

定期建物賃貸借契約書（案）

（貸付物件：こどもと福祉の未来館 喫茶室）

貸付人所沢市（以下「甲」という。）と借受人〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産について借地借家法（平成３年法律第９０号。以下「法」という。）第３８条の規定に基づく定期建物賃貸借権の設定を目的とした借家契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（貸付物件）

第１条 貸付物件は、次のとおり。

所 在	室 名	数量（㎡）	備 考
所沢市泉町１８６１番地の１ こどもと福祉の未来館 １階 （別添「配置図」参照）	喫茶室	151.69㎡	市が設置した 建物付帯設備を含む

（指定用途等）

第２条 乙は、貸付物件を喫茶室（食品衛生法施行令（昭和２８年政令）第３５条に定める「飲食店営業・菓子製造業・そうざい製造業」）の用途に自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

２ 乙は、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他社会通念上不適切と認められる目的の用に使用してはならない。

３ 乙は、本契約書末尾記載の「こどもと福祉の未来館 喫茶室 運営に関する仕様書」並びに甲が別途策定した「こどもと福祉の未来館利用上のルール」を順守のうえ喫茶室を運営するものとする。

（貸付期間）

第３条 貸付期間は令和９年１月１日から令和１３年１２月３１日までの５年間とする。

（契約更新等）

第４条 本契約は、法第３８条の規定に基づくものであるから、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条の規定は適用されないので、契約更新に係る権利は一切発生せず、前項に定める期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。）は行われず、貸付期間の延長も行われないものとする。なお、甲および乙は、協議のうえ、貸付期間が満了した日の翌日を賃貸借の始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができる。

２ 甲は、本件賃貸借期間が満了する１年前から６か月前までの間に、乙に対し、期間の満了により本契約が終了する旨を通知する。

３ 第１項の規定にかかわらず、次の各号に該当し、かつ、甲が承諾した場合は、本契約終了日以降において新たな契約を締結し、営業を継続することができる。

（１）乙が継続して営業することを希望していること

（２）貸付物件での障害者の就労状況が常に良好で、障害者の就労機会が継続して維持できること

（３）貸付物件に乙が施工した内装工事等の減価償却資産の未償却額があること

（４）乙の財務状況と貸付物件における運営実績が良好であること

(貸付料)

第5条 貸付料は、令和9年1月1日から令和13年12月31日までの期間については月額151,261円とし、各年度の貸付料は次に掲げるとおりとする。

年 度	期 間	貸付料年額
令和8年度	自令和 9年1月1日 至令和 9年 3月31日	453,783円
令和9年度	自令和 9年4月1日 至令和10年 3月31日	1,815,132円
令和10年度	自令和10年4月1日 至令和11年 3月31日	1,815,132円
令和11年度	自令和11年4月1日 至令和12年 3月31日	1,815,132円
令和12年度	自令和12年4月1日 至令和13年 3月31日	1,815,132円
令和13年度	自令和13年4月1日 至令和13年12月31日	1,361,349円

2 前項の定めにかかわらず、賃貸借の日数が1か月に満たない月の賃料は、その月の日数によって日割計算した金額とする。なお、日割計算により1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

(貸付料の納付)

第6条 貸付料は、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。

年 度	回数	納付金額	納付期限
令和8年度	第1回	453,783円	令和 8年12月28日
令和9年度	第1回	453,783円	令和 9年 4月30日
	第2回	453,783円	令和 9年 6月30日
	第3回	453,783円	令和 9年 9月30日
	第4回	453,783円	令和 9年12月28日
令和10年度	第1回	453,783円	令和10年 4月28日
	第2回	453,783円	令和10年 6月30日
	第3回	453,783円	令和10年 9月29日
	第4回	453,783円	令和10年12月28日
令和11年度	第1回	453,783円	令和11年 4月30日
	第2回	453,783円	令和11年 6月29日
	第3回	453,783円	令和11年 9月28日
	第4回	453,783円	令和11年12月28日
令和12年度	第1回	453,783円	令和12年 4月30日
	第2回	453,783円	令和12年 6月28日
	第3回	453,783円	令和12年 9月30日
	第4回	453,783円	令和12年12月27日
令和13年度	第1回	453,783円	令和13年 4月30日
	第2回	453,783円	令和13年 6月30日
	第3回	453,783円	令和13年 9月30日

