

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」記載の建物（以下「本物件」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、本物件に法第 38 条に基づく定期建物賃貸借権を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ため、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。
- 3 甲及び乙は、本契約の定めに基づき、関連図書（別紙の図面）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、本物件を、カフェ及び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。
- 2 乙は直営（チェーン本部）であること。

（禁止用途）

- 第 3 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。
- 4 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。
- 5 乙は、本件「定期建物賃貸借契約」に関する権利を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。

（賃貸借期間）

- 第 4 条 賃貸借期間は、令和 8 年 3 月 1 日から令和 13 年 2 月 28 日までの 5 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、準備及び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項に規定する賃貸借期間満了の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、期間の満了により賃貸借が終了する旨を乙に書面で通知するものとする。
- 5 前項の通知の有無にかかわらず、本契約は第1項に定める期間の満了をもって終了するものとする。
- 6 契約締結後、令和8年6月初旬（予定）の営業開始前日までを準備期間とする。

（貸付料）

第5条 貸付料は、以下①・②の合計金額とする。

①固定賃料

月額 600,000 円（消費税抜）

②歩合賃料

カフェ及びミュージアムショップの月間売上金額合計（消費税抜）に、応募者が提案する歩合率を乗じて得た金額（100 円未満を切り捨て）から、固定賃料を控除した金額とする。
ただし、当該金額が0 円以下となる場合は、歩合賃料を徴収しない。

- 2 契約期間中、社会情勢や経済情勢の変化、又は売上状況の著しい変動等により、甲又は乙の営業・収益に重大な影響が生じる、又はその恐れがある場合には、甲又は乙は歩合率の改定を申し出ることができる。その場合、甲乙協議のうえ、将来の固定賃料や歩合率の改定を検討することができる。
- 3 前項の規定により、歩合率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貸付料は、当該通知額とする。
- 5 契約締結後から営業開始日前日までの準備期間中については、貸付料の全部又は一部を免除する。
- 6 展示替えや大規模な既設設備改修工事については、大阪市立科学館（以下「科学館」という。）が休館となるため、甲乙協議の上、貸付料の全部又は一部を免除する。

（支払方法）

第6条 乙は、貸付料を次に定める期限までに、甲が指定する銀行口座に振り込むこと。ただし、支払いに支障がある場合は、乙よりその旨を申し出た上で、詳細について甲乙協議の上で決定する。
なお、支払いに要する費用は全て乙の負担とする。また、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。

期間	納入期限
毎月1日から末日までの貸付料	翌月末

- 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貸付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、乙が貸付料及び延滞損害金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付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）

第 9 条 乙は、甲と事前に協議の上、保証会社と賃貸保証契約を締結すること。保証会社は株式上場企業又はこれに準ずる信用力を有する法人であること。なお、契約締結にかかる月額賃料は 1,000,000 円（消費税込）とする。

※月額賃料は令和 6 年 9 月～令和 7 年 8 月までの売上実績を参考として算定したものである。

2 乙が前項に定める保証会社と賃貸保証契約を締結することにより、保証金の預託および連帯保証人の設定を免除する。

（契約不適合責任）

第 10 条 甲は、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場合でも、その一切の責任を負わない。

（修繕義務）

第 11 条 本物件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。

（善管注意義務）

第 12 条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本物件を使用しなければならない。

（滅失又は毀損等）

第 13 条 乙は、本物件が滅失し、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、本物件が滅失し、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。

（届出義務）

第 14 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。

(営業条件)

第15条 乙は、次の各号の営業条件に基づき、カフェ・ミュージアムショップを営業すること。

- (1) 営業開始日 令和8年6月初旬(予定)
- (2) 営業日 科学館の営業日に準ずる。
- (3) 営業時間 原則9時30分～17時(ラストオーダー16時30分)
なお科学館主催のイベント・事業等により営業時間の延長を要請する場合がある。(例：夜間イベント、ユニークベニューへの協力)
退館時間は原則17時30分とする。
- (4) 休館日 月曜日(祝休日の場合は開館し、翌平日に休館)
年末年始(12月28日～1月4日)
設備点検日、臨時休館等

(カフェ・ミュージアムショップの運営経費負担)

