

定期建物賃貸借契約書

貸付人 富山市（以下「甲」という。）と借受人 _____（以下「乙」という。）とは、次の条項により借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条の規定による定期建物賃貸借契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 甲は、次に掲げる建物（以下「貸付物件」という。）を乙に貸し付け、乙は、これを借り受ける。

施設名称	所在地	用 途	貸付面積（㎡）
富山市役所本庁舎	富山市新桜町7番1	店 舗	77.718
		自動証明写真機置場	0.975
		エアコン室外機置場	10.710
		ゴミ置場等	7.650
		合 計	97.053

（使用目的）

第2条 乙は、貸付物件をコンビニエンスストア等の設置の用に供し、この目的以外に使用し、又は賃借権を他に譲渡し、若しくは転貸しない。

（貸付期間）

第3条 貸付期間は、令和8年4月1日から令和13年3月31日までとする。

2 この契約については、法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法（明治29年法律第89号）第604条の規定の適用はないこととし、前項に定める期間（以下「貸付期間」という。）の満了により終了し、更新又は貸付期間の延長は行わない。

3 甲は、貸付期間の満了の1年前から6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この契約が終了する旨を書面により通知する。

4 甲は、通知期間内に前項の規定による通知をしなかった場合において、通知期間の経過後、乙に対し、貸付期間の満了によりこの契約が終了する旨を書面により通知した場合は、当該通知の日から6月を経過した日にこの契約は終了する。

5 乙は、乙が貸付物件で行うコンビニエンスストアの経営が困難であると判断した場合、乙はこの契約の解約日より6月前までに甲に対して書面による通知を行うことにより、この契約を解約できる。

（貸付料）

第4条 貸付料は、年額 _____ 円（うち消費税及び地方消費税の額 _____ 円）とする。

2 当該年度の貸付期間が1年未満であるときの貸付料の額は、1年を12月とした月割計算（前項に規定する貸付料年額の税抜額を12で除し（1円未満の端数が生じたときは切り捨て）、これに当該年度に貸付する月数を乗じて計算することをいう。以下同じ。）により算定した額に、消費税及び地方消費税を加算した額とする。

3 前項の月数は暦に従って計算し、貸付期間に1月未満の端数があるときは、これを1月とする。

4 第2項に規定する月割計算により算定された貸付料に5円未満の端数があるときは、これを切り捨て、5円以上10円未満の端数があるときは、これを10円に切り上げるものとする。

（契約保証金）

第5条 乙は、この契約と同時に契約保証金として、金 _____ 円を甲の発行する納入通知書

により、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

2 次条に定める令和8年度貸付料を納入したときは、前項に定める契約保証金を貸付料の一部に充当する。

3 第1項に定める契約保証金には、利息は付さない。

(貸付料の納入)

第6条 乙は、令和8年度貸付料のうち、前条に定める契約保証金を除いた、金_____円を令和8年 月 日までに、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に一括して納入しなければならない。

2 令和9年度から令和12年度までの貸付料は各年度4月末日までに、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に一括して納入しなければならない。

3 甲は、経済事情の変動その他の事情の変更に基づいて、特に必要があると認めるときは、貸付料を改定することができる。

4 契約期間の中途において消費税率の改定が行われた場合は、改定後の税率に基づいて貸付料は当然に改定され、乙はこれをあらかじめ承諾する。

(光熱水費)

第7条 乙は、この契約に基づき設置したコンビニエンスストア等に係る光熱水費の使用量を計る専用メーターを設置しなければならない。

2 甲は、光熱水費について、施設全体の光熱水費の使用料(基本料金を含む。)に基づき、当該専用メーターが示した使用量に自動証明写真機の使用量を加えて算出する。

3 光熱水費は、甲の発行する納入通知書により、その指定する期限までに指定の金融機関に支払わなければならない。

(遅延損害金)

第8条 乙は、やむを得ない理由により第6条第1項、第2項及び第7条第3項に規定する納付期限までに、貸付料及び光熱水費を支払うことができないときは、遅延理由を明記した書面により甲に通知しなければならない。

