

賃貸借契約書

1 賃貸借の名称 一般国道53号(津山南道路)改築工事に伴う埋蔵文化財発掘調査に係る
プレハブ建物等一式賃貸借

2 賃貸借物件の名称・規格・設置場所・数量

物件名	規格及び数量等	設置場所
プレハブ建物等一式 (撤去費用を含む)	プレハブ建物等一式 (撤去費用を含む) ・4坪ユニット3連棟1階×1棟 (トイレ大(洋式)×2 小×1 手洗(Kシンク)×1 足洗×1 内部設備品一式) ・倉庫(シャッター式1坪)×1棟	津山市高尾地内

3 使用目的 埋蔵文化財発掘調査

4 契約期間 令和8年4月13日～令和9年3月31日

5 納入期限 令和8年4月13日

6 契約金 金 円 (うち消費税及び地方消費税の額 円)

7 支払方法 精算払(四半期毎)(第17条に規定する表のとおり)

8 契約保証金 免除

上記の賃貸借契約について、岡山県(以下「甲」という。)と株式会社●●●●(以下「乙」という。)とは、各々の対等な立場における合意に基づいて、次の条項によって公正な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。

この契約の締結の証として、本書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和8年4月1日

甲 岡山市北区西花尻1325-3
岡山県
岡山県古代吉備文化財センター
所 長 奥 山 修 司

乙 岡山県●●市●● 123-4
株式会社●●●●
代表取締役 ● ● ● ●

第1章 総則

(総則)

- 第1条 甲及び乙は、この契約に基づき、仕様書及び図面（以下「仕様書等」という。）に従い、日本の法令を遵守し、この契約（この契約書及び仕様書等を内容とする賃貸借契約をいう。以下同じ。）を履行しなければならない。
- 2 乙は頭書2の賃貸借物件（以下「本物件」という。）を頭書5の納入期限内に設置し、甲に引き渡すものとし、甲は頭書6の契約金を支払うものとする。
- 3 仮設、施工方法その他工事本物件を完成及び納品するために必要な一切の手段については、この契約書及び仕様書等に特別の定めがある場合を除き、乙がその責任において定める。
- 4 この契約書に定める催告、請求、通知、報告、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甲及び乙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甲及び乙の間で用いる計量単位は、設計図書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 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。
- 10 この契約に係る訴訟については、岡山地方裁判所をもって合意による専属的管轄裁判所とする。

(契約代金内訳書及び実施工程表)

- 第2条 乙は、仕様書等に定めるところにより、契約代金内訳書及び実施工程表を作成し、甲に提出しなければならない。

(仕様書、図面等による指示)

- 第3条 乙は、甲の示す仕様書、図面又は現品の見本に基づき、本物件を納入しなければならない。
- 2 仕様書若しくは図面に明示されていないもの又は仕様書と図面との間で交互符合しないものがあるときは、甲乙が協議して対応を定める。

(権利、義務の譲渡等の禁止)

- 第4条 乙は、この契約によって生ずる権利義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、甲の承認を受けた場合はこの限りでない。

第2章 物件提供

(監督)

- 第5条 甲は、必要と認めるときは、随時、この契約から生じる乙の義務の履行状況を監督指導することができる。

(納入期限の延長)

- 第6条 乙は、天災その他やむを得ない事情により頭書5の納入期限（以下「納入期限」という。）までに本物件を甲に納入することができないときは、その都度遅滞なく、その遅延の理由、延長希望日数等を詳記した期限延長の申請書を提出しなければならない。
- 2 甲は、前項の申請書を受理したときは、内容を検討し、正当であると認めたときは、納入期限を延長することができる。
- 3 甲は、前項の規定により納入期限の延長を承認したときは、書面によりその旨を通知し、第10条に規定する遅延料の徴収を免除することができる。

(検査)

- 第7条 乙は、本物件の納入にあたり、納品書に甲が必要とする書類を全て添付した上で、これらの書類を提出しなければならない。
- 2 甲は、納品書を受理したときは、その日から10日以内に乙の立会いを求め、検査を行わなければならない。

らない。

(取替え、補修及び改造)

第8条 乙は、前条第2項の検査に合格しなかったときは、遅滞なくこれを取り替え、補修し、又は改造して再検査を受けなければならない。この場合において、同項の規定を準用する。

- 2 前項前段において準用する前条第2項に規定する期間は、甲が乙から取り換え、補修又は改造の完了の通知を受けた日から起算する。
- 3 前条第2項の検査に合格しなかったものであっても、その不良の程度が軽微であって甲が使用上支障がないと認めたときは、甲は、頭書6の契約金及び第17条の金額を減額した上で、合格とすることができる。

