

2 乙は、本物件を前項の用途に供するあたり、要項の内容を遵守しなければならない。

(禁止用途)

第5条 乙は、本物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。

2 乙は、本物件を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）第2条第2号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員が活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。

3 乙は、本物件を政治的又は宗教的な用途に供してはならない。

4 乙は、本物件を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。

5 乙は、本物件を悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。

(賃貸借期間)

第6条 賃貸借期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までとする。

2 前項に規定する賃貸借期間には、原状回復に要する期間を含む。

3 本契約は、第1項に定める期間の満了により終了し、更新がない。

4 甲は第1項に規定する期間の満了の1年前から6月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面で通知するものとする。

5 甲は前項の通知をしなければ、乙に対し本契約の終了を主張することができず、乙は第1項に定める期間の満了後においても、引き続き本物件を賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨を通知した場合においては、その通知の日から6月を経過した日に賃貸借は終了する。

(賃料)

第7条 乙は、賃料として月344,000円（以下「固定賃料」という。）及び本物件で得る月間売上額の△△パーセント（以下「歩合賃料」という。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。）の合計額に別途消費税地方消費税相当額を加算した額を甲に支払わなければならない。なお、賃貸借期間の初日が月の初日でないとき又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの当該月の賃料は日割計算とし、円未満を切り捨てる。

2 甲は関係法令の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は近傍類似の物件に比較して不相当となったとき等、必要があると認めるときは、固定賃料の改定を請求することができる。

3 前項の規定により、固定賃料が改定されたときは、甲は改定通知書により乙に通知する。

4 前項の通知があったときは、第1項の規定にかかわらず、甲の指定する日以降の本契約に定める固定賃料は、当該通知額とする。

5 甲は、甲の都合又は責任に帰すべき事由により乙が本物件を使用できなくなった場合は、第1項に定める賃料につきその使用することができなくなった部分の割合に応じて、減額又は減額に代替するその他必要な事項について乙と協議するものとする。

(支払方法)

第8条 乙は、賃料を次に定める期限までに甲の請求により、甲に支払う。

期 間	納入期限
毎月1日から末日までの固定賃料	当月の15日
毎年4月を始期とした四半期ごとの歩合賃料	当該四半期の翌月末日

2 納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

(延滞損害金)

第9条 乙は、前条の納入期限までに賃料を支払わないときは、地方独立行政法人大阪市博物館機構不動産等貸付規則第8条第1項に基づく延滞損害金を甲に支払わなければならない。

2 延滞損害金は、納入期限の翌日から納入する日までの日数に応じ、賃料(1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)につき年14.6パーセントの割合で計算した金額とする。

ただし、当分の間、各年の特例基準割合(当該年の前年に租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第93条第2項の規定により告示された割合に年1パーセントの割合を加算した割合をいう。以下同じ。)が年7.3パーセントの割合に満たない場合には、その年中においては、その年における特例基準割合に年7.3パーセントの割合を加算した割合とする。

(充当の順序)

第10条 甲は、乙が賃料及び延滞損害金を納付すべき場合において、納付された金額が賃料及び延滞損害金の合計額に満たないときは、まず延滞損害金から充当する。

(契約保証金)

第11条 乙は、本契約と同時に、契約保証金として固定賃料の6月に相当する金額に別途消費税地方消費税相当額を加算した額を甲に支払わなければならない。ただし、固定賃料を増額したとき、その他甲において必要があると認めるときは、契約保証金を増額し、甲の指定する日までに、甲の請求により支払うものとする。

2 甲は、前項に定める契約保証金をもって賃料、延滞損害金、違約金のほか本契約に基づき生じた乙の甲に対する一切の債務に充当することができ、その順序は甲が指定する。

この場合、契約保証金を充当してもなお不足が生じたときは、乙は、甲の請求により直ちにその不足額を支払わなければならない。

3 前項による充当の結果、契約保証金に不足が生じたときは、乙は甲の請求により直ちにその不足額を補充しなければならない。

4 甲は、本契約が終了し、乙が第 25 条に基づき本物件を原状に回復して甲に返還したとき、甲は契約保証金を本契約に基づく乙の甲に対する未払いの債務に充当し、その残額を乙の請求により乙に返還する。