第16条 次の各号に記載する事項に関する費用はすべて乙の負担とする。

- (1) 営業開始等のための改装や開店準備作業等に要する一切の費用
- (2) 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
- (3) 本件及び設備等の維持補修に要する費用
ただし、施設・設備等本体に関わる修理等については甲に報告のうえ承認を得ること。
- (4) 甲から貸与され使用する設備以外のものを新たに設置する場合、又はその設備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。ただし、設置については事前に甲の承諾を得ること。
- (5) カフェ及びミュージアムショップの店舗及び倉庫において使用する設備・什器は乙側において設置・用意すること。
- (6) 光熱水費
乙はカフェにおける電気料金を負担することとし、ミュージアムショップの電気料金及びカフェの水道料金は甲の負担とする。なお、電気料金は、設置しているメーターの検針により甲乙確認のうえ、読み取った数値から、甲が別途発行する立替請求書により、毎月指定する期日までに甲へ全額を支払うこと。
- (7) カフェ(ツアイス広場を含む)及びミュージアムショップの日常清掃は、甲が原則として1日1回行うものとする。ただし、カフェ利用客により発生するゴミ、食べかす、テーブル、椅子、床面等の汚損については、乙の責任において随時清掃を行うものとする。なお、乙が行う清掃、防虫、防鼠、消毒等の衛生管理、ごみ処理等、本物件の維持管理に付随して必要となる費用および清掃・設備維持管理業務については、乙が自ら行うか、または甲の承諾を得たうえで、専門業者との間で直接委託契約を行うことができる。乙は、カフェ・ミュージアムショップ及び館内、敷地内の美化に努めるものとする。
- (8) 本業務を遂行するうえで必要とされる各種手続きに要する一切の費用
- (9) 乙が自ら設置した室内照明管球の調達・交換に要する費用

- (10) 生ごみ等の一時保管を行うダストボックスの設置。店外に設置する必要がある場合、設置場所・容量については甲の指示に従うこと。
- (11) 電話、インターネット等通信に要する一切の費用
- (12) その他日常の管理経費

(内装工事等)

第17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）及び建築基準法（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。

(第三者に及ぼした損害)

第 18 条 乙は、本業務にあたって甲又は第三者に損害を与えたときは、すべて乙の責任においてその損害を賠償しなければならない。

- 2 乙が本業務にあたって契約した食材や商品などの納入業者や廃棄物処理業者等の委託業者が、施設を破損、汚損し甲に損害を与えた場合には、すべて乙の責任においてその損害を賠償しなければならない。

(実地調査権)

第 19 条 甲は、本物件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。

- 2 乙は、甲へカフェ及びミュージアムショップの売上の月次報告並びに利用者数について、甲の指定する期日までに毎月報告すること。また、乙の決算期ごとに経営状況を報告すること。

(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物件を必要とするときは、賃貸借期間中であって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、賃貸借期間中であっても本契約を直ちに解除することができる。
 - (1) 乙が、貸付料を納入期限後 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) 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) 乙が、公の秩序又は善良の風俗を害する恐れがある場合、又は著しく社会的信用を損なう行為があると認められるとき。
 - (5) 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 21 条 天災地変その他不可抗力（経年による劣化を含む。）により本物件が滅失又は毀損し、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。

(現状回復義務)

第 22 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撤去し、賃貸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。）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、甲と乙立会いのもとに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。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更に甲の指定する日までに支払わなければならない。

(違約金)

- 第23条 乙は、第2条、第3条、第17条第1項、又は第20条第2項第1号及び第2号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19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20条第2項第4号及び第5号、又は第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、本業務にあたって甲又は第三者に損害を与えたときは、すべて乙の責任においてその損害を賠償しなければならない。
- また、乙が本業務にあたって契約した食材や商品などの納入業者や廃棄物処理業者等の委託業者が、施設を破損、汚損し甲に損害を与えた場合には、すべて乙の責任においてその損害を賠償しなければならない。

(有益費等請求権の放棄)

- 第25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。

(裁判管轄)

- 第26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

物件の表示

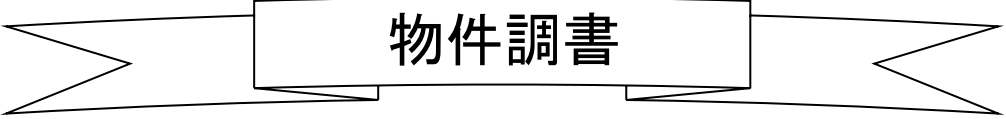
(本物件の表示)

