

## 府中市新庁舎「はなれ」カフェ事業における定期賃貸借契約書（案）

賃貸人府中市（以下「甲」という。）と借借人〇〇（以下「乙」という。）は、次の条項により地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第2項第4号の規定及び借地借家法（平成3年法律第90号）第38条の規定に基づく行政財産にかかる定期建物賃貸借契約を締結する。

### （賃貸物件）

第1条 甲は、その所有する次に掲げる行政財産（以下「賃貸物件」という。）を、乙に賃貸する。

所在地・施設名称	貸付面積(m <sup>2</sup> )	備考
東京都府中市宮西町2丁目24番地 (府中市役所「はなれ」内)	205.86	1階 カフェ区画

### （使用目的）

第2条 乙は、賃貸物件を令和7年2月〇日の公募型プロポーザル時に公表した「府中市新庁舎「はなれ」カフェ運営事業者選定に関する公募型プロポーザル募集要項」に定める諸条件を了承した上でこれを遵守し、カフェ事業のためにのみ使用するものとする。

### （賃貸借の期間）

第3条 賃貸物件の賃貸借期間は、令和8年〇月〇日から令和18年〇月〇日までとし、貸付期間の満了をもって本契約は終了する。ただし、乙が営業開始前に行う賃貸物件への造作の取付け、内装工事等及び第17条に規定する原状回復工事に要する期間を含むものとする。

甲は、貸付期間満了の1年前から6月前までの間に、乙に対し貸付期間の満了により賃貸物件の賃貸借が終了する旨の通知をしなければならない。

### （賃料）

第4条 賃料は、企画提案書に事業者が記載した額（月額 金〇〇,〇〇〇円）に、消費税及び地方消費税を加えた額とする。

- 2 賃貸借期間に1月未満の端数があるときは、端数を切り上げて1月として、前項の定額部分の計算の基礎とする。
- 3 賃貸借期間中、原則として貸付料の改定は行わない。

### （賃料の納付）

第5条 乙は、前条に定める賃料を、毎年4月を始期とした四半期ごとに計算し、

定期に支払うものとし、甲の発行する納入通知書により、指定期限までにその指定する場所において納付するものとする。

#### (延滞金)

第6条 乙は、甲の定める納付期日までに貸付料を支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、延滞金として、貸付料の金額に年14.6パーセントの割合（当該期間の属する各年の延滞金特例基準割合（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第93条第2項に規定する平均貸付割合に年1パーセントの割合を加算した割合をいう。以下同じ。）が年7.3パーセントの割合に満たない場合には、その年中においては、その年における延滞金特例基準割合に年7.3パーセントの割合を加算した割合とする。）を乗じて得た金額（100円未満を切り捨てる。）を、貸付料に加算して甲に支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏（じゅん）年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

#### (充当の順序)

第7条 乙が貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、まず、延滞金から充当する。

#### (契約保証金)

第8条 乙は、貸付料の12月分を契約保証金として支払わなければならない。ただし、府中市契約事務規則第47条2項に該当する場合は、契約保証金を免除とする。

- 2 甲は、本契約が終了し、賃貸物件の引渡しを受けた後に契約保証金の全額を無利息で乙に返還する。ただし、貸付料の滞納、第17条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在するときは、当該債務の額を控除した額を返還する。
- 3 甲は、前項ただし書の場合においては、契約保証金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示する。
- 4 乙は、契約保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保の目的に供してはならない。

#### (経費負担)

第9条 乙は、賃貸物件の営業に係るすべての経費を負担しなければならない。

- 2 乙は、水道光熱及び電話等の料金を負担しなければならない。
- 3 乙は、第5条賃料の納付の納入通知書により、甲の定める納付期日までに支払わなければならない。

4 第6条の延滞金の規定は、乙が前項の支払を行わない場合について準用する。

(物件の引渡し)

第10条 甲は、第3条に定める貸付期間の初日に、賃貸物件を乙に引き渡す。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、本契約を締結した後、賃貸物件について、種類、性質、又は数量に関して本契約の内容に適合しないものがあることを発見した場合でも、甲に対し賃貸物件の修補、代替物の引渡しもしくは不足分の引渡しによる履行の追完、賃料の減免又は損害賠償を請求することができないものとする。

(かし担保責任等)

第12条 甲は、賃貸物件について、かし担保及び危険負担の責任を負わない。ただし、賃貸物件が乙の責めに帰することのできない理由により使用することが不可能となったときは、合理的に計算された金額を賃料から減免する。

(転貸等の禁止)

第13条 乙は、事前に甲の書面による承認を得ることなく、賃貸物件を第三者に転貸し、または賃借権を譲渡することができない。

(修繕義務)

第14条 乙の責めに帰する事由以外の事由により賃貸物件の修繕を要するときは、双方協議してその経費の負担を決定するものとする。

(滅失又はき損の通知)

第15条 乙は、賃貸物件の全部又は一部が滅失又はき損した場合には、直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

(滅失又はき損の原状回復)

第16条 乙は、その責めに帰す事由により賃貸物件を滅失し、又はき損したときは、乙の負担において現状に回復しなければならない。

(原状回復)

第17条 乙は、第22条の規定により契約を解除された場合、または賃貸借期間が満了した場合においては、自己の負担で、直ちに、賃貸物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が書面により原状回復を免除し

た場合は、この限りでない。

- 2 甲は、乙が前項に定める原状回復を行わない場合には、乙に代わって、賃貸物件を収去し原状回復することができる。この場合において、乙は、甲による原状回復について、異議を申し出ることができず、また、甲が原状回復に要した費用を負担しなければならない。

