

定期建物賃貸借契約書（38条）

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（以下「乙」という。）は、「物件の表示」記載の建物（以下「本件建物」という。）について、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貸借権の設定を目的として、次の条項を内容とする借家契約を締結する。

（契約の目的）

第1条 本契約は、甲及び乙が、本件建物に法第38条に基づく定期建物賃貸借権（以下「本件借家権」という。）を設定することを目的とする。

2 本契約により甲が乙のために設定する本件借家権は賃借権とする。

3 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ないものとする。

（指定用途等）

第2条 乙は、本件建物を、レストラン運営の用に供するため、その全部について自ら使用し、他の目的に使用しない。但し、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、本件建物を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。

4 乙は、本件建物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。

6 乙は、別紙1に定める維持管理責任に違反してはならない。

（賃貸借期間）

第4条 賃貸借期間は、令和6年4月1日から令和11年3月31日までの5年間とする。

定期建物賃貸借契約書（38条）

- 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ものとする。
- 3 本契約は、第1項に定める期間の満了により終了し、更新がないものとする。
- 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に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。但し、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 第1項にかかわらず、甲と●●グループ間で●年●月●日に締結された、大阪歴史博物館における民間事業者との新規事業連携 事業パートナー契約が終了した場合、終了原因の如何を問わず、本契約も当然に終了するものとする。

（賃料）

第5条 乙は、本件建物において運営するレストランの各月の売上高（税別）に10%を乗じた額に消費税を加えた額を、当該月の賃料として、次条に基づく方法にて、甲に支払わなければならない。なお、「売上高」とは、レストランで得られる売上全般を指す。

- 2 乙は、毎月の売上高及び賃料額を、翌月●日までに、甲に報告しなければならない。

（支払方法）

第6条 賃料は年度毎の支払いとし、乙は、1年分（前年4月1日から当年3月31日まで分）の賃料を4月末日までに別途甲の発行する請求書により、甲に支払わなければならない。なお、支払いに要する費用は、乙の負担とする。

2 甲及び乙は、本契約に基づく乙の甲に対する請求及び支払い（前項の賃料の支払いを含むがこれに限らない。）は、代表企業を通じて行われ、甲は代表企業に支払えば足りることを確認する。但し、当該規定は、乙の甲に対する債務を免責するものではなく、代表企業が甲に対し支払いを行わない場合は、甲の催告により、乙が甲に対し直接支払うものとする。

- 3 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、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定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。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てる。但し、上記条項に定める割合が改正された場合は、改正以降の期間については改正後の割合を適用する。その後改正があった場合も同様とする。なお、同項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

定期建物賃貸借契約書（38条）

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、契約保証金として金700,000円を甲に支払わなければならない。但し、甲において必要があると認めるときは、契約保証金を増額する。

なお、地方独立行政法人大阪市博物館機構契約規則第23条に基づき、甲から契約保証金の納付を免除された場合は、この限りでない。

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生ずる一切の損害に充当することができる。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、本契約が終了した場合において、乙が本契約に定める義務をすべて履行し、甲に損害がないときは、乙の請求により第1項に定める契約保証金を乙に返還する。

5 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

（賃料外費用等）

第10条 電気、ガス、水道等の使用料、その他本件建物の使用上必要な諸費用はすべて乙の負担とし、詳細は別紙2に従う。

（契約不適合責任）

第11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12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し、詳細は別紙2に従う。

（使用上の制限）

第13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、又は本件建物の模様替え等により現状を変更（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、代表企業と協議の上、甲に対し、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申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

（権利譲渡等）

第14条 乙は、本件建物の賃借権を第三者に譲渡し、若しくは本件建物を第三者に転貸しようとするとき、又はレストラン運営の業務を第三者に委託等するときは、事前にその理由を記載した書面によつ

定期建物賃貸借契約書（38条）

て甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 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15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16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および代表企業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、本件建物の一部が滅失又は毀損し、若しくは本件建物が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。

（届出義務）

第17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) 住所、氏名に変更があったとき。
- (2) 合併若しくは分割により賃借権の承継があったとき。
- (3) 乙を支配している者が変更された場合、又は、新たに第三者に支配された場合

（実地調査権）

第18条 甲は、本件建物及び本契約に基づく乙の報告内容等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19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、賃料を納入期限までに支払わないとき。
- (2) 乙が、本契約の条項に違反したとき。
- (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、次の各号のいずれかに該当するときは、催告をすることなく直ちに本契約を解除する。

(1) 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（乙が法人の場合は、代表者、役員又は実質的に経営を支配する者。以下この条において同じ。）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たとき。

定期建物賃貸借契約書（38条）

（2） 本機構は、大阪市暴力団排除条例第8条第1項第7号に基づき、レストランの運営等を第三者に委託する場合の委託先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た場合において、乙に対して、当該委託先との契約の解除を求め、乙が当該委託先との契約の解除の求めを拒否したとき。

（契約の終了）

第20条 天災地変その他不可抗力（経年による劣化を含む。）により本件建物の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、本契約は終了する。

