

賃貸借契約書

1 契約件名

2 借入期間 年 月 日から
年 月 日まで
(長期継続契約)

3 契約金額

			百万			千			円
--	--	--	----	--	--	---	--	--	---

(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 円)

4 契約保証金

5 借入場所

地方独立行政法人東京都立産業技術研究センターを賃借人とし、
を賃貸人とし、
賃借人と賃貸人との間において、裏面の条項により賃貸借契約を締結する。

賃借人と賃貸人とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

年 月 日

(賃借人) 東京都江東区青海二丁目4番10号
地方独立行政法人東京都立産業技術研究センター
理事長 黒 部 篤 印

(賃貸人) 住 所
氏 名 印

〔 法人の場合は名称
及び代表者氏名 〕

(総則)

- 第1条** 賃借人及び賃貸人は、標記の契約書及びこの約款（以下「契約書」という。）に基づき、別添の仕様書及び図面等（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、仕様書等記載の物件（以下「この物件」という。）を契約書記載の借入期間、仕様書等に従い賃借人に賃貸するものとし、賃借人は、その賃借料を賃貸人に支払うものとする。
- 3 この契約において契約期間とは、契約締結日から借入期間の末日までの間をいう。
- 4 賃貸人は、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。なお、「秘密」とは、①仕様書等の内容、②賃借人の営業、企画、計画、戦略、人事、技術、研究に関する情報、③賃借人が秘密として明示した情報をいう。
- 5 この契約書に定める催告、請求、届出、通知、申出、協議、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。
- 6 この契約の履行に関して賃借人と賃貸人との間で用いる言語は、日本語とする。
- 7 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。
- 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、この契約書又は仕様書等に特別の定めがある場合を除き、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、賃借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。
- 11 契約書及び仕様書等と異なる事項を定める場合、賃貸人及び賃借人の署名押印のなされた書面をもって行う。
- 12 契約締結以前に交付された口頭、書面による合意に対しても本契約書の定めが優先される。

(権利の譲渡等)

- 第2条** 賃貸人は、この契約により生じる権利又は義務を、第三者に譲渡し、承継させ、又は担保の目的に供することができない。ただし、賃借人の承諾を得たときは、この限りでない。

(一般的損害等)

- 第3条** この契約の履行に関して契約期間中に発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む。）については、賃貸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、賃借人の責めに帰すべき理由により生じたものについては、賃借人が負担する。

(物件の納入等)

- 第4条** 賃貸人は、この物件を契約書及び仕様書等で指定された場所（以下「借入場所」という。）へ仕様書等に定める日時までに賃貸人の負担で納入し、使用可能な状態に調整した上、借入期間の開始日（以下「使用開始日」という。）から賃借人の使用に供しなければならない。
- 2 賃借人は、納入に先立ち、又は納入に際して、必要があるときは、賃借人の職員をして立会い、指示その他の方法により、賃貸人の履行状況を監督させることができる。
- 3 賃貸人は、この物件を納入するときは、賃借人の定める項目を記載した納品書を提出しなければならない。
- 4 賃貸人は、この物件を納入する上において当然必要なものは、賃貸人の負担で行うものとする。

(検査)

- 第5条** 賃借人は、賃貸人から納品書の提出及び納入があったときは速やかに検査し、その検査に合格したときをもって、賃貸人からこの物件の引渡しが完了したものとする。
- 2 賃貸人は、あらかじめ指定された日時及び場所において、前項の検査に立ち会わなければならない。
- 3 賃貸人は、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 賃借人は、必要があるときは、第1項の検査のほか、納入が完了するまでの間において、品質等の確認をするための検査を行うことができる。この場合においては、前2項の規定を準用する。
- 5 第1項及び前項の検査に直接必要な費用並びに検査のため変質、変形、消耗又は毀損した物件に係る損失は、全

て賃貸人の負担とする。

(引換え又は手直し)

第6条 賃貸人は、この物件を納入した場合において、その全部又は一部が前条第1項の検査に合格しないときは、賃借人の指定する日までに引換え又は手直しを行い、仕様書等に適合した物件を納入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7条 賃貸人は、使用開始日までにこの物件の引渡しを完了することができないときは、速やかにその理由、遅延日数等を届出なければならない。

