払うべき第5条の賃貸借料総額から、支払済みの賃貸借料並びに未経過分の公租公課及び損害保険料の額を控除した後の残額を、受注者に支払わなければならない。

（遅延損害金）

- 第30条 発注者が本契約に基づく金銭の支払を遅延した場合には、発注者は、支払期限の翌日から支払済の日まで、本契約の締結の日における支払遅延防止法第8条第1項の規定により財務大臣が決定する率の割合で計算した遅延損害金を、受注者に支払うものとする。

（債務負担行為に係る予算の議決）

- 第31条 発注者は、本契約を締結するにあたり、債務負担行為として本契約に係る賃貸借料総額相当額を予算で定め、議会での議決を経たことを確認する。

（資料要求）

- 第32条 受注者は、発注者から要求があったときには、営業内容及び資産状況を明らかにする資料を、発注者に対し速やかに提出しなければならない。

（機密保持）

- 第33条 発注者及び受注者は、本契約の内容及び本契約上の義務履行により知り得た発注者及び受注者の業務上の機密を、相手方の承諾を得ずして、第三者に漏らしてはならない。

（合意管轄）

- 第34条 発注者及び受注者は、本契約に関する一切の訴訟について、発注者の所在地を管轄する裁判所とすることに合意する。

(案)

(疑義の解決)

第35条 本契約の履行につき疑義が生じた場合、又は本契約に定めない事項で必要がある場合は、発注者受注者協議のうえ、定めるものとする。

本契約を証するため、発注者と受注者は、本書2通を作成し、各自記名押印のうえ、各1通を保持する。

令和7年 月 日

発注者 那覇市泉崎1丁目1番1号

那覇市長 知念 寛

受注者 ●●●●●

○○○○会社
代表取締役 ○○○○

(案)

別紙

1 賃貸借料総額の内訳

合 計 金 〇〇〇〇円

費 目	金額(単位:円)	摘 要
I. 設置費		
II. リース費 (備品レンタル費・リースに係る諸経費を含む)		
III. 解体費		
IV. 移設費		
V. 諸経費 (I・III・IVに係るもの)		
VI. 消費税及び地方消費税		
公租公課	0	
合計		

2 月額賃貸借料の内訳

月額賃貸借料 金 〇〇〇〇円 (初回月のみ 〇〇〇〇円)

月額賃貸借料は、賃貸借料総額を建上・賃貸借・解体期間 (建上3か月・賃貸借11か月・解体2か月の計16か月想定) で割った額とする。

費 目	金額(単位:円)	初回月額(単位:円)
I. 設置費		
II. リース費 (備品レンタル費・リースに係る諸経費を含む)		
III. 解体費		
IV. 移設費		
V. 諸経費 (I・III・IVに係るもの)		
VI. 消費税及び地方消費税		
公租公課	0	
合計		

3 賃貸借期間の変更の場合の月額賃貸借料の内訳

月額賃貸借料 金 〇〇円

リース費 金 〇〇円

消費税 金 〇〇円

4 日額賃貸借料の内訳

日額賃貸借料 金 〇〇〇〇円

日額賃貸借料は、月額賃貸借料を30で割った額とする。

費 目	金額(単位:円)	初回月額(単位:円)
I. 設置費		
II. リース費 (備品レンタル費・リースに係る諸経費を含む)		
III. 解体費		
IV. 移設費		
V. 諸経費 (I・III・IVに係るもの)		
VI. 消費税及び地方消費税		
公租公課	0	
合計		

(案)

別紙

5 法定点検等

	業務内容	業務種類	法的根拠	頻 度	管 轄	備 考
1	電力設備保守業務 点検整備 法定点検	点検保守業務	電気事業法	1 回/月 1 回/年	建物所有者 (受注者)	非常用電源含む
2	消防用設備保守	点検検査業務	消防法	2 回/年	建物所有者 (受注者)	消火器、誘導灯、 スプリンクラー設備、 フート消火エット 屋内消火栓設備、 自動火災報知設備、 非常警報設備 パッケージ型消火設備
3	空調設備	点検保守業務	フロン類の 使用の合理化及び管理 の適正化に関する法律	4 回/ 年	建物所有者 (受注者)	3 ヶ月に 1 回
4	衛生設備	法定点検 業務	水道法	1 回/年	建物所有者 (受注者)	

任意点検等

	業務内容	業務種類	法的根拠	頻 度	管 轄	備 考
1	警備業務	学校日常管理		毎日	那覇市教育 委員会施設 課 (発注 者)	警備機器の設置について は施設課が委託する警備 業者が行うため調整する こと。
2	施設管理業務 (電球 の交換や簡易な修繕 等)	学校日常管理		必要に 応じて	建物所有者 (受注者)	故意に破損された場合等 は発注者が行う

- ※ 1 その他法律に定められている施設の維持・管理に必要な業務については、受注者が行うものとする。
- ※ 2 空調設備の点検保守業務については、受注者の責任において維持・管理補修を行うものとする。
- ※ 3 外構部分については、受注者は、契約期間中、半年に 1 度点検を行い、使用上支障のあるところについては、発注者と協議の上、補修及び修繕に努めるものとする。

以上