８江総共第　　号

定期建物賃貸借契約書

賃貸人江東区（以下「甲」という。）と、賃借人　　（以下「乙」という。）は、甲乙間において、以下の条項により借地借家法（平成３年法律第９０号）第３８条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実等の義務）

第１条　甲と乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（対象物件）

第２条　賃貸借の対象物件（以下「本物件」という。）は、別紙１に記載する財産目録のとおりとする。

（賃貸借期間）

第３条　賃貸借期間は、契約締結日から令和１４年３月３１日までとする。

２　本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。

３　甲は、第１項に規定する期間の満了の１年前から６か月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。

４　甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第１項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後、乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合は、その通知の日から６か月を経過した日に賃貸借は終了する。

（使用目的及び方法）

第４条　乙は、本物件を次に指定する目的及び方法により使用しなければならない。

使用目的：軽食喫茶室の設置・運営

使用方法：軽食喫茶室として使用

（貸付料）

第５条　貸付料は、契約締結日から令和１４年３月３１日までは、月額　　円（税込）とする。

２　営業開始日の前日までを準備期間とする。具体的な準備期間は、甲乙が協議することとし、準備期間中の貸付料は免除とする。

３　１か月に満たない月の貸付料は、１か月を３０日として日割計算した額とする（１円未満は切り捨て）。

４　乙は、第１項に規定する貸付料を、毎月甲の発行する納入通知書により、指定する納入期限までに納入しなければならない。

５　この契約締結後、消費税法（昭和６３年法律第１０８号）等の改正等により、消費税及び地方消費税相当額に変動が生じた場合は、乙は、この契約をなんら変更することなく貸付料に変動後の消費税及び地方消費税相当額を加減して支払う。

（敷金等）

第６条　敷金、礼金、共益費は免除する。

（光熱水費）

第７条　乙は、本物件に付帯する電気、ガス、水道等の諸設備の使用に必要な経費を負担しなければならない。

（延滞金）

第８条　乙は、第５条の貸付料を、その支払期日までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、その支払うべき金額につき年１４．６パーセントの割合で計算した延滞金（１００円未満の場合を除く。）を支払わなければならない。この場合において、年あたりの割合は、閏年の日を含む期間についても、３６５日の割合とする。

（物件の引渡し）

第９条　物件の引渡し日については、甲乙協議の上、定めるものとする。

（保全義務等）

第１０条　乙は、善良なる管理者の注意をもって、本物件の維持保全に努めなければならない。

２　乙は、本物件が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合は、その賠償の責めを負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責めを果たした場合は、乙に求償することができる。

３　第１項の規定により支出する費用は、すべて乙の負担とし、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

（遵守事項）

第１１条　乙は、本物件の使用に関して、騒音、振動、悪臭、有毒ガス、汚水の排出等によって、近隣住民から苦情があった場合には、乙の責任と費用でこれを解決しなければならない。

２　乙は、地震等の災害時において、地域住民の一時集合場所及び区の指定する避難所として本物件の使用を認めなければならない。

３　乙は、本物件の建物屋上に防災無線機及びアンテナの設置を認め、保守点検等に必要な立ち入りを認めなければならない。

（修繕等）

第１２条　本物件の修繕は、躯体部分等の大規模なものを除き、乙が行わなければならない。

（契約不適合）

第１３条　乙は、本契約締結後、本物件に数量の不足その他本契約の内容に適合しな

いものがあることを理由に、貸付料の減免及び損害賠償等の請求をすることができない。

（貸付物件の一部滅失）

第１４条　甲は、本物件が乙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場合は、滅失又はき損した部分にかかる貸付料として甲が認める金額を減免することができる。

２　乙は、その責めに帰する理由により本物件を滅失又はき損した場合には、乙の負担で原状に回復しなければならない。ただし、甲が原状まで回復する必要がないと認めた場合は、甲が指示する状態まで回復するものとする。

