

## 定期建物賃貸借契約書（案）

貸付人世田谷区（以下「甲」という。）と借受人●●（以下「乙」という。）とは、次のとおり借地借家法（以下「法」という。）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 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本件契約を履行しなければならない。

（貸付物件）

第2条 貸付物件は、次のとおりとする。

所 在 東京都世田谷区世田谷四丁目21番27号

名 称 世田谷区役所 東棟

貸付面積 141.98㎡（別紙1図面のとおりに）

（指定用途）

第3条 乙は、貸付物件をカフェ・レストラン（以下「店舗」という。）のために使用しなければならない。

- 乙は店舗の設置及び運営にあたっては、仕様書の事項を遵守し、甲の業務に支障を生じないよう十分配慮しなければならない。
- 乙は店舗の経営を直接行うものとし、他の者にその経営を再委託してはならない。

（貸付期間）

第4条 貸付期間は、令和8年〇月〇日から令和13年〇月〇日までとする。

- 前項の貸付期間の更新はしない。

（貸付料）

第5条 貸付料は、月額〇〇〇円（うち消費税及び地方消費税額相当分〇〇円）とする。

2 前項の貸付料は当該月の1日から末日までの額とする。1か月に満たない期間の貸付料は当該月の日数を基礎として日割り計算した額とし、1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

3 乙は、第1項の貸付料について、それぞれ貸付月の前月末までに甲が発行する納入通知書により、その指定する納期限までに、その指定する場所において支払わなければならない。

4 乙は、第1項の貸付料をその納付期限までに支払わないときは、世田谷区使用料等の督促及び延滞金に関する条例（昭和52年7月世田谷区条例第24号）の定めるところにより算出した額の延滞金を支払わなければならない。

（了承事項）

第6条 乙は本契約の締結に当たり、本契約が法第38条に基づく定期建物賃貸借契約であること、第4条に定めるとおり本契約は貸付期間の満了により終了すること及び契約更新に係る権利は一切発生せず契約の更新及び貸付期間の延長がないことについて、あらかじめ甲からその旨の記載された書面の交付を受け、説明を受けたことを確認する。

（引渡し）

第7条 貸付物件の引渡日（以下「引渡日」という。）は、甲乙協議のうえ定める日とし、甲と乙が現地立会いの上、現状有姿で引き渡すものとする。ただし、やむを得ない事由により貸付物件の引渡日に変更が生じても、乙は何等異議を申し立てないものとする。

2 乙は、引渡しをもって貸付物件の管理責任を負う。

（光熱水費の支払い）

第8条 貸付物件に係る電気、ガス及び水道の使用量を計る子メーターについては甲が設置する。

2 電気、ガス及び水道の使用料は、取り付けた子メーターにより使用料を計測し算出するものとする。

3 乙は、光熱水費等を甲が発行する納入通知書により納期限までに甲に納入しなければならない。

（個別経費）

第9条 乙は、引渡日以後の貸付物件の使用に伴い生ずる次に定める費用を、貸付料とは別に負担するものとする。

(1) 貸付物件内の光熱水費及び業務用電話・インターネット回線設置費及び使用料等のこれに類する費用

(2) 貸付物件で発生するごみ処理費用

(3) 防虫・防鼠作業にかかる費用

(4) 厨房内定期清掃にかかる一切の費用

(5) 貸付物件の設備又はこれに類する機器の補修・維持管理費用のうち乙の責による場合にかかる費用

(6) 調理器具や食器等及び補充にかかる費用

(7) 店舗内の装飾費

(8) 事務室・更衣室・検収室等什器費

(9) 精算システムを導入する場合の購入費及び維持管理費

(10) 運営にかかる備品及び消耗品費

(11) 内装等の変更や備品の撤去を行う場合の当該費用

(12) 前各号の他、貸付物件の使用に伴い発生する一切の費用

(延滞金)

第10条 乙は第5条の貸付料、第8条の光熱水費及び第23条第3項に規定する額について、納入通知書に定める納付期限までに納付せず、さらに期限を指定した督促を受けて、なお、その指定した期限までに納付しないときは、納付期限の翌日から支払日までの日数に応じ、年14.6パーセントの割合により算定した延滞金を甲に支払わなければならない。ただし、年当たりの割合は、閏年を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

(善管注意義務等)