2 賃貸人は、前項の届出をしたときは、賃借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、賃借人は、その理由が賃貸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。

(遅延違約金)

第8条 賃貸人の責めに帰すべき理由により使用開始日までにこの物件の引渡しを完了することができない場合において、使用開始日後相当の期間内にこの物件の引渡しが見込みのあるときは、賃借人は、賃貸人から遅延違約金（ただし、民法第420条第3項に定める賠償額の予定とはせず、違約金とは別に損害賠償の請求を妨げるものではない。以下同じ。）を徴収して使用開始日を延期することができる。

2 前項の遅延違約金の額は、使用開始日の翌日から引き渡し完了した日までの日数に応じ、契約金額に年3パーセントの割合（年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。）を乗じて計算した額（100円未満の端数があるとき又は100円未満であるときは、その端数額又はその全額を切り捨てる。）とする。

3 前項の遅延違約金の計算の基礎となる日数には、検査に要した日数は算入しない。

(賃借料の支払い)

第9条 賃貸人は、この物件を賃借人が使用した月（以下「当該月」という。）の翌日以降、前月分の賃借料について、毎月1回別紙内訳書記載の賃借料を賃借人に請求することができる。ただし、賃借人が仕様書等において請求時期を別に定めた場合又は賃貸人と賃借人との間で前払についての合意が書面により成立した場合は、この限りでない。

2 前項の賃借料の計算は、前月の月の初日から末日までを1月分として計算するものとする。この場合において、当該月の使用が1月に満たないとき、又は前2条による使用開始日の延期などにより、当該月における物件の使用が1月に満たなくなったとき（賃借人の責に帰すべき理由による場合を除く。）は、当該月の日数に応じた日割計算によるものとする。

3 賃借人は、第1項の規定により賃貸人から請求があったときは、賃貸人の履行状況を確認の上、その請求を受理した日から起算して60日以内に、第1項に定める賃借料を賃貸人に支払うものとする。

4 賃借人は、前項の期限内に賃借料を支払わないときは、賃貸人に対し、支払期限の翌日から支払をした日までの日数に応じて、支払金額に年3パーセントの割合（年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。）を乗じて計算した金額を遅延利息として支払うものとする。

(転貸の禁止)

第10条 賃借人は、あらかじめ賃貸人の承諾を得ずに、この物件を第三者に転貸（相当期間継続的に特定の者に対し物件を独占しうる状態で占有を移転する行為をいう。）してはならない。ただし、賃借人は、仕様書等の目的及び賃借人の事業目的の達成に必要な範囲で物件を第三者に使用させることができ、これは転貸に含まれない。

(知的財産権の利用許諾)

第11条 物件にソフトウェアその他知的財産（発明、実用新案、意匠、著作物、営業秘密、ノウハウを

含むがこれに限られない。)が組み込まれている場合、賃貸人は、賃借人に対し、仕様書等に記載の目的及び発注者の事業目的の達成に必要な範囲で物件使用にあたり当該知的財産を自由に利用し、もしくは第三者に利用させることができる無償の利用権を付与する。

(公租公課)

第 12 条 この物件に係る公租公課は、賃貸人が負担する。

(物件の管理責任等)

第 13 条 賃借人は、この物件を善良なる管理者の注意をもって管理しなければならない。

- 2 賃借人は、この物件を本来の用法によって使用し、かつ、賃借人の通常の業務の範囲内で使用するものとする。
- 3 この物件に故障が生じたときは、賃借人は、直ちに賃貸人に通知しなければならない。

(物件の保守等)

第 14 条 賃貸人は、常にこの物件の機能を十分に発揮させるため、およびこの物件を安全に使用するため、必要な保守を仕様書等に基づき賃貸人の負担で行わなければならない。ただし、仕様書等において必要な保守、点検等が明示されていない場合、賃貸人は、賃借人へ必要な保守、点検、使用上の注意事項等について予め通知しなければならない。

- 2 賃貸人は、賃借人から前条第 3 項の通知を受けたときは、賃貸人の負担で速やかに修理しなければならない。ただし、故障の原因が賃借人の故意又は重大な過失による場合は、この限りでない。

