

定期建物賃貸借契約書（案）

独立行政法人科学技術振興機構（以下「甲」という。）を賃貸人、_____（以下「乙」という。）を賃借人として、甲が所有する日本科学未来館（以下「未来館」という。）の賃貸借について、次のとおり契約する。

（目的）

第1条 甲は、乙に対し、第3条に定める出店場所を、第5条に定める営業を行うことを目的として、借地借家法第38条の規定に従い、本契約の条件の範囲内で、貸し渡し、乙はこれを借り受ける。この場合、乙は、出店場所、共用部分及び共用施設を善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。また、出店場所にかかる一切の保守管理は、乙の責任にて行う。

（契約期間）

第2条 本契約の期間は、平成25年12月1日から平成30年10月31日までとする。

- 2 甲及び乙は、本契約が借地借家法第38条1項に定める定期建物賃貸借であり、契約期間の更新はなく、契約期間の満了により終了するものであることを相互に確認した。
- 3 乙は、第1項の期間中に限り、本契約に定める条件に従い、出店及び営業することができる。
- 4 前各項の規定に関わらず、国からの予算措置又は事業施策が大きく縮減又は停止する等の甲の行政機関としての事由により、本契約の実施が著しく困難であると甲が判断した場合、甲は、乙の承諾を得ることなく、本契約を解除することができる。この場合、本契約の解除により生じた損害については、甲は一切の責任を負わない。

（出店場所）

第3条 甲は、東京都江東区青海二丁目3番6号に所在する未来館のうち、次に表示する部分（以下「出店場所」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

- 1階 166.61平方メートル（添付図面赤色表示の部分）
（店舗151.16平方メートル、倉庫15.45平方メートル）

- 2 契約面積は、通路境界線と壁心、柱芯計算により算出した面積とし、室内柱面積を含むものとする。

(出店場所の変更)

第4条 契約期間中であっても、未来館に関する法規の改正及びこれに基づく行政の指示又は指導、社会経済情勢の変動、未来館の施設内の店舗改装、営業政策上の必要性その他出店場所の変更を必要とする事由が生じたときは、甲は、乙に対し、出店場所の変更を求めることができるものとし、乙はこれに協力する。この場合、甲は、あらかじめ乙と協議し、その利益を尊重し損失の最も少ない方法で変更を行うものとするが、協議後甲が行う出店場所の変更の決定に対しては、乙は異議なくこれに応じなければならない。

(営業種目及び取扱商品)

第5条 乙が出店場所において行う営業種目及び取扱商品は、次のとおりとする。

営業種目：物品販売

取扱商品：食品、書籍、雑貨等

- 2 乙は、出店場所において、上記営業の種類以外の営業を行い、上記取扱商品以外の商品の販売を行ってはならない。
- 3 乙が、事情により、上記の営業種目又は取扱商品の変更を希望するときは、事前に書面で甲に申し出て、甲から事前の書面による承諾を得なければならない。
- 4 第1項の営業種目及び取扱商品の細則については、甲乙協議の上、別途書面により定めることができる。

(営業日等の承諾)

第6条 乙は、営業日及び営業時間に関する計画について、事前に甲の書面により承諾を得なければならない。

- 2 乙は、前項の規定により、甲の承諾を得た計画を遵守するものとし、甲の事前の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
 - (1) 営業日に休業すること。
 - (2) 営業日以外の日営業すること。
 - (3) 営業時間を延長又は短縮すること。
- 3 前2項の規定は、甲から別途書面により指示又は承諾があれば、この限りではない。

(禁止行為)

第7条 乙は、次の各号に定める行為をしてはならない。ただし、甲の書面による承諾を得た場合には、この限りではない。

- (1) 出店場所以外で営業すること。
- (2) 未来館の施設内の共用部分に物品を陳列又は放置すること。
- (3) 未来館の施設内に乙の従業員、関係者等を宿泊させること。
- (4) 出店場所の全部又は一部につき、本契約に定める権利を第三者に譲渡し、転貸し、又は担保の用に供すること。
- (5) 出店場所の増築、改築、改造若しくは模様替え、又は出店場所が存在する敷地内において工作物の設置を行うこと。
- (6) 未来館の施設内で実演・催事等を行うこと。
- (7) 甲の指定した場所及び方法以外で商号・店名その他の表示広告等を掲示すること。
- (8) 本契約に係る業務の全部又は一部を、第三者に委任すること。