2 乙は納入期日到来の日の翌日から納付する日までの日数に応じ、その未納入額について民法(明治29年法律第89号)に基づく法定利率により計算した金額を遅延損害金として甲に支払わなければならない。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、民法、商法及び本契約の他の条項にかかわらず、引き渡された本物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

(貸付物件の引渡し)

第10条 甲は、第3条に定める貸付期間の初日に貸付物件をその所在する場所において乙に引き渡す。

(貸付物件の維持管理)

第11条 乙は、貸付物件を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。また、貸付物件において工作物を新設し、増設し、又は大修繕をしようとするときは、あらかじめ詳細な理由を付した書面をもって甲の承認を受けなければならない。

(維持費用等)

第12条 貸付期間中における貸付物件の維持保全に要する経費は乙の負担とする。

(通知義務)

第13条 乙は、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は損傷した場合には、直ちに甲にその状態を通知しなければならない。

(実地調査等)

第14条 甲は、貸付物件について、随時実地に調査し、又は所要の報告を求めることができる。

この場合において、乙は、その調査を拒み若しくは妨げ又は報告を怠ってはならない。

（甲の解除権）

第15条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

- (1) 乙が本契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 申込の際の誓約書の内容に合致しないとき。
- (3) 貸付物件を甲において公共用又は公用の用に供する必要が生じたとき。
- (4) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
- (5) 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (6) 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した等と認められるとき。
- (7) 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等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認められるとき。
- (8) 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認められるとき。
- (9) 役員等が、相手方が暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用しているとき。

2 乙は、前項第1号、第2号又は第4号から第9号までの規定により、この契約を解除された場合において、損失をこうむることがあっても、甲は、その損失を補償しない。

（乙の解除権）

第16条 乙は、甲がこの契約に違反し、その違反によってこの契約の履行が不可能となったときは、この契約を解除することができる。

2 乙は、第1項の規定によりこの契約を解除した場合において、損害があるときは、その損害の賠償を甲に請求することができる。この場合における賠償額は、甲と乙が協議の上、定める。

（返還）

第17条 乙は、貸付期間が満了した場合は、貸付物件を原状に復して返還しなければならない。前2条の契約解除により返還する場合も同様とする。ただし、甲が特に原状回復の義務を免除した場合はこの限りでない。

（貸付料の返還）

第18条 甲は、第15条第1項第3号の規定及び第16条第1項の規定によりこの契約が解除された場合には、既納の貸付料のうち、乙が貸付物件を甲に返還した日以降の未経過期間の貸付料を日割り計算により返還する。

2 甲は、第15条第1項第1号、第2号又は第4号から第9号までの規定によりこの契約が解除された場合、既納の貸付料を返還しない。

（損害賠償）

第19条 乙は、その責めに帰する事由により貸付物件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。

2 前項に掲げる場合のほか、乙がこの契約に定める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20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こととする。

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、甲はその賠償の責めを負わないこととする。

3 甲は本建物の点検、修理、改造又は保守作業（停電及び断水を含む。）等を行う必要があると判断したときは、乙に対し、その工事の期間中、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こととし、乙は甲に協力する。

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一部の使用停止、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こととし、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をしない。

（有益費等の請求権の放棄）

第21条 乙は、貸付物件の改良等に投じた有益費その他の費用があってもこれを甲に請求することができない。

（疑義の決定）

第22条 この契約について疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲・乙協議の上、定める。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し甲乙記名押印の上、各自1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 富山市新桜町7番38号
富山市長 藤井 裕久

乙

仕 様 書

1 営業上の責任

- (1) 乙は、善良な管理者の注意をもって施設を管理しなければならない。
- (2) 乙は、施設を使用するに当たり、甲の指示に従い、また、富山市庁舎管理規則及びその他の関係法令を順守し、防犯、防災等の予防に留意しなければならない。
- (3) 乙は、施設に勤務する従業員の身元保証、健康管理、就業及び衛生管理について、関係法令等を順守し、事故発生の予防に努めなければならない。
- (4) 乙は、施設における取扱商品等に関し、全ての責任を有することとし、当該取扱商品等に起因して、事故等が発生した場合は、乙の責任でその損害を賠償しなければならない。
- (5) 食品衛生責任者を必ず配置すること。