(代替品の提供)

第 15 条 賃貸人は、この物件が使用不可能となった場合において、速やかな回復が困難であるときは、賃借人の業務に支障を来さないよう、賃借人の指定する日までにこの物件と同等の物件を賃貸人の負担で賃借人に提供するものとする。ただし、賃借人の責めに帰すべき理由により使用不可能となった場合は、この限りでない。

- 2 前項の規定により、賃貸人が代替品を提供することとなったときは、第 4 条及び第 5 条の規定を準用する。

(物件の返還等)

第 16 条 賃借人は、この契約が終了したときは、この物件を通常の使用による損耗及び経年による変化を除き、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、現状のままで返還できるものとする。

- 2 賃借人は、この物件に投じた有益費又は必要費があっても賃貸人に請求しないものとする。ただし、賃貸人の指示又は要望により投じたものは、賃貸人へ請求することができる。
- 3 物件の返還は、借入場所にて行われるものとし、賃貸人は、この契約が終了したときは、速やかにこの物件を借入場所から撤去し、借入場所を原状に回復するものとし、これに要する費用は賃貸人の負担とする。
- 4 賃借人は、前項の撤去に際して必要があるときは、賃借人の職員をして立会い、指示その他の方法により、賃貸人の履行状況を監督させることができる。
- 5 賃借人は、賃貸人が正当な理由なく、相当期間内にこの物件を撤去せず、又は借入場所の原状回復を行わないときは、賃貸人に代わってこの物件を処分し、又は借入場所の原状回復を行うことができる。この場合においては、賃貸人は、賃借人の処分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、賃借人の処分又は原状回復に要した費用を負担しなければならない。

(契約不適合責任)

第 17 条 賃貸人は、使用開始日以降、借入期間中、この物件が規格、性能、機能等に不適合、不完全その他契約の内容に適合しないものであることが判明した場合は、本契約に特別の定めのない限り、借入期間中、修補、代替物の引渡し、不足分の引渡しによる履行の追完、併せて賃借料の減免及び損害賠償の責めを負うものとする。

(所有権の表示)

第 18 条 賃貸人は、この物件に所有権の表示をするものとする。

(物件の原状変更)

第 19 条 賃借人は、次に掲げる行為をするときは、事前に賃貸人の承諾を得るものとする。

- (1) この物件に装置、部品、付属品等を付着し、又はこの物件からそれらを取り外すとき。
- (2) この物件を他の物件に付着するとき。
- (3) この物件に付着した表示を取り外すとき。
- (4) この物件の借入場所を他へ移動するとき。

(使用不能による契約の終了)

第 20 条 この物件が、契約期間中に天災事変その他不可抗力によって、滅失又は毀損して使用不能となった場合において、第 15 条第 1 項で規定する代替品の提供が不可能であるときは、この契約は終了したものとみなす。

(契約内容の変更等)

第 21 条 賃借人は、必要があるときは、賃貸人と協議の上、この契約の内容を変更し、又はこの物件の納入を一時中止させることができる。

2 前項の規定により契約金額を変更するときは、賃借人と賃貸人とが協議して定める。

(賃借人の催告による解除権)

第 22 条 賃借人は、賃貸人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) 正当な理由なく、使用開始日を過ぎてもこの物件の引渡しを完了しないとき又は使用開始日後相当の期間内に引渡しを完了する見込みがないと賃借人が認めるとき。
- (2) 正当な理由なく、第 6 条の引換え又は手直し若しくは第 17 条の修補、代替物の引渡し、不足分の引渡しによる履行の追完がなされないとき。
- (3) 賃貸人又はその代理人若しくは使用人が、この契約の締結又は履行に当たり不正な行為をしたとき。
- (4) 賃貸人又はその代理人若しくは使用人が、正当な理由なく、賃借人の監督又は検査の実施に当たり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。
- (5) 賃貸人の責めに帰すべき理由によりこの物件が滅失又は毀損し、使用不可能となったとき。
- (6) 前各号に掲げる場合のほか、賃貸人が、この契約に違反したとき。

(賃借人の催告によらない解除権)

