

賃貸借契約書（案）

賃借人 一般社団法人北海道軽種馬振興公社（以下「甲」という。）と賃貸人（以下「乙」という。）は、仮設住宅の賃貸借について、次のとおり契約を締結する。

- 1 契約事項 仮設住宅賃貸借契約
- 2 賃貸借物件及び数量
 - (1) 賃貸借物件 仮設住宅（54戸分） 一式
 - (2) 仕様書 別紙のとおり
- 3 設置場所 沙流郡日高町富川駒丘76-1
- 4 契約期間 契約締結日から令和10年5月31日まで
- 5 賃貸借期間 令和7年11月1日から令和9年11月30日まで
- 6 設置・引渡期限 令和7年10月31日まで
- 7 撤去・復旧期限 令和10年5月31日まで
- 8 賃貸借料 金 円
(うち消費税及び地方消費税の額 円)
- 9 契約保証金 金 円

上記物件の賃貸借について、甲と乙とは、各々の対等な立場における合意に基づいて、次のとおり公正に契約し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

この契約を証するため、本書を2通作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

沙流郡日高町富川駒丘76-1

甲 一般社団法人北海道軽種馬振興公社
理事長 大鷹 千秋

住 所
乙 法人名
代表者名

(総則)

第1条 甲及び乙は、この契約書に基づき、仕様書等に従い、誠実に、この契約を履行しなければならない。

2 乙は、頭書の賃貸借物件を設置・引渡期限までに設置場所に設置・引渡し、賃貸借期間中、賃貸借物件をその目的に従い甲に使用させるとともに、その目的に従った使用ができるよう修繕、点検等を行い、甲は、その対価である賃貸借料を乙に支払うものとする。

3 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。

4 この契約の履行に関して甲と乙の間で用いる言語は、日本語とする。

5 この契約書に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

6 この契約の履行に関して甲と乙の間で用いる計量単位は、契約書及び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。

7 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。

8 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

9 この契約に係る訴訟については、日本国の裁判所を合意による専属的管轄裁判所とし、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所を第1審の裁判所とする。

(物件設置場所の変更)

第1条の2 甲は、物件設置場所を変更するときは、乙の承諾を得なければならない。

(権利義務の譲渡等)

第2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、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

(賃貸借物件の検査及び引渡し等)

第3条 乙は、設置・引渡期限までに、設置場所において賃貸借物件を完全に使用できる状態にして、甲に引き渡さなければならない。

2 乙は、賃貸借物件を引き渡そうとするときは、その旨を甲に通知するとともに、賃貸借物件に係る引渡書を提出しなければならない。

3 甲は、前項の通知を受けたときは、設置・引渡期限までに、賃貸借物件が別記の仕様書に適合するかどうかの検査を行い、検査に合格した場合には、その引渡しを受けるものとする。

4 賃貸借物件の設置、検査及び引渡しに要する一切の費用は、乙の負担とする。

5 乙は、賃貸借物件を設置・引渡期限までに設置することができないとき又は賃貸借物件の設置・引渡のないまま設置・引渡期限が経過し履行遅滞となったときは、甲に対し、その理由及び設置・引渡の可能な日を書面により申し出なければならない。

6 甲は、賃貸借物件の設置・引渡のないまま設置・引渡期限が経過し履行遅滞となったときは、乙に対し、相当の期限を定めて賃貸借物件の設置の履行を催告するものとする。

7 甲及び乙は、設置・引渡期限後に、賃貸借物件の設置及び引渡しがあったときは、第1項から第4項までの規定を準用する。この場合において、賃貸借期間は、賃貸借物件の引渡しの日の翌日から開始する。

(賃貸借料)

第4条 甲は、乙から賃貸借物件の引渡を受け、乙からの適正な請求書を受領した日から30日以内に賃貸借料を支払うものとする。

2 賃貸借料の支払場所は、一般社団法人北海道軽種馬振興公社の勤務の場所とする。

(履行遅滞)