（使用上の制限）

第１５条　乙は、本物件を第４条に規定する使用目的以外の用途として使用してはならない。

２　乙は、本物件を第４条に規定する使用目的のために原状を変更しようとするときは、事前に書面をもって甲の承認を受けなければならない。

３　前項の原状を変更する場合の費用負担は、乙が負うものとし、工事を行う際には、関係者と協議をするとともに、建築基準法、消防法の関係法令を遵守しなければならない。

４　乙は、工事が完了した場合には、速やかに甲へ書面により報告するものとする。

（権利譲渡等の禁止）

第１６条　乙は、本物件の賃借権を第三者に譲渡、若しくは転貸してはならない。

（実地調査等）

第１７条　甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合は、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合、乙は調査等に協力しなければならない。

(1) 第４条に規定する使用目的以外の用途で本物件を使用した場合。

(2) 第５条第１項に規定する貸付料の納入がない場合。

(3) 第１０条第１項及び第２項、第１１条第１項、第１５条又は第１６条に規定する義務に違反した場合。

(4) その他甲が必要と認める場合。

（違約金）

第１８条　乙は、第３条第１項に規定する賃貸借期間中に、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合は、甲に対し当該各号に規定する金額を違約金として支払わなければならない。

(1) 第１５条に規定する義務に違反した場合は、第５条第１項に規定する月額貸付料の２か月分に相当する金額。

(2) 第４条又は第１６条に定める義務に違反した場合は、第５条第１項に規定する月額貸付料の４か月分に相当する金額。

２　前項に規定する違約金は、第２２条に規定する損害賠償額又はその一部と解釈しないものとする。

（契約の解除）

第１９条　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、本契約を解除することができる。また、契約を解除した場合でも、乙は甲に対し、一切の補償を請求することはできない。

(1) 貸付料又は光熱水費の支払いを怠った場合。

(2) 破産、会社整理、特別清算又は会社更生の申立があった場合。

(3) 手形若しくは小切手の不渡りにより銀行取引停止処分を受け、又は支払不能の状態になった場合。

(4) 解散した場合。

(5) 天変地異等により営業場所が使用不能になった場合。

(6) 契約締結後に虚偽の表明及び違反が判明した場合。

(7) 乙が本契約に規定する条件に違反し、相当の期間をおいて違反の是正を催告し、当該期間内に違反が是正されなかった場合。

(8) その他、法律、法令、公序良俗に反する行為があった場合

２　甲は、本物件を公用又は公共用に供するために必要が生じた場合は、地方自治法（昭和２２年法律６７号）第２３８条の５第４項（第２３８条の４第５項において準用する場合を含む。）の規定により本契約を解除することができる。

３　乙は、次の各号のいずれかに該当する場合は、甲に対し本契約の解除を申し入れることができる。

(1) 本物件が、乙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。

(2) 乙にやむを得ない事情があると甲が認める場合。

４　甲及び乙は、第３条第１項に規定する賃貸借期間内に契約を解除する場合は、契約解除日の６か月前までに相手方へ書面で申請しなければならない。

（原状回復）

第２０条　乙は、第３条第１項に規定する賃貸借期間の満了又は前条の規定による契約の解除により、本契約が終了したときは、次の各号のとおり本物件を原状に回復して甲の指定する期日までに甲へ返還しなければならない。ただし、甲が原状まで回復する必要がないと認めた場合は、甲が指示する状態まで回復するものとする。

(1) 乙が設置したものについては、乙の負担で撤去しなければならない。

(2) 甲が設置したもので乙が使用中に生じた破損･汚損については乙の負担で修繕しなければならない。

２　乙は、前項の回復完了後、甲の立ち会い及び確認を得なければならない。

（貸付料の精算）

第２１条　甲は、本契約が第３条第１項に規定する賃貸借期間内に解除された場合は、未経過期間にかかる貸付料を返還する。ただし、その金額が１，０００円未満の場

合はこの限りでない。

（秘密の保持等）

第２２条　乙は、本契約の履行に際し知り得た甲の業務上の秘密を第三者に漏らしてはならない。また、本契約の終了後においても同様とする。

（損害賠償等）

第２３条　乙は、本契約に規定する義務を履行しないため甲に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。

