

定期建物賃貸借契約書

仙台市（以下、「貸付人」という。）と_____（以下、「借受人」という。）とは、次の条項により行政財産について地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 4 号及び借地借家法第 38 条の規定に基づき、定期建物賃貸借契約を締結する。

（貸付物件）

第 1 条 貸付人は、次の物件を借受人に貸し付ける。

建物	施設名称	仙台市高速鉄道南北線八乙女駅 1 階ピロティ内店舗
	所 在	仙台市泉区八乙女中央一丁目 4 番 10 号
	数 量	32.33 m ²

（使用目的）

第 2 条 借受人は、貸付人が公募した際の条件を遵守するとともに、本物件を飲食店として使用し、貸付人と借受人との協議のうえ別途定めるものを除いて、他の目的に使用できないものとする。

（貸付期間）

第 3 条 貸付期間は、令和 4 年 4 月 1 日から令和 11 年 3 月 31 日までとする。

- 2 本契約は借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了により契約が終了し、更新は行わない。
- 3 貸付人は、本条第 1 項に規定する期間満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間の期間（以下「通知期間」という。）に借受人に対し、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。
- 4 貸付人は、通知期間内に前項の通知をしなかった場合においても、通知期間経過後改めて期間の満了により本契約が終了する旨の書面による通知を借受人にした場合、当該通知日から 6 ヶ月を経過した日をもって、本契約は終了する。

（貸付料及び支払方法）

第 4 条 貸付料は、月額_____円（別途消費税相当額を加算した額）とし、借受人は、貸付人が発行する納入通知書により貸付人の指定する日までに月々の貸付料を前払いするものとする。

- 2 前項の貸付料において、消費税及び地方消費税率が変わった場合には、これに従う。
- 3 貸付料は、令和 4 年 4 月 1 日より起算する。ただし、店舗開設のために工事の必要がある場合で、このため令和 4 年 4 月 1 日からの店舗営業ができない場合は、当該工事着手日もしくは令和 4 年 6 月 1 日のいずれか早い日から起算する。
- 4 貸付期間が 1 ヶ月未満の月の貸付料は日割計算とする。ただし、日割計算にあたって 1 円未満の端数金額が生じた場合は端数金額を四捨五入するものとする。

（上下水道料の支払方法）

第 5 条 貸付人は、子メーターの表示により上下水道料金の実費相当額を計算し、調定を行い、借受人に納入通知書を送付するものとする。

- 2 借受人は、前項の納入通知書に定める日までに貸付人に上下水道の料金を支払うものとする。

(遅延損害金)

第 6 条 借受人が第 4 条及び第 5 条に定める納入期限を遅延した場合、貸付人は督促状により納入期限を再度指定し、借受人に対して納入を督促するものとする。

2 借受人が前項の規定により指定された納入期限までに納入しないときは、当該納入期限の翌日からの遅延日数に応じ、仙台市公有財産規則第 24 条第 2 項に定める方法により計算した金額に相当する額を、借受人は遅延損害金として貸付人に納入しなければならない。

(充当の順序)

第 7 条 借受人が貸付料及び遅延損害金を納付すべき場合において、借受人が納付した金額が貸付料及び遅延損害金の合計額に満たないときは、まず遅延損害金から充当する。

(契約保証金)

第 8 条 借受人は、契約保証金として_____円を、貸付人が発行する納入通知書により、その指定する納付期限までに納付しなければならない。

2 前項に定める契約保証金については、本契約終了に伴い、借受人が貸付人に対して負担する一切の責務を弁済し、かつ本物件を原状回復して引渡しした日から起算して、30 日以内に借受人に返還するものとする。ただし、契約保証金には利息を付さない。

3 貸付人は、借受人が期日までに貸付料等を納入しないとき又は貸付人が借受人の物件を撤去し処分する費用を負担したときは、借受人に催告その他何らの手続きを要することなく契約保証金をこれに充当することができる。

(権利義務の譲渡等の制限)

第 9 条 借受人は、本契約により生ずる権利又は義務の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、若しくは継承させ、又はその権利を担保に供してはならない。ただし、あらかじめ、貸付人の承諾を得た場合は、この限りでない。

(一括委任又は一括下請負の禁止)

第 10 条 借受人は、契約の履行の全部又は主たる部分を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号を遵守した場合に限り、借受人は、本物件をフランチャイズ契約した第三者（以下「フランチャイジー」という。）に使用させることができるものとする。