5 乙は、甲の承認を得なければ、保証金返還請求権を第三者に譲渡することはできない。

6 第 1 項に定める契約保証金には、利息を付さない。

(売上等の報告)

第 12 条 乙は、本物件に係る売上状況及び来店者数を月毎に取りまとめ、売上額が証明できる書類と併せ、翌月の 15 日までに甲に報告しなければならない。

(経費の負担)

第 13 条 乙は、本物件の維持保存のため通常必要とする経費のほか、水道光熱及び電話等の料金を負担しなければならない。

(契約不適合責任)

第 14 条 乙は、本契約を締結した後、本物件について、種類、性質、又は数量に関して本契約の内容に適合しないものがあることを発見した場合でも、甲に対し本物件の修補、代替物の引渡しもしくは不足分の引渡しによる履行の追完、賃料の減免又は損害賠償を請求することができないものとする。

(修繕義務)

第 15 条 本物件の部分的な小修繕は、乙が負担して自ら行うものとする。

(内装工事等)

第 16 条 乙は、本物件内の壁、天井、床、設備、機器、造作、間仕切、建具部分等の内装工事、修繕及び模様替え（以下「内装工事等」という。）を行うときは、あらかじめ関係図書等を甲に提出し、甲の書面による承認を得た上で、乙の責任と負担により実施するものとする。

- 2 乙は、特に店舗の設置工事にあたっては、あらかじめ甲と設計及び施工上の協議をし、甲の確認を受けた後に着工しなければならない。甲は工事終了後に確認を行い、この確認をもって工事が完了したものとする。
- 3 乙は、内装工事等の内容については、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）または建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）等の関係法令に従うとともに、甲の指示に従い、作業工程を含め、全体の調和、品位及び美観等を十分考慮して行うものとする。
- 4 乙が内装工事等を甲に無断で行ったとき又は甲の承認した内容に相違する工事を行ったときは、甲はこれを中止又は撤去させることができるものとする。
- 5 乙が行う内装工事等により、甲又は第三者に損害を与えたときは、乙はその相手方にその損害を賠償しなければならない。
- 6 乙が内装工事等を行う場合は、完全に養生を行い、第三者に迷惑のかからないよう、騒音、振動、臭気等対策及び保安警備等必要な措置を行うものとする。また、乙が行う内装工事等に関するクレームは、全て乙の責任と負担において処理解決するものとする。
- 7 乙が内装工事等により新設・付加した設備、造作等の維持管理及び修繕等に係る費用は、乙の負担とする。
- 8 甲の行う各種工事で、乙に影響があるものの施工に当たっては、甲は方法、工事期間等について、あらかじめ乙と協議するものとし、乙はこれに協力するものとする。

（禁止事項）

第 17 条 乙は、あらかじめ書面による甲の承認を得なければ、次の各号のいずれかに該当する行為をすることができない。

- （1） 本物件の原形の変更
- （2） 主要な構成員の変更

（届出義務）

第 18 条 乙又はその包括的承継人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこれを、甲に届出なければならない。

- （1） 乙の住所、氏名等に変更があったとき
- （2） 相続又は会社の合併等により貸借権の承継があったとき
- （3） 破産、民事再生、会社整理、特別清算若しくは会社更生の申立てを受け、又はこれを自ら申立てたとき
- （4） 株主総会が解散決議を行ったとき

（滅失又は毀損等）

第 19 条 乙は、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、または第三者に占拠されたときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

2 乙は、乙の責任に帰すべき事由により、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。

(連帯保証人の免除)

第 20 条 本契約における連帯保証人は免除する。

(有益費等請求権の放棄)

