



定期建物賃貸借契約書（案）

川崎市を貸付人、（借受者）を借受人、（借受者が指定するもの）を連帯保証人とし、「川崎市役所本庁舎カフェ事業者選定に係る公募要項」（以下「公募要項」という。）に基づき、貸付人、借受人及び連帯保証人との間において、次の条項により、借地借家法第38条に定める契約の更新がない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。

財産名称・場所：川崎市役所本庁舎1階

所在地：川崎市川崎区宮本町1番地

貸付面積：167.26㎡

（貸付期間）

第2条 貸付期間は、令和 年 月 日から令和15年3月31日までとする。

- 本契約は、前項の貸付期間の満了をもって終了し、更新はないものとする。
- 貸付人と借受人は、本契約の締結前において、貸付人は借受人に書面を交付して前項の趣旨を説明し、借受人はこれを異議なく承諾したことを相互に確認する。
- 貸付人は、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件契約が終了する旨を、書面により借受人に通知するものとする。
- 借受人が、原状回復（閉店による撤去等）に要する期間は、貸付期間に含めるものとする。

（貸付物件の用途等）

第3条 借受人は、貸付物件をカフェ施設として、貸付期間中継続して営業・運営する事業（以下「カフェ事業」という。）を行うものとする。

- 借受人は、貸付物件を「カフェ事業」の用途（以下「指定用途」という。）に使用しなければならない。
- 借受人は、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。
- 借受人は、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 貸付物件の貸付料（以下「貸付料」という。）は、基本貸付料（年額）及び従量貸付料（売上実績と連動）とする。

- 各年度の基本貸付料（年額）の貸付期間の総額（以下「基本貸付料（総額）」という。）は、金〇〇〇〇〇〇〇円（うち取引に係る消費税額及び地方消費税額〇〇〇〇円）とする。
- 借受人は、前項に規定する基本貸付料（総額）を次表に基づき、貸付人が発行する納入通知書により納入しなければならない。ただし、同表に定める納入期限が金融機関の休日に当たるときは、次の営業日までとする。

期 間		基本貸付料（年額）	納入期限
令和5年度	令和5年 月 日～	〇〇〇〇〇〇円	令和5年 月 日

	令和6年3月31日		
令和6年度	令和6年4月1日～ 令和7年3月31日	〇〇〇〇〇〇円	令和6年4月30日
令和7年度	令和7年4月1日～ 令和8年3月31日	〇〇〇〇〇〇円	令和7年4月30日
令和8年度	令和8年4月1日～ 令和9年3月31日	〇〇〇〇〇〇円	令和8年4月30日
令和9年度	令和9年4月1日～ 令和10年3月31日	〇〇〇〇〇〇円	令和9年4月30日
令和10年度	令和10年4月1日～ 令和11年3月31日	〇〇〇〇〇〇円	令和10年4月30日
令和11年度	令和11年4月1日～ 令和12年3月31日	〇〇〇〇〇〇円	令和11年4月30日
令和12年度	令和12年4月1日～ 令和13年3月31日	〇〇〇〇〇〇円	令和12年4月30日
令和13年度	令和13年4月1日～ 令和14年3月31日	〇〇〇〇〇〇円	令和13年4月30日
令和14年度	令和14年4月1日～ 令和15年3月31日	〇〇〇〇〇〇円	令和14年4月30日
総 額		(各年度の基本貸付料の合計)	

- 4 従量貸付料は、売上実績に100分の●を乗じて得た金額に消費税及び地方消費税を加算した金額とする。1円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。
- 5 借受人は、前項に規定する従量貸付料を次表に基づき、貸付人が発行する納入通知書により納入しなければならない。ただし、同表に定める納入期限が金融機関の休日に当たるときは、次の営業日までとする。

期 間		従量貸付料	納入期限
令和5年度	令和 年 月 日～ 令和6年3月31日	第4項により定める。	各期間終了後の 5月中旬を目途として 貸付人が定める日
令和6年度	令和6年4月1日～ 令和7年3月31日		
令和7年度	令和7年4月1日～ 令和8年3月31日		
令和8年度	令和8年4月1日～ 令和9年3月31日		
令和9年度	令和9年4月1日～ 令和10年3月31日		
令和10年度	令和10年4月1日～ 令和11年3月31日		
令和11年度	令和11年4月1日～ 令和12年3月31日		
令和12年度	令和12年4月1日～		

