

レストラン等賃貸借契約書

公益財団法人 河内長野市文化振興財団（以下「甲」という。）と●●●●（以下「乙」という。）とは、甲の指定管理にかかる河内長野市立文化会館ラプリーホール（以下「ホール」という。）内レストラン及びその附属設備について、次の条項により賃貸借契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

（対象物件）

第1条 本契約の対象物件（以下、「本物件」という。）は、次のとおりとする。

（1）施設

建物名称：河内長野市立文化会館ラプリーホール

賃貸部分：1階のうち、次の部分（ただし、「別表① 建物平面図」中に斜線範囲）

名称	床面積
レストラン 客席	102.1 m ²
レストラン 厨房	19.3 m ²
便所 等	7.2 m ²

（2）設備

前項施設に設置された別表①（乙に賃貸する附属設備表）の設備

第2条（使用目的）

- 乙は、本物件をレストラン営業のために使用し、他の目的に利用してはならない。
- 乙は、ホール利用者に対する飲食サービスを提供すべく、ホール営業日に合わせてレストランを営業するものとする。
- 乙の本物件の使用については、別紙1（レストラン施設等使用基準）によるものとする。
- 乙は、本物件の魅力向上と地域の賑わい創出に向けた取り組みを行うとともに、甲が行うホールの魅力向上と地域の賑わい創出に向けた取り組みに協力するものとする。

（契約期間）

第3条 本契約の期間は、令和7年●月1日より令和8年3月31日までとする。ただし、契約期間満了の日の3ヶ月前までに、甲又は乙より、本契約を更新しない旨の通知がないときは、本契約は、当該契約期間満了の翌日から起算してさらに1年間同一条件をもって更新するものとし、それ以後も同様とする。

（賃料の支払）

第4条 乙は、甲に対し、本物件の賃料として以下の金額を支払うものとする。ただし、本契約後、消費税法の改正により税率に変更があった場合は、変更後の税率を適用した税込賃料とする。
月額賃料：176,000円（消費税10%込）

- 乙は、翌月分賃料を、毎月末日までに甲の指定する口座へ振り込んで支払うものとする。ただし、銀行振込に係る手数料は乙の負担とする。

（契約保証金）

第5条 乙は、本契約に関して生じる乙の甲に対する一切の債務を担保するため、本契約締結時に契約保証金として前条記載の月額賃料の3か月分を甲に納入するものとする。銀行振込に係る手数料は乙の負担とする。

- 甲は、本契約が期間満了又は解約、解除、並びに終了したときは、前項記載の契約保証金を乙に返還するものとする。ただし、前項の契約保証金は無利息とする。
- 乙の賃料の支払遅滞その他本契約に関して発生する乙の債務の支払遅滞が発生したときは、甲は、催告なしに契約保証金の全部又は一部をこれらの債務の弁済に充当することができる。この場合、甲は、乙に対し、充当日及び充当額を書面で通知し、通知を受けた乙は、甲に対し、10日以内に契約保証金の追加納入をしなければならない。
- 甲は、本契約の終了に伴い、本契約各条項の定めに基づき乙が支払うべき賃料、経費、原状回復費用、損害賠償金等の支払いがあるときは、これを契約保証金から差し引きし、その残額を乙に返還する。
- 乙は、本物件を原状に復して甲に対して明け渡すまでの間、契約保証金返還請求権をもって甲に対する賃料債務その他の債務と相殺することはできない。
- 乙は、契約保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又はこれを担保の用に供してはならない。

（光熱水費等）

第6条 本物件の使用に係る電気・ガス・上下水道料金については、乙の負担とする。

- 前項の光熱水費の内、電気及び上下水道料金については、毎月、乙の使用量に応じて甲が算出し乙に請求するものとし、乙は、請求書を受け取った日の属する月の月末までに甲に支払うものとする。銀行振込に係る手数料は乙の負担とする。
- 第1項の光熱水費の内、ガス料金については、乙がガス供給事業者と使用契約を締結しその料金を支払うものとする。

（善管注意義務、損害賠償）

- 第7条 乙は、善良なる管理者の注意をもって、本物件を使用し、レストラン営業をしなければならない。
- 乙は、本物件の使用に際し、関係法令及び甲の諸規程を遵守し、ホールの信用を失墜することのないよう注意しなければならない。
 - 乙は、本物件の使用に関し甲から指示のあった事項については、これに応じて適切な処置を講じなければならない。
 - 乙は、甲が避難訓練等を実施するときは、甲の役員及びその従業員に参加させるものとする。
 - 乙又はその従業員、請負人その他の関係者が、故意又は過失により、本物件（設備を含む。）

又はホールを毀損、汚損、損壊等したとき、又は甲若しくはホール利用者に対して人的もし若しくは物的損害を与えたときは、乙は、甲に対し、その旨を直ちに通知するとともに、それによって生じた一切の損害を賠償しなければならない。