所在 大阪府大阪市北区中之島四丁目2番1号 地方独立行政法人大阪市博物館機構
大阪市立科学館

構造 地下1階～2階 鉄骨鉄筋コンクリート造
3階以上 鉄骨造

床面積 9,356.45 m²

用途 大阪市立科学館



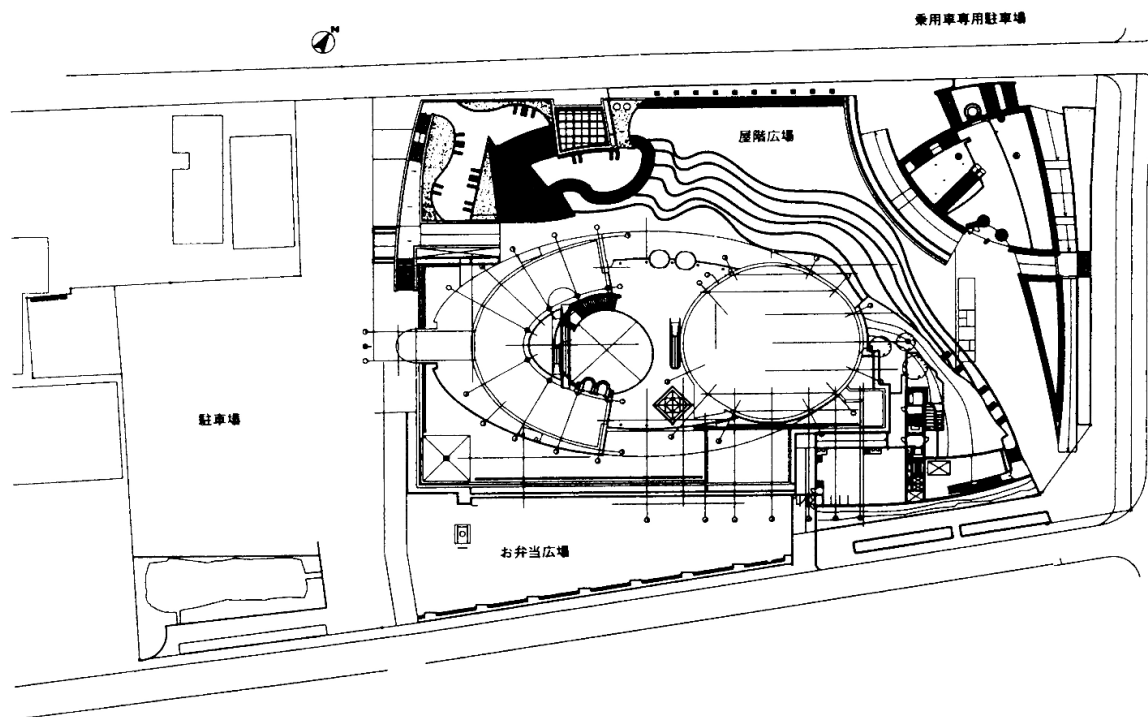
物件調書

所在地	大阪府大阪市北区中之島四丁目 1 番地 1
住居表示	大阪府大阪市北区中之島四丁目 2 番 1 号
貸付面積	1 1 2.1 m ²
形状	ミュージアムショップ・カフェ貸借場所一覧のとおり
接面道路の状況	南側：中之島線 幅員約 7.8m 北西側：医科大学前通線 幅員約 6 m
用途地域	商業地域
交通機関	
鉄道	大阪メトロ四つ橋線「肥後橋駅」3号出口から 500m、徒歩 7 分 京阪電車中之島線「渡辺橋駅」2号出口から 400m、徒歩 5 分 J R 大阪環状線「福島駅」、阪神「福島駅」3号出口、J R 東西線「新福島駅」 2号出口 2号出口から 1,000m、徒歩 13 分
現況	
物件は、現況有姿引き渡しとなります。	
特記事項 1. 本物件（工作物等含む。）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、大阪市立科学館の営業日並びに営業時間に準じます。 3. 本物件が位置する区域は路上喫煙禁止区域であり、本物件内も全面禁煙です。	
お問合せ	地方独立行政法人大阪市博物館機構 大阪市立科学館 総務企画課 電話 (06) 6444-5656

周辺図



概要図



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) 賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人が必要でないと判断した場合はこの限りでない。