	令和13年3月31日		
令和13年度	令和13年4月1日～ 令和14年3月31日		
令和14年度	令和14年4月1日～ 令和15年3月31日		

6 貸付人は、第20条第1項第1号から第11号までに掲げる事由により本件契約を解除したときは、既納の貸付料を返還しない。

7 貸付人及び借受人が本件契約に基づき支払うべき金額について日割り計算を要するときは、第7条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年365日当たりの割合とする。

(貸付料の改定)

第5条 貸付人及び借受人は、貸付物件につき特別の費用を負担することになったときその他正当な理由があると認めるときは、相手方に対して貸付料の増減額を請求することができる。

2 貸付人又は借受人が前項の規定に基づき、相手方に対して貸付料の増減額を請求したときは、貸付人と借受人とが協議の上その額を決定する。

(光熱水費)

第6条 借受人は、カフェ事業に係る光熱水費について貸付人が発行する納入通知書により、貸付人が通知する額を、当該納入通知書で指定する日（その日が金融機関の休日に当たるときは、次の営業日）までに貸付人に納入しなければならない。

(貸付料の延滞料)

第7条 借受人は、第4条第3項又は第5項に規定する納入期限までに貸付料を納入しないときは、当該納入期限の翌日から納入した日までの日数に応じ、その納入しない貸付料に年14.5パーセントの割合で計算した金額（100円未満の端数があるとき、又は当該金額が500円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てる。）を延滞料として、貸付人の発行する納付書により、貸付人に納付しなければならない。

(充当)

第8条 貸付人は、借受人が納入した金額をその名目いかんにかかわらず、なんら催告なしに、債務不履行の延滞料、契約保証金、貸付料の順で当該債務不履行の弁済に充当する。

2 貸付人は、前項の規定により借受人が納入した金額を債務不履行の弁済に充当したときは、弁済充当日、弁済充当額等について借受人に書面により通知するものとし、借受人は、その通知を受けた日から30日以内に、貸付人の発行する納付書により、当該充当される前の名目とした債務履行額の不足額を追加納入しなければならない。

3 借受人は、納入した貸付料に前項の不足額が生じるときは、同項の納入期限日にかかわらず、当該不足額を前条のその納入しない貸付料の額とみなし、同条の規定を適用して計算する延滞料を貸付人に納入しなければならない。

(契約保証金)

第9条 借受人は、本件契約の締結と同時に、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の16

に規定する契約保証金（以下「契約保証金」という。）として金（各年度の基本貸付料（年額）の総額の10分の1以上（1円未満の端数があるときは、これを切り上げる）の額）円を、貸付人の発行する納付書により、貸付人に納入しなければならない。

- 2 第5条の規定により貸付料が増額された場合の契約保証金は、増額後の基本貸付料（総額）の10分の1を下回らないように、貸付料の増額の日から改定されるものとし、借受人は、増額後の契約保証金の額と従前の契約保証金の額との差額を、貸付人の発行する納付書により、当該増額の日から30日以内に貸付人に納付しなければならない。
- 3 貸付人は、本件契約の終了後、借受人の第22条第1項に規定する義務の履行（同項ただし書を適用する場合を含み、同項第2号を適用する場合は第20条第1項第12号に該当するときに限る。）を確認したときは、借受人の請求により遅滞なく納入されている契約保証金を借受人に返還する。
- 4 契約保証金の返還にあたっては、利息を付さない。
- 5 貸付人は、第20条第1項（第12号を除く。）の規定により本契約を解除したとき、又は借受人が第22条第1項の義務を履行しないときは、契約保証金は貸付人に帰属する。
- 6 借受人は、前項の規定により契約保証金を貸付人に帰属させたことに対して、一切の異議申立て等を行うことができない。
- 7 借受人は、貸付人に対する契約保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても契約保証金の返還請求権に担保を設定してはならない。

（貸付物件の引渡し）

第10条 貸付人は、貸付期間の初日に、貸付物件を現況有姿の状態借受人に引き渡す。

- 2 前項の引渡しは、貸付人と借受人とが立会いの上で行うものとする。

（契約不適合）

第11条 借受人は、契約締結後、貸付物件が品質を欠くものその他この契約にあたって借受人、貸付人が了知した内容に適合しないことを理由として、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。ただし、借受人が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合はこの限りでない。