(1) 借受人はフランチャイジーに使用させようとするときは、事前に書面によって貸付人に申請し、書面による貸付人の承認を受けること。

(2) 本物件をフランチャイジーに使用させるに伴い、貸付人に損害を与えた場合は、すべて借受人においてその賠償の責めを負うものとする。

(3) フランチャイジーに本物件を使用させる期間は、本契約期間内とし、本契約が解除された場合は解約日までを限度とすること。

(4) 借受人は、フランチャイジーとの連名により、本契約に定める使用目的及び使用期間の遵守に関する誓約書を貸付人に提出すること。

3 前項に定めるフランチャイズ契約とは、これに附帯するものである限り、本物件の転貸借契約を含むものとする。

(店舗の設置及び維持管理)

第 11 条 借受人は、次に掲げる基準に基づき店舗を設置し、維持管理しなければならない。

- (1) 借受人は、あらかじめ貸付人の承諾を得て、必要な設備工事等を実施することができる。
 - (2) 借受人は、前号の施工に際しては、借受人はその一切の費用を負担する。
 - (3) 工事の施工については、貸付人の指示、監督に従い、工事が完了したときは遅滞なく貸付人に報告しなければならない。
 - (4) 本物件内の造作及び設備等に賦課される公租公課及び維持保全費用（清掃の費用、電球等の消耗品交換工事の費用、天井・壁・床の補修塗替え費用を含む。）は、宛名、名義人の如何にかかわらず、借受人の負担とする。
 - (5) 本物件に係る借受人の責に帰すべき修理費用は、借受人の負担とする。
 - (6) 借受人は、善良な管理者としての注意をもって、本物件の維持保全に努めなければならない。
 - (7) 借受人は、本物件を現状変更（修繕及びその他軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前に変更する理由及び変更後の目的等を書面によって貸付人に申請し、その承認を受けなければならない。
 - (8) 借受人は、本物件について、2 ヶ月以上使用しないときは、事前に使用しない期間等を書面によって貸付人に申請し、その承認を受けなければならない。
- 2 借受人は、店舗の敷地外を使用する場合（のぼりを道路上に設置する等）は、借受人が関係機関との必要な調整を行わなければならない。

(防火・防災対策等)

第 12 条 借受人は、貸付人の指定する防火管理者の定める消防計画に従い、本物件における火気取締責任者を定めるとともに、従事者各自が火元責任者として火気管理等を行い、災害が発生したときには自衛消防隊の一員として初期消火活動等にあたらなければならない。テロ等の異常事態が発生したときも貸付人に協力するものとする。

(災害事故復旧等)

- 第 13 条 貸付人は、災害・事故等により地下鉄施設の復旧を要する事態が生じたときは、地下鉄施設の復旧を優先するものとし、借受人はこれに協力しなければならない。
- 2 貸付人及び借受人は、地下鉄施設に異常を発見した時の連絡先を相互に交換し、連絡先に変更が生じたときは、速やかに変更後の連絡先を通知するものとする。
 - 3 借受人が地下鉄施設に異常を発見したときは、貸付人に直ちに通知するものとする。この場合における対応については、貸付人と借受人との協議のうえ定めるものとする。

(塵芥及び環境美化)

- 第 14 条 借受人は、店舗にごみ箱を設置し、店舗周辺のごみの発生をできる限り防ぐよう努めなければならない。
- 2 借受人は、塵芥収集及び清掃の方法等を定め、店舗及び店舗周辺の美化に努めなければならない。
 - 3 借受人は、店舗で生じた営業ごみ等の排出するときは、貸付人が指定する場所で行なければならない。
 - 4 借受人は、仙台市の環境マネジメントシステムの運用に協力し、環境汚染の防止、省エネルギー・省資源・廃棄物の減量及びリサイクルなど環境への負荷の低減に努めなければならない。

(立入り)

- 第 15 条 貸付人は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上の必要があるときは、あらかじめ借受人の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 2 借受人は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく貸付人の立入りを拒否することはできない。
- 3 貸付人は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他緊急の必要がある場合においては、あらかじめ借受人の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。

(実地調査等)

- 第 16 条 貸付人は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、借受人に対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。この場合において、借受人は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。
- (1) 第 2 条に定める使用してはならない用途等に関して、貸付人が必要と認めるとき
- (2) 第 4 条に定める貸付料の納付がないとき
- (3) 第 9 条、第 10 条及び第 11 条に定める貸付人の承認を受けなかったとき
- (4) 本契約に定める義務に違反したとき

(契約の解除)

