

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。）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、大阪市立自然史博物館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。

（賃貸借期間）

定期建物賃貸借契約書（38条）

第4条 賃貸借期間は、令和5年4月1日から令和9年3月31日までの3年間とする。

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。

（賃料）

第5条 乙は、賃料として事業年度ごとの年間売上額（消費税及び地方消費税相当額を含む）に△△%を乗じ算出した額（円未満切り捨て）を、甲に支払わなければならない。ただし、算出される賃料が年間747,600円（月額換算で62,300円、いずれもいずれも消費税抜き）を下回る場合は、747,600円を年間の賃料（以下、「最低賃借料」という。）として、甲に支払わなければならない。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する。

3 甲は、関係法令及び大阪市財産条例（昭和39年大阪市条例第8号。以下「条例」という。）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。

（支払方法）

第6条 賃料は毎四半期払いとし、乙は、次に定める期限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。

期間	納入期限
毎四半期分の賃料	甲の定める期間による

ただし、第5条により決定した賃料が当該年度分の最低賃借料を上回る場合、その差額を、第4四半期に当該期間分の最低賃借料と併せて、機構に納付するものとする。

（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、条例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。ただし、条例第11条第1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、

定期建物賃貸借契約書（38条）

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、契約保証金として金 373,800 円（消費税抜き）を甲に支払わなければならない。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全て履行し、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。

（電気の使用料等）

第10条 電気、ガス、水道等の使用料は、乙の負担とする。

（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する。

（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、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、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。

定期建物賃貸借契約書（38条）

（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又は本件建物を第三者に転貸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 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）

第17条 第4条で定める賃貸借期間が1年を超える場合、連帯保証人を立てなければならない。連帯保証人は、乙と連帯して本契約から生ずる一切の債務履行の責任を負い、金銭債務については乙と連帯して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貸付規則第11条第1項ただし書に該当する場合は、この限りでない。

2 連帯保証人は、次の各号の資格を有し、かつ、甲が承認する者でなければならない。

（1） 大阪市内又は近隣市町村に住所又は事務所を有すること。

（2） 賃料年額の5倍以上の年間所得又は固定資産を有すること。

3 連帯保証人が前項に掲げる資格を失ったとき、若しくは死亡、解散したとき、又は甲が変更の必要があると認めたときは、乙は速やかに甲の承認する連帯保証人を新たに立てなければならない。

（届出義務）

第18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） 乙又は連帯保証人の住所、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19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20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

定期建物賃貸借契約書（38条）

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、この契約を解除する。

（契約の終了）

第21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22条 第20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24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23条 乙は、第2条第1項、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。

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又は第19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。

3 第20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。

4 前3項に定める違約金は、第24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24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20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25条 第20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。

定期建物賃貸借契約書（38条）

（原状回復義務）

第26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、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 乙が前項に定める義務に違反した場合には、甲は原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。

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。

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。

（有益費等請求権の放棄）

第27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28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29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

定期建物賃貸借契約書（38条）

物件の表示

（本件建物の表示）

所在 大阪市東住吉区長居公園 1-23 大阪市立自然史博物館 花と緑と自然の情報センター内
自然の情報センター

床面積 店舗（1階）：33.31 m²

控室（2階）：36.54 m²

用途 大阪市立自然史博物館ミュージアムショップ運営業務

