

地方独立行政法人大阪市博物館機構 定期建物賃貸借契約書（案）

賃貸人地方独立行政法人大阪市博物館機構（以下「甲」という。）及び賃借人〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、別紙「物件の表示」（以下「物件表示」という。）記載の建物（以下「本件建物」という。本件建物の詳細については、「物件調書」参照のこと。）について、次の条項を内容とする賃貸借契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

（契約の目的）

第1条 本契約は、甲及び乙が本件建物に、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条に規定する定期建物賃借権の設定することを目的とする。

2 本契約は、法第38条の規定に基づくものであるから、法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法（明治29年法律第89号）第604条の規定は適用されないので、契約更新に係る権利は一切発生せず、第4条の期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む）は行われず、賃貸借期間の延長も行われぬものとする。

3 甲及び乙は、本契約の定めに基づき、関連図書（別冊の図面、大阪市立美術館 ミュージアムショップ事業者募集要項、同 仕様書、現場説明書及びこれらの図書に係る質問回答書並びに現場説明に対する質問回答書をいう。）に従い、日本国の法令を遵守し、この契約を履行しなければならない。

（指定用途等）

第2条 乙は、本件建物を、ミュージアムショップの用に供するため、その全部について自ら使用し、他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承認を得た場合は、この限りでない。

（禁止用途）

第3条 乙は、本件建物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、本件建物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その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、本件建物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、本件建物を悪臭・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4条 賃貸借期間は、令和〇年〇月〇日から令和13年3月31日までの7年を超えない期間とする。

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をもって通知するものとする。

5 甲は、前項の通知をしなければ、乙に対し賃貸借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、引き続き本件建物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の通知を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。

6 契約締結後、令和7年〇月の営業開始前日までを準備期間とする。

(賃料)

第5条 乙は、賃料として月54,500円（以下「固定賃料」という。）及び本件建物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う。ただし、消費税等の税率が変更されたときは、その税率を適用した金額に変更する。

2 賃貸借期間の初日が月の日の初日でないとき、又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの賃料は日割計算により算定し、1円未満の端数は切り捨てる。

3 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の賃料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、賃料の改定を請求することができる。

4 前項の規定により、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。

5 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賃料は、当該通知額とする。

6 前条第6項に定める準備期間中の賃料は免除する。

7 甲は、甲の都合又は責任に帰すべき事由により乙が本件建物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6条 乙は、賃料を次に定める期限までに、別途甲の請求により、甲に支払う。なお、支払いに要する手数料は乙の負担とする。

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 7 条 乙は、前条の納入期限までに賃料を支払わないときは、税外歳入に係る延滞金及び過料に関する条例（昭和 39 年大阪市条例第 12 号）に基づき計算した延滞損害金を甲に支払わなければならない。

ただし、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 条ただし書に該当する場合は、この限りでない。

(充当の順序)

第 8 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 9 条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として 359,700 円を甲に支払う。ただし、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、甲に支払う。

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 27 条に基づき本件建物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 10 条 乙は、本件建物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。

(電気使用料)

第 11 条 本件建物に係る電気使用料は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第 12 条 甲は、本件建物について、種類、性質、又は数量に関して本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負わない。

(修繕義務)

第 13 条 本件建物の部分的な小修繕は、乙が費用を負担して自ら行うものとする。

(内装工事等)

第 14 条 乙は、本件建物について第 2 条に規定する使用目的の変更、又は本件建物の修繕及び模様替え等（以下「内装工事等」という。）により現状を変更（本件建物の修繕及びその他軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前に変更しようとする理由、その内容及び変更後の使用目的等を記載した書面によって甲に申請し、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 甲は内装工事等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 甲が行う各種工事で、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。

(権利譲渡等)

第 15 条 乙は、本件建物の賃借権を第三者に譲渡しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 乙は、主要な構成員を変更しようとする場合は、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

3 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(善管注意義務)

第 16 条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本件建物を使用しなければならない。

(滅失又は毀損等)

第 17 条 乙は、本件建物が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、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、本件建物が滅失し、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責任において、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 18 条 本契約における連帯保証人は免除する。

(届出義務)

第 19 条 乙又はその包括承継人は、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け出なければならない。

- (1) 乙の住所、氏名に変更があったとき。
- (2) 相続又は会社の合併若しくは分割により賃借権の承継があったとき。

(実地調査権)

第 20 条 甲は、本件建物について随時その状況を実地に調査し、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、その調査を拒み若しくは妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約解除)

第 21 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件建物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 6 条の規定を除く。）に違反したとき。
- (3) 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または同条第 3

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 22 条 天災地変その他不可抗力（経年による劣化を含む。）により本件建物が滅失又は毀損し、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、本契約は終了する。

(契約保証金の帰属)