(引渡し)

第9条 甲が行う検査(第7条第2項の検査及び前条第1項の再検査をいう。以下同じ。)に合格すると同時に、甲は、本物件の引渡しを受けるものとする。

(履行遅延の場合における遅延料)

第10条 乙の責めに帰すべき事由により、納入期限までに本物件を甲に納入することができないときは、乙は、遅滞なく、その遅延の理由、延長希望する日数等を記載した申請書を甲に提出しなければならない。

- 2 甲は、前項の申請書を受理したときは、内容を検討し、乙が納入期限後相当の期間内に本物件を納入する見込みがあると認められるときは、甲は、乙から遅延日数1日につき契約金額の1,000分の2に相当する額の遅延料を徴収するとともに、納入期限を延長することができる。
- 3 甲は、前項の規定により納入期限の延長を承認したときは、書面によりその旨を乙に通知する。

(遅延利息)

第11条 甲の責めに帰すべき事由により、甲が第17条第2項に規定する期間内に契約金額を乙に支払わない場合、乙は、当該期間の満了の日の翌日から支払をする日までの日数に応じ、未支払金額につき年2.5%の率を乗じて得た金額の遅延利息の支払を甲に請求することができる。ただし、当該遅延利息の金額が100円未満の場合は、乙は、これを請求しないものとする。

(危険負担)

第12条 甲乙双方の責めに帰することができない事由によって本物件を納入することができなくなったときは、甲は、乙への支払を拒むことができる。

- 2 甲の責めに帰すべき事由によって貸借物品を納入することができなくなったときは、甲は、乙への支払を拒むことができない。この場合において、乙は、貸借物品を納入することを免れたことによって、利益を得たときは、これを甲に償還しなければならない。

(契約不適合責任等)

第13条 甲は、納入された貸借物品が規格、性能又は機能等に関してこの契約の内容に適合しないものである場合は、乙に対し、貸借物品の修補、代替物の納入又は不足分の納入による履行の追完を請求することができる。ただし、乙は甲に不相当な負担を課するものでないときは、甲が請求した内容と異なる方法による履行の追完をすることができる。

- 2 前項本文に規定する場合において、甲が相当の期間を定めて同項に規定する履行の追完の催告をしたにもかかわらず、その期間内に当該履行の追完がないときは、甲は、同項に規定する契約の不適合の程度に応じて契約金額の減額を乙に請求することができる。
- 3 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、甲は、同項の規定による催告をすることなく、直ちに契約金額の減額を乙に請求することができる。
 - (1) 第1項の規定による履行の追完が不能であるとき。
 - (2) 乙が第1項の規定による履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - (3) 契約の性質により特定の期限又は一定の期間内にこの契約による債務を履行しなければ、この契約の目的を達成することができない場合において、第1項の規定による履行の追完がなくその時期を経過したとき。
 - (4) 前各号に掲げる場合のほか、甲が前項の規定により催告をしても第1項の規定による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。

- 4 第1項の規定による契約の不適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、乙に対し、前2項の規定による契約金額の減額の請求をすることができない。
- 5 第1項から前項までの規定は、損害賠償の請求及び契約の解除権の行使を妨げるものではない。
- 6 乙が規格、性能又は機能等に関してこの契約の内容に適合しない貸借物品を甲に納入した場合において、甲がその不適合を知った時から1年以内にその旨を乙に通知しないときは、甲は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、契約金額の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、乙が納入の時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

(契約の解除)

