

定期建物賃貸借契約書

(1) 賃貸借の目的となる物件

物件	名称	神戸空港第2ターミナルビル 搭乗待合室（国際線）の一部
	所在地	神戸市中央区神戸空港 1
	構造・階数	鉄骨造・2階建て
貸付面積		●●m ²
用途指定		（事業実施計画書に基づき記載）

(2) 契約期間

始 期	2025年●月●日から	●年●月間
終 期	2030年3月31日まで	

(3) 賃料等

賃料及び共益費	固定賃料	月額 ●●円
	変動賃料	月額 月間売上高の▲▲パーセントのうち月額固定賃料を上回る額 （消費税及び地方消費税相当額を除いた金額により積算する。ただしその積算した額に百円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てる。）
	管理費	月額 ●●円
	支払期日	第1期（4月1日～6月30日）：8月31日 第2期（7月1日～9月30日）：11月30日 第3期（10月1日～12月31日）：2月28日 第4期（1月1日～3月31日）：5月31日
	支払方法	神戸市の発行する納入通知書により神戸市の指定する金融機関に納付
	遅延利息	支払期日の翌日から支払日までの日数により年14.6%の利率で計算
保証金		●●円（固定賃料の3か月分）
違約金		●●円（固定賃料の12か月分）

※1 ①固定賃料及び②変動賃料の合計額に別途消費税地方消費税相当額を加算する。

※2 支払期日が土曜日にあたる場合はその翌々日を支払期日とし、支払期日が休日にあたる場合は、その翌日を支払期日とする。

(4) 賃貸人及び賃借人

賃貸人	神戸市
	担当部局：港湾局空港調整課
賃借人	●●株式会社
	担当部署：

契約条項

(契約の締結)

- 第1条 賃貸人神戸市（以下「甲」という。）及び賃借人（以下「乙」という。）は、甲所有の頭書（1）に記載する建物（以下「本物件」という。）について、借地借家法第38条第1項に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を、以下の条項により締結し、信義に従って誠実に義務を履行する。
- 2 甲及び乙は、本契約が地方自治法第238条の4第2項の規定により貸し付けを行うものであり、行政財産としての用途又は目的が優先されることを相互に確認する。

(用途指定)

- 第2条 乙は、本物件を頭書（1）に記載する用途にのみに使用しなければならない。
- 2 乙は、前項の規定による用途のほかに「神戸空港第2ターミナル商業店舗・空港ラウンジ運営事業者募集要項」に記載した条件及び事業実施計画書の内容を遵守しなければならない。
- 3 乙が前2項の指定用途に供すべき期日は、契約期間の始期とする。

(契約期間)

- 第3条 契約期間は、頭書（2）に記載するとおりとする。
- 2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新されない。
- 3 甲は、第1項に規定する期間の満了日の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し、期間の満了により本契約が終了する旨を書面により通知するものとする。
- 4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、本契約の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き使用することができる。ただし、通知期間を経過した後に、甲が乙に期間の満了により本契約が終了する旨の通知をした場合は、その通知の日から6か月を経過した日に本契約は終了する。

(本物件の引渡し)

- 第4条 甲は、本契約締結後速やかに、甲乙現地立会にて現状の確認を行った上で、乙に対し、本物件を引き渡すものとする。

(賃料)

- 第5条 乙は、甲に対し、頭書（3）の記載に従い賃料を支払わなければならない。
- 2 前項にかかわらず、甲は、頭書（3）記載の支払期日以外の日を支払期日とする必要がある場合には、事前に乙に通知したうえで別に支払期日を定めることができる。この場合、乙は、甲の発行する納入通知書に基づき賃料を支払うものとする。
- 3 1か月未満の期間に係る賃料は、賃料月額を基礎として日割計算により算出した金額とする。この場合、1か月を30日として計算する。

(賃料の改定)

- 第6条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、賃料を改定することができる。

- (1) 甲が本物件につき特別の費用を負担することになったとき。
 - (2) 物価又は土地若しくは建物価格の上昇若しくは低下その他の経済情勢の変動により、又は近傍類
似の建物の賃料等に比較して賃料が不相当と認められるに至ったとき。
- 2 甲は、前項の規定により賃料を改定する場合は、乙に対し、書面により改定した賃料を通知する。

(管理費)

- 第7条 乙は、本物件の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下「維持
管理費」という。）に充てるため、甲に対し、管理費を支払うものとする。
- 2 前項の管理費は、頭書（3）の記載に従い支払わなければならない。
 - 3 1か月未満の期間に係る管理費は、共益費月額を基礎として日割計算により算出した金額とする。
この場合、1か月を30日として計算する。
 - 4 甲は、維持管理費の増減により管理費が不相当となった場合は、管理費を改定することができる。
この場合、甲は、乙に対し、書面により改定した管理費を通知する。