第 23 条 第 21 条第 2 項の規定により本契約を解除したときは、第 9 条に定める契約保証金は、甲に帰属する。

2 前項に定めにより帰属した契約保証金は、第 25 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 24 条 乙は、第 2 条、第 3 条又は第 15 条第 1 項若しくは第 2 項に定める義務に違反したときは、賃料年額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。

2 乙は、第 14 条第 1 項の内装工事等による現状変更等に係る事前承認を受ける義務又は第 20 条に定める義務に違反したときは、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 21 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、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 25 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 25 条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたとき又は第 21 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 26 条 第 21 条の規定により本契約を解除した場合において、第 9 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 27 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部収去し、賃貸期間開始以降に本件建物に生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに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、また、造作加工したものがあれば、全てこれを原状に復した上、甲乙立会いのもとに本件建物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（契約解除の場合は解除の日）の翌日から原状回復の上、本件建物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。また、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、甲は本件建物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更に甲の指定する日までに支払わなければならない。

（有益費等請求権の放棄）

第 28 条 乙は、本件建物に投じた有益費、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 乙は本件建物に付加した造作その他の物件について、甲の承諾を得たと否とにかかわらず、甲に対し、一切その買取りを請求しない。

（費用負担）

第 29 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 30 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程に従うものとし、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 31 条 本契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する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、乙及び連帯保証人記名押印の

うえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲	(賃貸人)	
	事務所所在地	大阪市中央区大手前4丁目1番32号
	名称	地方独立行政法人 大阪市博物館機構
	代表者氏名	理事長 真鍋精志
乙	(賃借人)	
	住所又は事務所所在地	
	商号又は名称	
	氏名又は代表者氏名	

物件の表示

(本体建物の表示)

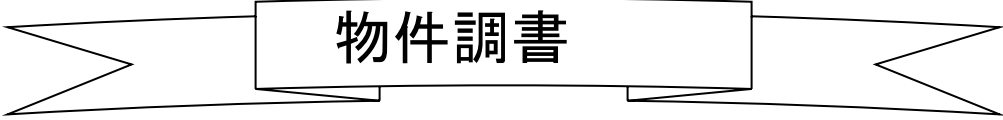
所在 大阪府大阪市天王寺区茶臼山町1番82号 大阪市立美術館

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

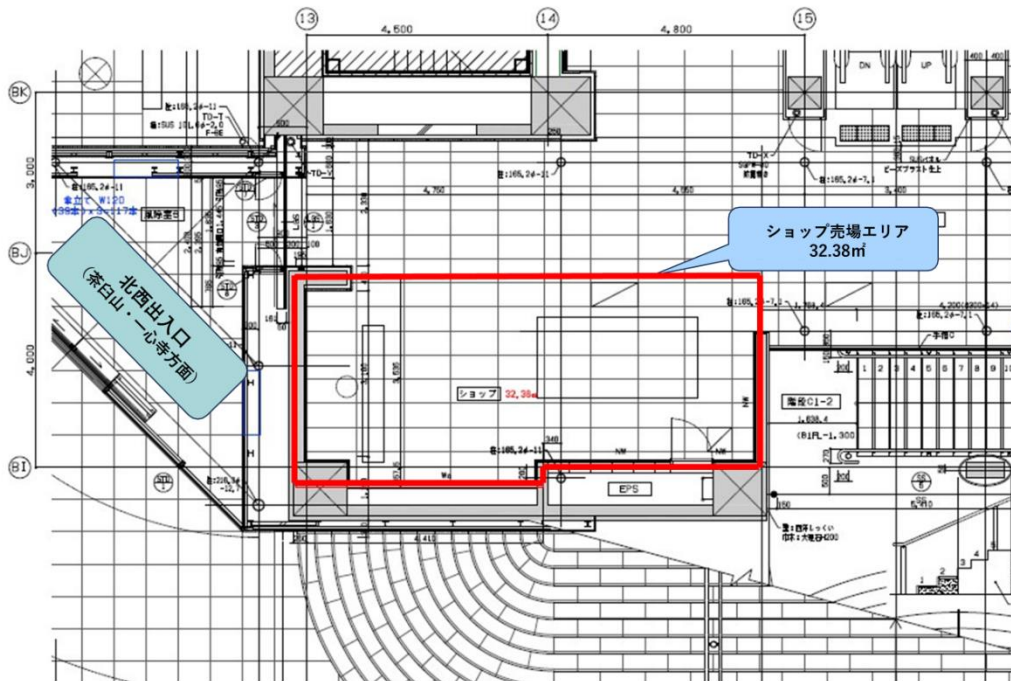
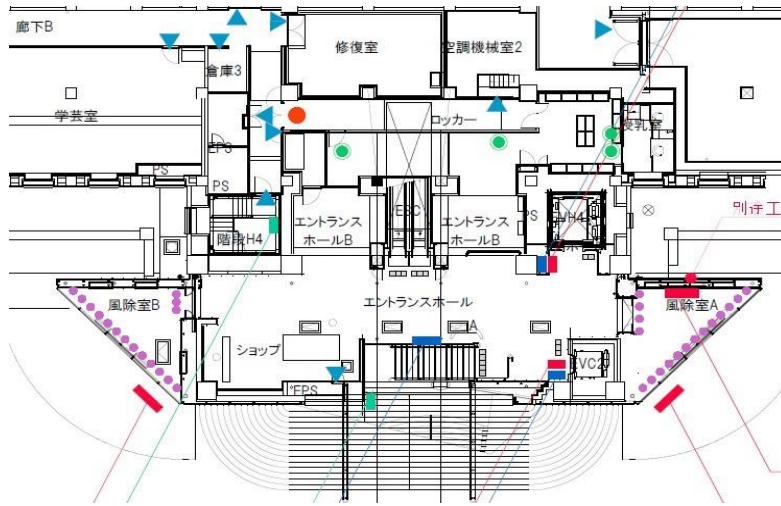
所在地	大阪市天王寺区茶臼山町 121 番地
住居表示	大阪市天王寺区茶臼山町 1 番 82 号
貸付面積	49.028 m ² （うち、売場面積 32.38 m ² 、倉庫 16.648 m ² ）
形状	明細図のとおり
接面道路の状況	天王寺公園内
用途地域	第 2 種住居地域
交通機関	
鉄道	JR 西日本及び Osaka Metro（御堂筋線・谷町線）天王寺、近鉄大阪阿部野橋、阪堺電車 天王寺駅前、大阪シティバス あべの橋等より北西約 400m 徒歩約 10 分
現況	
物件は、現況有姿引き渡しとなります。	
特記事項	
<ol style="list-style-type: none"> 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ため、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