第 21 条 乙は、本物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求しない。

2 乙は本物件に付加した造作その他の物件について、甲の承認を得たと否とにかかわらず、甲に対し、一切の買取りを請求しない。

(実地調査権)

第 22 条 甲は、本物件について随時その状況を調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約の解除)

第 23 条 甲は国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため本物件を必要とするときは、賃貸借期間中といえども本契約を解除することができる。

2 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸借期間中といえども本契約を直ちに解除することができる。

(1) 乙が、賃料を納入期限後 3 月以内に支払わないとき

(2) 乙が本契約の条項（第 8 条の規定を除く。）に違反したとき

(3) 乙が、監督官庁により営業取消若しくは停止等の処分を受け、又は自ら営業を休止若しくは停止したとき

(4) その他、乙に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき

3 甲は、前項に定めるもののほか、大阪市暴力団排除条例（平成 23 年大阪市条例第 10 号）第 8 条第 1 項第 6 号に基づき、乙が同条例第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は大阪市暴力団排除条例施行規則第 3 条各号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、この契約を直ちに解除する。

(契約の終了)

第 24 条 天災その他不可抗力（経年による劣化を含む。）により、本物件の一部又は全部が滅失又は毀損し、その効用を維持又は回復するのに過分の費用を要するなど本契約の継続が不可能になったときは、本契約を終了する。

（契約保証金の帰属）

第 25 条 第 23 条第 2 項の規定により本契約を解除したときは、第 11 条に定める契約保証金は甲に帰属する。

2 前項の定めにより帰属した契約保証金は、第 27 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。

（違約金）

第 26 条 乙は、第 4 条、第 5 条、第 16 条第 1 項、第 17 条、又は第 23 条第 2 項（第 3 号を除く。）に定める義務に違反したときは、固定賃料 12 月分に相当する額を違約金として甲の指定する日までに支払わなければならない。

2 乙は、第 22 条に定める義務に違反したときは、固定賃料 4 月分に相当する額を違約金として甲の指定する日までに甲に支払わなければならない。

3 第 23 条第 3 項の規定により契約が解除された場合においては、乙は、固定賃料 18 月分に相当する額を違約金として甲の指定する日までに甲に支払わなければならない。

4 前 3 項に定める違約金は、第 27 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。

（損害賠償）

第 27 条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲又は第三者に損害を与えたとき、又は第 23 条の規定により本契約を解除した場合において甲に損害があるときは、その損害を賠償しなければならない。

（既納金の損害金への充当等）

第 28 条 第 23 条の規定により本契約を解除した場合において、第 11 条第 2 項及び第 4 項の規定は既納の賃料についても準用する。

（原状回復義務）

第 29 条 乙は、賃貸借期間満了のときはその期日に、また契約解除の通知を受けたときは甲の指定する期日までに、甲が承認する場合を除き、自己の所有又は保管する物件を全て除去し、賃貸借期間開始以降に本物件に生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗及び賃借物の経年劣化を除く。以下この条において同じ。）がある場合におい

て、その損傷を原状回復し、又、造作加工したものがあれば、全てこれを原状回復の上、甲乙立会いのもとで本物件を甲に返還しなければならない。

2 前項に定める義務に違反した場合には、乙は同項に定める期日（契約解除の場合には解除の日）の翌日から原状回復の上、本物件を甲に返還するまでの期間について、賃料に相当する金額（以下「賃料相当損害金」という。）を甲の指定する日までに甲に支払う。又、賃料相当損害金の他に甲に損害があるときは、甲は、乙に対し賠償を請求することができる。

3 乙が第1項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は本物件に生じた損傷の回復を含む原状回復にかかる費用を乙に請求することができる。

4 乙は、第1項に定める義務に違反したことにより甲が受けた損害額から第2項の規定に基づき支払われた額を控除してなお残余の額があるときは、当該残余の額についてさらに甲の指定する日までに支払わなければならない。

