

様式第 1 号（建物の貸付け）

賃貸借契約書（案）

貸付人 宮城県貞山高等学校 と借受人 ○○○○○は、次の条項により借地借家法（平成 3 年法律第 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。

（貸付物件）

第 1 条 貸付物件は、次のとおりとする。

財産名	所在地	貸付場所	貸付面積	設置 台数
宮城県貞山高等学校 教育財産	宮城県多賀城市 鶴ヶ谷 1 - 1 0 - 2	宮城県貞山高等学校 管理・教室棟 2 階第 一体育館前廊下	3. 5 2 m <sup>2</sup>	2 台

（貸付期間）

第 2 条 貸付期間は、令和 8 年 4 月 1 日から令和 1 1 年 3 月 3 1 日までとする。

（用途指定等）

第 3 条 借受人は、貸付物件を前条に定める期間中、直接自動販売機設置（以下「指定用途」という。）の用に供しなければならない。

2 借受人は、貸付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。

（契約更新等）

第 4 条 この契約は、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、貸付期間の延長も行われぬものとする。

2 貸付人は、前条に規定する期間満了の 1 年前から 6 か月前までの期間（以下「通知期間」という。）に借受人に対し、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。

3 貸付人は、通知期間内に前項の通知をしなかった場合においても、通知期間経過後改めて期間の満了によりこの契約が終了する旨の書面による通知を借受人にした場合、当該通知日から 6 か月を経過した日をもって、この契約は終了する。

(貸付料)

第5条 貸付料は次のとおりとする。

年度	貸付料	うち取引に係る消費税 及び地方消費税の額
令和8年度	円	円
令和9年度	円	円
令和10年度	円	円

(貸付料の支払)

第6条 借受人は、前条に定める貸付料を貸付人の発行する納入通知書により各年度の指定期日までに貸付人に支払わなければならない。

(履行遅滞に係る違約金)

第7条 貸付人は、借受人が期日までに貸付料を支払わないときは、当該金額の年2.5パーセント（財務規則第122条第1項に規定する率）に相当する違約金を徴収するものとする。ただし、当該金額が100円未満であるときは、その全額を切り捨てるものとする。

(計量器の設置並びに光熱水費等及びその支払)

第8条 借受人は、設置する自動販売機ごとに光熱水費等の使用量を計測する計量器（計量法（平成4年法律第51号）に基づく検査に合格したものに限る。）を設置しなければならない。ただし、計量器の設置を貸付人が困難と認めたときはこの限りではない。

- 貸付人は、前項の計量器により光熱水費等の使用量を計測し、貸付人が定める光熱水費等の算定基準によりその費用を計算するものとする。また、計量器を設置しない場合であっても、貸付人が定める算定基準によりその費用を計算する。
- 借受人は、貸付人が発行する納入通知書により指定された納期限内に、前項の電気料等を貸付人に納付するものとする。

(費用負担)

第9条 自動販売機及び前条第1項に定める計量器の設置、維持管理及び撤去に要する費用は、借受人の負担とする。

(担保責任)

第10条 この契約締結後において、貸付物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合でも、借受人は、貸付人に対し、貸付物件の修補、代替物の引き渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完の請求、貸付料の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

- 借受人は、貸付物件が、その責めに帰することができない事由により滅失又はき損したときは、当該滅失又はき損した部分につき、貸付人の承認した割合に応じて貸付料の減免を請求することができる。

(貸付物件の引渡し)

第11条 貸付人は、第2条に定める貸付期間の初日に貸付物件を借受人に引き渡すものとする。

(使用上の制限)

第 12 条 借受人は、貸付物件について現状の変更(軽微な変更を除く。)をしようとする場合には、事前に変更する理由等を記載した書面によって貸付人に申請し、その承認を受けなければならない。

(権利譲渡等の禁止)

第 13 条 借受人は、貸付人の承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸し、又は貸付物件の賃借権を譲渡してはならない。

(物件の保全義務等)

第 14 条 借受人は、貸付人の指示に従い、善良なる管理者の注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

(第三者への損害の賠償義務)

第 15 条 借受人は、貸付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、貸付人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 貸付人が、借受人に代わって前項の賠償の責めを果たした場合には、貸付人は、借受人に対して求償することができるものとする。

(滅失又はき損等)

第 16 条 借受人は、貸付物件の全部又は一部を滅失又はき損した場合には、直ちに貸付人にその状況を通知しなければならない。  
2 借受人は、前項の滅失又はき損がその責めに帰する理由によるものであるときは、自己の負担において原状に回復しなければならない。