(反社会勢力ではないことの確約)

第8条 乙は甲に対し次の各号に定める事項を確約する。

- (1) 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2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)である団体ではないこと。
- (2) 暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者(以下「暴力団員等」という。)がその事業活動を支配する団体ではないこと。
- (3) 暴力団、暴力団員等又は暴力団もしくは暴力団員等がその事業活動を支配する団体もしくはその構成員(以下「暴力団等」という。)の利益となる活動(暴力団等と取引をし、又は暴力団等に資金等を供給し、もしくは便宜を供与するなど積極的に暴力団等の維持運営に協力し、又は関与することをいう。以下同じ)を行う団体ではないこと。
- (4) 暴力団等に暴力団対策法第2条第1号に規定する暴力団不法行為等(以下「暴力的不法行為等」という。)を行わせた団体ではないこと。
- (5) 暴力団員等とその業務に従事させ、又はその業務の補助者として使用する団体ではないこと。
- (6) 代表者、役員、支店長、営業所長その他の相当の地位にある者又はその事業活動を支配している者(以下「代表者等」という。)のうち次のいずれかに該当する者がある団体ではないこと(当該団体の代表者等が他の団体の代表者等を兼ねる場合において、当該他の団体の他の代表者等のうち次のいずれかに該当するものがあるときを含む。)
 - (ア) 暴力団員等である者
 - (イ) 河内長野市暴力団排除条例(平成26年条例第22号)第2条第3号に規定する暴力団密接関係者
 - (ウ) 暴力的不法行為等に関して、禁錮(こ)以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
 - (エ) 暴力的不法行為等に関し逮捕され、又は勾留された日から5年を経過しない者(上記(ウ)に該当しない者で、その者から聴取した事項又は調査により判明した事実に基づきその者に犯罪があると思料するに至ったものであって、その者が代表者等である団体では公の施設の業務に携わるにあたって重大な支障を生ずると認めるものに限る。)
- (7) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(休業及び売上減少等の場合の賃料負担)

第9条 地震、台風、洪水、土砂災害、ライフラインの停止その他乙の責に帰すことのできない事由又はホール管理上の都合により、臨時にホール又は乙が休業又は休館となった場合及び開催が予定されて

いた公演が中止となった場合においても第4条第1項に定める月額賃料は減額しない。又、乙は売上減少又は諸物価高騰等を理由に第4条第1項の賃料の減額を請求することができないものとする。又、甲は乙に対し何らの営業補償も行わないものとする。

(禁止事項等)

第10条 乙は、甲の書面による事前の承諾がある場合を除き、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は担保の用に供すること。
 - (2) 本物件の全部又は一部を転貸すること。
 - (3) 事業譲渡、合併、その他形式を問わず、本契約に基づく一切の権利を乙以外の者に承継させること。
 - (4) 本物件を乙以外の者に使用、占有させること。
 - (5) 乙が本物件で行う営業行為を第三者に業務委託すること。
 - (6) 本物件につき乙以外の名義を表示し、又は乙以外の名義で電話・ファクシミリ等の回線を引き込むこと。
 - (7) 本物件の鍵を変えること。
 - (8) 増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は工作物の設置。
 - (9) 本物件内以外への物品の設置及び看板ポスター等の広告物の掲示。
- 2 乙は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
- (1) 銃砲、刀剣類、又は爆発性、発火性を有する危険物を製造、保有、使用すること。
 - (2) 配水管を腐食させる恐れのある液体を流すこと。
 - (3) 本物件又はホールに損害を及ぼす一切の行為
 - (4) 本物件内で動物を飼育すること。
 - (5) 甲又は第三者の迷惑となる一切の行為
 - (6) その他、法令に違反する行為、又は公序良俗に反する行為
- 3 乙は、次の各号に該当するときは、速やかに、甲に通知しなければならない。
- (1) 乙の本店所在地に変更があったとき。
 - (2) 乙の役員構成に変更があったとき。
 - (3) 乙及びその役員の連絡先に変更があったとき。

(業務の調査又は報告)

第11条 甲は、建物の保全、防犯、防火その他建物管理運営上必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立入り、本物件の使用状況、消防設備の状況等について、随時調査し又は乙に対し使用状況等の報告を求めることができる。この場合、乙は、正当な理由がある場合を除き、甲の本物件内への立入り、調査及び報告の求めに応じなければならない。

2 特に緊急の必要がある場合であって、乙の事前の承諾を得ることができないときは、甲は、

乙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。この場合、甲は、乙の不在時に本物件内に立ち入ったときは、速やかにその旨を乙に通知するものとする。

(経費等の負担)