（禁止事項）

第12条 借受人は、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、借受人があらかじめ市に対し書面により届出を行い、市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提携先企業等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。

（修繕義務等）

第13条 貸付物件の修繕義務及び貸付物件についての維持、保存、改良その他の行為については、貸付物件の状況等を勘案し、両者協議の上、対応を決定することとする。ただし、貸付人は、貸付物件の修繕義務を負担しないものとし、貸付物件について維持、保全、改良その他の行為をするため支出する経費は、すべて借受人の負担とする。

(滅失又は毀損の通知)

第14条 借受人は、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、直ちに貸付人にその状況を通知しなければならない。

(滅失又は毀損の原状回復)

第15条 借受人の責めに帰する事由により貸付物件を滅失し、又は毀損したときは、借受人の責任において原状に回復しなければならない。

(保全義務等)

第16条 借受人は、善良なる管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

2 借受人は、前項の規定に従い貸付物件を使用し、土壌の汚染等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。

(実地調査等)

第17条 貸付人は、第4条に規定する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 借受人は、貸付人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、借受人は、直ちに貸付人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18条 借受人は、貸付人に対し、カフェの売上、経費及び収益等の収支報告書を毎月1回、○日（借受者と貸付人で別途協議の上、定めた日）までに、提出しなければならない。

2 借受人は、川崎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貸付人に協力するものとする。

(違約金)

第19条 借受人は、第2条に規定する貸付期間中に、第3条、第12条、第17条又は前条第1項に定める義務に違反したときは、第4条第2項に規定する基本貸付料（総額）の100分の30に相当する額（円未満切捨て）を違約金として貸付人に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、次条第2項又は第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。

(契約の解除)

第20条 貸付人は、次の各号のいずれかに該当する場合は、本件契約を解除することができる。

- (1) 借受人が支払期限後3か月以上貸付料の支払いを怠ったとき。
- (2) 借受人が第12条に定める禁止事項に違反したとき。
- (3) 借受人又は連帯保証人が本件契約に定める義務を履行しないとき。
- (4) 借受人の事業内容、資力、信用状態等の重要な事項に関して、虚偽があったとき。
- (5) 借受人が、破産、会社更生、民事再生、清算又は特別清算その他倒産法制上の手続について、借受人

の取締役会でその申立てを決議したとき、又は第三者（借受人の取締役を含む。）によって、その申立てがなされたとき。

- (6) 借受人の発行する手形又は小切手が不渡りとなったとき。
 - (7) 借受人から次条の規定による本件契約の解除の申出があったとき。
 - (8) 借受人が、川崎市暴力団排除条例（平成24年川崎市条例第5号）第7条に規定する暴力団員等、暴力団経営支配法人等又は暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者であるとき。
 - (9) 借受人が、神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項の規定に違反したとき。
 - (10) この契約に関して、借受人が、委託契約その他の契約を締結するに当たり、相手方が前2号のいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
 - (11) この契約に関して、借受人が、第8号又は第9号のいずれかに該当する者を委託契約その他の契約の相手方としていた場合（前号に該当する場合を除く。）において、貸付人が借受人に対して当該契約の解除を求め、借受人がこれに従わなかったとき。
 - (12) 貸付人において、公用又は公共用に供するため貸付物件を必要とするとき。
- 2 借受人は、貸付人の解除権の行使に伴い、第9条第5項の規定により貸付人の帰属とする契約保証金の額を超えて貸付人に損害があるときは、その損害を賠償しなければならない。
 - 3 貸付人は、解除権を行使したときは、借受人の負担した契約の費用は償還しない。
 - 4 貸付人は、解除権を行使したときは、借受人の支払った違約金及び貸付物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。
 - 5 借受人は、貸付人の解除権の行使に伴い発生した損失について、貸付人にその補償を請求することはできない。
 - 6 第3項から前項までの規定は、第1項第12号に該当する場合は適用しないものとする。

（解除の申出）

第21条 借受人は、本件契約の解除の申出を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、貸付人に対し、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、貸付人と借受人とが協議の上、対応を決定する。

（貸付物件の返還）

第22条 借受人は、貸付物件を、原則として引渡し時点の原状に回復して、次の期日までに貸付人に返還しなければならない。ただし、貸付期間の満了前に、次の貸付期間にも引き続き同じ貸付物件を使用することができることが明らかになったときは、当該貸付物件を原状に回復することなく、引き続き使用することができる。