(消費税等)

- 第8条 乙は、消費税法及び地方消費税法の改正により消費税及び地方消費税の税率が変更された場合
は、変更後の税率に従って消費税及び地方消費税を負担するものとする。

(保証金)

- 第9条 乙は、本契約から生ずる甲に対する債務を担保するため、甲に対し、保証金として、頭書（3）
に記載する金員を預託するものとし、これを本契約の締結と同時に、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納付しなければならない。
- 2 乙は、保証金を預託していることをもって、自己の債務不履行責任に対する抗弁とすることができ
ない。
 - 3 甲は、契約期間の満了、解除その他の事由により本契約が終了し、乙が第1826条に規定する原状回
復及び本物件の返還を完了した場合は、保証金の全額を無利息で乙に返還する。ただし、甲は、本物
件の返還時に、賃料、原状回復に要する費用その他乙について未払の債務が存在する場合は、その履
行期を問わず、当該債務の額を保証金から控除する。
 - 4 乙は、前項の規定による保証金の返還が完了するまでの間、保証金を、賃料その他の債務と相殺す
ることはできない。
 - 5 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。
 - 6 甲は、乙が賃料の支払いを怠り、又は損害賠償その他の本契約に基づく債務を履行しないときは、
いつでも保証金の一部又はその全部をその弁済に充てることができるものとする。
 - 7 前項の場合、乙はその旨の通知を受けて甲の指定する支払期日までに、甲に預け入れた保証金の第
1項の金額に不足する額を甲に納付するものとする。

(遅延利息)

- 第10条 乙は、賃料その他本契約に基づく金銭債務の履行を遅滞した場合は、甲に対し、これらに対す
る支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、遅延した金額に対して年14.6%の割合による遅延利
息を、甲の指定する支払期日までに、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納付し

なければならない。

- 2 前項の遅延利息の計算に当たっては、賃料等の額に1,000円未満の端数がある場合又はその全額が2,000円未満である場合は、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとし、また、遅延利息の額に100円未満の端数がある場合又はその全額が1,000円未満である場合は、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとする。

(善管注意義務)

第11条 乙は、本物件及び設備を善良な管理者の注意をもって使用及び維持管理をしなければならない。

- 2 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガスの発生又は汚水の排出等、近隣に迷惑となる行為をしてはならない。

(費用負担等の特約)

第12条 甲は、天災地変又は火災、盗難及び電気、水道その他の諸設備、建物等の故障その他の事故による乙の損害に関し、甲の故意又は重大な過失によらないものについては、一切その責任を負わない。

- 2 甲が行う空港内の修繕、改造及び設備の点検によって生じた諸サービスの不足及び本物件の一時使用停止、若しくは使用の制約に関しては、甲は、その責を負わないものとする。
- 3 乙は、本物件内で使用する電気・水道等の料金のほか本物件及び設備の使用、維持管理及び修繕に要する経費をすべて負担する。
- 4 乙は、甲が前項の料金又は経費を負担した場合は、甲の計算に従いこれを負担する。
- 5 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。
- 6 乙が本物件内に設置した造作その他の設備及び乙所有の物件に課される公租公課は、乙の負担とする。
- 7 甲は、乙が本物件に関して負担した一切の費用について、その補償責任を負わない。

(内装等工事)

第13条 乙が本物件の模様替え又は諸造作、設備の新設、附加、除却若しくは変更（以下「内装等工事」という）を行おうとする場合、乙は、事前に文書による甲の承認を得た上で施工しなければならない。

- 2 内装等工事に要する費用は、乙の負担とする。
- 3 内装等工事の内容は、空港内の調和、品位、美観等に加え、消防法、建築基準法、その他関係法規及び行政指導、並びに前条の管理規則等に基づかなければならない。
- 4 乙が内装等工事を無断で施工した場合、又は甲の承認した設計図書と異なる模様替え等工事をした場合、甲等は、これを変更、中止又は撤去させることができるものとする。
- 5 乙の行う内装等工事により、甲等又は第三者に対し損害を与えたときは、乙は、それによって生じた一切の賠償の責を負わなければならない。

(契約不適合責任)

第14条 甲は、本契約に関して一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は、本物件の種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないものがあつた場合でも、甲に対し、本物件の補修、不足分の引渡しによる履行の追完、賃料の減額若しくは損害賠償の請求を行うことができず、また、本契約を解除することができないものとする。