(延滞金)

第7条 乙は、第6条に基づき、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について年2.8%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。

(充当の順序)

第8条 乙が貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、乙が納付した金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、まず延滞金から充当する。

(使用上の制限)

第9条 乙は、貸付物件について、第2条に定める使用目的若しくは貸付物件の模様替、改造等により現状を変更（貸付物件の軽微な変更を除く。）しようとする場合には、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甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(権利譲渡等の禁止)

第10条 乙は、貸付物件の賃借権を第三者に譲渡し又は貸付物件を第三者に転貸してはならない。

(物件保全義務)

第11条 乙は、貸付期間中、貸付物件を善良な管理者の注意をもって維持・管理・使用し、万が一、貸付物件を破損等した場合は、遅滞なく甲へ報告したうえで、可能な範囲で物件の保全措置を行うものとする。

(通知義務)

第12条 乙は、次の各号の一に該当するに至ったときは、甲に対し、速やかに書面によって通知するものとする。

- (1) 商号、所在地または代表者に変更があったとき。
- (2) 破産、民事再生、会社更生、特別清算手続の申立てを自ら行い、または申立てを受けたとき。
- (3) 差押え、仮差押え、仮処分、強制執行、租税滞納処分の申立てを受けたとき。
- (4) 合併、解散等により会社組織に変更が生じるとき。

2 甲は、乙が前項に定める通知を怠ったことにより、甲に損害が生じたときは、乙に対してその賠償を請求することができる。

(実地調査等)

第13条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙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、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- (1) 第5条に定める貸付料の納付がないとき
- (2) 第9条に定める甲の承認を受けなかったとき
- (3) 本契約に定める義務に違反したとき

(違約金)

第14条 乙は、貸付期間中に、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

(1) 第9条第1項の貸付物件の模様替、改造等による現状変更に係る事前承認を受ける義務又は前条に定める義務に違反した場合 貸付料月額の12倍の額

(2) 第2条に定める義務に違反した場合 貸付料月額36倍の額

2 前項に定める違約金は第18条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解約・当然の終了)

第15条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除（最初から無かったことにする行為）または解約することができる。

2 甲は、乙が貸付料の支払いを3か月以上以上怠ったときは、相当の期間を設けたうえで催告したにもかかわらず、なお履行がなされないときは、本契約を解約することができる。

3 甲は、貸付物件を市又は公共団体において公共用、公用又は公益事業の用に供するため必要とするときは、本契約を解約することができる。

4 天災地変等の不可抗力その他甲乙いずれの責めにも帰すべからざる事由により貸付物件の全部または一部が滅失または損壊し、第2条（指定用途等）に定める目的を達することが不可能または著しく困難となった場合、本契約は当然に終了するものとする。この場合、甲および乙は、相手方に対し、本契約が終了することにより自らに生じた損害の賠償を請求することができないものとする。

(原状回復・造作買取請求権の放棄)

第16条 乙は、貸付期間が満了したとき又は前条の定めにより本契約が解除または解約されたときは、貸付物件に付加、設置した造作、什器、備品等いかなるものについても、甲に対してその買取りを請求しないものとし、すべて乙の費用で撤去し原状に回復したうえで甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、本契約終了日以降において新たな契約を締結する場合のほか、甲が指示した場合にはこの限りでない。

(貸付料の精算)

第17条 甲は、本契約が解約された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、第14条の定めにより本契約が解除または解約された場合、または、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

(損害賠償)

第18条 乙は、本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。

(有益費などの放棄)

第19条 乙は、貸付期間が満了した場合又は第14条第1項の定めにより契約を解除または解約された場合において、乙が支出した必要費及び有益費等については、甲に対してその償還の請求をすることができない。

(定期建物賃貸借契約に関する説明)

第20条 乙は、本契約の締結に先立ち、あらかじめ、甲から、本契約は更新がなく、本件賃貸借期間の満了により賃貸借が終了することについて、この契約書とは別にその旨を記載した書面の交付を受けて説明を受けたことを確認する。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第21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。

2 乙は、貸付物件が市有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 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(裁判管轄)