第 22 条の 2 賃借人は、賃貸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 2 条の規定に違反し、この契約により生じ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たとき。
- (2) この契約の目的物の引渡しを完了することができないことが明らかであるとき。
- (3) 賃貸人がこの契約の目的物の納入若しくは引渡しの完了を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (4) 賃貸人の債務の一部の履行が不能である場合又は賃貸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) 契約の目的物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、賃貸人が履行しないでその時期を経過したとき。
- (6) 前各号に掲げる場合のほか、賃貸人がその債務の履行をせず、賃借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。）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。）が経営に実質的に関与していると認められる者にこの契約により生じる権利又は義務を譲渡等したとき。
 - (8) 第24条の規定によらないで、賃貸人がこの契約の解除を申し出たとき。
 - (9) 賃貸人が地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当すると判断したとき。
 - (10) 公正取引委員会が賃貸人に対し、この契約に関して、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）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（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。）が確定したとき又は排除措置命令又は納付命令において、この契約に関して、同法第3条又は第8条第1号の規定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とき。
 - (11) この契約に関して、賃貸人（賃貸人が法人の場合については、その役員又はその使用人）の刑法（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。

（契約が解除された場合等の違約金）

第22条の3 次の各号のいずれかに該当する場合には、賃貸人は、契約金額の100分の10に相当する額を違約金（ただし、民法第420条第3項に定める賠償額の予定とはせず、違約金とは別に損害賠償の請求を妨げるものではない。以下同じ。）として賃借人に支払うものとする。

- (1) 前2条の規定によりこの契約が解除された場合
 - (2) 賃貸人がその債務の履行を拒否し、又は、賃貸人の責めに帰すべき事由によって賃貸人の債務について履行不能となった場合
- 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) 賃貸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) 賃貸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) 賃貸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
- 3 第1項に該当する場合において、契約保証金の納付が行われているときは、賃借人は、当該契約保証金を第1項の違約金に充当することができる。

（協議解除）

第23条 賃借人は、必要があるときは、賃貸人と協議の上、この契約を解除することができる。

（賃貸人の解除権）

第24条 賃貸人は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。

- (1) 第21条の規定により、賃借人がこの物件の納入を一時中止させ、又は一時中止させようとする場合において、その中止期間が相当の期間に及ぶとき。
- (2) 第21条の規定により、賃借人が契約内容を変更しようとする場合において、契約金額が、当初の2分の1以下に減少することとなるとき。
- (3) 賃借人の責めに帰すべき理由によりこの物件が滅失又は毀損し、使用不可能となったとき。

（契約解除に伴う措置）

第 25 条 第 22 条、第 22 条の 2、第 23 条又は第 24 条の規定によりこの契約が解除された、又は貸貸人がその債務の履行を拒否し、若しくは、貸貸人の債務について履行不能となった場合において、既に使用された部分があるときは、賃借人は、当該使用部分に対する賃借料相当額を支払うものとする。

2 貸貸人は受領済みの前払金の額に余剰があるときは、賃借人の指定する日までに賃借人に返還しなければならない。

3 第 1 項による場合の物件の返還については、第 15 条の規定を準用する。

4 前 2 条の規定によりこの契約が解除された場合において、貸貸人に損害が生じたときは、賃借人は貸貸人に対して損害賠償の責めを負う。

(排除命令等の違約金)

第 26 条 貸貸人は、第 22 条の 2 第 10 号又は第 11 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、違約金として、借入期間全体の総額の 10 分の 3 に相当する額を支払わなければならない。契約を履行した後も同様とする。ただし、第 21 条の 2 第 11 号のうち、貸貸人の刑法第 198 条の規定による刑が確定した場合は、この限りでない。

2 前項の規定は、賃借人に生じた実際の損害額が同項に規定する違約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。

(相殺)

第 27 条 賃借人は、貸貸人に対して有する金銭債権があるときは、当該債権の履行期限の経過の有無を問わず、貸貸人が賃借人に対して有する賃借料の請求権及びその他の債権と相殺し、不足があるときは、これを追徴する。

(予算の減額等による契約変更等)

第 28 条 賃借人は、契約期間中であっても、この契約を締結した翌年度以降において、この契約に係る歳出予算の減額又は削除があった場合は、この契約を変更又は解除することができる。