(転貸、譲渡等の禁止)

第15条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾を得た場合はこの限りでない。

- (1) 本契約によって取得した権利の全部又は一部を譲渡又は転貸すること。
- (2) 本物件の用途又は形状を変更すること。
- (3) 以下の行為を行うこと。
 - ア 空港内の秩序を乱す行為を行うこと。
 - イ 本物件において、宿直その他名目の如何を問わず宿泊すること。
 - ウ 本物件を含む空港内の維持保全を害すること。
 - エ 危険物その他公衆に危害を及ぼし、又は嫌悪を感じさせる恐れのある物品等を搬入すること。
 - オ 本物件の内外において、甲が許可したもの以外の看板等広告物を掲出すること。
 - カ 乙が営業にあたって遵守すべき法令に違反し、又は行政の指導に従わないこと
 - キ 本物件以外の場所で商品の陳列等営業を行うこと。

2 乙は、前項の承諾を甲に申請する場合は、甲が別途定める書式によるものとする。

(違約金)

第16条 甲は、乙が、第2条、第11条、若しくは前条の規定に違反した場合又は第27条の規定に該当する場合は、違反時の固定賃料の12か月分に相当する金額を、乙に対し、違約金として請求することができ、乙は、これを甲の指定する支払期日までに、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納付しなければならない。

2 前項の違約金は違約罰であって、第26条に規定する損害賠償の予定又はその一部とはしない。

3 第1項の規定は、第17条に規定する甲の契約解除権の行使を妨げるものではない。

(契約の解除)

第17条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合において、乙に対して相当の期間を定めてその是正を催告したにもかかわらず当該期間内に是正されないときは、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が賃料又は管理費の支払を怠り、その額が3か月分に達したとき。
- (2) 保証金を支払期日までに納付しないとき。
- (3) 甲の承認なくして長期休業したとき。
- (4) 第2条の規定に違反したとき。
- (5) 第15条の規定に違反したとき。
- (6) 前各号のほか本契約に違反したとき。ただし、次項に定める場合を除く。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、乙に対する催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 甲において、本物件を公用又は公共の用に供する必要が生じたとき。
- (2) 第27条の規定に該当するとき。
- (3) 仮差押、仮処分若しくは強制執行等の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けたとき。
- (4) 支払停止又は支払不能に陥ったとき。
- (5) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始等の申立てを受け、

又は自らその申立てをしたとき。

(6) 合併によらないで解散したとき又は事実上その営業を停止したとき。

(7) 前各号のほか、信用状態に重大な変化が生じたとき、又は本契約に関して重大な違反をしたとき。

3 甲は、前項第1号の事由により本契約を解除する場合は、乙に対して通常生じる損失を補償し、その他の事由により本契約を解除する場合は、乙に対して一切補償をしないものとする。

(乙による中途解約)

第18条 乙は、契約期間中においても、解約を希望する日の6か月前までに、甲に対して書面により、解約希望日を明記して解約の意思を通知することにより、本契約を中途解約することができる。

2 乙が、前項の通知をした場合、本契約は、当該通知に記載された解約希望日に終了する。

3 本条により契約が終了する場合、乙は、第20条の規定に従って、本物件の返還及び原状回復をしなければならない。

4 乙は、本契約締結後から2年以内の解約申し入れにおいては、頭書(3)に定める固定賃料の24か月分相当額と解約申し入れまでに支払った固定賃料及び変動賃料の総額との差額分を違約金として甲に支払うものとする。

(契約の終了)

第19条 天災地変、火災、その他甲等の責に帰することのできない事故等により本物件の全部又は一部が滅失又は棄損し、乙の使用目的が達せられなくなった場合は、本契約は当然に終了する。なお、甲は、滅失又は棄損した部分の修繕義務を負わず、乙の使用目的が達せられなくなるか否かは修繕がなされないことを前提に判断するものとする。

2 甲は、前項の契約終了により乙に損害が生じたとしても、その損害について補償責任を負わない。

(本物件の返還及び原状回復義務の特約)

第20条 乙は、本契約が終了する日までに(第17条の規定により本契約が解除された場合又は前条の規定により本契約が終了した場合は、甲の指定する期日までに、第18条の規定により本契約が解除された場合は解約希望日までに)、本物件を甲に返還しなければならない。

2 乙は、前項の返還の際、乙の通常の使用により生じた損耗・汚損、建物・設備等の自然な劣化・損耗等を含めて、本物件の引渡し時の状態に復旧しなければならない。ただし、甲がその必要がないと認めた場合は、この限りでない。