(商品の盗難等)

第 17 条 貸付人は、設置された自動販売機、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り銭の盗難及びき損についてその責めを負わない。この場合、借受人は、借受人の負担において商品等の盗難及びき損について解決しなければならない。

(実地調査等)

第 18 条 貸付人は、貸付料債権の保全その他必要があると認めるときは、借受人に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合、借受人はその調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(特別違約金)

第 19 条 借受人は、第 12 条から第 14 条まで若しくは前条に定める義務に違反したとき又は第 20 条第 2 項各号に該当したときは、違約金として違反した年次の貸付料年額に相当する金額の範囲内で貸付人の定める金額を支払わなければならない。ただし、その違反するに至った理由が借受人の責めに帰することができないものであると貸付人が認めるときは、この限りではない。  
2 前項に規定する違約金は、第 22 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

(契約の解除)

第 20 条 貸付人は、次の各号の一に該当するときは、この契約を解除することができる。

- (1) 借受人がこの契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 借受人がこの契約の解除を申し出たとき。ただし、借受人は、この契約の解除を申し出るときは、解除しようとする日の6か月前までに書面により行うものとする。
- (3) 貸付人又は国、地方公共団体において、公用又は公共用に供するため貸付物件を必要とするとき。

2 借受人が次の各号の一に該当した場合には、貸付人は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。なお借受人の使用人が借受人の業務として行った行為は、借受人の行為とみなす。

- (1) 暴力団（暴力団排除条例（平成 22 年宮城県条例第 67 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等（同条例第 2 条第 4 号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）であるとき。
- (2) 借受人の役員等（法人の場合は、非常勤を含む役員及び支配人並びに支店又は営業所の代表者、その他の団体の場合は、法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人の場合は、その者並びに支配人及び営業所の代表者をいう。以下同じ。）が、自己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、暴力団員等を利用するなどしていると認められるとき。
- (3) 借受人の役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- (4) 借受人の役員等が、暴力団又は暴力団員等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。
- (5) 借受人の役員等が、暴力団又は暴力団員等と取引したり、又は不当に利用するなどしていると認められるとき。
- (6) 次に掲げる行為をする者と認められるとき（第三者を利用してする場合を含む。）
  - ① 暴力的な要求行為
  - ② 法的な責任を超えた不当な要求行為
  - ③ 契約履行に際しての脅迫的な言動又は暴力
  - ④ 偽計又は威力を用いての県職員等の業務の妨害
  - ⑤ ①から④までに掲げる行為に準ずる行為
- (7) 借受人の役員等が、暴力団又は暴力団員等に自己の名義を利用させ、この契約を締結したとき。

3 前項の規定により契約が解除された場合においては、解除により借受人に損害があっても、貸付人はその賠償の責を負わないものとする。

(貸付物件の返還)

第 21 条 貸付期間が満了したとき又は貸付人が前条の規定によりこの契約を解除したときは、借受人は、貸付物件を貸付人の指定する期日までに原状回復の上、貸付人に返還しなければならない。ただし、貸付人が原状回復させることが適当でないとき、この限りではないものとする。

(損害賠償)

第 22 条 借受人は、その責めに帰する理由により貸付物件の全部又は一部を滅失又はき損

したときは、当該滅失又はき損による当該物件の損害に相当する金額を損害賠償として貸付人に支払わなければならない。ただし、第 16 条第 2 項の規定により当該物件を原状に回復した場合はこの限りでない。

2 前項に掲げる場合のほか、借受人はこの契約に定める義務を履行しないため貸付人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貸付人に支払わなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第 23 条 借受人は、貸付期間が満了したとき又は第 20 条の規定によりこの契約を解除された場合において、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要経費及びその他の費用があっても、これを貸付人に請求しないものとする。

(契約の費用)

第 24 条 この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、借受人の負担とする。

(裁判管轄)

第 25 条 この契約に関する訴えの管轄は、宮城県を管轄区域とする仙台地方裁判所とする。

(その他)

第 26 条 この契約に関し、疑義が生じたとき又は定めのない事項については、その都度貸付人と借受人とが協議して決めるものとする。

この契約を証するため、本書 2 通を作成し、貸付人及び借受人が記名押印の上、各自その 1 通を所持する。

令和 年 月 日

貸付人 宮城県多賀城市鶴ヶ谷一丁目 10 番 2 号  
宮城県貞山高等学校長 太田 克佳

借受人 (住所)