第11条 乙は、貸付物件が区有財産であることを常に考慮し、善良なる管理者の注意をもって使用しなければならない。

2 乙は、甲が指定するごみ集積場所を使用することができる。

3 乙は、貸付物件の修繕を必要とし、あるいは災害防止のために特に措置を講じる必要があると認めるときは、速やかにこれを甲に通知するものとする。

(契約不適合等)

第12条 乙は、本契約を締結した後、貸付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発見しても、貸付物件の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完、貸付料の減免又は損害賠償の請求をすることができないものとする。

(禁止事項)

第13条 乙は次の各号の行為をしてはならない。

- (1) 貸付物件の賃借権の全部もしくは一部を第三者に譲渡し又は担保の用に供すること。
- (2) 貸付物件を第三者に転貸すること。
- (3) 貸付物件に危険物又はこれに類する物品を持ち込むこと。
- (4) 貸付物件に存する設備に損害を及ぼす行為をすること。
- (5) 第3条に定める使用目的等を変更すること。
- (6) 第11条第1項に定める義務に違反する行為をすること。
- (7) 前各号のほか、貸付物件において第三者に迷惑となる行為をすること。

2 前項各号に規定する禁止事項については、甲と乙が協議を行い、甲の書面による承認が得られた場合については、その限りではない。

3 乙は、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）による処分を受けている団体及び当該処分を受けたことのある団体並びにその代表者及び構成員又はこれらの者の代理人その他の協力者にその活動に利用させる等公序良俗に反する用に供してはならない。

(反社会的勢力の排除)

第14条 乙は甲に対し、次の各号の事項を確約する。

- 1 自らが、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条に掲げる暴力団、暴力団関係企業若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- 2 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。
- 3 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

4 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

(1)相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

(2)偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(貸付物件の現状の変更)

第15条 貸付物件の現状の変更をしようとするときは、乙はあらかじめ関係図書等を甲に提出し、甲の承認を得た上で、乙の責任と負担により実施しなければならない。

2 乙は、変更内容について、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、施設全体の調和、品位及び美観等を十分考慮して行うものとする。

3 乙が甲に無断で什器、照明、厨房機器等の変更を行ったとき又は甲の承認した内容に相違する変更を行ったときは、甲はこれを中止又は撤去させることができるものとする。

(修繕義務)

第16条 貸付物件の躯体及び甲があらかじめ整備した厨房機器等の維持保全に関する修繕の費用は、甲が負担する。

2前条の甲が負担する費用以外で、乙の負担により設置した照明や什器等の修繕、その他乙の責めに帰すべき事由により生じた修繕の費用は、乙の負担とする。

3甲乙双方の責めに帰する事由以外の事由により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。

(契約の終了)

第17条 甲は、貸付期間の満了の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、貸付期間の満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。

2 前項の場合、貸付期間の満了をもって本契約を終了し、乙は貸付物件を甲に明け渡さなければならない。

(期間内の解約)

第18条 乙は、貸付期間中であっても、6か月の予告期間（本契約解約の申し入れ日より解約希望日までの期間）をもって甲に対し書面による解約の申し入れをすることができ、この場合、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。ただし、甲は乙に対し違約金として本契約解約日から第4条に定める貸付期間満了日までの貸付料相当額を請求することができる。

2乙は、甲の書面による承認なくして解約の予告を撤回し、又は解約日を変更することはできない。

3 乙は、貸付物件の引渡前に本契約を解約する場合、乙の責めにより甲に生じた一切の費用及び違約金として貸付料の3か月分を、甲の指定する期日までに甲の指定する方法により甲に支払うものとする。

(一部解約の禁止)

第19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20条 乙が次の各号の一に該当する場合は、甲は通知、催告等することなく本契約を解除することができるものとする。

- (1) 乙が応募資格の詐称その他不正な手段により契約を締結したとき。
- (2) 貸付料その他乙が甲に対して支払うべき債務の支払いを、引き続き3か月以上怠ったとき。
- (3) 正当な理由なく無断で営業を休止したとき又は1か月以上休業状態が続くとき。
- (4) 銀行取引停止処分、仮差押え、差押え、仮処分、強制執行、公売処分、租税滞納処分その他これに準ずる処分を受け、又は競売の申立てを受けたとき。
- (5) 自ら振り出した手形、小切手の不渡りがあったとき。
- (6) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算手続開始等の申立てがあったとき。
- (7) 解散したとき。
- (8) 著しく乙の信頼を失墜させる事実があったとき。
- (9) 第14条各号の確約に反する事実が判明した場合。
- (10) 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合。
- (11) 関係官庁からその営業につき、取消又は停止処分を受けたとき。
- (12) 前各号に準ずる事由により甲が本契約を継続しがたくなったとき。
- (13) 前各号の他、乙が本契約に違反する行為をしたとき。