第5条 甲は、その責めに帰すべき理由により支払期限までに賃貸借料を支払わないときは、当該未払額につき、その支払期限の翌日から支払の日までの日数に応じ、契約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）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率（以下この条において「財務大臣が決定する率」という。）で計算した額の遅延利息を乙に支払わなければならない。

2 乙は、賃貸借物件の設置及び引渡しが履行遅滞となった理由がその責めに帰すべきものであると甲が認めるときは、当該履行遅滞に係る物件の賃貸借期間における賃貸借料の総額につき、設置・引渡期限の翌日から引渡しの日までの日数に応じ、財務大臣が決定する率で計算した額の違約金を甲に支払わなければならない。ただし、違約金の額が100円未満であるときは、違約金の支払を要しないものとする。

(賃貸借物件の管理及び調査)

第6条 甲は、賃貸借物件を、善良な管理者の注意義務をもって管理しなければならない。

2 甲は、賃貸借物件に故障、破損、不具合等が生じたときは、直ちに、その旨をその理由を付して乙に報告しなければならない。

3 甲は、賃貸借物件に付されている乙の所有権を明示する表示又は標識等を汚損し、又は取り除いてはならない。

- 4 賃貸借物件の保管及び使用によって、第三者に人的又は物的損害が発生したときは、甲がその損害（保険その他によりてん補された部分を除く。）を賠償しなければならない。
- 5 乙は、契約期間中、甲の承諾を得て、賃貸借物件設置場所に立ち入って、賃貸借物件の現状、運転及び保管状況を調査することができる。

（乙の修繕義務等）

第7条 乙は、賃貸借物件に故障、破損、不具合等の損害が生じた場合は、甲の責めに帰すべき理由によるものを除き、賃貸借物件を甲に使用させるため必要な限度において修繕義務を負うものとする。ただし、賃貸借物件の故障、破損、不具合等の程度が甲の使用を妨げるものでないときは、この限りでない。

（転貸の禁止）

第8条 甲は、賃貸借物件を門別競馬場きゅう舎関係者以外の者に転貸してはならない。ただし、あらかじめ、乙の承諾があったときは、この限りでない。

（契約不適合責任）

第9条 甲は、賃貸借物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、乙に対し賃貸借物件の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。

- 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。

（危険負担）

第10条 天災その他不可抗力など甲及び乙の双方の責めに帰することのできない理由により、この賃貸借物件が滅失又は毀損等をし、この契約の全部又は一部を履行することができなくなった場合は、乙は、当該部分についてこの契約の履行の義務を免れるものとし、甲は、当該部分に相当する賃貸借料の支払の義務を免れるものとする。

（損害の負担）

第11条 賃貸借物件の経年劣化及び通常の使用による損耗を除き、甲の責めに帰すべき理由により賃貸借物件に故障、破損、不具合等の損害が生じたときは、甲が、点検、修理等を行い、その損害及び費用を負担しなければならない。

- 2 乙の責めに帰すべき理由により賃貸借物件の故障、破損、不具合等の損害並びに天災その他不可抗力など甲及び乙の双方の責めに帰することのできない理由により賃貸借物件の損害（経年劣化及び通常の使用による損耗を含む。）が生じたときは、乙が点検、修理等を行い、その損害及び費用を負担しなければならない。

（秘密の保持及び個人情報の保護）

第12条 乙は、甲が提供する業務遂行に必要な情報資産の管理に万全を期すとともに、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。

- 2 乙は、個人情報（個人に関する情報であって、特定の個人が識別され、又は識別され得るものをいう。以下同じ。）の保護の重要性を認識し、この契約による業務の実施に当たっては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び関係法令の規定に従い、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の取扱いを適正に行わなければならない。
- 3 乙は、この業務に従事している者に対して、在職中及び退職後において、この契約による業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならないことその他個人情報の保護に関し必要な事項を周知するものとする。
- 4 前3項の規定は、この契約が終了した後においても適用があるものとする。