(氏名)

## 別紙

### 自動販売機の規格及び条件並びに遵守事項等

#### 1 自動販売機の規格及び条件

##### (1) 大きさ及びデザイン等

- ・外観色はグレー系や白色系など公共機関にふさわしい色とする。
- ・車イス使用者に対応したユニバーサル機とする。
- ・災害救援機とする。
- ・ユニバーサル機、災害救援機いずれかを導入すること。

##### (2) 環境対策

- ・「照明の自動点滅・減光」、いわゆる「学習省エネ」及び「ピークカット」並びに「真空断熱材やヒートポンプ採用」など、消費電力量の低減に資する技術等を導入した機種とする。
- ・二酸化炭素又は炭化水素を冷媒として採用した機種とする。

#### 2 遵守事項

##### (1) 安全対策

###### ①転倒防止

「自動販売機の据付基準」(JIS規格)及び「自動販売機据付基準マニュアル」(日本自動販売機工業会作成)を遵守した措置を講じるものとする。

###### ②食品衛生

「食品、添加物等の規格基準」(食品衛生法)及び「自動販売機の食品衛生に関する自主的取扱要領」(業界自主基準)等を遵守し、販売商品の衛生管理に万全を尽くすものとする。また、商品販売に必要な営業許可を受けなければならない。

###### ③防犯

硬貨選別装置及び紙幣識別装置のプログラム改変により、偽造通貨又は偽造紙幣の使用による犯罪の防止に万全を尽くすものとする。また、屋内設置であっても「自販機堅牢化基準」(日本自動販売機工業会作成)を遵守し、犯罪防止に努めるものとする。

##### (2) 使用済み容器の回収

###### ①回収ボックスの設置

原則として自動販売機1台に1個の割合で自動販売機脇に設置する。

###### ②回収ボックスの規格

###### ア 素材

プラスチック製又は金属製とする。

###### イ 容積

回収頻度と回収量を考慮し、回収ボックスから空き缶等の使用済み容器が溢れたり、周囲に散乱しない十分な収容容積とする。

###### ウ その他

使用済み容器以外の投入を禁止する旨の表示をするほか、使用済み容器投入口は紙等の一般ゴミが入りにくい形状を有するもの又はそのための仕掛けのあるものとし、使用済み容器と一般ゴミの混入防止を図る。

###### ③使用済み容器の処理

容器包装リサイクル法(平成7年法律第112号)など、関係法令に基づいて適切に処理する。

(3) 自動販売機の設置及び管理運営

- ①設置者において、商品の補充及び変更、消費期限の確認、売上金の回収及び釣銭の補充並びに自動販売機内部、外部及び設置場所周辺の清掃などを行う。
- ②設置者において、消費期限の確認など、安定した高品質の商品を提供するための品質保証活動を行う。
- ③設置者において、専門技術サービス員による保守業務を随時行って維持に努めるほか、故障時には即時対応する。

3 販売商品の種類（同等品可）並びに価格

標準小売価格から30円引きした価格で販売すること。

飲料類：お茶、水、炭酸飲料、コーヒー、紅茶、ジュース類などをバランスよく缶、ビン、ペットボトル等密閉式の容器とすること。（紙パックは除く）

種類（例）

緑茶	500ml	ペットボトル	標準小売価格から30円引きした価格での販売
緑茶	275ml	ホットボトル	
緑茶	280ml	ペットボトル	
ウーロン茶	500ml	ペットボトル	
ほうじ茶	280ml	ペットボトル	
ミルクティ	280g	缶・ペットボトル	
オレンジジュース	280ml	缶	
オレンジ炭酸	350ml	缶	
サイダー	350ml	ペットボトル	
コーラ	350ml	缶	
サイダー	300ml	缶	
ネクター	290g	缶	
アセロラジュース	280ml	ペットボトル	
ハチミツレモン	350ml	缶・ペットボトル	
各種コーヒー	150~190g	缶	
カルピスソーダ	350ml	缶	
炭酸	350ml	缶	
炭酸	350ml	ペットボトル	
天然水	500ml	ペットボトル	
ミネラル水	500ml	ペットボトル	
アップルティ	500ml	ペットボトル	
スポーツドリンク	500ml	ペットボトル	
ブドウジュース	180g	ペットボトル	
ココア	280ml	缶	
十六茶	280ml	缶	
ポタージュ	190g	缶	