2 前項により本契約が解除された場合、乙は貸付料の6月分相当額を甲に支払うものとし、乙に損害又は損失が生じても甲はその賠償又は補償の責めを負わないものとする。ただし、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げないものとする。

3 甲は、本契約締結後、乙が不在にする旨の書面通知等を提出せずに行方不明等となり、あらかじめ乙より申告のあった連絡先と連絡が取れなくなった場合は、連絡が取れなくなったときから1か月を経過した後であれば、催告をしないで直ちに本契約を解除することができる。

(契約保証金)

第21条 乙は、地方自治法施行令第167条の16に基づく契約保証金を甲に支払うものとする。契約保証金の額は、世田谷区契約事務規則第46条に基づき〇〇円とする。契約保証金は本件契約期間が満了したとき、貸付物件の原状回復を確認後、乙の請求に基づき利息を付さずに返還する。なお、乙が本件契約上の義務を履行しないときは、甲は本件契約を解除し、納付された契約保証金は甲に帰属する。

(契約の終了)

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。

(原状回復及び明渡し)

第23条 乙は、貸付期間が満了するときは満了日までに、又は第20条若しくは第22条により終了したときは甲の指定する期日までに、乙の費用で貸付物件を原状に復し、甲に明け渡さなければならない。ただし、通常の使用及び収益によって生じた貸付物件の損耗並びに貸付物件の経年劣化並びに甲が原状に復すことについて必要がないと認めた場合はこの限りでない。

2 乙が貸付物件を甲に明け渡した後、貸付物件内に残置したものは、甲は乙が存置物の所有権を放棄したものとみなし、任意にこれを処分することができる。

3 乙は、第1項の満了日又は指定期日までに貸付物件を返還しないときは、明渡し済みに至るまで第5条に規定する貸付料の3倍に相当する額を甲に納付しなければならない。ただし、これにより別に甲が被った損害の賠償を免れるものではない。

4 乙は、その理由や名目にかかわらず、乙が貸付物件に関して支出した必要経費もしくは有益費の償還請求又は移転料、立退料、補償金その他一切の請求をしないものとする。また、貸付物件内に設置したその他の設備の買い取りを甲に請求することはできないものとする。

5 乙が第1項の原状回復を怠った場合、甲が原状回復に要した費用を乙は負担しなければならない。

(立入り)

第24条 甲は、貸付物件の保全・衛生・防犯防災・救護その他貸付物件の管理上必要があるときは、あらかじめ乙に通知したうえで貸付物件に立ち入り、これを点検し適宜必要な措置を講ずることができるものとする。ただし、緊急又は非常の場合において、あらかじめ乙に通知できない場合又は乙に支障を及ぼすおそれのない場合は、甲は乙に無断で貸付物件内に立ち入り、必要な措置を講ずることができるものとし、事後速やかに乙に通知するものとする。

2 前項の場合、乙は正当な理由がある場合を除き、甲の立ち入りを拒否することはできず、乙は甲の講ずる措置に協力しなければならない。

(実地調査等)

第25条 甲は、必要があると認めるときは、貸付期間中において、この契約の内容について、その職員をして随時に乙に対し質問させ、関係書類その他貸付物件について実地に調査させ、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、前項の調査を拒み若しくは妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(損害賠償等)

第26条 乙は、貸付物件の使用により第三者に損害を及ぼすおそれがある場合は、乙の責任において損害の発生を防止しなければならない。

2 乙又は乙の使用人、請負人、来訪者その他乙の関係者が故意又は過失により、甲又は第三者に損害を与えたときは、乙は、直ちにその旨を甲に通知しなければならない。また、甲又は損害を被った第三者は、乙に対し甲又は第三者が被った一切の損害賠償を請求することができるものとする。ただし、その損害のうち、甲の責めに帰すべき事由により生じたものは、甲がその損害を賠償する。

3 甲又は乙は、相手方の責めに帰すべき事由により第三者に発生した損害について、相手方に代わって第三者に賠償した場合、相手方に対し、賠償した金額及びその他賠償に伴い発生した費用を求償することができる。

