

(案)

新千里南町会館棟内店舗等
定期建物賃貸借契約書

公益財団法人大阪府都市整備推進センター（以下、「賃貸人」という。）と●●●●（以下、「賃借人」という。）は、新千里南町会館棟（以下、「本施設」という。）内の店舗及び事務所（以下、「店舗等」という。）について、借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借の契約を次のとおり締結する。

（賃貸借の目的たる店舗等の表示）

第1条 賃貸人は、下記に表示する店舗等を次条以下に定めるところにより賃借人に賃貸し、賃借人はこれを賃借するものとする。

(1) 一棟の建物の所在

- ① 所在（地番） 大阪府豊中市新千里南町二丁目12番29
- ② 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 2階建
- ③ 床面積 1階 173.46㎡
2階 548.26㎡

(2) 専有部分の建物の表示

- ① 家屋番号 大阪府豊中市新千里南町二丁目12番地29
- ② 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 2階建
- ③ 床面積 1階部分 80.74㎡
2階部分 166.57㎡

(3) 店舗等部分の表示

- ① 賃貸借面積 前記(2)③ 2階部分 166.57㎡の内 118.61㎡
(賃貸借契約面積は、室内柱を含み壁心計算により算出した面積とする。)
- ② 位置・形状等 別添図のとおりとする。
- ③ 店舗等の名称 新千里南町会館棟内店舗
- ④ 住所 大阪府豊中市新千里南町2-12-1（新千里南町会館2階）

（使用目的）

第2条 賃借人は、店舗等を次に定める営業種目（用途）の目的に使用するものとし、その他の目的に使用してはならない。

営業種目（用途）は、「●●●●」とする。

- 2 賃借人は、前項の営業を行うに当たり所轄行政機関の許認可等を必要とするときは、賃借人名義で許認可等の申請を行い、賃借人自身が営業するものとする。
- 3 賃借人は、営業種目（用途）を追加又は変更しようとするときは、賃貸人の承認を得るものとする。

(使用開始日、賃貸借期間及び賃貸借終了の通知)

第3条 賃借人による店舗等の使用開始日は、令和6年●月●日とする。

2 賃貸借期間は、前項に定める使用開始日から起算して●年●ヵ月とし、令和14年3月31日までとする。

3 この契約は、借地借家法第38条第1項に定める定期建物賃貸借であり、契約期間の更新は無く、前項の賃貸借期間の満了により本件定期建物賃貸借は終了する。ただし、賃貸人と賃借人は協議の上、本賃貸借期間の満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。

(賃貸借終了の通知)

第4条 賃貸人は、本条第2項に規定する賃貸借期間の満了の1年前から6ヵ月前までの間（以下、「通知期間」という。）に賃借人に対し、賃貸借期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。

2 賃貸人は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を賃借人に主張することができない。ただし、賃貸人が通知期間の経過後、賃借人に対し、賃貸借期間の満了によりこの契約が終了する旨の通知をしたときは、その通知の日から6ヵ月を経過した日に賃貸借は終了する。

(賃貸料)

第5条 店舗等の賃貸料は、月額金●●円（消費税等は別途）とする。

(共益費及び管理組合費)

第6条 賃借人は、共用の電気、水道等次に掲げる費用（以下、「共益費」という。）を賃貸人の計算に基づき、毎月賃貸人に支払うものとする。共益費は、月額金2,200円（消費税等は別途）とする。

- (1) 共用の電気、給排水に要する費用
- (2) 共用の設備等の保守管理に要する費用
- (3) その他共同管理に要する費用

2 賃借人は、第1項及び次条に定めるもののほか次の各号に掲げる費用を賃借人の加入する管理組合（第26条に規定する管理組合をいう。）の計算に基づき毎月負担するものとする。

- (1) 近隣センター内のオープンスペースの清掃及び塵芥処理等に要する費用
- (2) 共同の広告宣伝、催事等に要する費用
- (3) 前各号に掲げるものの他、賃貸人と賃借人又は管理組合との協議により必要と認める費用

(賃借人の費用負担)

第7条 賃借人が店舗等内で専用に使用する空調及び電気、ガス、水道等、次に掲げる費用（以下、「附帯使用料」という。）に関する契約は、賃借人が直接供給事業者と契約するものとする。ただし、法令上又は本施設の構造上これができないときは、賃貸人が賃借人に代って当該契約を行うものとする。

2 賃借人は、前項ただし書きにより賃貸人が附帯使用料に関する契約を行ったときは、その附帯使用料を毎月賃貸人の計算に基づき、賃貸人に支払うものとする。

- (1) 店舗等内の電気、ガス、水道等に要する費用
- (2) 店舗等内の電話、通信、放送設備に要する費用
- (3) 店舗等内の清掃、設備点検・補修に要する費用
- (4) その他 賃貸人が必要と認める費用

