

自動販売機設置場所賃貸借契約書

1 件 名 那覇市役所本庁舎自動販売機設置場所賃貸借C

2 賃貸借物件

物件所在地	那覇市泉崎一丁目 1-1 那覇市役所本庁舎	
場所及び面積	場所区分	面積
	那覇市役所本庁舎 1 階外側	1.11 m ²
	那覇市役所本庁舎 2 階	1.07 m ²
	那覇市役所本庁舎 4 階	1.32 m ²
	那覇市役所本庁舎 6 階	1.41 m ²
	那覇市役所本庁舎 9 階	1.32 m ²
	那覇市役所本庁舎 11 階	1.32 m ²
合計面積	7.55 m ²	
設置要件	那覇市役所本庁舎 1 階外側の自動販売機(以下「自販機」という。)については、災害救助ベンダー対応自販機とする。	

3 契約金額 ￥ 〇〇〇－
うち取引に係る消費税及び地方消費税額(￥ 〇〇〇－)

〔別記明細書〕

年度	期間	年間賃料	納付期限
令和 7 年 度 (2025年度)	令和7年8月12日～令和8年3月31日	(年間賃料×232日÷365日)×1.1＝〇〇〇円	令和7年(2025年) 9月12日
令和 8 年 度 (2026年度)	令和8年4月1日～令和9年3月31日	年間賃料×1.1＝〇〇〇円	令和8年(2026年) 4月30日
令和 9 年 度 (2027年度)	令和9年4月1日～令和9年12月28日	(年間賃料×272日÷365日)×1.1＝〇〇〇円	令和9年(2027年) 4月30日

4 賃貸借期間 令和7年8月12日から令和9年12月28日まで

5 契約保証金 ○○○円

上記の物件の賃貸借について、「那覇市役所本庁舎自動販売機設置事業者公募要領」に基づき、賃貸人と賃借人は、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。

この契約の証として本書2通を作成し、賃貸人と賃借人が記名押印の上、各自1通を保有する。

令和7年 月 日

(所在地) 那覇市泉崎1丁目1番1号

賃貸人 (名 称) 那 覇 市

(代表者) 那覇市長 知念 覚

(所在地) 沖縄県○○市○○○丁目○-○

賃借人 (名 称) ○○株式会社

(代表者) 代表取締役 ○○

(総則)

- 第 1 条 賃貸人及び賃借人は、頭書記載の物件の賃貸借契約について、この契約書に定めるもののほか、仕様書、図面その他賃貸人が指示する文書等(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、頭書記載の賃貸借物件(以下「物件」という。)を頭書記載の賃貸借期間、頭書記載の貸付場所において仕様書等に従い賃借人に賃貸するものとし、賃借人は、その賃料及び電気料金相当額(以下「賃料等」という。)を支払うものとする。
- 3 賃借人は、この契約の履行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
- 4 この契約に定める催告、請求、通知、申出、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。
- 5 この契約の履行に関して賃貸人と賃借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いに用いる通貨は、日本円とする。
- 7 この契約の履行に関して賃貸人と賃借人との間で用いる計量単位は、仕様書等に特別の定めがある場合を除き、計量法(平成 4 年法律第 51 号)に定めるものとする。
- 8 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、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。
- 9 この契約に係る訴訟については、賃貸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。

(契約の保証)

- 第 2 条 賃借人は、この契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、賃貸人においてその必要がないと認めた場合は、この限りでない。
- (1) 契約保証金の納付
- (2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
- (3) この契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払いを保証する銀行又は賃貸人が確実と認める金融機関の保証
- (4) 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 前項第 4 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賃貸人に寄託しなければならない。
- 3 第 1 項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額は、契約金額の 100 分の 10 以上としなければならない。
- 4 第 1 項の規定により、賃借人が同項第 2 号又は第 3 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 4 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 契約金額の変更があった場合には、保証の額が変更後の契約金額の 100 分の 10 に達するまで、賃貸人は、保証の額の増額を請求することができ、賃借人は、保証の額の減額を請求することができる。

- 6 賃貸人は、賃貸借期間終了後に、賃借人が第18条第1項に定める義務を履行したことを確認したときは、賃借人の請求により同条第1項第1号の契約保証金、同項第2号の有価証券等又は同項第3号に規定する金融機関等の保証証書を賃借人に返還するものとする。
- 7 契約保証金に対しては、その受入期間につき利息を付さない。

(権利義務の譲渡等)

第3条 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、又は担保の目的に供してはならない。ただし、あらかじめ、賃貸人の承諾を得た場合は、この限りでない。

(一般的損害等)

第4条 この契約の履行に関して発生した損害(第三者に及ぼした損害を含む。)については、賃借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、賃貸人の責めに帰すべき理由により生じたものについては、賃貸人の負担とする。

(自販機の設置等)