第12条 乙は、業務の実施に関し第4条及び第5条並びに第6条の費用のほか、別紙1(レストラン施設等使用基準)により必要とする経費を負担しなければならない。

(契約の解除)

第13条 甲は、乙につき、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対し、何らの催告をすることなく、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 第2条に定めるレストラン営業を実施しなくなったとき。
- (2) 本契約に基づく賃料、光熱水費の支払いを2ヶ月以上遅滞したとき。
- (3) 本契約及び甲が別に定める諸規程に違反したとき。
- (4) 差押え、仮差押え、仮処分、強制執行、銀行取引停止処分等を受けたとき。
- (5) 破産、民事再生、会社更生、特別清算、解散等の申立があったとき。
- (6) 正当な理由なく諸税の申告納税を怠ったとき。
- (7) 本契約にあたり乙が甲に提出した提案書及び誓約書記載内容が事実と相違していたとき又は誓約内容に違反したとき。
- (8) その他、本契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき。

2 甲が前項に基づき本契約を解除したときは、乙は、甲に対し、甲又は第三者が被った損害の全損害を賠償しなければならない。

3 乙は、第1項第7号に該当することを理由に甲から本契約を解除されたときは、甲に対し、違約金として、第5条第1項に定める契約保証金と同額を支払うものとする。この場合、甲は、違約金請求権と契約保証金とを対当額で相殺することができる。

(契約期間内解約)

第14条 第3条の契約期間の定めにかかわらず、乙は、3ヶ月前までに相手方に書面で予告する方法により、本契約を解約することができる。

(契約の終了)

第15条 第13条の定めにかかわらず、次の各号の一に該当する事由があったときは、本契約は、当然に終了するものとし、その結果生じた損害については甲乙相互に損害賠償の請求をしないものとする。

- (1) 河内長野市が行政上又はその他の事由により本物件を使用する必要が生じたとき。
- (2) 天変地異、火災その他、甲乙いずれの責に帰することのできない事由により本物件の全部又は一部が滅失もしくは毀損してその使用が不可能になったとき。
- (3) 甲がホールの指定管理者としての地位を失ったとき。
- (4) 甲が河内長野市から本物件の全部又は一部の使用許可を取り消されたとき。

(本物件の明渡し)

第16条 本契約が、契約期間の満了により終了するときは満了日に、第13条により本契約が解除されたときは解除日に、第14条により本契約が解約されたとき及び第15条により本契約が終了となったときは甲の指定する期日までに、乙の責任と費用負担をもって本物件を本契約締結時の原状に回復し、甲の検査を受けた後、甲に返還しなければならない。ただし、甲が承認したときはこの限りではない。

2 甲は、乙が前項の原状回復義務を履行しないときは、原状回復費用を乙に請求することができる。

3 乙は、本契約の終了事由の如何を問わず、本契約が終了したときは、乙が本物件の維持管理のために支出した修繕費用、本物件の改良のために支出した改良費用を甲に請求することができず、又、本物件に付加した造作及び設備・備品等の買取を甲に請求することができない。

4 乙は、本契約の終了事由の如何を問わず、本契約が終了したときは、営業補償等名目を問わず、一切甲に対し請求することができない。

(契約終了に伴う業務の完了と引継)

第17条 乙は、本契約が終了する場合において、ホール利用予定者から本契約終了日前の日程で予約を受けているレストラン業務があるときは、乙の責任においてこれを確実に履行しなければならない。

2 乙は、本契約が終了する場合において、ホール利用予定者から本契約終了日後の日程で予約を受けているレストラン業務があるときは、次期借受人に対し確実にその引継ぎを行わなければならない。ただし、次期借受人が決定していない場合、及び、次期借受人が当該業務の実施を了承していない場合、乙は、速やかにホール利用予定者に対し予約の取消を通知し、乙の責任と負担をもって誠実にホール利用予定者に対応しなければならない。

3 第1項及び第2項の定めにかかわらず、甲がこれと異なる取扱いを認めるときはこの限りではない。

(遅延損害金)

第18条 乙は、本契約に基づき乙に発生する金銭債務の支払いを遅滞したときは、年(365日とする。)14.6%の割合による遅延損害金を甲に支払うものとする。

(疑義の決定)

第19条 本契約に定めのない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令又は慣行に従い、甲乙誠意をもって協議し、解決するものとする。

(合意管轄裁判所)

第20条 本契約の内容及びその履行又は損害賠償に関し、甲乙間において紛争が生じ、訴訟による解決を必要とするときは、大阪地方裁判所本庁を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本契約締結の証として本書2通を作成し、甲乙記名捺印のうえ各自その1通を保管する。

令和7年 月 日

(甲) 住 所 大阪府河内長野市西代町 12-46
氏 名 公益財団法人 河内長野市文化振興財団
理 事 長 柴 梨 理 亜

(乙) 住 所
氏 名