（契約保証金の帰属）

第21条 第19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、違約金として甲に帰属する。

2 前項に定める違約金は、第23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22条 乙は、第2条、第3条又は第14条第1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期間内に甲に支払わなければならない。なお、上記賃料年額とは、直近1年間分の賃料（但し、上記義務違反時点において契約開始から1年が経過していない場合は、前年度1年間分の本件建物における売上高（税別）に10%を乗じた額に消費税を加えた額（以下、かかる金額を「前年度賃料相当額」という。）とする。

2 乙は、第13条第1項の本件建物の模様替え等による現状変更等に係る事前承認を受ける義務、第17条に定める義務又は第18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期間内に甲に支払わなければならない。なお、上記賃料4月分とは、直近4か月分の賃料（但し、上記義務違反時点において契約開始から4か月が経過していない場合は、それまでの月額賃料から算出される平均月額賃料に4を乗じて算出する賃料）とする。

3 第19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期間内に甲に支払わなければならない。なお、上記賃料18月分とは、直近18か月分の賃料（但し、上記解除時点において契約開始から18か月が経過していない場合は、直近3か月の月額賃料から算出される平均月額賃料に18を乗じて算出する賃料。3か月に満たない場合は前年度賃料相当額から算出される平均月額賃料に18を乗じて算出する。）とする。

4 前3項に定める違約金は、第23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23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19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）

定期建物賃貸借契約書（38条）

第24条 第19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25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、造作加工したものがあれば、すべ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 乙が前項に定める義務に違反した場合には、甲は乙の費用負担において本件建物を原状回復することができる。

3 第1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を損害金として甲の指定する期間内に甲に支払う。なお、1か月あたりの上記賃料に相当する金額とは、直近6か月間の月額賃料から算出される平均月額賃料（6か月に満たない場合は前年度賃料相当額から算出される平均月額賃料）とする。

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前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期間内に支払わなければならない。

（有益費等請求権等の放棄）

第26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。

（疑義の決定）

第27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、甲乙および代表企業において協議の上決定する。

（裁判管轄）

第28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。

定期建物賃貸借契約書（38条）

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲、乙がそれぞれ記名押印の上、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

大阪府中央区大手前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

(代表企業)

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

(本件建物の表示)

所在 大阪府中央区大手前4丁目1番32号 大阪歴史博物館1階

構造 鉄筋コンクリート造および鉄骨造 地上13階、地下3階建

床面積 310 m²

用途 レストランスペース

別紙1 維持管理責任

- ① 乙は本件建物を善良な管理者としての注意をもって日常管理し、甲の業務を妨げてはならない。
- ② 乙は、甲が管理する区域及び周辺についても、甲の指示により日常の清掃を含め美観を損なわないよう管理に努めること。
- ③ レストランの内装の改修及び店舗面積範囲内にサイン・表示板等の設置を行う場合は甲全体の意匠に配慮するとともに、地震やいたずら等による転倒・脱落防止等の安全策を講じなければならない。
- ④ 衛生管理及び感染症対策については、関係法令等を遵守し徹底を図るとともに、関係機関等への届出、検査等が必要な場合は遅滞なく手続き等を行わなければならない。また、清潔保持及び衛生管理に十分注意を払うとともに、食品衛生法上の発生事案については、すべて乙の責任と負担において対処するとともに、甲に報告しなければならない。
- ⑤ 店舗には常勤の火元責任者を配置し、従業員を含めて防火管理を徹底するものとする。
- ⑥ 本件建物内については、全面禁煙であるので、店内も禁煙を徹底すること。
- ⑦ 厨房設備等については、甲が設備したもの以外、レストラン運営に必要なすべてを乙で用意すること。
- ⑧ 食品衛生法に基づく営業許可の申請、その他法令で定める所管官庁への申請・届出等、営業開始及び終了に関する必要な手続きを行うこと。
- ⑨ 備品等の取り換え、新設及び内装を変更しようとする場合、事前に甲と協議し、承認を得ること。
- ⑩ 契約期間満了又は契約が取り消された場合は、速やかに原状回復すること。

別紙2 費用負担等

下記に記載する項目に関する費用はすべて乙の負担とする。

- ① レストランの営業に伴い必要とされる各種手続きに要する一切の費用。
- ② 営業開始のための改装や開店準備作業等に要する一切の費用。
- ③ 契約期間終了等による設備等の撤去や原状回復等に要する一切の費用。
- ④ 定められた施設、設備等の維持補修に要する一切の費用（但し、施設、設備本体に関するものは甲が負担することを原則とする。）。
- ⑤ 定められた設備等以外のものを新たに設置する場合、またはその設置等を更新する場合における設置・維持補修及び撤去に要する費用（事前に書面により甲の承認を得ること。）。
- ⑥ レストランの運営に伴う光熱水費等（電気使用料金、上下水道使用料金、ガス使用料金、電話通話料）。
- ⑦ 清掃・防虫・防鼠・消毒等の衛生管理、ごみ処理等、物件の維持管理に付随し必要とする費用（業務については、乙が自ら行うか、または専門業者との間で直接委託等する。）。
- ⑧ 室内の床面・壁面等のクリーニングを行う場合、及び室内照明管球の調達・交換に要する費用。
- ⑨ その他日常の管理経費。