(賃貸料等の納期)

第 8 条 賃借人は、賃貸料、共益費及び附帯使用料（以下「賃貸料等」という。）について、毎月の賃貸料等を賃貸人からの請求に基づき、賃貸人の指定する期日までに、賃貸人の指定する金融機関の口座へ支払うものとする。なお、納期限が金融機関の休業日に当たるときは、その翌営業日とする。また、当該支払いの際に生じる振込手数料は、賃借人の負担とする。

- 2 1 ヶ月に満たない期間の賃貸料等は、その月の日数で日割計算した額とする。
- 3 賃借人が賃貸人に支払うべき賃貸料等の費用を賃貸人の指定する期日までに支払わなかったときは、賃借人はその納期の翌日から支払いの日までの期間に応じ、当該未納金額に対し、法定金利の割合で計算した金額を延滞金として賃貸人に支払うものとする。ただし、賃貸人においてやむを得ない事情があると認めるときは、これを減免することができる。

(敷金)

第 9 条 賃借人は、この契約から生じる債務の担保として、金●●●, ●●●円の敷金を賃貸人に預け入れるものとする。ただし、敷金には利息をつけない。

- 2 賃借人は、敷金をもって賃貸料等の支払いに充当することはできない。
- 3 賃借人は、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は賃貸人の承認を得ることなく、質権その他の担保に供してはならない。
- 4 敷金は、この契約が終了し、賃借人が第 22 条に基づき店舗等を原状回復の上、賃貸人に返還したのち、賃借人に返還するものとする。ただし、賃貸料等の未納及び損害金等があるときは、賃貸人は当該債務の額を差し引いたその残額を賃借人に返還する。

(賃貸料等及び敷金の改定)

第 10 条 賃貸人は、次の各号に該当する場合は、賃貸料等及び敷金を改定することができる。

- (1) 地代相当額、管理事務費、保険料、公租公課等に変動が生じたとき。
- (2) 物価、付近の土地若しくは建物の価額及びその賃貸価格、その他経済情勢の変動に伴い必要が生じたとき。
- (3) 共益費及び附帯使用料に変動が生じたとき。
- (4) 賃貸人が本施設に改善を施したとき。

(違約金)

第 11 条 賃借人が第 19 条の規定によりこの契約を解約したとき、又は、賃貸人が第 20 条に定める解除事由に基づき契約を解除したとき、賃貸人は、賃借人から敷金の 100 分の 20 相当額を違約金として徴収するものとする。

2 賃貸人は、第 20 条の規定による契約の解除により損害を被ったとき、賃借人に対し、損害賠償の請求を行うことができる。

(内装工事及び改善等の承認)

第 12 条 賃借人は、店舗等の内装又は設備に修理、改造、模様替えその他原状を変更しようとするときは、自己の費用負担をもって施工するものとし、この場合、当該工事は施設の調和、品位及び美観を保つものとする。

2 前項の工事施工については、施工前にあらかじめ書面により賃貸人の承認を得るものとし、無断で施工をしたときは、賃貸人は、賃借人の費用負担をもってこれを中止又は撤去させることができるものとする。

3 賃貸人は、前項の工事施工中においても、必要の都度、賃借人に指示することができる。

(管理上の義務)

第 13 条 賃借人は、店舗等及び通路等の共同使用部分を常に善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負うとともに、他に迷惑を及ぼす行為等を行ってはならない。また、賃借人は、第 1 条に定める賃貸借面積以上の面積を占有又は使用してはならず、賃貸人の承認を得ずに共用使用部分に棚、ワゴン、看板、掲示物、広告等を設置又は貼付してはならない。

2 賃借人は、店舗等につき災害予防の必要が生じたときは、直ちに応急の措置をとるとともに、速やかに賃貸人に報告し、その指示を受けるものとする。

(賃借人の賠償義務)

第 14 条 賃借人又は、その使用人、請負人、関係者（以下「使用人等」という。）の故意、又は過失その他賃借人の責に帰すべき事由により、賃貸人又は第三者に損害を与えたときは直ちに賃貸人にその旨を通知し、賃貸人及び第三者が受けた損害を賠償するものとする。

(賃貸人の免責事項)

第 15 条 賃貸人は、天災地変による損害、賃貸人の責によらない火災、盗難、本施設の設備故障等による損害、賃借人及び使用人等が起した事故による損害、及び共同使用部分の修繕・改造に基づく一時使用停止については、その責を負わない。

(制限される行為)