2 店舗の運営方法

店舗の運営に当たり、乙はフランチャイズに加盟する者に業務を委託することができる。

3 営業日及び営業時間等

- (1) 施設の営業日は、月曜日から金曜日（国民の祝日、年末年始の日（12月29日から翌年の1月3日まで、曜日の関係により変わることがある。）を除く。）までとする。ただし、必要があるときは、甲乙協議の上、営業日を変更することができる。
- (2) 施設の営業時間は、原則として、午前8時から午後6時30分までとする。ただし、必要があるときは、甲乙協議の上、営業時間を延長又は短縮することができる。

4 取扱品等

- (1) 取り扱う商品は、食品や雑貨等の一般的な市中のコンビニエンスストアで扱う商品とする。ただし、酒類、切手類及び成人向け雑誌等は、取り扱わうことができない。
- (2) 乙は、庁舎1階に証明用写真機を設置し、管理する。

5 勤務体制

店舗が円滑かつ安全に営業されるように留意し、常時2名以上の従業員を配置する。

6 改善命令

甲は、乙の従業員の接客態度、商品管理等について、甲の信用を損なうおそれがあるとき又はあったときは、改善命令をすることができる。乙は、この場合において、これに速やかに従わなければならない。

7 店舗工事等の制限

- (1) 乙は、出店に当たり、甲との契約に基づき、自らの責任と負担において必要な設置工事を行うこととする。
- (2) 店舗の設置工事については、工事開始前に、甲と設計及び施工の協議を行った上、甲の承諾を得ること。甲は、工事終了後に履行確認を行い、この確認をもって工事が完了したこととする。
- (3) 店舗の出入口は、乙が設置することとし、設置する出入口は庁舎内のみとする（店舗から直接庁舎外へは出入りできない。なお、閉庁時の庁舎への立ち入りは、甲の許可を受けること。）。
- (4) 店舗の間仕切りは、乙が設置する。
- (5) 乙が店舗の設置工事において設置した冷暖房、空調設備等の営業に必要な設備、機器は、乙が自らの負担と責任において維持管理を行うこととする。

- (6) 乙は、店舗の修繕、模様替えその他の行為をしようとするとき又は使用計画を変更しようとするときは、事前に甲の承認を受けなければならない。
- (7) 維持保全のため通常必要とする修繕費その他の経費は、乙の負担とする。

8 防災上の配慮

- (1) ガス及び裸火は、使用できない。
- (2) 出店に当たり、あらかじめ、富山市消防局と協議を行うこと。

9 商品の搬入、廃棄物の搬出

- (1) 商品の搬入、搬出に当たっては、甲の指示に従うこと。
- (2) 店舗内で販売した商品、包装等から発生するすべての廃棄物について、回収に必要な容量のゴミ箱を乙の負担で設置すること。設置したゴミ箱内の廃棄物の処理については、乙の責任で行い、処理費用も乙の負担とする。店舗外にゴミ箱を設置する場合は、あらかじめ市と協議を行い、承諾を受けた上で設置することとし、設置したゴミ箱は常に清潔に保つこと。

10 清掃、防災対策

- (1) 店舗に係る清掃は、乙が行うこと。
- (2) 店舗に係る防災対策は、乙が行うこと。

11 報告

乙は、甲が求めたときは、当該店舗の売上高について報告しなければならない。

12 その他

- (1) 店舗の設置、運営に当たっては、関係法令に定める事項を順守すること。
- (2) 店舗内はすべて禁煙とし、店舗内への灰皿の設置は認めない。
- (3) 乙は、建築、電気、機械及び防災等の各設備を常に良好で適正な状態に保つこと。
- (4) 関係機関等への届出、検査等が必要な場合は、遅滞なく手続き等を行うこと。
- (5) 庁舎の外壁への看板取付け及び店舗外に移動式の看板、ノボリ等を設置することはできない。
- (6) 庁舎内の設備等点検のため、年1回程度、閉庁日に停電が発生する。