

(案)

売店運営に関する契約書

仙台市（以下、「甲」という。）と_____（以下、「乙」という。）
とは、地方公営企業法施行令第 26 条の 5 の規定に基づき、次の条件により建物賃貸借契約を締結する。

(貸付物件)

第 1 条 甲は、次の物件を乙に貸し付ける。

建物

施設名称	仙台市高速鉄道南北線泉中央駅他 4 駅の一部	
所 在	泉中央駅	仙台市泉区泉中央一丁目 7 番 1 号
	八乙女駅	仙台市泉区八乙女中央一丁目 4 番 10 号
勾当台公園駅	仙台市青葉区本町三丁目 9 番地先	
	仙台駅	仙台市青葉区中央一丁目 10 番 10 号地先
貸付箇所	長町南駅	仙台市太白区長町南三丁目 1 番 15 号地先
	泉中央駅	1 階コンコース売店区画
	八乙女駅	2 階コンコース売店区画
	勾当台公園駅	地下 1 階コンコース売店区画
	仙台駅	地下 1 階コンコース売店区画
	長町南駅	地下 1 階コンコース売店区画

(使用目的)

第 2 条 乙は、甲が公募した際の条件を遵守するとともに、本物件を売店設置場所として使用し、甲乙協議のうえ別途定めるものを除いて、他の用途に使用できないものとする。

(貸付期間)

第 3 条 貸付期間は、令和 7 年 4 月 1 日から令和 12 年 3 月 31 日までの 5 年間とする。ただし、期間満了 6 ヶ月前までに甲乙別段の意思表示をしないときは、契約後の最初の更新に限り、この契約を契約期間満了後 5 年間継続するものとする。

(貸付料及び支払方法)

第 4 条 貸付料は売上金額（税込）の_____%に別途消費税及び地方消費税相当額を加算した金額とし、乙は、甲が発行する納入通知書により、甲の指定する日までに支払うものとする。ただし、実際の年間売上（税込）が_____円に満たなかった場合は、実際の年間売上（税込）との差額の_____%に別途消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を加算するものとする。

2 前項の貸付料において、消費税及び地方消費税率が変わった場合には、改正後の税率に従う。

(電気料及び上下水道料の支払方法)

第 5 条 乙は、本契約に基づき設置した売店には電気及び水道の使用量を計る子メーターを設置するものとする。

2 甲は、施設全体の前年同月の電気及び上下水道の料金単価に基づき、子メーターの表示により使

用料を計算し、調定を行い、乙に納入通知書を送付するものとする。

3 乙は、前項の納入通知書に定める日までに甲に電気及び上下水道の料金を支払うものとする。

(遅延損害金)

第6条 乙が第4条及び前条、第15条の支払期限を遅延し、納入期限の翌日から納付した日までの期間について、仙台市公有財産規則第24条第2項及び附則第4項の定めにより計算した金額に相当する遅延損害金を、甲に支払わなければならない。ただし、遅延損害金の額に100円未満の端数があるとき又はその金額が100円未満であるときは、その端数金額又はその金額を徴収しない。

(契約保証金)

第7条 乙は、契約保証金として_____円を、甲が発行する納入通知書により、その指定する納付期限までに納入しなければならない。

2 前項に定める契約保証金については、本件契約終了に伴い、乙が甲に対して負担する一切の債務を弁済し、かつ本物件を原状回復して引渡した日から起算して、30日以内に乙に返還するものとする。ただし、契約保証金には利息を付さない。

3 甲は、乙が期日までに貸付料等を納入しないとき又は甲が乙の物件を撤去し処分する費用を負担したときは、乙に催告その他何らの手続きを要することなく契約保証金をこれに充当することができる。

(売上等の報告)

第8条 乙は、本賃貸借に係る売店の売上状況（税込）及び子メーターが表示する値を毎月取りまとめ、翌月の15日までに甲に報告しなければならない。

(権利義務の譲渡等の制限)

第9条 乙は、本契約により生ずる権利又は義務の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、若しくは継承させ、又はその権利を担保に供してはならない。ただし、あらかじめ、甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

(一括委任又は一括下請負の禁止)

第10条 乙は、契約の履行の全部又は主たる部分を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号を遵守した場合に限り、乙は、本物件をフランチャイズ契約した第三者（以下「フランチャイジー」という。）に使用させることができるものとする。

(1) 本物件をフランチャイジーに使用させるに伴い、甲に損害を与えた場合は、すべて乙においてその賠償の責めを負うものとする。

(2) フランチャイジーに本物件を使用させる期間は、本契約期間内とし、本契約が解除された場合は解約日までを限度とすること。

(3) 乙は、フランチャイズ契約締結後速やかに、フランチャイジーの住所及び氏名を乙に報告するとともに、当該契約締結を証する書面を提出すること。

(売店の設置及び維持管理)

第11条 乙は、次に掲げる基準に基づき売店を設置し、維持管理しなければならない。

(1) 乙は、あらかじめ甲の承諾を得て、必要な店舗工事等を実施することができる。

- (2) 乙は、前号の施工に際しては、乙はその一切の費用を負担する。
- (3) 本物件内の造作、内装設備等に賦課される公租公課は、宛名、名義人の如何にかかわらず、乙の負担とする。
- (4) 本物件内において、乙が新設、付加した設備等の維持管理にかかる費用は、乙の負担とする。
- (5) 工事の施工については、甲の指示、監督に従い、工事が完了したときは遅滞なく甲に報告しなければならない。
- (6) 乙は、善良なる管理者の注意をもって、本物件の維持保全に努めるものとする。
- (7) 乙は、本物件を現状変更及び修繕しようとするときは、事前に甲の承認を得るものとする。