第 16 条 賃借人は、店舗等内に重量物を搬入し、又は備え付けてはならない。ただし、賃貸人が特別の事情があると認めて承認したときはこの限りでない。

2 賃借人は、店舗等の使用に当たっては、爆発若しくは発火し易いもの、その他危険性のあるもの、悪臭を発するものなど、他に迷惑を及ぼすおそれのあるものは取り扱わないものとする。

(店舗等の転貸又は賃借権の譲渡等の禁止)

第 17 条 賃借人は、次の各号に該当する行為をしてはならない。ただし、賃貸人が特別の事情があると認めて承認したときはこの限りでない。

- (1) 店舗等の全部又は一部を転貸すること。
- (2) 店舗等の全部又は一部の賃借権を譲渡したり、他の権利の目的としたり、担保に供すること。
- (3) 店舗等にかかる営業を他人に委任すること。
- (4) 店舗等について使用貸借をすること。

(賃借人の通知義務)

第 18 条 賃借人は、次の各号のいずれかに該当するときは、速やかにその旨を賃貸人に通知するものとする。

- (1) 店舗等の改装等、正当な理由により店舗を一時休業しようとするとき。
- (2) 賃借人の所在地（住所）、法人名及び代表者を変更しようとするとき。
- (3) 賃借人の店舗等に勤務する責任者（店長等）の氏名及び連絡先等に変更があったとき。
- (4) 連帯保証人の所在地（住所）、法人名及び代表者を変更しようとするとき。

(解約の申入れ)

第 19 条 この契約期間中において賃貸人又は賃借人の都合により解約しようとするときは、賃貸人又は賃借人は 6 ヶ月前までに相手方に対して文書をもって通知してこの契約を解約することができる。

(契約の解除)

第 20 条 賃貸人は、賃借人が次の各号のいずれかに該当したときは、賃貸人は相当期間を定めて催告の上、この契約を解除することができる。

- (1) 店舗等を第 2 条第 1 項に規定する目的以外の用途に使用したとき。
- (2) 第 9 条に規定する敷金を納付しなかったとき。
- (3) 第 9 条第 3 項の規定に違反したとき。
- (4) 賃貸料等を 3 ヶ月以上滞納したとき。
- (5) 店舗等を損傷し、又はその全部若しくは一部を滅失させたとき。
- (6) 所轄行政機関から営業について必要な許認可の取消処分を受けたとき。
- (7) 正当な理由なく店舗等を使用せず又は閉鎖したとき。
- (8) 第 14 条に規定する賃貸人が受けた損害に対し、賠償をしないとき。
- (9) 第 16 条、第 17 条の規定に違反したとき。
- (10) 連帯保証人の変更の際し、適当と認められる連帯保証人を選任できないとき。
- (11) 廃業、解散、又は他に合併されたとき、若しくは賃借人の著しい組織変更により、賃貸人において、この契約の存続が適当でないと認められる行為があったとき。
- (12) 前各号に掲げるもののほか、この契約及び関係諸法令に違反したとき。

2 賃貸人は、賃借人が次の各号のいずれかに該当したときは、賃貸人は催告を要せず、この契約を解除することができる。

- (1) 賃借人の資格を偽る等、不正な行為により店舗を借り受けたとき。
- (2) 賃借人又はその使用人等が、賃貸人の信用を失墜し、本施設の秩序を害する等著しく不都合な行為をしたとき。

- (3) 第三者からの財産の差し押さえ、競売、破産の申し立てがあったとき、若しくは支払停止、支払い不能の状態になったとき、その他これに類する信用悪化状態が生じたとき。
- (4) 賃借人又はその使用人等が、暴力団員（「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であることが判明したとき。
- (5) 賃借人が法人である場合にはその法人の代表者、責任者又は、実質的に経営権を有する者が暴力団員であることが判明したとき。
- (6) 賃借人又はその使用人等が、業務に関し、不正に財産上の利益を得るため又は債務の履行を強要するために暴力団（「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）を利用したことが判明したとき。
- (7) 賃借人又はその使用人等が、暴力団に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたことが判明したとき。
- (8) 賃借人又はその使用人等が、暴力団又は暴力団員と親密な交際等の社会的に非難される関係を有していることが判明したとき。
- (9) 賃借人又はその使用人等が、大阪府薬物の濫用の防止に関する条例第2条第1号から第6号までに掲げる薬物又は第9条第4項に規定する知事指定薬物の製造、栽培、販売、授与又は販売若しくは授与の目的での所持（法令又は条例の規定により行うことができる行為を除く。）をしたことが判明したとき。
- (10) 新千里南町近隣センター活性化事業実施協定が解除されたとき。

