

賃貸借契約書（案）

独立行政法人日本芸術文化振興会（以下「甲」という。）と〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）との間に、次の条項によって新国立劇場内店舗（以下「店舗」という。）の賃貸借契約を締結する。

第1条 甲は、甲が所有し、公益財団法人新国立劇場運営財団（以下「財団」という。）が管理する新国立劇場（以下「劇場」という。）のうち次の区画を乙に賃貸する。

店舗 22.50㎡（メインエントランス横）

第2条 乙は、前条の店舗を使用し、仕様書に記載するところに則り売店営業を行うものとする。

第3条 本契約の期間は、契約締結日から令和9年3月31日までとする。ただし、期間満了の6ヶ月前までに甲乙双方において異議がないときは、3年を限度に、1年毎に契約を更新することができる。

2 前項にかかわらず、貸付期間満了日以後の当該満了日に近接する期間において、甲による劇場運営の都合上、当該貸付施設を営業する必要がある場合には、甲乙協議の上、当該必要の範囲において、貸付期間を延長することができる。

第4条 賃料月額は、 円（内、消費税額及び地方消費税額 円）とし、乙は毎月の賃料をその月の25日（以下「期日」という。）までに、甲が指定する銀行口座に入金して支払う。

2 乙は、月の途中で契約を締結した場合の当該月の賃料は、当該月の日数で日割り計算した額とし、翌月の期日までに支払うものとする。なお、日割り計算した賃料に円未満の端数が生じた場合、この端数を切り捨てる。

3 税法の改正により消費税額及び地方消費税額（以下「消費税等」という。）の税率が変動した場合には、改正以降における税率で消費税等相当額を計算し、第1項の貸付料を加減する。

4 賃料の振込手数料は乙の負担とする。

第5条 乙が前条第1項に定める期日までに賃料を支払わないときは、乙は甲に対し、以後支払いが完了するまでの間、年6パーセントの割合で計算した額の遅延損害金を速やかに支払う。

2 前項の遅延損害金は、日割りにより算出し、1円未満は切り捨てる。

3 前条第1項に定める期日が銀行の休業日に当たるときは、その直前の銀行営業日をもって支払い期日とする。

第6条 契約保証金は、 円（賃料月額に2を乗じた額）とする。消費税率が変更されても、本保証金は変更しないものとする。

2 乙は、甲の指定した期日までに契約保証金を甲が指定する銀行の口座に納入しなければならない。

- 3 振込にかかる手数料は乙の負担とする。
- 4 甲は、この契約の期間が満了したときは、契約保証金を乙に返還するものとする。
- 5 契約保証金には利子をつけない。
- 6 第17条の規定により甲が契約を解除したときは、第1項の契約保証金は、甲に帰属するものとする。

第7条 乙は、店舗の一部又は全部の賃借権を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。

第8条 乙は、甲の承認を得ないで店舗を第2条に定める以外の用に供し、又は施設及び設備の原状を変更してはならない。ただし、軽微なものについては、財団の承認を書面により得ることとする。

- 2 乙の負担により営業に必要な機器、看板類等を設置する場合は、事前に財団の承認を書面により得なければならない。

第9条 営業用備品等は、乙の負担とする。

- 2 電気料並びに電球（店舗内の電球及び蛍光灯）の取替えに関する経費は、乙の負担とする。乙は、上記電気料については財団の指定した期日までに財団が指定する銀行の口座に納入しなければならない。
- 3 振込にかかる手数料は乙の負担とする。
- 4 第2項の期日が銀行の休業日に当たるときは、直前の銀行営業日を期日とする。
- 5 乙は、故意又は過失により甲の施設設備等及び業務に損害を及ぼした場合は、その程度に応じて修繕費等を負担するものとする。

第10条 乙は、店舗を営業するに当たっては、次の各号を厳守しなければならない。

- (1) 販売品目は、財団の指示に従い、財団が管理するうえで支障がないと認めるもので、風紀、保安又は衛生上不適格なものは除外し、販売価格は、市価と同等以下とすること。
- (2) 店舗のサービスの方法及び販売品目の種類、品質、規格、販売価格等については、財団の了解を得ること。
- (3) 劇場来場者に対して適切かつ迅速にサービスを提供する能力等営業に必要な知識及び能力を有する人員を勤務させること。
- (4) 店舗に勤務する乙の従業員の身元保証、健康管理、風紀衛生、就業態度及び販売行為により生ずる総ての結果に対し一切の責任を負うこと。
- (5) 店舗に勤務する乙の従業員の服装は、常に清潔で不快感を与えないものを着用させること。
- (6) 店舗に勤務する乙の従業員については、すべての人員名簿を財団に提出し、勤務中は名札を劇場入場者から見える位置に装着させること。
- (7) 1名以上の乙の責任者をおき、甲及び財団との連絡調整等を行わせること。
- (8) 営業中に受けた苦情については、前号で定める責任者が中心となり、誠意をもって適切かつ迅速な処理を図ること。また、その結果について、解決が容易であり、即時に処理した場合を除き、甲及び財団に報告すること。
- (9) 財団の防災に関する指示に従い、訓練にも積極的に参加すること。

