

売店の設置に係る行政財産の貸付けに関する契約書(案)

賃貸人 八王子市 を甲とし、賃借人 を乙とし、「八王子市役所本庁舎売店運営事業者募集要項」(以下「募集要項」という。)に基づき、甲、乙間において、借地借家法(平成3年法律第90号)第38条の規定に従い、次の条項により定期建物賃貸借契約を締結する。

(貸付物件)

第1条 貸付物件は次のとおりとする。

施設名 八王子市役所

所在地 八王子市元本郷町三丁目24番1号

貸付場所 八王子市役所本庁舎B階売店及び階段下倉庫(別紙「配置図」参照)

面積 135.31 m²(売店 124.96 m²、階段下倉庫 10.35 m²)

(貸付期間)

第2条 貸付期間は、令和6年(2024年)●月●日から令和11年(2029年)●月●日までとする。

2 前項の貸付期間満了時において、契約の更新は行わず、貸付期間の延長も行わないものとする。ただし、甲及び乙は、協議の上、一度に限り、本契約の期間の満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(以下「再契約」という。)をすることができる。この場合、本契約終了時に第23条第1項の規定は適用しない。なお、本契約の期間終了日の1か月前までに甲乙間に再契約が成立しない場合は、本契約の期間終了日までに乙は貸付物件を原状回復の上、明け渡さなければならない。

3 甲は、貸付期間終了の1年前から6か月前までの間に、貸付期間の満了により本契約が終了する旨を、書面により乙に通知するものとする。なお、甲は、再契約の意向があるときは、通知の書面に、その旨を付記するものとする。

(貸付物件の用途等)

第3条 乙は、貸付物件を売店施設として、貸付期間中継続して営業・運営する事業(以下「売店事業」という。)を行うものとする。

2 乙は、貸付物件を「売店事業」の用途(以下「指定用途」という。)に使用しなければならない。

3 乙は、指定用途に供するに当たっては、募集要項の内容を遵守しなければならない。

4 乙は、貸付物件を指定用途に使用するための設計、整備、運営、維持管理及び修繕に

係る費用を負担しなければならない。

5 乙は、別紙の「特記仕様書」に従い、貸付物件を指定用途に使用しなければならない。

(貸付料)

第4条 乙の支払うべき貸付料は、年度額 円（消費税を含む。）とする。ただし、日割り計算を要するときは、閏年を含む期間についても、年365日当たりの割合とし、令和6年度（2024年度）は 円、令和11年度（2029年度）は 円とする。

2 乙は、契約開始年度の貸付料を契約締結後30日以内の甲の指定する日までに甲の発行する納入通知書で支払うものとする。また、契約開始年度以降の貸付料は、毎年度4月30日までに甲の発行する納入通知書で支払うものとする。

3 既納の貸付料は還付をしない。ただし、特別の必要があると甲が認めるときは、甲は、その全部又は一部を返還することが出来る。

(光熱水費)

第5条 乙は、売店事業に係る光熱水費について、甲が算定した実費相当額を、甲が発行する納入通知書により、甲が指定する期限までに納入しなければならない。なお、使用量を計測するための副メーターの設置については乙の負担とし、光熱水費の実費相当額の具体的な算定方法については別紙「特記仕様書」のとおりとする。

(遅延利息)

第6条 乙は、第4条第1項に定める貸付料及び第5条に定める光熱水費を甲が指定する期限までに納付しないときは、当該納付期限の翌日から納付日までの日数に応じ、契約締結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項の規定により財務大臣が決定する率（年当たりの率は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの率とする。）を乗じて計算した額の遅延利息を、甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

(充当の順序)

第7条 乙が前条に定める遅延利息を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が貸付料、光熱水費及び延滞金の合計額に満たないときは、延滞金、光熱水費、貸付料の順序で充当する。

(貸付物件の引渡し)

第8条 甲は、貸付期間の初日に、貸付物件を現況有姿の状態乙に引き渡す。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、この契約の締結後、貸付物件に数量の不足その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、貸付料の減免、損害賠償及び修繕費等の請求をすることができないものとする。

(禁止事項)