（費用負担）

第30条 本契約の締結に関する費用は、乙の負担とする。

（疑義の決定）

第31条 本契約に定めのない事項については、地方独立行政法人大阪市博物館機構契約規則、不動産等貸付規則及び会計規則に従うものとし、その他本契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上決定する。

（裁判管轄）

第32条 本契約に関する訴えの管轄裁判所は、大阪地方裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保管する。

令和 年 月 日

甲 （賃貸人）

事務所所在地

名称

代表者氏名

大阪府中央区大手前4丁目1番32号

地方独立行政法人 大阪市博物館機構

理事長 真鍋 精志

乙 (賃借人)

事務所所在地

商号又は名称

代表者氏名

暴力団等の排除に関する特記仕様書

1 暴力団等の排除について

(1) 賃借人（賃借人が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下同じ。）は、大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例第10号。以下「条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は大阪市暴力団排除条例施行規則第3条各号に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をしてはならない。

(2) 賃借人は、条例第7条各号に規定する下請負人等（以下「下請負人等」という。）に、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をさせてはならない。

また、賃借人は、下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をした場合は当該契約を解除させなければならない。

(3) 賃借人は、この契約の履行にあたり暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から条例第9条に規定する不当介入（以下「不当介入」という。）を受けたとき、速やかに、この契約に係る地方独立行政法人大阪市博物館機構監督職員若しくは検査職員又は当該事務事業を所管する担当課長（以下「監督職員等」という。）へ報告するとともに、警察への届出を行わなければならない。

また賃借人は、下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から不当介入を受けたときは、当該下請負人等に対し、速やかに監督職員等へ報告するとともに警察への届出を行うよう、指導しなければならない。

(4) 賃借人及び下請負人等が、正当な理由なく地方独立行政法人大阪市博物館機構に対し前号に規定する報告をしなかったと認めるときは、地方独立行政法人大阪市博物館機構入札参加停止要綱による停止措置を行うことがある。

(5) 賃借人は第3号に定める報告及び届出により、地方独立行政法人大阪市博物館機構が行う調査並びに警察が行う捜査に協力しなければならない。

(6) 賃借人及び賃借人は、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者からの不当介入により契約の適正な履行が阻害されるおそれがあるときは、双方協議の上、履行日程の調整、履行期間の延長、履行内容の変更その他必要と認められる措置を講ずることとする。

2 誓約書の提出について

賃借人及び下請負人等は、暴力団員又は暴力団密接関係者でないことをそれぞれが表明した誓約書を提出しなければならない。ただし、賃借人が必要でない判断した場合はこの限りでない。

物件の表示

(本体建物の表示)

所在 大阪府大阪市天王寺区茶臼山町1番82号 大阪市立美術館

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造

本館：地上3階建、地下1階 新館：地下1階

床面積 18,535.02 m² (本館・新館 合計)

