

## 定期建物賃貸借契約書（案）

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、令和4年4月1日から令和9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）

第4条 乙は、本物件をレストランとして自ら使用しなければならない。なお、使用に際しては第9条に記載された条件を遵守すること。

（貸付料）

第5条 貸付料は、令和4年度は月額\*\*\*円（税込）、令和5年度から令和8年度は月額\*\*\*円（税込）とする。

2 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）

3 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。

4 甲は、経済情勢の変化その他正当な理由により貸付料が不相当になったときは、甲乙協議の上、これを適正な価格に改定することができる。

（敷金等）

第6条 敷金、礼金、共益費は免除する。

(光熱水費等の負担)

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。

2 乙は、第1項に規定する使用料を、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。

3 清掃費、廃棄物処理費、殺虫殺鼠剤、消耗品費、通信費回線使用料等については、乙が負担しなければならない。

4 本物件に係る火災保険は乙の負担において加入すること。

(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。

(営業条件)

第9条 乙は、施設の開館日は、必ず営業しなければならない。ただし、臨時休業等する場合は、甲に書面で事前に連絡し、利用者に周知を図ればこの限りではない。なお、休館日は毎月第2月曜日及び第4月曜日(祝休日の場合は翌営業日)、年末年始(12月29日～1月3日)及び施設管理上特別に閉館する日とする。

2 乙は、施設開館日の開館時間内(午前8時30分から午後10時)で営業時間を定めることとするが、午前11時から午後3時までは施設利用者向けに必ず営業しなければならない。また、区に毎月の営業予定表を甲が定める様式により、前月末までに提出しなければならない。

3 乙は、施設の閉館日、閉館時間中に営業してはならない。

4 乙は、午前11時から午後3時までの間の団体貸切をしてはならない。

5 店内は禁煙とする。また、乙は店外に灰皿を設置してはならない。

6 乙は、テイクアウトを除き、デリバリー・仕出し・ケータリング等、飲食物を施設外へ提供するサービスを行ってはならない。

7 乙は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業その他これらに類する一切の営業を行ってはならない。

8 乙は、本契約に基づく営業の遂行に必要な行政上の各種許認可の手続き等を、乙の費用負担で行い、その結果を甲に報告しなければならない。

9 乙は、業務にかかる苦情、トラブルについて、乙の責任をもって対応しなければならない。

10 乙は、事故や苦情等が発生した場合、速やかに甲に対し報告しなければならない。

11 乙は、本物件の内外を問わず、貼り紙、看板等の表示・掲出をする場合、事前に甲とその内容や場所等について協議し、許可を受けなければならない。

12 乙は、施設の駐車場を使用する場合、事前に甲と駐車場所等について協議し、許可を受けなければならない。

(販売品目、価格等)

第10条 乙が販売する品目及びその販売価格は、事前に甲の承認を受けなければならない。

2 乙が販売する品目及びその販売価格を変更する場合は、事前に甲の承認を受けなければならない。

(受託者の責任)

第11条 乙は、自らの名義と責任をもって委託業務遂行上の一切の取引を行う。

2 乙は、甲の品位及び信用保持に留意し、これを傷つけることのないよう誠実に営業を行う。

(第三者に対する債権債務)

第12条 甲は、乙の委託業務の遂行にあたって第三者との間に生じる債権債務について、一切責任を負わない

(売上の管理、報告)

第13条 乙は、売上金を、乙の責任において管理しなければならない。

2 乙は、毎月の収支実績を含む営業実績報告書を、甲が定める様式により、翌月10営業日までに甲に対し報告しなければならない。

(物件の引渡し)

第14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。

(営業開始日)

第15条 営業開始日については、甲乙協議の上、定めるものとする。

2 営業開始日の前日までの貸付料は免除とする。ただし、光熱水費等については、この限りではない。

(保全義務等)

第16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。

(守秘義務)

第17条 甲及び乙は、本業務を実施するに際して知り得た他の当事者やお客様の個人情報等に関する情報などは、第三者に一切開示、漏洩してはならない。また本条は本契約終了後も引き続き有効に存続する。

(衛生管理)

第18条 乙は、本物件内及びその周囲を常に清潔に保ち、飲食物の安全と衛生の確保に万全を期すとともに、委託業務の遂行上必要とされる衛生検査等を適切に実施しなければならない。

(廃棄物の処理)

第19条 乙は、本物件内で発生した廃棄物の処理について、責任と費用を負担しなければならない

い。

(防火管理)

第20条 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じなければならない。

2 乙は、施設で開催される自衛消防訓練に参加しなければならない。

(遵守事項)

第21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。

4 乙は、有明清掃工場の補修工事等による熱供給停止を了承するものとする。

(修繕)

第22条 甲は、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責任と費用を負担する。

2 甲が前項の修繕を行うため、本物件の一部又は全部の使用を停止する必要があるときは、甲は1ヶ月以上前に乙に通知するものとし、乙はこれを承諾するものとする。この場合、乙は甲に対し一切の補償を請求しない。但し、故障等の緊急時の修理は除く。

3 第1項の規定で甲が責任と費用を負担するもの以外の修繕、点検作業、厨房機器・備品の新規購入については、乙が責任と費用を負担する。また、乙が設置した厨房機器・備品の撤去については、乙が責任と費用を負担する。

4 甲所有の厨房機器・備品については甲乙協議の上無償で貸与するが、修繕や更新については、乙が責任と費用を負担する。また、撤去する場合は、甲の承認を受けなければならない。この場合の撤去費用は甲が負担する。なお、乙は施設所有の備品・消耗品等を借用することはできない。

5 内装の改修等が必要な場合は、甲の承認に基づき、乙の負担において行うものとする。

6 第1項から第5項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。

(契約不適合)

第23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。

(貸付物件の一部減失)

第24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減失又はき損した場合は、減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減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25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。

5 乙は、店舗の周囲・バックヤード部分に倉庫・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)をしてはならない。

(権利譲渡等の禁止)

第26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27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16条第1項及び第2項、第21条第1項、第25条又は第26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28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25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26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32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29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) 貸付料また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) 本契約に規定する条件に違反し、相当の期間に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。
  - (6) 契約締結後に虚偽の表明及び違反が判明した場合。
  - (7) 天変地異等により営業場所が使用不能になった場合。
  - (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。ただし、前項に該当する場合は、この限りではない。
- （原状回復）
- 第 30 条 乙は、契約満了のときは、満了日までに本物件を次の各号のとおり原状回復しなければならない。ただし、本契約の満了前に契約を解除する場合は、解除の日から 2 週間以内に、原状回復しなければならない。
- (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 31 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。
- （損害賠償等）
- 第 32 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 29 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 29 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。

5 乙は、有明清掃工場の補修工事等による熱供給停止によって生じる損失の補償については、甲に請求をすることができない。ただし、貸付料については、甲乙協議の上、定めるものとする。

6 乙は、有明スポーツセンターの補修工事等による休館又は一部休場によって生じる損失の補償については、甲に請求をすることができない。ただし、貸付料については、甲乙協議の上、定めるものとする。

(立退料等の不請求)

第33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34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35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36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37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。

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4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 山崎 孝明

乙



## 財産目録

建物の名称 有明スポーツセンター

物件の表示

所在地番	種類	数量	概要
江東区有明二丁目3番 5号	建物	475.38 m <sup>2</sup>	別紙図面のとおり
	土地	m <sup>2</sup>	
	工作物等	—	