（契約の消滅）

第21条 この契約は、天災地変、火災又は社会事変その他、賃貸人と賃借人の双方の責めに帰さない事由により、本施設の全部又は一部が滅失又は毀損し、賃借人の営業継続が事実上不可能になったときは、当然に消滅するものとする。

（原状回復と明渡し）

- 第22条 この契約の期間が満了したとき、賃貸人又は賃借人が第19条の規定によりこの契約を解約したとき、第20条の規定により賃貸人がこの契約を解除したとき、賃借人は、事前に賃貸人と協議の上、自己の負担と責任において賃貸人の指定する期限までに店舗等内の設備等（什器・備品等を含む）を撤去し、店舗等を構造躯体状態に原状回復して賃貸人に返還しなければならない。ただし、賃貸人が原状に回復する必要がないと認めるものについては、賃借人は現状のまま明け渡すことができる。この場合において賃借人は、当該内装設備等の所有権、及び民法第608条に基づく有益費の費用償還請求権、並びに借地借家法第33条に基づく造作買取請求権を放棄するものとする。
- 2 賃借人が前項の規定により原状回復を履行しないとき、賃貸人は、賃借人に代わってこれを行うものとし、その費用は賃借人の負担とする。
 - 3 この契約の満了、解約、解除、消滅によりこの契約が終了し、賃借人が賃貸人の指定する期日までに店舗を返還しないときは、賃借人は、店舗等を返還するまでの間の賃貸料相当額、その他賃貸人が受けた損害を賠償するものとする。

(立入り)

第 23 条 賃貸人は、本施設及び店舗等の防火、構造の保全、その他管理上特に必要があるときは、あらかじめ賃借人の承諾を得て、店舗等内に立入ることができる。

2 賃借人は、正当な理由がある場合を除き前項の規定に基づく賃貸人の立入りを拒否することはできない。

3 賃貸人は、本施設及び店舗等の保全、衛生、防犯、防火上、緊急の必要がある場合においては、あらかじめ賃借人の承諾を得ることなく、店舗等内に立入ることができる。

(連帯保証人)

第 24 条 連帯保証人は、賃借人と連帯してこの契約から生ずる賃借人の一切の債務を負担するものとする。ただし、連帯保証人が法人でない場合、連帯保証する額は敷金と同額を限度とする。

2 賃借人が連帯保証人を変更しようとするときは、賃貸人の承認を得るものとする。

3 連帯保証人が死亡したとき、又は賃貸人が連帯保証人を不相当と認めたときは、賃借人は直ちにこれにかわるべき連帯保証人を選任し、賃貸人の承認を得るものとする。

(利便施設の建設に伴う受益負担)

第 25 条 賃貸人及び本施設所有者が賃借人及び施設利用者の利便に供するための設備、施設を設置、又は建設したときは、賃貸人は、賃借人に受益の限度において要した費用の一部を負担させることができる。

(管理組合)

第 26 条 賃借人は賃貸借期間中、新千里南町近隣センターの地権者並びに商業者で組織する管理組合に加入し、その規約を遵守して近隣センターの発展に協力するものとする。

(守秘義務)

第 27 条 賃貸人、賃借人及び連帯保証人は、この契約期間中だけでなく終了後においても、既に公開されている情報を除き、この契約の内容、並びにこの契約の締結及び履行にあたって知り得た相手方の秘密を第三者に漏洩してはならない。ただし、法令上公開又は開示する必要がある場合、及び官公庁から照会を受けた場合等正当な理由があるときは、この限りではない。

(法令及び管理諸規程の遵守等)

第 28 条 この契約の成立、効力、履行及び解釈については、日本国法に準拠するものとし、賃借人は、法令及びこれに基づく府、市の条例や各種の制限並びに賃貸人の管理に関する諸規程を遵守し、快適な施設環境の維持に努めるものとする。

(合意管轄裁判所)

第 29 条 この契約に関して生じた一切の紛争については、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(協議)

第 30 条 この契約に定めのない事項、又はこの契約に関して疑義が生じた事項については、貸貸人と賃借人が信義に基づき誠実に協議して定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書 3 通を作成し、貸貸人、賃借人及び連帯保証人が記名押印の上、各 1 通を保有する。

令和 6 年 3 月 日

賃 貸 人
住 所 大阪市中央区本町一丁目 8 番 1 2 号
公 益 財 団 法 人 大 阪 府 都 市 整 備 推 進 セ ン タ ー
氏 名 理 事 長 下 村 良 希 印

賃 借 人
住 所 ●●市●●町●●丁目●●番●●号
氏 名 ●● ●● 印

連 帯 保 証 人
住 所 ●●市●●町●●丁目●●番●●号
氏 名 ●● ●● 印