(守秘義務)

第8条 甲及び乙は、本契約期間中はもとより終了後も、本契約に基づき相手方から開示された情報を守秘し、第三者に開示してはならない。

2 前項の規定は、以下のいずれかに該当する場合には適用しない。

- (1) 公知の事実又は当事者の責めに帰すべき事由によらずして公知となった事実
- (2) 第三者から適法に取得した事実
- (3) 開示の時点で保有していた事実
- (4) 法令、政府機関、裁判所の命令により開示が義務づけられた事実

(使用料)

第9条 出店場所の使用料は、次に定める定額使用料及び変動使用料の合計額とする。

(1) 定額使用料 (分担金)

平成25年12月1日から平成26年3月31日まで 月額52,586円

(平成24年度の固定資産税及び都市計画税に基づき、別紙1記載の計算式により算出した金額)

平成26年4月1日から平成30年10月31日まで

別紙1記載の計算式により毎年度、算出した金額

(2) 変動使用料 (売上歩合)

この売上金額に__%を乗じて算出した額 (消費税別)

- 2 前項の規定にかかわらず、契約期間中に、物価その他の経済情勢の変動、公租公課の増減その他の事由により不相当となったときは、甲は、乙に対し、前項に定める使用料の増減の請求をすることができる。

(その他諸費用)

第10条 乙は、前条に定める使用料のほか、次の費用を負担し、これを支払う。

(1) 以下の費用

- ①光熱水関係費用
- ②冷暖房空調関係費用
- ③清掃衛生関係費用
- ④塵芥搬出処理関係費用

(2) その他諸費用

- ①備品消耗費
- ②CSD サービス費
- ③その他運営、維持、管理、補修等に要する一切の費用

2 前項以外に発生する費用については、甲乙協議の上、その負担を決定する。

3 第1項(1)の費用は必要に応じて甲が改訂する。

(使用料等の報告と支払い)

第11条 乙は第9条に規定する使用料及び前条に規定する費用、並びにこれらに付加される消費税相当額との合計額(以下「使用料等」という。)を甲に支払わなければならない。

2 乙は、使用料等に関し、別に定めのない限り、毎月の使用料に関する売上金額、販売数量及び費用その他甲の指定する事項に関する報告書を作成し、翌月10日までに別紙2様式により甲に報告しなければならない。なお、報告書には、報告書記載の事実を証明する資料を添付しなければならない。

3 甲は、乙に対し、使用料等の請求書を送付する。乙は、当該請求書を受領した月の月末までに、甲の指定する金融機関の銀行口座に、請求書に記載された請求額を振り込む方法により、使用料等を支払わなければならない。この場合の振込手数料は、乙の負担とする。

(営業及び決算内容の報告義務)

第12条 甲は、乙に対し、出店場所において行う営業の状態、業務の処理、経理内容等について、いつでも報告を求めることができる。この場合、乙は、報告を求められた事項について、甲に遅滞なく誠実に報告しなければならない。

い。この場合において、甲がその旨を指示した場合には、乙は、当該報告を書面で行う。

- 2 甲は、必要があると認めるときは、乙の事業場に甲の職員又は甲の指定する第三者を派遣して、出店場所の使用に関する帳簿・書類その他物件を調査させることができる。
- 3 甲は、前2項の報告等に基づき知り得た事項について、あらかじめ乙が指定する秘密事項がある場合にはこれを守秘する。

(通知義務)

第13条 乙は、乙に次の各号の一に該当する事実が発生した場合は、遅滞なく書面により甲に通知しなければならない。

- (1) 代表者、商号、店名、住所、営業目的その他商業登記事項及び代表者を変更したとき。
- (2) 会社の重要な組織変更を行ったとき。
- (3) 店長、支配人その他名称の如何に係わらず、出店場所の使用責任者に変更があったとき。
- (4) その他乙の経営状況等に重要な変更があったとき。