(防火・防災対策等)

第 12 条 乙は、甲の指定する防火管理者の定める消防計画に従い、売店区画における火気取締責任者を定めるとともに、従事者各自が火元責任者として火気管理等を行い、災害が発生したときには自衛消防隊の一員として初期消火活動等にあたらなければならない。テロ等の異常事態が発生したときも甲に協力するものとする。

(災害事故復旧等)

第 13 条 甲は、災害・事故等により地下鉄施設の復旧を要する事態が生じたときは、地下鉄施設の復旧を優先するものとし、乙はこれに協力しなければならない。

- 2 甲及び乙は、地下鉄施設に異常を発見した時の連絡先を相互に交換し、連絡先に変更が生じたときは、速やかに変更後の連絡先を通知するものとする。
- 3 乙が地下鉄施設に異常を発見したときは、甲に直ちに通知するものとする。この場合における対応については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

(環境への負荷の軽減)

第 14 条 乙は、仙台市の環境マネジメントシステムの運用に協力し、環境汚染の防止、省エネルギー・省資源・廃棄物の減量及びリサイクルなど環境への負荷の低減に努めなければならない。

(契約の解除)

第 15 条 甲は次の各号の一に該当するときは、本契約を解除することができる。

- (1) 甲が本物件を公用又は公共用に供するため必要とするとき
 - (2) 乙がこの契約に定める規定及び甲が公募した際の条件に違反し、又は義務を履行しないとき
 - (3) 乙が監督官庁から営業の取消し、又は停止を命じられたとき
 - (4) その他この契約を継続し難い事由があるとき
- 2 乙は、本件施設の賃貸借期間中に、乙の一方的な都合によってこの契約の解約を申し入れることができる。この場合において、乙は解約する月の 6 ヶ月前までに甲に通知するものとする。ただし、乙は第 4 条第 1 項に定める貸付料の 6 ヶ月分（申し入れ前月の売上額を基準とし算出する。）相当額を甲に支払うことにより、本契約を直ちに解約することができる。
- 3 乙は、一部物件について撤退する場合は、賃貸借期間中、撤退物件の貸付料（申し入れ前月の売上額を基準とし算出する。）を支払わなければならない。
- 4 乙は、本契約締結後、店舗開業日までの間に本契約の解約を申し入れる場合は、貸付料の 6 ヶ月分相当額を甲に支払うものとする。

(契約の失効)

第 16 条 天災地変その他の不可抗力によって本物件が滅失又はき損し、その復旧が困難となったときは、本契約は失効するものとする。

(有益費の請求権の放棄)

第 17 条 乙は、本契約を終了したとき又は第 15 条の規定により契約を解除された場合において、本物件の改良のために費やした金額その他有益費についてその価格の増加が現存する場合であっても、甲に対し、その費やした金額または増加額の請求をすることができない。

(損害賠償及び補償)

第 18 条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲又は第三者に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

2 乙は、貸付物件の使用にあたり甲又は第三者に損害を与えたときは、すべて自己の責任でその損害を賠償しなければならない。

3 甲は、地下鉄駅構内等における各種の工事、作業、それらの工事、作業中に発生した事故、天災地変、火災、停電又は盗難等により乙に生じた損害について、何らの賠償ないし補償を要しない。

4 甲は、各種の許認可関係及び甲の事情等により、売店の営業が不可能となった場合であっても、甲は乙に生じた損害について何ら賠償ないし補償を要しない。

(原状回復)

第 19 条 乙は、本契約が終了したとき又は第 15 条の規定により契約を解除されたときは、自己の責任において本物件を原状に回復したうえ、甲の指定する期日まで明渡しするものとする。ただし、甲乙双方が合意した場合、乙は本物件を構成する建築物及び関連設備の原状回復を要せず、甲または本物件の後継事業者が無償譲渡できるものとする。

2 この契約終了時まで、乙が本物件を原状に復さないときは、甲は、乙の負担において、原状回復に係る措置をとることができる。

3 この契約が終了し、乙が本物件を明け渡した後に本物件内、駅舎又はその敷地内に残置した物件があるときは、甲は、乙がその所有権を放棄したものとみなして任意に乙の負担においてこれを処分することができる。

(秘密の保持)

第 20 条 甲及び乙は、本契約に関して知り得た相手方の技術上、経営上その他の情報について秘密を厳守し、第三者に漏洩し、又は開示してはならない。ただし、法令上必要とされるとき又は相手方の書面による承諾を得たときは、この限りでない。

(通知義務)

第 21 条 乙は、その商号、氏名、住所、代表者、営業目的、資本金その他商業登記事項若しくは身分上の事項に重要な変更が生じたとき又は届出印章、本物件の使用責任者若しくは契約上重要な事項に変更があったときは、遅滞なく書面により甲に通知するものとする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第 22 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

2 乙は、本物件が行政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 この契約に疑義のあるときは、甲、乙協議の上決定するものとする。

この契約を証するため、本書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ各自 1 通を保有する。

令和 6 年 月 日

甲（賃貸人）（住所）仙台市青葉区木町通一丁目 4 番 15 号
（氏名）仙 台 市
代表者 交通事業管理者 吉 野 博 明

乙（賃借人）（住所）
（氏名）