- 第14条 乙がこの契約による債務を履行しない場合において、甲が相当の期間を定めて乙に催告をし、その期間内に当該債務の履行がないときは、甲は、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。
- 2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、甲は、同項の規定による催告をすることなく、直ちに契約を解除することができる。
 - (1) この契約による債務の全部の履行が不能であるとき。
 - (2) 乙がこの契約による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) この契約による債務の一部の履行が不能である場合又は乙が当該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この契約の目的を達成することができないとき。
 - (4) 契約の性質又は甲若しくは乙の意思表示により、納入期限までに貸借物品を納入しなければこの契約の目的を達成することができない場合において、乙が貸借物品を納入することなく納入期限を経過したとき。
 - (5) 前各号に掲げる場合のほか、乙がこの契約による債務の履行をせず、甲が乙に前項の規定による催告をしてもこの契約の目的を達成するに足りる程度に乙が当該債務を履行する見込みがないことが明らかであるとき。
 - 3 前2項の規定にかかわらず、甲は、次に掲げる場合には、この契約を解除することができる。
 - (1) 甲が行う検査に際し、乙若しくはその代理人等が甲の職員の職務執行を妨げたとき、又は偽りその他不正の行為を行ったと認めたとき。
 - (2) 乙が次のいずれかに該当するとき。
 - イ 役員等（乙が個人である場合にはその者を、法人である場合には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9条第21号ロに規定する役員をいう。以下この号において同じ。）が、暴力団員等（岡山県暴力団排除条例（平成22年岡山県条例第57号。以下「条例」という。）第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）であると認められるとき。
 - ロ 役員等が暴力団（条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等の統制下にあると認められるとき。
 - ハ 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。
 - ニ 暴力団員等、暴力団又は暴力団員等の統制下にある者並びに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者が、経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (3) その他乙がこの契約に定める義務を履行しないとき。
 - 4 前3項の規定により甲がこの契約を解除しようとする場合において、乙が契約保証金の納付を免除されているときは、乙は、契約金額の100分の10に相当する額の違約金を甲に支払わなければならない。
 - 5 乙は、前項の違約金の額を超えて甲に損害を及ぼしたときは、その損害額を賠償しなければならない。

第15条 甲は、この契約による債務の不履行が甲の責めに帰すべき事由によるものであるときは、前条第1項及び第2項の規定によりこの契約を解除することができない。

第16条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

- (1) 甲の責めに帰すべき事由により、本物件を納入することができないと認められるとき。
- (2) その他甲がこの契約に定める義務を履行しないとき。

第3章 賃貸借

(賃料の支払い)

第17条 頭書6の契約金については、第2項に掲げる賃借期間の終了毎に乙の請求により、甲は、支払うものとする。

- 2 前項による甲の支払いは、乙から前項の請求を受けたときから30日以内に、請求書が次に掲げる期間及び金額であるかを確認し、行うものとする。

回数	賃借期間	金 額
1	令和8年4月13日～令和8年6月30日	金●●●●円
2	令和8年7月1日～令和8年9月30日	金●●●●円
3	令和8年10月1日～令和8年12月31日	金●●●●円
4	令和9年1月1日～令和9年3月31日	金●●●●円

- 3 甲がその責めに帰すべき事由により第7条第2項の期間内に検査をしないときは、その期限を経過した日から検査をした日までの期間の日数は、前項の期間（以下この項において「約定期間」という。）の日数から差し引くものとする。この場合において、その遅延日数が約定期間の日数を超えるときは、約定期間は、遅延日数が約定期間の日数を超えた日において満了したものとみなす。

(諸費用)

第18条 本物件の電気使用料金、水道使用料金、ガス使用料金、衛生費、その他本物件の使用上必要な諸経費は全て甲の負担とする。

(物件の保険)

第19条 乙は、本物件を納入するまでに、同物件及び附属物にかかる動産保険への加入をしなければならない。

- 2 乙は、火災保険、地震保険その他本契約にかかる任意の保険に加入した場合、本物件を納入するまで甲へ書面にてその旨を通知するものとする。
- 3 前2項の保険への加入にかかる負担は、乙によるものとする。

(修繕義務)

第20条 乙は、甲が本物件を使用するために必要な修繕を行い、その費用を負担する。ただし、甲の責めに帰すべき事由によって修繕が必要になった場合、当該修繕費用は、甲の負担とする。

- 2 甲は、本物件に修繕の必要性が生じたことを認識した場合、遅滞なくその内容を乙に通知するものとする。この場合において、甲は、乙又は乙が指定した第三者が行う本物件の修繕工事に付き最大限協力するものとする。
- 3 第1項の規定にかかわらず、直ちに修繕を行うべき緊急の事情がある場合、甲は自ら本物件の修繕を行うことができる。この場合において、甲は乙に対し前条に基づく通知を行い、かつ、修繕の範囲及び程度等について可能な限り甲乙間で事前に協議するものとする。

(現状変更)

第21条 本物件の現状を変更しようとするときは、甲は、あらかじめ乙の承認を受けるものとする。

(立入り)

第22条 乙又は乙が指定した第三者は、建物保存、衛生、防犯、防火、救護、その他本物件の管理上必要があるときは、事前に甲に通知した上で、甲の業務に支障を来さない範囲で本物件に立ち入り、点検、その他適宜の措置をすることができ、甲は乙の措置に協力するものとする。

(滅失)