(修繕)

第14条 乙は、出店場所を使用するために修繕の必要が生じたときは、速やかに甲に通知する。

- 2 甲は、乙が出店場所を使用するために必要な修繕を行う。ただし、この場合において、乙の故意又は過失により破損した箇所の修繕に要する費用は、乙の負担とする。
- 3 関係法規の改正、所轄官庁の指示又は行政指導その他の事由により、建物又は附帯設備について補修・改造・改装の必要が生じ、甲が必要な工事を実施しようとするときは、乙はこれに協力するものとし、工事期間中に生ずる共用部分の使用停止、サービスの不足については一切の異議を述べない。

(内装工事)

第15条 乙は、出店場所に係る内装工事を行うにあたって、事前に工事計画書を作成し、甲の書面による承諾を得なければならない。

- 2 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ることなく、前項の規定により甲の承認を得た工事計画書に記載されている事項以外の内装工事を行ってはならない。
- 3 内装工事の費用は、乙の負担とする。

4 甲は、工事会社を指定することができるものとする。

(免責)

第16条 甲は、地震・火災・風水害・盗難・偶発事故その他甲の責めに帰すことができない事由に基づく損害及び共用部分の修繕改造に基づく一時使用停止については一切の責任を負わない。

(立入検査等)

第17条 甲は、出店場所の防火、保全、その他の出店場所の管理上必要があるときは、自ら又はその使用人をして、出店場所に立入検査し、必要な措置を執り、又は乙に対し適切な措置をとることを求めることができる。

2 前項の場合、甲は、あらかじめ乙に通知し、その承諾を得るものとするが、緊急の場合であって、あらかじめ乙に通知することができないときは、乙に無断で出店場所に立ち入り、必要な措置を講じた上、事後遅滞なく乙に通知する。

3 乙は、正当な理由がある場合を除き、立入検査の結果によって甲から求められた措置を、遅滞なく行わなければならない。

(契約の終了)

第18条 天災地変その他の不可抗力によって、建物又は施設の全部又は一部が滅失破損し、出店場所の本来的使用が不可能となったときは、本契約は当然に終了する。

(反社会的勢力の排除)

第19条 甲及び乙は、自ら(主要な出資者、役員及びそれに準ずる者を含む。)が、暴力団員・準構成員、暴力団関係企業、特殊知能暴力集団の関係者その他公益に反する行為をなす者(以下「反社会的勢力」という。)でないこと、過去もそうでなかったこと及び反社会的勢力と資金提供、便宜供与その他いかなる関係も有しないことを表明し、かつ将来にわたって反社会的勢力とのいかなる関係も有しないことを誓約する。

2 甲及び乙は、自ら又は第三者を利用して、次に定める行為を行わないことを誓約する。

(1) 暴力的な要求行為

(2) 法的な責任を超えた不当な要求行為

(3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

- (4) 風説を流布し、偽計を用い、若しくは威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
 - (5) その他前各号に準ずる行為
- 3 甲及び乙は、相手方について、第1項の表明に反することが判明した場合又前2項の誓約に反した場合、何らの催告を要せず直ちに本契約を解除できる。なお、この解除によって生じた損害については、解除当事者は責任を負わない。

(契約の解除)

第20条 乙が本契約及びこれに附帯する契約等に違反したときは、甲は、乙に対し、期限を定めて履行を催告し、乙がこれに応じなかったときは、本契約を解除することができる。