（甲の任意解除権）

第13条 甲は、次条から第16条までの規定によるほか、必要があるときは、解除しようとする日の1月前までに書面により通知の上、この契約を解除することができる。

- 2 甲は、前項の規定によりこの契約を解除したことにより乙に損害を及ぼしたときは、乙にその損害を賠償しなければならない。

（甲の催告による解除権）

第14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）設置・引渡期限までに賃貸借物件の設置及び引渡しを完了しないとき又は期限後相当の期間内に完了する見込みがないと認められるとき。

（2）正当な理由なく、第9条第1項の履行の追完がなされないとき。

（3）前2号に掲げる場合のほか、この契約に違反したとき。

（甲の催告によらない解除権）

第15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) 賃貸借物件の設置及び引渡しを完了させることができないことが明らかであるとき。
- (2) 乙が賃貸借物件の設置及び引渡し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貸借料債権を譲渡したとき。
- (7) 第18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、その支店又は常時物件の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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員の利用等を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等直接的又は積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又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であることを知りながらこれを不当に利用等を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。

カ この契約に関連する契約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この契約に関連する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。

第16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、直ちにこの契約を解除することができる。この場合において、乙は、解除により生じた損害の賠償を請求することができない。

- (1) 乙が排除措置命令（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。以下この条及び第22条において「独占禁止法」という。）第49条に規定する排除措置命令をいう。以下この条及び第22条において同じ。）を受けた場合において、当該排除措置命令について行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第3条第2項に規定する処分の取消しの訴え（以下この条において「処分の取消しの訴え」という。）が提起されなかったとき。
- (2) 乙が納付命令（独占禁止法第62条第1項に規定する課徴金の納付命令をいう。以下この条及び第22条において同じ。）を受けた場合において、当該納付命令について処分の取消しの訴えが提起されなかったとき（当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消されたときを含む。）。
- (3) 乙が排除措置命令又は納付命令を受けた場合において、当該排除措置命令又は当該納付命令に係る処分の取消しの訴えが提起されたときであって当該処分の取消しの訴えを却下し、又は棄却する判決が確定したとき。
- (4) 乙以外のもの又は乙が構成事業者である事業者団体に対して行われた排除措置命令又は納付命令において乙に独占禁止法に違反する行為の実行としての事業活動があったとされた場合において、これらの命令全てについて処分の取消しの訴えが提起されなかったとき（当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消されたときを含む。）又はこれらの命令に係る処分の取消しの訴えが提起されたときであって当該処分の取消しの訴えを却下し、若しくは棄却する判決が確定したとき。
- (5) 排除措置命令又は納付命令（これらの命令が乙に対して行われたときは処分の取消しの訴えが提起されなかった等の場合（これらの命令について処分の取消しの訴えが提起されなかった場合（当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）又はこれらの命令に係る処分の取消しの訴えが提起された場合であって当該処分の取消しの訴えを却下し、若しくは棄却する判決が確定したときをいう。以下この号において同じ。）における乙に対する命令とし、これらの命令が乙以外のもの又は乙が構成事業者である事業者団体に対して行われたときは処分の取消しの訴えが提起されなかった等の場合における各名宛人に対する

命令とする。)により、乙に独占禁止法に違反する行為があったとされる期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、この契約が、当該期間(これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が乙に対し納付命令を行い、処分の取消しの訴えが提起されなかった等の場合は、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間(独占禁止法第7条の2第1項に規定する実行期間をいう。)を除く。)に入札が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき(当該違反する行為が、この契約に係るものでないことが明らかであるときを除く。))。

(6) 乙(乙が法人の場合にあっては、その役員又は使用人を含む。)について、独占禁止法第89条第1項、第90条若しくは第95条(独占禁止法第89条第1項又は第90条に規定する違反行為をした場合に限る。)に規定する刑又は刑法(明治40年法律第45号)第96条の6若しくは第198条に規定する刑が確定したとき。

(甲の責めに帰すべき理由による場合の解除の制限)

第17条 第14条各号又は第15条各号に定める場合が甲の責めに帰すべき理由によるものであるときは、甲は、第14条又は第15条の規定による契約の解除をすることができない。

(乙の催告による解除権)

第18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。

(乙の責めに帰すべき理由による場合の解除の制限)