第10条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 貸付物件を指定用途以外の用途に供すること。
- (2) 貸付物件に建物を建築すること。
- (3) 貸付物件を第三者に転貸すること。
- (4) 本件賃借権を第三者に譲渡し、又はこれに他の権利を設定すること。
- (5) 業務の一部又は全部を第三者に委託すること。ただし、乙があらかじめ甲に対し書面により届出を行い、甲が承認した場合はこの限りではない。また、本件の借受人がフランチャイザー（本部企業）のときは、自らの責任においてフランチャイジー（加盟店）に営業権を与えて店舗を営業することはできることとする。
- (6) アルコール類、公序良俗に反する出版物、フライヤーを使用する商品及び臭気が出る商品の販売をすること。
- (7) その他甲が不適切と認めた品目の販売をすること。

(賃借人の義務)

第11条 乙は、貸付物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

- 2 貸付物件を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。
- 3 乙は、貸付物件を騒音・振動・悪臭等、周辺環境に悪影響を及ぼす恐れのある用途に供してはならない。
- 4 甲が貸付物件について、安全確保や節電等庁舎の管理及び運営上必要な事項を乙に通知した場合、乙は、その事項を遵守しなければならない。
- 5 乙は、貸付物件の使用に当たっては、八王子市役所の敷地内において、チラシの配布、のぼり旗の設置等をしてはならない。また、建物の高い公共性を踏まえ、店舗内の広告等についても十分に配慮しなければならない。
- 6 乙は、店舗の設置及び運営に当たっては、関係法規及び特記仕様書に定める事項を遵守しなければならない。
- 7 乙が店舗の運営をフランチャイズ契約により行う場合、乙は、店舗運営事業者に対し、本条に定める事項について遵守させなければならない。

(滅失又は毀損の通知)

第12条 乙は、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は毀損した場合には、直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第13条 乙は、貸付物件に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用について、これを甲に請求しないものとする。

(実地調査等)

第14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、借受人に対し、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15条 乙は、甲に対し、売店の売上、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、八王子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。

(内装工事等)

第16条 乙は、貸付物件内の壁・天井・床・設備・機器・造作・間仕切・建具部分等の内装工事、修繕、及び模様替え（以下「内装工事」という。）を行う時は、あらかじめ甲の承認を受け、その指示に従わなければならない。甲の承認を得るに当たっては、乙はあらかじめ関係図書等を甲に提出し、施工方法、その他について、甲の指示に従うものとする。

2 乙は、内装工事等の内容については、消防法（昭和23年法律第186号）または建築基準法（昭和25年法律第201号）等の関係法令に従うとともに、甲の指示に従い、作業工程を含め、全体の調和、品位及び美観等を十分考慮して行うものとする。

3 乙が内装工事等を甲に無断で行ったとき、又は甲の承認内容に相違する工事を行ったときは、甲はこれを中止または撤去することができるものとする。甲が撤去した場合において、撤去にかかる費用については、乙は甲からの請求に基づき遅滞なくこれを支払わなければならない。

4 乙が内装工事等を行う場合は、完全に養生を行い、第三者に迷惑のかからないよう、騒音、振動、臭気等対策及び保安警備等必要な措置を行うものとする。また、乙が行う内装工事等に関するクレームは、全て乙の責任と負担において処理解決するものとする。

5 乙が内装工事等により新設・付加した設備、造作等の維持管理及び修繕等に係る費用は、乙の負担とする。

6 甲の行う各種工事で、乙に影響があるものの施工に当たっては、甲は方法、工事期間等について、あらかじめ乙と協議するものとし、乙はこれに協力するものとする。

(修繕負担区分)

第17条 貸付物件の躯体及び甲が整備した設備の維持保全に関する修繕の費用は甲が負担する。

2 貸付物件内の躯体を除く内装工事等及び物品等に関する修繕(張替・塗装替を含む)、日常の使用により発生する小修繕、ガラスの破損、管球等消耗品の交換費用等、その他乙の責めに帰すべき事由により生じた修繕(以下「修繕等」という。)の費用は、乙の負担とする。

3 前項に定める修繕等について、その原因が甲又は第三者の責めに帰すべき事由があるときは、当該原因者がその全額を負担するものとする。

4 乙は、修繕等の実施に当たっては、自己負担の修繕といえども、あらかじめ甲に申請し、承認を受けなければならない。ただし、施設の安全性保持のために緊急を要する場合は、事後に甲の承認を得ることをもってこれに代えることができる。

(違約金)

第18条 乙は、第10条(第7号の場合を除く。)に掲げる行為をした場合、甲に対し、第4条第1項に定める貸付料年度額の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。