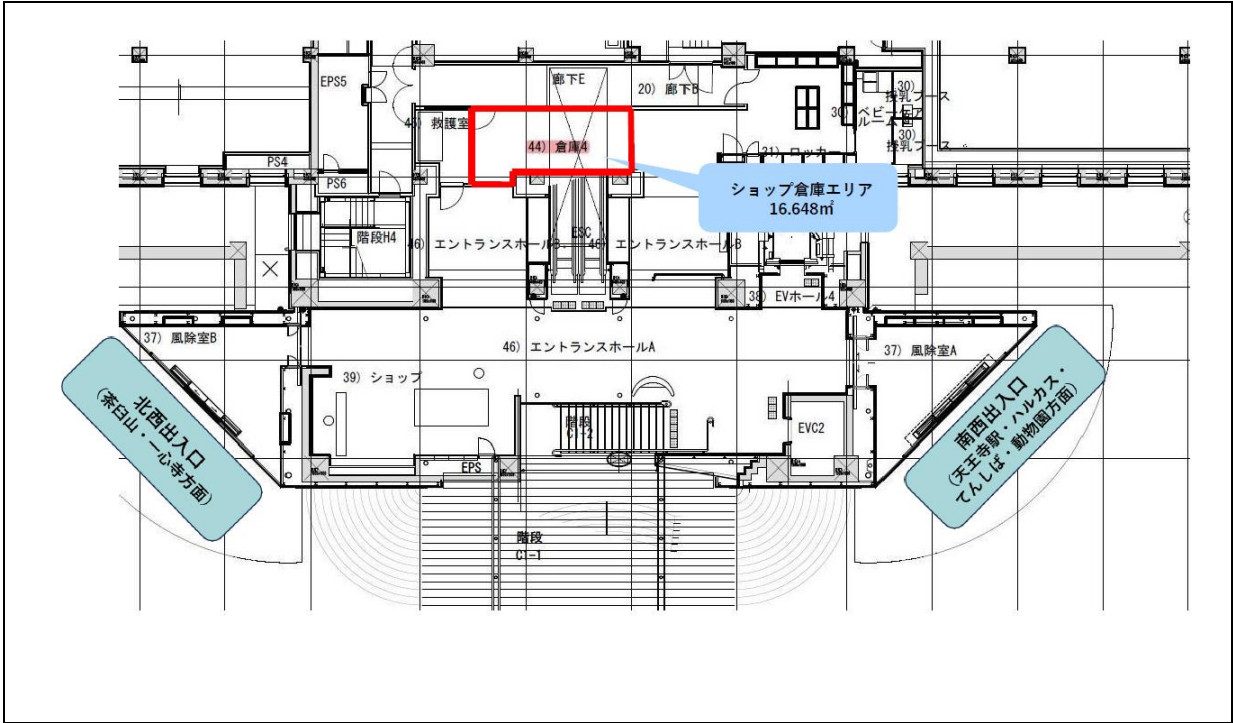
周辺図



概要図

大阪市立美術館本館 地下1階 館内図





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。）又は同条第 3 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。）を受けたときは、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じることとする。

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と判断した場合はこの限りでない。