2 乙が次の各号の一に該当するに至った場合には、甲は、乙に対し、何らの催告をすることなく本契約を解除することができる。

- (1) 支払停止若しくはこれに類似した状態に陥り、又は破産、民事再生、会社更生その他法的整理手続きの申立てを受け若しくは申し立てたとき。
 - (2) 財産の差押さえ、保全処分、強制執行、競売等の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けたとき。
 - (3) 会社の解散、乙の代表者について後見、補佐、補助の開始、又は任意後見監督人の選任があったとき。
 - (4) 甲の名誉信用を損ない、又は業務妨害、業務非協力その他不信行為を行ったとき。
 - (5) 刑罰を受け、著しく社会的信用を失墜したとき。
 - (6) 売上金を隠匿した場合、又は虚偽の売上金等の報告をしたとき。
 - (7) 甲が乙に対して提出を求めた書類に乙が虚偽の記載をしたとき。
 - (8) 乙又は乙の使用人その他履行補助者の過失によって、出店場所が使用不可能になったとき。
 - (9) 営業許可を要する場合に、営業許可を取得することができず、又は営業許可が取り消されたとき。
 - (10) 資産、信用又は支払い能力に重大な変更等が生じたとき。
 - (11) 前条の規定に反するとき。
 - (12) その他、本契約の実施が著しく困難と甲が認めるとき。
- 3 乙が本条第1項及び第2項各号の一に該当し、これにより甲に損害が発生した場合、甲は、乙に対し、損害賠償を請求することができる。また、この場合、乙は、本契約及び甲及び乙との間で締結した契約から生じる一切の債

務について、期限の利益を失い、甲に対して、その時点において乙が負担する一切の債務を一括して直ちに弁済しなければならない。

(明渡及び原状回復義務)

第 21 条 本契約が、期間の満了、解約、解除その他事由の如何を問わず、終了したときは、乙は、次の定めに従って、本契約の終了日から 10 日以内に、出店場所を甲に明け渡さなければならない。

(1) 乙は、出店場所を、甲が指定する場合にはかかる業者により、原状回復して甲に明け渡さなければならない。乙が、原状回復をしないときは、甲がこれを行い、乙に対し、その費用を請求することができる。

(2) 乙は、出店場所の明渡に際し、甲に対し、事由の如何を問わず、必要費、有益費、造作買取請求権、移転料、立退料等一切の金員を要求しない。

(3) 乙は、出店場所につき、通常の使用に伴い当然に生ずる経年変化とは認められない破損があるときは、乙の費用で、甲の指定する日までに修復しなければならない。これに関し、乙の造作・設備に生じた破損についても同様とする。乙が修復をしないときは、甲は、乙に対し、当該修復に要する費用の支払いを請求することができる。

(4) 本契約が終了した後、乙が出店場所の明渡を遅滞した場合には、乙は、甲に対し、本契約が終了した日の翌日から明渡完了に至るまで、使用料等の相当額の倍額の損害金を支払わなければならないものとし、さらに明渡を遅滞したことによって甲に生じた一切の損害を賠償しなければならない。この場合、使用料等の算出にあたっては、契約終了日の前月末日から遡って過去 12 ヶ月間（営業期間が 1 年に満たないときは、乙が営業を行った全期間）の出店場所の使用料等の平均月額を用いる。

2 甲は、前項の規定に関わらず、原状回復の義務の全部又は一部を、乙に対して書面で通知することにより、免除することができる。

(残留物の処分)

第 22 条 乙が明渡を完了した旨を甲に通知した後、乙が出店場所に残置した物件があるときは、甲は乙に対し、期日を指定して他に搬出することを請求することができる。

2 前項の場合において、乙が甲の指定した期日内に他に搬出しなかったときは、乙が残置物件の所有権を放棄したものとみなし、甲において当該残留物を任意に処分することができる。

- 3 乙は、本条に定めるところにより行う甲の残留物の処分に関し、異議を述べることができない。甲が残置物件の搬出・保管・処分に要した費用は、乙の負担とし、乙は甲の請求があり次第、直ちにこれを支払わなければならない。

(損害賠償の義務)

第 23 条 乙は、乙又は乙の使用人若しくは乙への出入り業者の故意又は過失により、未来館の建物及び附帯設備又は他の造作設備等に破損又は故障を生ぜしめたときは、直ちに原状回復に要する費用を負担し、当該破損又は故障により生じた一切の損害を賠償しなければならない。