- 第5条 賃借人は、物件の賃貸借期間の開始日(以下「使用開始日」という。)までに自販機、空容器回収箱、電気使用量子メーター及びその他必要なもの(以下「自販機等」という。)を指定された場所へ賃借人の負担で設置しなければならない。
- 2 賃貸人は、自販機等の設置に先立ち、必要があるときは、賃貸人の職員をして立会い、指示その他の方法により、賃借人の履行状況を監督させることができる。
 - 3 賃借人は、自販機等を設置する上において当然必要なものは、賃借人の負担で行うものとする。

(検査)

- 第6条 賃貸人は、賃借人の自販機等の設置が完了したときは、速やかに検査するものとする。
- 2 賃借人は、あらかじめ指定された日時及び場所で、前項の検査に立ち会わなければならない。
 - 3 賃借人は、第1項の検査に立ち会わなかったときは、検査の結果について異議を申し立てることができない。
 - 4 第1項の検査に直接必要な費用及び検査のため変質、変形、消耗又は毀損した物品に係る損失は、全て賃借人の負担とする。

(引換え又は手直し)

第7条 賃借人は、設置した自販機等が前条第1項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自販機等を設置しなければならない。この場合においては、前2条の規定を準用する。

(使用開始日の延期等)

第8条 賃借人は、使用開始日までに自販機等を設置することができないときは、速やかにその理由、遅延日数等を届け出なければならない。

- 2 賃借人は、前項の規定による届出をしたときは、賃貸人に対して使用開始日の延期を申し出ることができる。この場合において、賃貸人は、その理由が賃借人の責めに帰することができないものであるときは、相当と認める日数の延長を認めることがある。

(賃料の支払い)

第9条 賃借人は、別記明細書に示す年間賃料を納付期限までに賃貸人が発行する納付書により納付しなければならない。ただし、賃貸人が納付書等において請求時期を別に定めた場合は、この限りでない。

- 2 既に納付した賃料は、原則、返還しないものとする。ただし、賃借人が賃貸借期間の途中において、賃借人の責めに帰することのできない事由により契約を解除するときは、すでに賃借人が納入した賃料のうち、未経過期間に対する賃料を賃借人に返還するものとする。
- 3 前2項に規定する日割り計算により算出した額に1円未満の端数を生じるときは、これを切り捨てするものとする。

(費用負担等)

第10条 賃借人は、前条に定める賃料のほか、自販機にて使用した電気料金相当額について、毎月、賃貸人が発行する納付書により納付期限までに納付しなければならない。

- 2 電気料金相当額については、設置された電気使用量子メーターの使用電力量等から賃貸人が算定した額とする。

(遅滞賠償金)

第11条 賃貸人は、賃借人の責めに帰すべき理由により、第9条及び前条の規定による賃料等の支払いが遅れた場合においては、賃借人に対し期限を定めてその履行を催告するとともに遅滞賠償金を徴収するものとする。

- 2 前項の遅滞賠償金の額は、遅滞日数に応じ、未払賃料等につき、当該事実があった年度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項に規定する財務大臣が決定する率(以下「財務大臣決定利率」という。)の割合で計算した額とする。

(転貸の禁止)

第12条 賃借人は、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。

(物件の管理等)

第13条 賃借人は、物件を善良な管理者の注意をもって使用及び管理をしなければならない。

- 2 賃借人は、「那覇市役所本庁舎自動販売機設置事業者公募要領」に定めた事項及び賃貸人が貸付物件の管理上必要と認めて通知した事項を遵守しなければならない。

（賃貸人による修繕等）

第14条 賃貸人は、賃借人が物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合の修繕に要する費用については、賃借人の責めに帰すべき事由により必要となったものは賃借人が負担し、その他のものは賃貸人が負担するものとする。

- 2 前項の規定に基づき賃貸人が修繕を行う場合は、賃貸人は、あらかじめ、その旨を賃借人に通知しなければならない。この場合において、賃借人は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 3 賃借人は、物件に修繕を要する箇所を発見したときは、賃貸人にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。
- 4 前項に規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、賃貸人が正当な理由なく修繕を実施しないときは、賃借人は自ら修繕を行なうことができる。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。

（一部滅失等による賃料の減額等）

第15条 物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが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、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。

- 2 前項の規定により賃料を減額するときは、賃貸人及び賃借人は、減額の程度、期間、その他必要な事項について協議するものとする。

（所有権の表示）

第16条 賃借人は、自販機等に所有権の表示をするものとする。

（自販機等の原状変更）

第17条 賃借人は、第6条の規定の検査に合格した自販機等に変更をするときは、事前に賃貸人の承諾を得るものとし、第6条の規定に基づき検査を受けなければならない。

（物件の返還等）

第18条 賃借人は、この契約が終了したときは、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、現状のまま返還できるものとする。

- 2 賃借人は、この契約が終了したときは、速やかに自販機等を撤去するものとし、これに要する費用は賃借人の負担とする。

- 3 賃貸人は、前項の規定による撤去に際して必要があるときは、職員をして立会い、指示その他の方法により、賃借人の履行状況を監督させることができる。
- 4 賃貸人は、賃借人が正当な理由なく、相当期間内に自販機等を撤去せず、物件の原状回復を行わないときは、賃借人に代わって自販機等を撤去し、又は物件の原状回復を行うことができる。この場合においては、賃借人は、賃貸人の撤去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、賃貸人の撤去又は原状回復に要した費用を負担しなければならない。