２　天災、地変、火災、盗難、接触及び第三者による乙の損害等については、甲は、責任を負わない。

３　乙は、第３条第１項に規定する賃貸借期間の満了又は第１９条の規定による契約の解除により、本契約が終了した場合において、本物件を賃貸借期間の満了日又は甲が指定する期日までに返還しないときは、損害賠償金として、返還すべき期日の翌日から返還した日までの日数に応じ、第５条第１項に規定する貸付料の３倍に相当する金額を、甲に支払わなければならない。

４　乙は、第１９条第２項の規定に基づき本契約が解除されて損失が生じた場合は、地方自治法第２３８条の５第５項の規定に基づきその補償を請求することができる。

（立退料等の不請求）

第２４条　乙は、本契約の終了に伴う本物件の返還に際し、甲に対して、前条第４項に規定する損害の補償以外には、立退料、移転料、営業補償その他一切の金銭上の請求をすることができない。

（有益費等の放棄）

第２５条　乙は、本契約が期間満了、乙の解約申入れ又は解除その他の事由により終了した場合において、本物件を返還するときは、甲に対して乙が支出した必要費及び有益費等を償還請求することができない。

（契約の費用）

第２６条　本契約の締結及び履行に要する費用は、乙の負担とする。

（管轄裁判所）

第２７条　本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、東京地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

（疑義の決定等）

第２８条　本契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

（反社会的勢力の排除）

第２９条　甲及び乙は、相手方又は相手方の代理若しくは媒介をする者（これらの者が法人の場合、その代表者若しくは実質的に経営権を有する者）が、暴力団、暴力団員、又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者（以下これらを「暴力団関係者」という。）であることが判明した場合は、催告をすることなく本契約を解

除することができる。

２　甲及び乙は、相手方が本契約に関連して締結する契約の当事者又はその代理人若しくは媒介をする者が暴力団関係者であることが判明した場合は、相手方に対して当該関連契約の解除その他の必要な措置を講ずるよう請求することができ、また、相手方が正当な理由なくこれを拒否したときは、本契約を解除することができる。

【別記事項】

（営業日及び営業時間等について）

１　営業開始日は、甲乙協議により定めた日とする。

２　営業日は、江東区男女共同参画推進センター（以下「センター」という。）の開館日とする。ただし、乙が臨時休業等する場合は、乙は事前に甲に書面で報告し、利用者に周知を図ること。なお、センター休館日に営業することはできない。

３　乙は、開館時間内で営業時間を定めるが、原則として午前１１時から午後４時までは必ず営業すること。なお、団体貸切をすることはできない。原則として、営業時間中は利用者へのサービス提供を優先し、団体等による貸切利用は認めない。ただし、センター主催事業その他センターの設置目的に資すると認められる場合は、この限りでない。

４　乙は、酒税法（昭和２８年法律第６号）第２条に規定する酒類を提供することはできない。

５　乙は、原則として軽食喫茶室及びセンター敷地内に限り飲食物を提供できるものとする。テイクアウト及びセンター内（屋外スペースを含む。）で実施される事業等へのケータリングは可能とする。ただし、センター敷地外への配達、仕出しその他これらに類する提供は認めない。なお、屋外スペースにおける営業行為、備品の設置その他の占用利用については、甲が別途定める使用許可又は契約の条件に従うものとする。

（施設・設備改修及び厨房機器・備品等の負担区分について）

１　建物の躯体部分に係る改修及び空調・電気・給排水設備に係る修繕については甲が負担する。

２　厨房機器や備品の修繕、点検作業、新規購入等の費用は乙の負担とする。

３　乙設置の厨房機器、備品を撤去する費用は乙の負担とする。

４　内装の改修等は、甲の承認に基づき乙の負担で行う。

５　既存の甲所有の厨房機器、備品については、協議の上、乙に無償で貸与することとし、乙は十分な維持管理に努めること。また、撤去する場合は、甲の承認を受けること（撤去費用は甲が負担する）。