- 2 乙が乙の責めに帰すべき事由により顧客及び未来館への来館者に対し損害を及ぼしたときも前項と同様とする。
- 3 乙は、損害賠償の義務の履行に当たって、甲及び他の出店者に迷惑を及ぼさないようにしなければならない。

(遅延損害金)

第 24 条 乙は、乙が本契約及びこれに附帯する契約に基づいて生ずる金銭債務の履行を遅滞したときは、弁済期の翌日から支払期に至るまで、未支払額につき、年 6%の率で計算した延滞金を甲に支払わなければならない。

(損害保険)

第 25 条 乙は、火災、盗難、賠償責任等による損害に対する担保として、出店場所内の乙の財産等につき、火災保険及び賠償責任保険に加入し、その証書の写しを甲に提出する。

- 2 乙は、前項に定める損害保険証書の写しを甲に提出することなく、本契約に基づく営業をしてはならない。

(公租公課)

第 26 条 甲又は乙は、宛名名義の如何を問わず、自己の負担で設置した造作・設備等に付加される不動産取得税、固定資産税、都市計画税等の公租公課を負担する。

(事故等発生時の対応)

第 27 条 乙は、本契約に基づく乙の営業に関して、甲及び第三者に損害を与える事故が発生した場合又はそのおそれがあることを知った場合には、直ちに甲にその旨を報告し、損害の拡大に努めなければならない。

- 2 前項の場合、乙は、甲又は第三者の生命、財産又は健康に危険が及ぶ場合等の緊急を要する場合を除き、必要な対応について、甲の指示を仰がなければならない。
- 3 乙は、本条に定める事故等について、甲及び第三者に対する一切の責任を負うものとし、かかる費用の負担は、乙が負うものとする。

(協議解決)

第 28 条 本契約に定めのない事項又は本契約の内容に関して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 本契約に基づく権利義務に関する訴訟については、東京地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

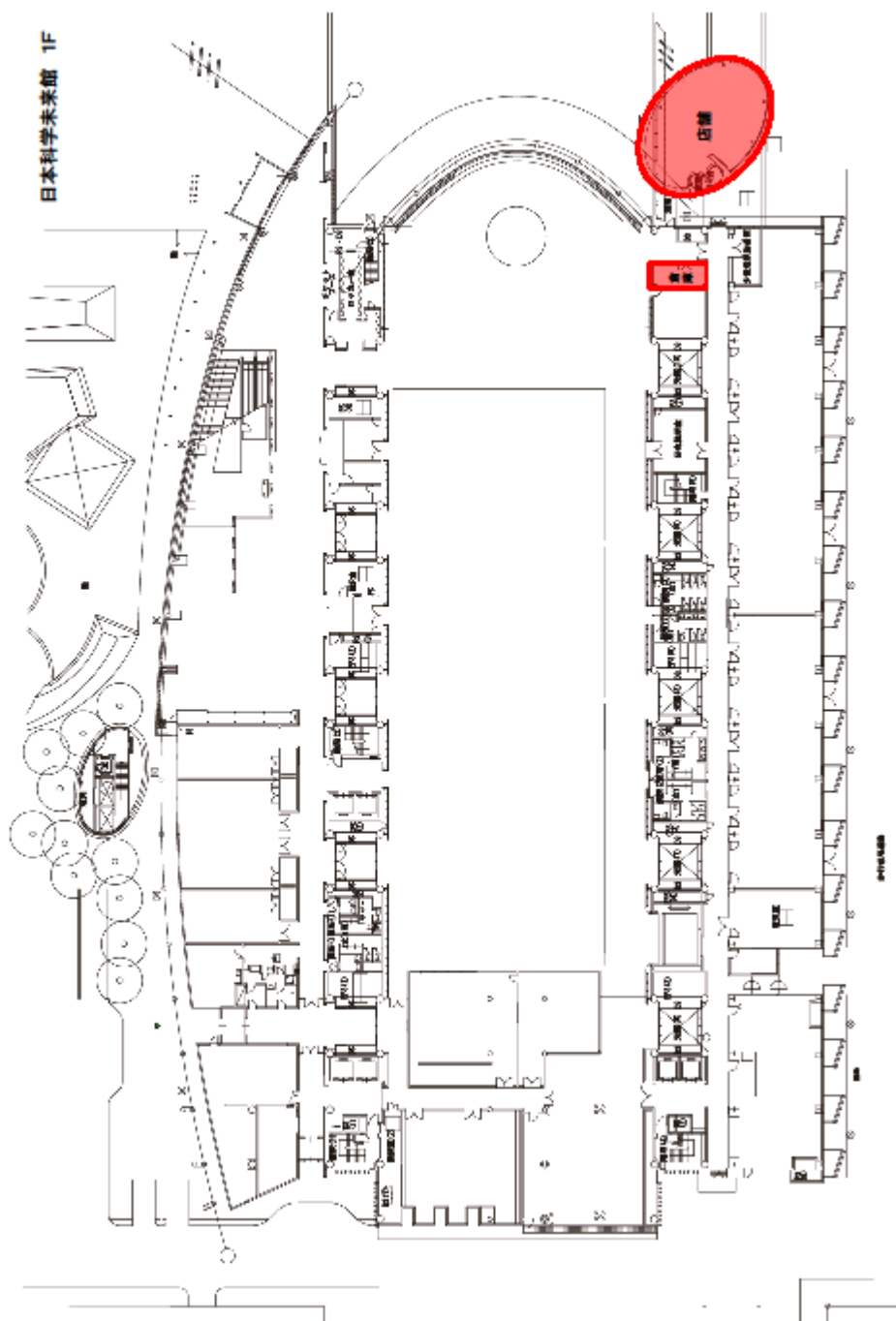
本契約の成立を証するため、本契約書 2 通を作成し、甲乙相互に署名又は記名・捺印の上、各 1 通を保管する。