(賃貸人の催告による解除権)

第19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、相当な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) 使用開始日を過ぎても自販機等を設置しないとき又は使用開始日後相当の期間内に自販機等を設置する見込みがないと認められるとき。
- (2) 賃借人又はその代理人若しくは使用人が正当な理由なく、賃貸人の監督又は検査の実施に当たり、賃貸人の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) 前各号に掲げる場合のほか、賃借人が、この契約に違反したとき。

(賃貸人の催告によらない解除権)

第20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、直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 第3条の規定に違反し、この契約によって生ずる債権を第三者に譲渡し、承継させ、又は担保の目的に供したとき。
- (2) 自販機等を設置することができないことが明らかであるとき。
- (3) 賃借人が自販機等の設置を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (4) 賃借人の債務の一部の履行が不能である場合又は賃借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契約をした目的を達することができないとき。
- (5) 物件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、賃借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、賃借人がその債務の履行をせず、賃貸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(同法第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。

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

(9) 賃借人が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等(賃借人が個人である場合にはその者を、賃借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。)が暴力団員であると認められるとき。

イ 暴力団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。

ウ 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き。

エ 役員等が暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、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。

オ 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。

2 賃貸人は、賃借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。

(1) 公正取引委員会が、賃借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条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令(以下「排除措置命令」という。)又は同法第7条の2第1項(同法第8条の3において準用する場合を含む。)の規定に基づく課徴金の納付命令(以下「納付命令」という。)が確定したとき。

(2) 賃借人(賃貸人が法人の場合にあっては、その役員又は使用人)が、刑法(明治40年法律第45号)第96条の6又は同法第198条の規定による刑が確定したとき。

(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21条 第19条各号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はできない。

(公用又は公共用に供することによる解除)

第22条 賃貸人は、賃貸借期間中に賃貸人において公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条の5の規定によりこの契約を解除することができる。

(賃借人の催告による解除)

第23条 賃借人は、賃貸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社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(賃借人の催告によらない解除)

第24条 賃借人は、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) 賃貸人が自販機等の設置を一時中止させ、又は一時中止させようとする場合において、その中止期間が賃貸借期間の2分の1以上に達するとき。
- (2) 賃貸人が契約内容を変更しようとする場合において、当初の契約金額の3分の2以上減少することとなるとき。

(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25条 第23条又は前条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はできない。

(損害賠償の予定)

第26条 賃借人は、第20条第2項各号のいずれかに該当するときは、賃借人が契約を解除するか否かを問わず、賠償金として、契約金額の100分の10に相当する額を賃貸人に支払わなければならない。

- 2 前項の規定は、賃貸人に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金の額を超える場合においては、超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。

(賃貸人の損害賠償請求権等)

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。

- (1) 使用開始日を過ぎても自販機等を設置することができないとき。
- (2) 賃借人の責めに帰すべき事由により賃貸人に損害を与えたとき。
- (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 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、賃借人は、契約金額の100分の10に相当する額を違約金として賃貸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条の規定によりこの契約が解除されたとき。
- (2) 賃貸借期間終了前に、賃借人がその債務の履行を拒否し、又は賃借人の責めに帰すべき事由によって賃借人の債務について履行不能となったとき。

- 3 前項により契約を解除したときは、第2条第1項の規定により保証が付されている場合は、賃貸人は、当該保証をもって違約金に充当することができる。

- 4 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合は、第2項第2号に該当する場合とみなす。

- (1) 賃借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) 賃借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) 賃借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、第1項及び第2項の規定は適用しない。
- 6 第1項第1号において、使用開始日後に自販機等の設置の見込みのあるときは、賃貸人は、第1項の損害賠償に代えて、賃借人から遅延損害金を徴収し、使用開始日を延期することができる。
- 7 前項の遅延損害金の額は、当該年度の年間賃料につき、遅延日数に応じ、契約時における財務大臣決定利率の割合で計算した額とする。

（賃借人の損害賠償請求権等）

第28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、この限りでない。

- (1) 第22条から第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。

（相殺）

第29条 賃借人は、賃貸人に対して有する金銭債権があるときは、賃貸人が賃借人に対して有する賃料等の請求権及びその他の債権と相殺することができる。

（使用上の制限）

第30条 賃借人は、貸付物件の改造若しくは模様替え又は賃借物件の区域内における工作物の設置を行ってはならない。ただし、賃貸人の書面による承諾を受けた場合は、この限りでない。

（契約の費用）

第31条 本契約の締結及び履行等に関して一切の費用は、すべて賃借人の負担とする。

（補則）

第32条 この契約に定めのない事項については、必要に応じて賃貸人と賃借人が協議して定めるものとする。