第11条 店舗の営業日及び営業時間は、仕様書によるものとする。

第12条 甲及び財団は、乙に対し営業の適正を期するため、必要があると認めるときは、その設備、販売品の質及び量、従業員の業態、販売価格の適否、衛生管理の状況、関係帳簿、書類等その他営業全般に関し、随時立入り調査等の監査を行い、その改善の措置を命ずることができる。

第13条 乙は毎月ごとの売上報告書及び年ごとの決算報告書を甲及び財団に速やかに提出することとする。

第14条 乙は、契約期間中に知り得た各種情報を漏らし、又は他の目的に使用してはならない。契約期間終了後においても同様とする。

第15条 乙は、法人登記を変更した場合は、直ちに甲及び財団に報告をしなければならない。

第16条 契約期間が満了するとき、又は甲が本契約を解除するときは、乙は甲の指定する期日までに施設、設備を原状に回復し、甲に明け渡さなければならない。その際にかかる経費の一切は乙の負担とする。

第17条 乙が次の各号に掲げる事項に該当したときは、甲は直ちに契約を解除し、又はその営業を停止させることができる。

- (1) 乙の責めに帰すべき事由により本契約の履行が不能になったとき。
- (2) 本件役務をなす能力を失ったとき。
- (3) 第4条に規定する賃料を滞納したとき。
- (4) 甲の信用あるいは名誉を傷つける行為があったとき。
- (5) 甲に提出した書類に不実の記載があったことが判明したとき。
- (6) 第12条に規定する監査の結果、乙に著しい不正又は過誤の事実があると認めるとき、又は改善命令に従わないとき。
- (7) 契約期間中において、甲からの改善措置命令が3度に達したとき。
- (8) 強制執行、仮差押、仮処分を受け、又は解散、破産、会社更生手続き開始の申立てがあったとき。
- (9) 第8条の規定により甲の承認を得た場合を除き、店舗を第2条に定める以外の目的に使用したとき。
- (10) 使用に当たり秩序を乱し、公益を害するおそれがあると認められたとき。
- (11) その他本契約を継続することが適当ではないと考えられるとき。
- (12) 甲若しくは財団の指示に従わないとき、又は本契約の条項のいずれかに違反したとき。

第18条 甲及び乙は、次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを表明し、保証する。

- (1) 自ら又は自らの役員が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ

又は特殊知能暴力集団等その他これらに準じる者（以下、総称して「暴力団員等」という。）であること。

- (2) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。
 - (3) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。
 - (4) 自ら若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。
 - (5) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。
 - (6) 自らの役員又は自らの経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。
- 2 甲及び乙は、自ら又は第三者を利用して次の各号のいずれにも該当する行為を行わないことを保証する。
- (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、偽計又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 相手方が前二項に違反した場合は、通知又は催告等何らの手続きを要しないで直ちに本契約を解除することができるものとする。
- 4 前項の規定により本契約を終了した場合、相手方に損害が生じても、その賠償責任を負わないものとする。

第19条 乙又は乙の役職員が、次に掲げる場合のいずれかに該当したときは、乙は、甲の請求に基づき、月額賃料に〇〇（契約期間における総月数）を乗じた金額の10分の1に相当する額を違約金（損害賠償額の予定）として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

- (1) 本契約に関し、乙が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第3条の規定に違反し、又は乙が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が乙に対し、独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）、又は同法第7条の4第7項若しくは第7条の7第3項の規定による課徴金の納付を命じない旨の通知を行ったとき。
- (2) 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が乙又は乙が構成事業者である事業者団体（以下「受託者等」という。）に対して行われたときは、受託者等に対する命令で確定したものをいい、受託者等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において「納付命令又は排除措置命令」という。）において、本契約に関し、独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。

- (3) 納付命令又は排除措置命令により、受託者等に独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、本契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が乙に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に入札（見積書の提出を含む。）が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。
- (4) 本契約に関し、乙又はその役職員の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。
- 2 前項の規定は、甲に生じた実際の損害の額が違約金の額を超過する場合において、甲がその超過分の損害につき賠償を請求することを妨げない。
- 3 乙は、本契約に関して、第1項の各号のいずれかに該当することとなった場合には、速やかに、当該処分等に係る関係書類を甲に提出しなければならない。

第20条 乙が、甲に対し、前条の違約金を甲の指定する期間内に支払わないときは、乙は、当該期間を経過した日から支払いをする日までの日数に応じ、年6パーセントの割合で計算した遅延利息を支払わなければならない。

第21条 乙は、本契約期間中に本契約を解約しようとするときは、解約日の6ヶ月前までに甲に対し書面によりその予告をし、甲の承認を得なければならない。

第22条 甲が都合により又は天災地変その他やむを得ない事由により劇場を休業したとき、又は第17条及び第18条に規定する営業の停止、若しくは契約の解除の場合には、乙は、甲に対して異議の申し立て、損害賠償及びその他一切の請求をすることができない。

第23条 甲及び乙は、本契約に関する訴えについては、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることを合意する。

第24条 本契約書に記載のない事項については、甲乙協議し、誠意をもってこれを決定するものとする。

本契約が締結されたことを証するために、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通ずつを保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 東京都千代田区隼町4番1号
独立行政法人日本芸術文化振興会
理 事 長 長谷川 眞理子

乙