平成__年__月__日

甲（貸貸人） 東京都江東区青海二丁目 3 番 6 号
独立行政法人科学技術振興機構
分任契約担当者
日本科学未来館
企画調整・普及展開部長 林部 尚

乙（賃借人）

添付図面



別紙 1

定期建物賃貸借契約書第 9 条第 1 項第 1 号に掲げる定額使用料は以下のとおりの計算式による（小数点以下は、切り捨て）。

- (A) : 未来館に係る前年度の固定資産税及び都市計画税の合計金額
(B) : 未来館の現状延床面積における乙（賃借人）の賃貸借対象面積割合
(賃貸借対象面積 ÷ 未来館の延床面積)

$$\text{月額定額使用料} = \frac{(A) \times (B)}{12}$$

【参考データ】

- 未来館の固定資産税額（平成 24 年度）
 - 「課税標準額」 9,318,766,900 円
 - 「税 率」 1.4%
 - 「税 額」 127,978,300 円

- 未来館の都市計画税額（平成 24 年度）
 - 「課税標準額」 9,327,527,000 円
 - 「税 率」 0.3%
 - 「税 額」 27,562,900 円

- 未来館の延床面積 41,066.88 m²
- 賃貸借対象面積 166.61 m²

別紙2様式

報告書

平成 年 月 日

独立行政法人科学技術振興機構
日本科学未来館
企画調整・普及展開部長 殿

住 所 _____
会社名 _____
代表者 _____ 印

日本科学未来館「1階ミュージアムショップ」に関する使用料等に関する状況を、次のとおり報告します。

記

1. 報告対象期間 平成 年 月 日 ～ 平成 年 月 日

2. 売上金額

品名	売上金額
	円
	円
	円
	円
	円
	円

3. 費用等

項目	費用
	円 円 円 円 円 円

4. 使用料等

(1) 定額使用料 (分担金)

_____ 円

(2) 変動使用料 (売上歩合)

(売上金額) 円 × % = _____ 円

(3) 消費税相当額

(2) × % = _____ 円

(4) 使用料等合計

(1) + (2) + (3) = _____

円

5. 備考・特記事項等

6. 担当者 (本報告書の照会先)

住所

所属部署

氏名

電話

E-Mail