4 乙又は乙の使用人、請負人、来訪者その他乙の関係者が故意又は過失により、貸付物件の全部又は一部を滅失又は毀損したときは、直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

5 前項の場合において、乙は甲に対し、当該滅失又は毀損による貸付物件の損害額に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。ただし、貸付物件を原状回復した場合はこの限りではない。

6 乙は、この契約上の義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(免責事項)

第27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。

(守秘義務)

第28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。

(営業開始日)

第29条 営業開始日は、甲乙協議のうえ定める日とする。

(法令遵守)

第30条 乙は、貸付物件の使用にあたり、本契約書に定めるもののほか、食品衛生法（昭和22年法律第233号）その他法令の定めを遵守し、法令が定める申請・届出等については、すべて乙の責任と負担において行わなければならない。

(営業報告義務)

第31条 乙は、甲に対し、乙の貸付物件内で行う営業の売上金額、来店客数等営業の状況に関し、毎年度終了後、速やかに甲の指定する方法により報告しなければならない。売上金額とは、毎月1日から末日までの1か月間の営業の対価として、その帰属先名義にかかわらず計上される総売上高（ただし、消費税及び地方消費税等の預り金は含まない。）とする。

(通知義務)

第32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。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第33条 乙は、本契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲に報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力等を行わなければならない。

(通知)

第34条 甲が乙に対して発する通知は、あらかじめ乙より申告のあった連絡先（変更が届け出られている場合は届出の連絡先）宛に発するものとし、その効力は通常到着するとみなされるときから発生する。

2 乙に対し、甲が店舗の管理上必要な事項を通知した場合は、その事項を遵守しなければならない。

（契約諸費用）

第35条 本契約の締結に要する費用は、乙が負担するものとする。

（管轄裁判所）

第36条 甲及び乙は、この契約に関して紛争が生じた場合には、東京地方裁判所を第1審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

（契約の疑義）

第37条 本契約に定めのない事項、未決定事項及び疑義が生じた事項については、甲乙誠意をもって協議し、解決するものとする。

甲、乙は、以上のとおり契約が成立したことを証するため、本契約書2（3）通を作成し、記名押印の上各自その1通を保有する。

令和〇年〇月〇日

東京都世田谷区世田谷四丁目21番27号

甲 世田谷区

代表者 世田谷区長 保坂 展人

乙 〇〇 〇〇

名称：世田谷区役所東棟

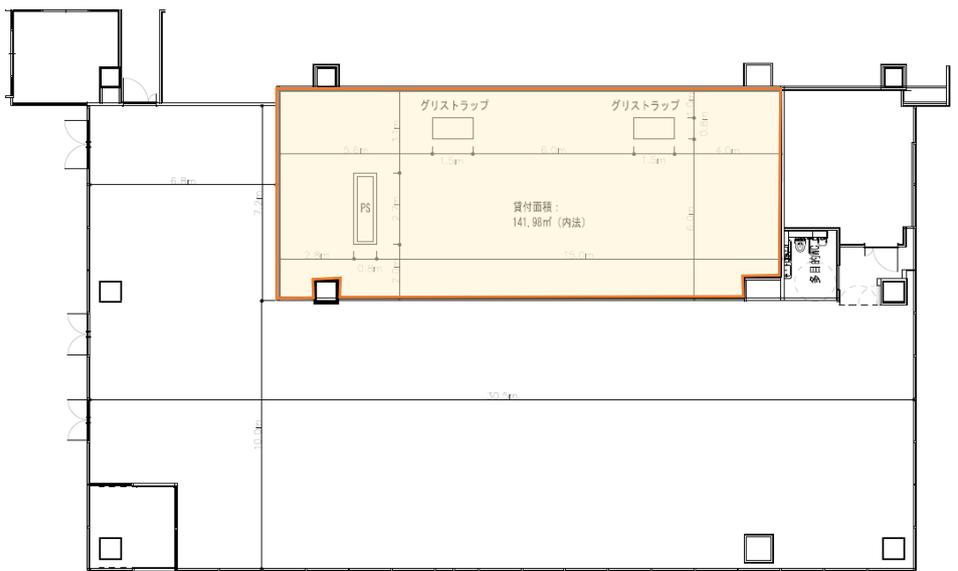
所在：世田谷区世田谷四丁目21番27号

案内図



配置図

東棟2階



A3:1/100