- 第 17 条 貸付人は次の各号の一に該当するときは、本契約を解除することができる。
- (1) 貸付人が本物件を公用又は公共用に供するため必要とするとき
- (2) 借受人がこの契約に定める規定及び貸付人が公募した際の条件に違反し、又は義務を履行しないとき
- 2 借受人は、第 3 条に規定する貸付期間中に、借受人の一方的な都合によってこの契約の解約を申し入れることができる。この場合において、借受人は解約する月の 3 ヶ月前までに貸付人に通知するものとする。ただし、借受人は第 4 条第 1 項に定める貸付料の 3 ヶ月分に相当する額を貸付人に支払うことにより、本契約を直ちに解約することができる。
- 3 借受人は、本契約締結後、店舗開業日までの間に本契約の解約を申し入れる場合は、貸付料の 3 ヶ月分に相当する額を貸付人に支払うものとする。
- 4 貸付人は、借受人に次の各号のいずれかに該当する行為又は事実があった場合、借受人に対し催告その他何等の手続きを要することなく、直ちに本契約を解除することができる。
- (1) 貸付料その他の債務の納付を納付期限から 2 ヶ月以上怠ったとき。
- (2) 手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
- (3) 差押・仮差押・仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立てを受けたとき。
- (4) 破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき。
- (5) 第 2 条、第 9 条、第 10 条、第 15 条又は第 16 条の規定に違反したとき。
- (6) 貸付人の書面による承諾なく、借受人が 2 ヶ月以上本物件を使用しないとき。
- (7) 本契約に付随して締結した契約に違反したとき。
- (8) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、暴力団（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 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき

- (9) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
 - (10) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
 - (11) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
 - (12) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
 - (13) 公序良俗に反する行為があったとき、又はそのような行為を助するおそれがあるとき。
 - (14) 貸付人の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
 - (15) 借受人の信用が著しく失墜したと貸付人が認めたとき。
 - (16) 主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき。
 - (17) 資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと等により、貸付人が契約を継続しがたい事態になったと認めたとき。
 - (18) 本物件及び本物件が所在する駅舎等の行政財産としての用途又は目的を借受人が妨げると認めたとき。
 - (19) 前各号に準ずる事由により、貸付人が契約を継続しがたいと認めたとき。
- 5 貸付人は、第 1 項又は第 4 項の規定により本契約を解除した場合は、これにより借受人に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 6 借受人は、貸付人が第 1 項又は第 4 項の規定により本契約を解除した場合において、貸付人に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(契約の失効)

第 18 条 天災地変その他の不可抗力によって本物件が滅失又はき損し、その復旧が困難となったときは、本契約は失効するものとする。

(原状回復)

第 19 条 借受人は、第 3 条に規定する貸付期間が満了したとき又は第 17 条の規定により本契約が解除されたときは、直ちに本物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、再契約のほか、貸付人が指示した場合にはこの限りでない。

2 本契約終了時まで、借受人が本物件を原状に復さないときは、貸付人は、借受人の負担において、原状回復に係る措置をとることができる。

3 本契約が終了し、借受人が本物件を明け渡した後に本物件内、駅舎又はその敷地内に残置した物件があるときは、貸付人は、借受人がその所有権を放棄したものとみなして任意に借受人の負担においてこれを処分することができる。

(貸付料の精算)

第 20 条 貸付人は、第 17 条第 1 項第 1 号の規定により本契約を解除した場合には、未経過期間にかかる貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

(損害賠償及び補償)

第 21 条 借受人は、使用にあたり貸付人又は第三者に損害を与えたとき、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。

- 2 地下鉄施設及び本物件の維持保全のために行う工事により借受人に損害が生じた場合、貸付人は一切の補償をしないものとする。
- 3 各種の許認可関係及び貸付人の事情等により、店舗の営業が不可能となった場合であっても、貸付人は一切の補償をしないものとする。
- 4 天災地変、火災、停電又は盗難等、貸付人の責に帰すことのできない事由により発生した事故のため借受人が被った損害については、貸付人はその責を負わないものとする。

(有益費の請求権の放棄)

- 第 22 条 借受人は、第 3 条に規定する貸付期間が満了した場合又は第 17 条第 1 項若しくは第 4 項の規定により契約を解除された場合において、本物件の改良のために費やした金額その他有益費についてその価格の増加が現存する場合であっても、貸付人に対して、その費やした金額又は増加額の請求をすることができない。
- 2 貸付人の承認の有無にかかわらず借受人が施した造作については、本契約終了の場合において、借受人は、その買取りの請求をすることができない。

(通知義務)

- 第 23 条 借受人は、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、本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貸付人に通知する。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

- 第 24 条 貸付人及び借受人は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。
- 2 借受人は、本物件が行政財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。
 - 3 本契約に疑義のあるときは、貸付人と借受人との協議の上決定するものとする。

上記の契約の締結を証するため本契約書 2 通を作成し、両者記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

貸付人	(住所) 仙台市青葉区木町通一丁目 4 番 15 号 (氏名) 仙 台 市 代表者 交通事業管理者 加藤 俊憲
借受人	(住所) (氏名)