3 乙は、契約期間の満了に伴い第1項の返還をする場合は、第3条第3項の通知を受けた後速やかに、甲に対し、本物件の返還に必要な事項を通知しなければならない。

4 甲及び乙は、第2項の規定により乙が行う原状回復の内容及び方法について、協議を行うものとする。

5 甲は、乙が第2項の規定による原状回復を行わない場合は、自ら原状回復のための措置を講ずることができ、乙は、甲の請求に従い、当該措置に要した費用を支払わなければならない。

6 乙は、第1項の期日までに本物件を甲に返還しない場合は、本契約終了日の翌日から返還完了に至る日までの賃料の倍額に相当する使用損害金を、甲の指定する期日までに、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納付しなければならない。

7 乙は、前項の場合において、本物件の返還の遅延により甲に損害が生じたときは、甲に対し、前項

の使用損害金とは別途に、その損害を賠償しなければならない。

(紛争等の処理)

第21条 本物件の使用及び維持管理に伴い発生する乙と第三者との紛争その他の諸問題については、乙の責任と負担において解決する。

(有益費等の放棄の特約)

第22条 乙は、甲の承諾の有無及び理由の如何にかかわらず、甲に対し、本物件に自ら投下した有益費及び必要費の償還を請求することができない。

2 乙は、甲に本物件を返還する場合、甲の承諾を得てした造作・加工等を含めて、甲に対し、造作買取請求権の行使その他名目の如何を問わず金銭を請求することができない。

(実地調査等)

第23条 甲は、本物件の保全、衛生管理、防犯、防災、その他管理上必要があるとき、又は乙の営業状況の検査その他必要があると認めた場合は、乙の使用状況について質問し、本物件に立ち入って調査し、適宜の措置を乙に対し求め、又は自らこれを行うことができるものとする。この場合、乙は、調査・報告等を拒み、又は妨げてはならない。

(売上等報告義務)

第24条 乙は、本物件内での売上金額を月毎に取りまとめ、売上金額が証明できる書類と併せて、甲に対し、甲が別途定める書式により翌月の25日までに報告しなければならない。

2 甲は、乙に対し、本物件内で行う営業状況に関して報告を求めることができるものとする。この場合、乙は、誠意をもって事実を正確に報告しなければならない。

3 甲は、前項によって知り得た事実について、厳に秘密を守らなければならない。

(届出義務)

第25条 乙は、次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合は、甲に対し、遅滞なくその旨を届け出なければならない。

(1) 本物件の現状に変更があるとき又は変更の恐れがあるとき。

(2) 乙の法人名、商号、代表者、氏名、住所、連絡先等、本契約の締結にあたり甲に届け出た事項に変更があるとき。

(3) 前各号のほか、本契約の維持に障害となる事実が生じたとき。

2 甲は、乙に対して通知をする必要が生じた場合は、前項の届出がない限り、本契約書記載の住所、法人名、商号、代表者、氏名に宛てて通知を行うものとする。

3 前項の場合において、乙が第1項の届出を怠ったため、前項の通知が遅着したとき又は到着しなかったときは、当該通知は、通常到達すべき時に到達したものとみなす。

(損害賠償)

第26条 乙は、本契約に規定する義務を履行しなかったことにより甲に損害を与えた場合は、甲に対し、その損害を賠償しなければならない。

2 乙が、本物件の使用及び維持管理に起因する事故により第三者に損害を与えた場合は、乙の責任と負担において当該第三者に賠償しなければならない。

(暴力団等に対する除外措置)

第27条 本契約の締結にあたり乙が提出した市有不動産借用申請書の記載に反し、神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱(平成22年5月26日市長決定)第4条第1項第2号又は第6号に掲げる者が同要綱第5条各号に掲げる事項のいずれかに該当することが判明した場合は、甲は、乙に対し、第16条の規定により違約金を請求し、また、第16条の規定により本契約を解除することができる。

(準拠法)

第28条 本契約は、日本法を準拠法とし、日本法によって解釈されるものとする。

(管轄裁判所)

第29条 本契約から生じる一切の法律上の争訟については、神戸地方裁判所又は神戸簡易裁判所をもって第1審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の解釈等)

第30条 甲及び乙は、本契約に規定のない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、誠意をもって協議し、円満に解決するものとする。

賃貸人(甲)、賃借人(乙)は、本物件について上記のとおり契約したことを証するため、本契約書2通を作成し、記名押印又は署名捺印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

神戸市中央区加納町6丁目5番1号
賃貸人(甲) 神戸市
代表者 神戸市長 久元喜造 印

住 所
賃借人(乙)
氏 名 印