第23条 本物件の一部が甲の責めに帰することのできない事由により滅失した場合、甲は乙に対し、滅失した部分の割合に応じた賃料の減額を請求することができる。この場合において、甲乙は滅失した部分の割合を確定するために誠実に協議しなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、本物件の一部が甲の責めに帰することのできない事由により滅失し、本物件を使用することができなくなった場合、残存する部分のみでは契約の目的を達成することができないときは、甲は直ちにこの契約を将来に向かって解除することができる。

(契約の終了)

第24条 この契約は、次のいずれかに定める場合に終了する。

- (1) 甲及び乙が契約の終了について合意した場合。
- (2) 頭書4に規定する契約期間が満了し、更新されなかった場合。

2 賃貸借に関する解除は、将来に向かってのみその効力を生ずるものとする。ただし、損害賠償の請求は妨げないものとする。

(明渡し及び原状回復)

第25条 甲は、本契約が終了した場合、甲の付加した造作、甲が保有する物品等を甲の負担で速やかに収去し、本契約開始時の原状に復して本物件を乙に明け渡しをするものとする。

2 乙は、前項の規定により本物件の明け渡しを受けたときは、速やかに収去し、土地を建物建設前の状態に復さなければならない。

3 明け渡し後、本物件に甲の所有物があつたとき、乙は処分することができる。この場合において、費用が生じたときは、甲乙間で協議するものとする。

第4章 雑則

(契約解除の通知)

第26条 甲又は乙は、相当の事由をもってこの契約を解除しようとするときは、当該事由を記載した書面により速やかに相手方に通知し解除することができる。

(談合等不正行為に伴う契約の解除)

第27条 甲は、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、この契約を解除することができる。

- (1) 乙が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3条の規定に違反し、公正取引委員会が乙に対し、独占禁止法第7条第1項若しくは第2項の規定による措置命令、又は独占禁止法第7条の2第1項の規定による課徴金の納付命令を行い、かつ、当該納付命令が確定したとき。

- (2) 乙（乙が法人である場合にあっては、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若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑に処せられたとき。

2 甲は、前項の規定によりこの契約を解除したときは、乙に損害が生じてもその責めを負わないものとする。

(賠償の予約)

第28条 乙は、前条第1項の規定に該当する場合は、甲がこの契約を解除するか否かにかかわらず、契約金の100分の20に相当する額を賠償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。この契約の終了後においても、同様とする。ただし、同項各号のいずれかに該当する場合で、その行為が不公正な取引方法（昭和57年公正取引委員会告示第15号）第6項に規定する不当廉売であるときその他甲が特に認めるときは、この限りでない。

2 前項の規定は、甲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、その超過分につき甲が乙に対し賠償を請求することを妨げるものではない。

(違約金等の徴収)

第29条 乙がこの契約に基づく、違約金、損害金又は賠償金（以下「違約金等」という。）を甲の指定する期間内に支払わないときは、甲は、当該期間の満了の日の翌日から支払をする日までの日数に応じ、未支払金額につき年9.05%の率を乗じて得た金額の遅延利息の支払を乙に請求するものとする。

2 乙に対して、甲が支払う契約金又は契約保証金の還付金があるときは、違約金等と相殺し、なお不足があるときは、乙はその不足額を追徴するものとする。

(損害賠償)

第30条 甲及び乙は、法令又はこの契約に違反する行為によって相手方から損害を被った場合には、当該相手方に対し、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、当該違反行為が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして相手方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、この限りではない。

(契約の変更)

第31条 甲の都合により賃借期間を延長する場合、又は賃借期間を短縮する場合で短縮の期間が1ヶ月を超えるときは、甲乙協議の上、変更契約を締結する。

(契約の更新)

第32条 頭書4に規定する賃貸借契約期間が満了した後、本物件を引続き賃貸借する場合、甲乙は協議の上、契約期間、契約金額、支払の方法その他の事項を定めるものとする。

2 前条の場合において、甲乙間で協議しなかった事項については、この契約と同様とする。

(秘密保持)

第33条 甲及び乙は、この契約に関して知り得た公益上及び営業上・技術上その他相手方が保有する秘密を第三者に漏らしてはならない。ただし、相手方の書面による承諾がある場合はこの限りではない。

2 前項の規定に違反したときの損害賠償の請求は第30条を準用する。

(有効期間)

第34条 この契約が終了した場合であっても、第1条第9項及び第10項並びに第29条、第30条、第33条の規定は有効に存続する。

(補則)

第35条 この契約に定めるもの以外で、本物件の使用に関する権利及び義務についてはこの定める定型約款の規定によるものとする。

2 この契約に定めのない事項又はこの契約に関し疑義の生じた事項については、甲乙協議の上、定める。