第22条 本契約に関する訴えの管轄は、所在地を管轄区域とする地方裁判所とする。

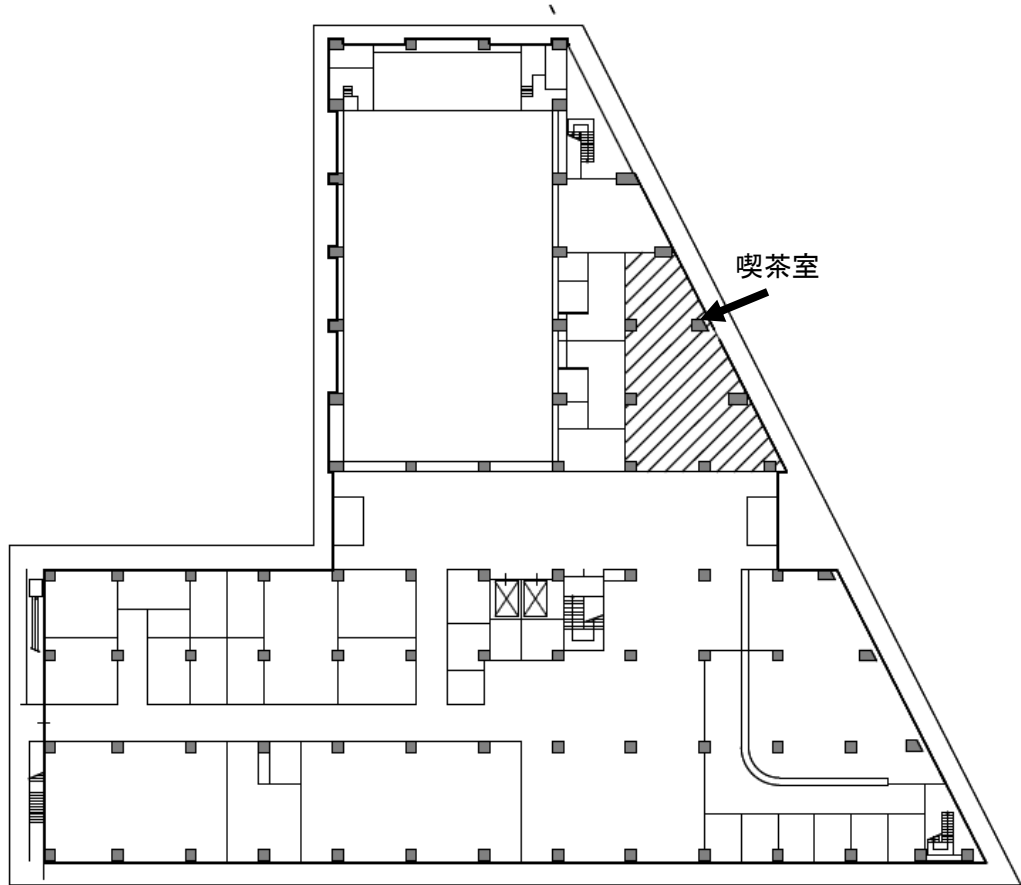
上記の契約の締結を証するため本契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

貸付人 所沢市並木一丁目1番地の1
所 沢 市
所沢市長 小野塚 勝俊

借受人 所 在
名 称
代表者

配置図



このページには、『こどもと福祉の未来館 喫茶室 運営に関する仕様書』が綴られます。

令和 年 月 日

定期建物賃貸借契約に関する説明

下記の貸付物件について、定期建物賃貸借契約を締結するにあたり、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条第 2 項の規定に基づき、次のとおり説明します。

記

1. 貸付物件

所 在： 所沢市泉町 1 8 6 1 番地の 1
名 称： 所沢市こどもと福祉の未来館
床 面 積： 151.69 m²

2. 賃貸借期間

始期： 令和 9 年 1 月 1 日
終期： 令和 1 3 年 1 2 月 3 1 日

3. 契約方式

この貸付物件の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により終了します。

したがって、期間が満了する日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結する場合を除き、期間が満了した場合は、貸付物件を明け渡さなければなりません。

貸付物件の賃貸借について、第 38 条第 2 項の規定に基づく説明を受けました。

令和 年 月 日

所 在
賃借人 名 称
代表者