用途 大阪市立美術館



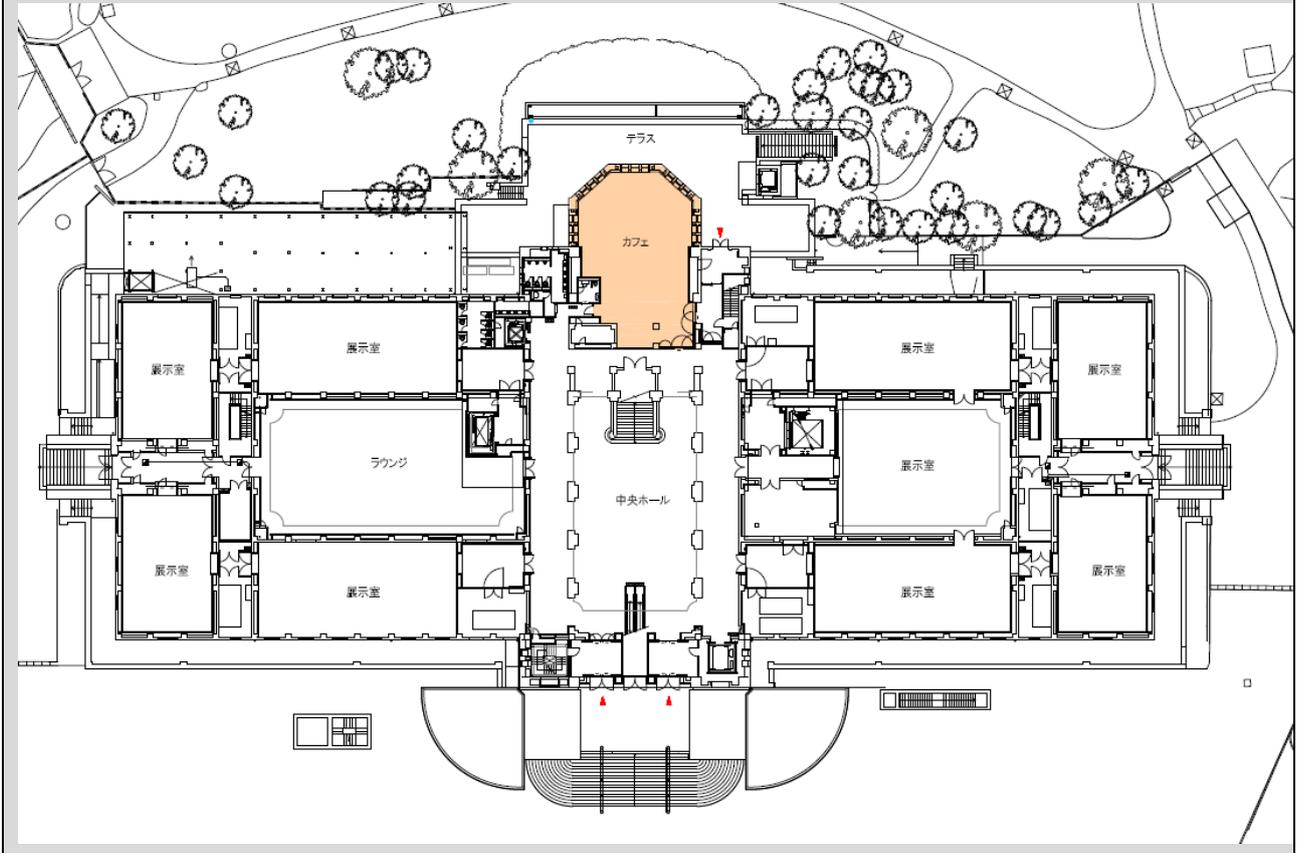
物件調書

所在地	大阪市天王寺区茶臼山町 121 番地
住居表示	大阪市天王寺区茶臼山町 1 番 82 号
貸付面積	185.18 m ²
形状	明細図のとおり
接面道路の状況	天王寺公園内
用途地域	第 2 種住居地域
交通機関	
鉄道	JR 西日本及び Osaka Metro（御堂筋線・谷町線）天王寺、近鉄大阪阿部野橋、阪堺電車 天王寺駅前、大阪シティバス あべの橋等より北西約 400m 徒歩約 10 分
現況	
物件は、現況有姿引き渡しとなります。	
特記事項	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件（工作物等を含む。）は、すべて契約締結時点における現状有姿のまま引き渡します。 2. 本物件の営業時間は、大阪市立美術館の営業日並びに営業時間に準じます。 3. 本物件内は全面禁煙です。 4. 本物件における、景観・サイン等については留意してください。 5. 本物件は、天王寺公園内に位置しているので、車両の進入・通行は公園の規則を遵守してください。 	
お問合せ	地方独立行政法人 大阪市博物館機構 大阪市立美術館 電話（06）6771-4874

周辺図



概要図



※ 大阪市立美術館本館 1階