#### (実地調査等)

第 18 条 甲は、債権の保全上必要があると認められるとき、又は指定用途に関する履行状況を確認する必要があると認めるときは、乙に対し、その事業若しくは資産、経営状況に関して質問し、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 乙は、甲から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なくその請求を拒み、妨げ又は忌避してはならない。この場合において、乙は、直ちに甲に対して同項に規定する報告、資料の提出等をしなければならない。

#### (資料の提出等)

第 19 条 乙は、甲に対し、賃貸物件の売上、経費及び収益等の収支報告書を毎月 1 回、提出しなければならない。

- 2 乙は、府中市情報公開条例に基づく開示請求、市議会、監査、オンブズマン等から情報提供の要請を受けた場合、迅速・誠実に対応するものとし甲に協力するものとする。

#### (違約金)

第 20 条 乙は、賃貸借期間中に、第 2 条の使用目的、第 13 条の転貸等の禁止、第 18 条の実地調査等、第 19 条資料の提出等の第 1 項に定める義務に違反したときは、賃貸借期間内の賃貸借料の総額の 10 分の 1 に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

- 2 前項の違約金は、第 23 条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

#### (解約の申出)

第 21 条 乙は、第 3 条に定める貸付期間の満了前にこの契約を解約しようとするときは、契約終了を希望する日から 6 か月以上前までに、甲に対し、書面により申し出なければならない。

- 2 前項の申出がある場合、甲と乙とが協議の上、対応を決定する。

#### (契約の解除)

第22条 甲は、次の各号の一に該当するときは、甲は通知、催告等をする事なくこの契約を解除することができる。

- (1) 甲のほか、国、地方公共団体その他公共団体において公用または公共の用に供するため、賃貸物件を必要とするとき。
  - (2) 乙が、本契約に定める義務を履行しないとき。
  - (3) 乙が、甲または自らの信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
- 2 乙は、前項第1号の規定により本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、甲にその補償を請求することができる。
- 3 甲は、第1項第2号及び同項第3号の規定により本契約を解除した場合において乙に損失が生じてもその損失を補償しない。

(損害賠償)

第23条 乙は、本契約書に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、甲の定める損害額を賠償しなければならない。

(免責事項)

- 第24条 天災地変、諸設備の故障、偶発事故、盗難その他甲の責めに帰すことのできない事由により、乙が被った損害については、甲はその賠償の責めを負わないものとする。
- 2 第三者の作為又は不作為により、乙が被った損害については、事態のいかんにかかわらず、甲はその責めを負わないものとする。
  - 3 甲は本建物の点検、修理、改造、保守作業（停電、断水を含む）等を行う必要があると判断したときは、乙に対し、貸付物件又は共用部分の使用中止を含む必要な協力を要請することができるものとし、乙は甲に協力するものとする。
  - 4 前項に伴う、諸サービスの不足又は共用部分若しくは貸付物件の使用停止、使用上の制約若しくは使用の中止に関しては、甲はその責めを負わないものとし、乙は甲に対し、営業補償、休業補償等一切請求しないものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第25条 乙は、賃貸借期間終了時に、賃貸物件に投じた有益費又は必要費等があったときも、財産上の請求を行わないものとする。

(事故責任)

第26条 乙は、貸付期間中において発生した食中毒等の事故については、乙の責任において処理するものとする。

(守秘義務)

第 27 条 甲及び乙は、本契約の終了後といえども、本契約に関連して知り得た相手方の秘密（以下「秘密情報」という。）について、相手方から事前に書面による承認を得ることなく、第三者に開示、遺漏してはならない。

2 前項の規定は、次の各号に定める場合を除くものとする。

- (1) 関係法令又は行政官庁により必要とされる場合
- (2) それぞれの弁護士、公認会計士、その他法令上守秘義務を負う者に開示する場合
- (3) 甲が貸付物件を所有している場合で、その所有権の譲渡に係る一連の諸契約により企図されている取引の遂行に必要とされる場合
- (4) 秘密情報が公知である場合、又は秘密情報受領者の責めによらず公知となった場合
- (5) その他当事者間で別途書面により合意する場合

3 甲又は乙が本条に違反し、これにより相手方に損害を与えた場合は、甲又は乙はその損害を賠償しなければならない。

(通知義務)

第 28 条 乙は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、甲に対し、直ちにその旨を書面により通知しなければならない。

- (1) 連絡先又は電話番号等を変更したとき。
- (2) 法人名、所在地、代表者、定款又は寄附行為を変更したとき。
- (3) 会社の合併等により本件賃借者の継承があったとき。
- (4) 強制執行、競売又は民事再生の申立て（自己申立てを含む。）を受けたとき。
- (5) 破産の申立て若しくは会社更生手続開始の申立てを受け、又は自ら申立てをしたとき。
- (6) 解散したとき。
- (7) その他、本契約の継続に支障があると認めたとき。

(契約の費用)

第 29 条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第 30 条 この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、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第31条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、甲と乙の協議の上定めるものとする。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第32条 暴力団等排除に関する特約については、別紙「府中市契約における暴力団等排除措置要綱に関する特約条項」に定めるところによる。

この契約の成立を証するため、甲と乙とは本書2通を作成し、それぞれ記名押印のうえ1通を保有する。

令和 年 月 日

賃貸人(甲)	所在地	東京都府中市宮西町2丁目24番地
	名称	府中市
	代表者	府中市長 高野律雄 ⑩

賃借人(乙)	所在地又は住所
	名称又は商号
	代表者

(次ページ以降に、貸付部分の図と募集要項を挿入)