- (1) 貸付期間の満了による場合は、貸付期間の満了日。
 - (2) 貸付人が第20条の規定により本件契約を解除した場合は、貸付人の指定する期日。
- 2 前項の規定による返還は、貸付人と借受人とが立会いの上で行うものとする。
 - 3 貸付人は、借受人が第1項に定める義務を履行しないとき、貸付人においてこれを執行することができるものとする。この場合において、借受人は、第9条第5項の規定により貸付人の帰属とする契約保証金の額を超えて貸付人に費用が生じるときは、その超えた費用を貸付人に支払わなければならない。

（損害賠償）

第23条 借受人は、その責めに帰する事由により貸付物件の全部又は一部を滅失し、又は毀損した場合は、当

該滅失又は毀損による当該物件の損害に相当する金額を損害賠償として貸付人に支払わなければならない。ただし、第15条の規定により当該物件を原状に回復した場合は、この限りではない。

- 2 前項に掲げる場合のほか、借受人は本件契約に定める義務を履行しないため貸付人に損害を与えたときは、その損害に相当する金額が第9条第1項に規定する納入済の契約保証金の額を上回った場合について、その上回った額を損害賠償として貸付人に支払わなければならない。
- 3 貸付人が、第20条第1項第12号の事由により本件契約を解除した場合において、借受人に損失が生じたときは、借受人は貸付人にその補償を請求できるものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第24条 借受人は、貸付期間が満了した場合において、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費その他の費用があっても、これを貸付人に請求し得ないものとする。

(契約の費用)

第25条 本件契約の締結に要する費用は、借受人の負担とする。

(立入り)

第26条 貸付人は、貸付物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ借受人の承諾を得て、貸付物件内に立ち入ることができる。この場合において、借受人は、正当な理由があるときを除き、貸付人の立入りを拒否することはできない。

- 2 貸付人は、災害その他の緊急の必要があるときは、あらかじめ借受人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。貸付人は、借受人の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を借受人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又は貸付物件を譲り受けようとする者がある場合は、貸付人及びこれらの者は、あらかじめ借受人の承諾を得て、貸付物件に立ち入ることができる。

(連帯保証人)

第27条 連帯保証人は、借受人が本件契約により貸付人に対して負担する一切の債務につき、借受人と連帯して履行の責を負うものとする。

- 2 借受人は、連帯保証人が公募要項に定める資格を欠いたときは、遅滞なく新たに連帯保証人を立てなければならない。

(住所等の変更の届出)

第28条 借受人及び連帯保証人は、その住所又は氏名（法人の場合にあつては所在地又は名称）に変更があったときは、速やかに貸付人に届け出るものとする。

(近隣住民等への配慮)

第29条 借受人は、第10条の規定による貸付物件の引渡しを受けた以後においては、十分な注意を持って貸付物件を管理し、近隣住民その他第三者との間で紛争が生じないよう配慮しなければならない。

- 2 借受人は、貸付物件に関する工事、維持管理等に伴い第三者からの苦情、その他紛争が生じたときは、その費用を負担し、自らの責任において解決しなければならない。

(カフェ利用者等への対応)

第30条 借受人は、カフェ事業より発生するトラブル、苦情等については、一切の責任を持って解決する。

(信義誠実の義務)

第31条 貸付人、借受人及び連帯保証人は、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。

(不当介入の排除)

第32条 借受人は、この契約の履行に当たって、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条）第9条各号に規定する行為を受け、又は正当な理由なく履行の妨げとなる行為を受けた場合は、遅滞なく貸付人に報告するとともに、履行場所を管轄する警察署に通報し、捜査上必要な協力をしなければならない。

(疑義の決定)

第33条 本件契約に関し疑義のあるとき又は定めのない事項については、川崎市契約規則（昭和39年川崎市規則第28号）等によるほか貸付人と借受人とが協議の上決定する。

(合意管轄)

第34条 本件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、横浜地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本件契約の締結を証するため、契約書3通を作成し、貸付人、借受人及び連帯保証人が記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

貸付人 川崎市
川崎市 市長 福田紀彦

借受人 住所
氏名 (借受人)

連帯保証人 住所
氏名 (連帯保証人)