６　乙が契約期間中に設置した厨房機器、備品、造作、設備等やそれに要した費用は、甲は買取り又は補償をしない。また、撤去する際は乙の負担で撤去する。

7　上記に定めのない事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

【負担区分一覧表】

内　容		甲	乙
改修	建物の躯体部分	○	
修繕	空調設備、電気設備、給排水設備	○	
購入	厨房機器、備品		○
撤去	甲設置の厨房機器、備品	○	
	乙設置の厨房機器、備品		○

(経費の負担について)

通信費、衛生関係諸費、飲食提供用の消耗品費等は、乙の負担とする。

(本物件に係る火災保険について)

火災保険の加入は、乙の負担とする。なお、乙は、新規加入及び継続加入の際には火災保険契約書のコピーを甲に提出すること。

(施設の管理等について)

1　乙の営業範囲は店舗占有面積であるため、乙は所有する物品を店舗占有面積外に配置してはならない。また、軽食喫茶室に隣接するパイプスペース内に使用物品等を収納してはならない。ただし、センターが別途使用を認めた屋外スペースについては、当該使用許可又は契約に定める範囲内で営業行為、物品の配置その他の占有利用を行うことができる。

2　乙は、軽食喫茶室の周囲に倉庫・工作物、自動販売機を設置する等の行為や形質の変更（増築、改築、外壁の色等）をすることはできない。

3　乙は、軽食喫茶室内外を問わず、貼り紙、看板等の表示・掲出は、事前に甲とその内容や場所等について協議し、許可を受けること。

4　センター内は禁煙のため、軽食喫茶室及び厨房も禁煙とする。また、敷地内も禁煙とし、灰皿を設置することはできない。

5　センター敷地内の駐車場はセンター利用者用であるため、乙は利用することはできない。

(衛生管理、清掃について)

1　乙は、環境衛生の向上を図るために常に軽食喫茶室（下記①）及び厨房（下記②から⑨）を清潔にすることを心掛け、日常清掃を徹底すること。

①喫茶室（床・テーブル・椅子）

②換気扇フード内外及びグリスフィルター

③グリストラップ

④厨房床

⑤ステンレス流し台

⑥調理台

⑦調理器具

⑧トイレ
⑨その他厨房設備

２　乙は、軽食喫茶室及び厨房については消毒を適宜実施すること。

３　上記②は、乙の費用負担により専門業者による定期清掃を年２回実施し、甲に業務完了報告書の写しを提出すること。

４　上記③は、週１回以上、乙による自主清掃で油脂等の回収を行い配管等の閉塞を未然に防ぐこと。

（廃棄物の取扱いについて）

軽食喫茶室及び厨房で発生した廃棄物（不燃・可燃・資源・粗大ゴミ等）については、乙の責任と費用負担で処分すること。

（報告事項について）

１　乙は、販売メニュー及び価格を事前に甲に報告し、定期建物賃貸借契約締結までに承認を得ることとし、変更する際も事前に甲に報告し、承認を得ること。

２　乙は、毎月の収支実績を含む営業実績報告書を甲所定の様式にて、翌月１０営業日までに甲に報告すること。

３　乙は、事故やクレーム等が発生した際は、発生後速やかに甲に報告すること。

（防火管理について）

１　乙は、災害時に備え、消火器及び消火栓等の消防設備や避難経路を把握し、火災時の初期消火や避難誘導が自主的にできるよう万全の措置を講ずること。

２　乙は、センター主催の自衛消防訓練に参加すること（年２回予定）。

（健康管理について）

乙は、従業員の健康管理に努めること。

甲と乙とは、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。

令和９年　月　　日

東京都江東区東陽四丁目１１番２８号

甲　江東区

代表者　江東区長　大久保　朋果

乙

別紙１

財 産 目 録

建物の名称　　江東区男女共同参画推進センター
物件の表示

所在地番	種 類	数 量	概　要
江東区扇橋三丁目 ２２番２	建 物	40.79 ㎡	男女共同参画推進センター内 使用財産の使用許可面積 （テーブル８台、椅子１６脚、丸椅子４脚）
	土 地		
	工作物等		