(情報通信の技術を利用する方法)

第 29 条 この契約書において書面により行われなければならないこととされている催告、請求、届出、通知、申出、協議、承諾及び解除は、法令に違反しない限りにおいて、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法を用いて行うことができる。ただし、当該方法は書面の交付に準ずるものでなければならない。

(疑義の決定等)

第 30 条 この契約書の各条項若しくは仕様書等の解釈について疑義を生じたとき、又はこの契約書若しくは仕様書等に定めのない事項については、賃借人と貸貸人とが協議の上定めるものとする。

(反社会的勢力の排除に関する特記事項)

第 31 条 反社会的勢力の排除に関する特記事項については、別紙に定めるところによる。

反社会的勢力の排除に関する特記事項

本特記事項において、賃借人は「地方独立行政法人東京都立産業技術研究センター」を、賃貸人はその契約の相手方を指す。

第1条 本特記事項において、反社会的勢力とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。

- (1) 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。以下「法」という。）第2条第2号に定義される暴力団をいう。
- (2) 暴力団員 法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。
- (3) 暴力団準構成員 暴力団又は暴力団員の一定の統制の下にあって、暴力団の威力を背景に暴力的不法行為等を行うおそれがある者又は暴力団若しくは暴力団員に対し資金、武器等の供給を行うなど暴力団の維持若しくは運営に協力する者のうち暴力団員以外の者をいう。
- (4) 暴力団関連企業 暴力団員が実質的にその経営に関与している企業、暴力団準構成員若しくは元暴力団員が実質的に経営する企業であって暴力団に資金提供を行うなど暴力団の維持若しくは運営に積極的に協力し、若しくは関与するもの又は業務の遂行等において積極的に暴力団を利用し暴力団の維持若しくは運営に協力している企業をいう。
- (5) 総会屋等 総会屋、その他企業等を対象に不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいう。
- (6) 社会運動等標榜ゴロ 社会運動若しくは政治活動を仮装し、又は標榜して、不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいう。
- (7) 特殊知能暴力集団等 暴力団との関係を背景に、その威力を用い、又は暴力団と資金的なつながりを有し、構造的な不正の中核となっている集団又は個人をいう。
- (8) 前各号のいずれかの団体、構成員又は個人と関係を有することを示唆して要求を行い経済的利益を追求する団体又は個人
- (9) その他、前各号に準ずる者

第2条 賃貸人は、賃借人に対し、次の各号について表明し、保証する。

- (1) 反社会的勢力に該当せず、かつ、将来にわたっても反社会的勢力に該当しないこと。
- (2) 親会社等、役員その他、名義上ないし実質的に経営に関与する者が反社会的勢力でないこと。
- (3) 反社会的勢力を所属者とし、または反社会的勢力を代理人、媒介者、ないし再受託者（再受託者の代理人、媒介者を含む。）としないこと。
- (4) 反社会的勢力が経営を支配し、又は実質的に経営に関与していると認められる関係を有しないこと。
- (5) 反社会的勢力を不当に利用し、又は交際していると認められる関係を有しないこと。
- (6) 反社会的勢力に対し、名目の如何を問わず資金提供を行っていないこと及び今後も行う予定がないこと。
- (7) 自ら又は第三者を利用して、次の各号のいずれかに該当する違法行為を行わないこと。

イ 暴力的な要求行為

ロ 法的な責任を超えた不当な要求行為。

ハ 取引に関し、脅迫的な言動をし、または暴力を用いる行為

ニ 風説を流布し、偽計を用いまたは威力を用いて賃借人の信用を毀損し、または賃借人の業務を妨害する行為

ホ 反社会的勢力との関係を積極的に誇示する行為

ヘ 前各号に準ずる行為

- (8) その他、反社会的勢力と非難されるべき関係がないこと。

第3条 賃貸人が前条の規定に違反した場合及び、この表明・確約が虚偽の申告であることが判明した場合、賃借人は、催告その他何らの手続きを要することなく、直ちに本契約の全部又は一部を解除する。

- 2 前項の場合、賃貸人は賃借人に対して、一切異議を申し立てず、名目の如何を問わず賠償ないし補償を求めないものとする。

以上