第19条 前条に定める場合が乙の責めに帰すべき理由によるものであるときは、乙は、同条の規定による契約の解除をすることができない。

(甲の損害賠償請求等)

第20条 次の各号のいずれかに該当するときは、乙は賃貸借料の総額の10分の1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。

(1) 第14条又は第15条の規定によりこの契約が解除されたとき。

(2) 乙がその債務の履行を拒否し、又は、乙の責めに帰すべき理由によって乙の債務について履行不能となったとき。

2 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

3 第1項各号に定める場合(前項の規定により第1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理由によるものであるときは、第1項の規定は適用しない。

4 第1項の場合(第15条第6号又は第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、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賠償金に充当することができる。この場合において、当該契約保証金の額又は担保される額が賃貸借料の総額の10分の1に相当する額に不足するときは、乙は、当該不足額を甲の指定する日までに納付し、契約保証金の額又は担保される額が賃貸借料の総額の10分の1に相当する額を超過するときは、甲は、当該超過額を返還しなければならない。

(不正行為に伴う賠償金)

第21条 乙は、この契約に関して、第16条各号のいずれかに該当するときは、甲がこの契約を解除するか否かを問わず、賠償金として賃貸借料の総額の10分の2に相当する額を甲の指定する期間内に支払わなければならない。ただし、同条第1号から第5号までに掲げる場合において、排除措置命令又は納付命令の対象となる行為が、独占禁止法第2条第9項第3号に規定するものであるとき又は同項第6号に基づく不公正な取引方法(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 甲は、実際に生じた損害の額が前項の賠償金の額を超えるときは、乙に対して、その超える額についても賠償金として請求することができる。

3 前2項の規定は、この契約の終了後においても適用があるものとする。

(乙の損害賠償請求等)

第22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理由によるものであるときは、この限りでない。

(1) 第18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。

(契約不適合責任期間等)

第23条 甲は、賃貸借物件に関し、第3条第3項の規定による引渡し（以下この条において単に「引渡し」という。）を受けた日から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、代金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566条の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。

7 甲は、賃貸借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、直ちにその旨を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。

(賃貸借物件の返還及び引取り)

第24条 甲は、契約が終了したときは、その附属させた物を収去して原状に復する場合及びその責めに帰すべき理由により賃貸借物件に故障、破損、不具合等の損害が生じ第11条第1項の規定の適用がある場合を除くほか、賃貸借物件を現状のままで乙に返還するものとする。

2 乙は、契約が終了したときは、甲から賃貸借物件を速やかに引き取り現状に復さなければならない。この場合において、乙は、賃貸借物件に係る受領書を甲に交付しなければならない。

3 賃貸借物件の引取り及び現状に復するに要する一切の費用は、乙の負担とする。

(契約保証金の返還)

第25条 甲は、賃貸借期間が満了した場合又は第13条、第15条第6号若しくは第8号、第16条又は第18条の規定によりこの契約の解除があった場合において、乙が前条の規定により賃貸借物件を引き取り現状に復したときは、契約保証金を乙に返還しなければならない。

(相殺)

第26条 甲は、乙に対して違約金その他の金銭債権があるときは、乙が甲に対して有する契約保証金返還請求権、賃貸借料請求権その他の債権と相殺することができる。

(契約の更新等)

第27条 甲は、引き続きこの賃貸借物件を借り入れようとするとき又はこの賃貸借物件を買い入れようとするときは、賃貸借期間の満了の2か月前までに、乙と、借入れ又は買入れについての協議を開始しなければならない。

2 甲及び乙は、前項の協議が整った場合は、甲が適用を受ける会計法令に従い、この賃貸借物件の借入れ又は買入れに係る契約を締結することができる。

(損害保険)

第28条 乙は、特記仕様書の【表1】維持管理区分表に記載された内容とする保険契約を、乙の負担により、乙の選定する損害保険会社と締結し、賃貸借期間中はこれを更新しなければならない。

(契約に定めのない事項)

第29条 この契約に定めのない事項については、必要に応じ、甲と乙とが協議してこれを定めるものとする。