2 乙は、正当な理由なく第14条第2項に定める実地調査等に協力しなかったときは、甲に対し、第4条第1項に定める貸付料年度額に相当する額の違約金を支払わなければならない。

3 前2項の違約金は、第24条に定める損害賠償額予定またはその一部と解釈しない。

(解約の申出)

第19条 乙は、第2条第1項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。

(一部位解約の禁止)

第20条 乙は、貸付物件の一部についてのみ解約することはできない。

(契約の解除)

第21条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、催告をしないで、この契約を解除す

ることができる。

- (1) 第4条第1項に定める貸付料及び第5条に定める光熱水費の支払いを、支払期限後引き続き3ヶ月以上怠ったとき。
- (2) 第10条の規定(第7号を除く。)に違反したとき。
- (3) 第14条第2項の規定に違反したとき。
- (4) 第24条第2項又は第3項の規定に違反したとき。

2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができる。

(契約の当然終了)

第22条 天災地変その他甲乙双方の責めに帰すことができない理由により、本建物の全部又は一部が滅失または、毀損し、貸付物件の使用が不可能になったときは、本契約は当然終了するものとする。

(原状回復)

第23条 乙は、第2条第1項に定める貸付期間が満了した場合においては貸付期間の満了日までに、貸付物件を自己の責任と負担で、原状に回復して甲に返還しなければならない。

- 2 乙は、第21条の規定により契約を解除された場合においては甲の指定する期日までに、貸付物件を自己の責任と負担で、原状に回復して甲に返還しなければならない。
- 3 前2項の規定に関わらず、甲が貸付物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、乙は当該貸付物件を現状のまま返還することができる。
- 4 第2条第2項ただし書きによる再契約をした場合は、本契約における原状回復の債務を再契約に引き継ぐものとする。

(損害賠償等)

第24条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

- 2 乙は、その責めに帰する理由により貸付物件の全部または一部を滅失し、又はき損したときは、甲に対しその損害を賠償しなければならない。
- 3 乙は、貸付物件の使用に当たり、甲又は第三者に損害を与えたときは、すべて自己の責任でその損害を賠償しなければならない。

(免責事項)

第25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 甲は本庁舎の点検、修理、改造又は保守作業（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、その工事期間中、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。これに伴う諸サービスの不足又は共用部分もしくは貸付物件の一部の使用停止、使用上の制約も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、休業期間中の営業補償、休業補償等一切請求しないものとする。

（立入り）

- 第26条 甲は、貸付物件の保全・衛生・防災防犯・救護その他の管理上必要がある場合は、あらかじめ乙の承諾を得て、貸付物件内に立ち入ることができる。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、甲の立入りを拒否することはできない。
- 2 甲は、災害その他の緊急の必要がある場合は、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、貸付物件内に立ち入ることができる。甲は、乙の不在時に立ち入った場合は、立入り後その旨を甲に通知しなければならない。
 - 3 貸付期間の終了後に貸付物件を賃借しようとする者がある場合は、甲及びこれらの者は、あらかじめ乙の承諾を得て、貸付物件に立ち入ることができる。

（許認可等の取得）

- 第27条 乙が貸付物件において行う営業に伴い、許認可、免許等を必要とする場合は、乙の責任において取得し、甲へその写しを提出するものとする。

（通知義務）

- 第28条 乙は、その商号、氏名、住所、代表者、営業目的、資本金その他商業登記事項若しくは身分上の事項に重要な変更が生じたとき又は届出印章、貸付物件の使用責任者若しくは契約上重要な事項に変更があったときは、遅滞なく書面により甲に通知する。

（売店利用者への対応等）

- 第29条 乙は、売店事業により発生するトラブル、苦情等について、一切の責任を持って解決する。
- 2 甲は、甲の責めによることが明らかな場合を除き、当該売店に係る盗難事故や破損事故等に関しては、一切の責任を負わないこととする。

（契約の費用）

- 第30条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(信義誠実の義務)

第31条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(管轄裁判所)

第32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、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33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。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第34条 暴力団等排除に関する特約については、別紙「八王子市の契約からの暴力団等排除措置に関する特約」に定めるところによる。

本契約の締結を証するため、契約書2通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 () 年 月 日

甲 東京都八王子市元本郷町三丁目24番1号
八王子市
八王子市長 初 宿 和 夫

乙