定期建物賃貸借契約書

【1】定期建物賃貸借の目的物件の表示（第1条）

所在地	大阪府吹田市藤白台5-7-1
名称	国立研究開発法人国立循環器病研究センター
構造	SRC造 地下1階・地上10階
契約場所	センター本館指定場所（別紙「配置図」に示すとおり。）
契約面積	5階部分 24㎡（契約面積の算定は甲に従うものとする。）

【2】賃料等の約定事項（第2条、第3条、第4条、第5条）

年額賃料	金525,994円也 （内訳<本体>金487,032円也 <消費税相当額>金38,962円也）
賃貸借契約期間	平成30年1月1日～平成31年6月30日まで
使用目的	入院セットレンタル及び患者私物パジャマ洗濯業務

契 約 条 項

貸主 国立研究開発法人国立循環器病研究センター（以下「甲」という。）借主（以下「乙」という。）は、標記【1】に記載する賃貸借の目的物件（以下「本件建物」という。）について、以下の条項により借地借家法38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

（使用目的及び用途の制限）

第1条 乙の本件建物の使用目的は、標記【2】記載のとおりとし、それ以外の用途に使用してはならない。

（契約期間）

第2条 本契約の期間は、標記【2】記載のとおりとする。

2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新は行わない。

3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間（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より通知するものとする。

4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は第1項に規定する期間の満了後においても、本件建物を引き続き賃借するこ

とができる。ただし、甲が前項の通知期間の経過後、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ヶ月を経過した日に賃貸借は終了する。

(賃料)

第3条 本件建物の賃料は標記【2】記載のとおり定め、乙は甲に対し支払わなければならない。

2 前項の賃料が経済情勢の変動、公租公課等の増加、近隣の賃料の比較等によって不相当となったときは、甲は賃料を改定することができる。

3 1ヶ月に満たない期間の賃料は、前項の賃料の年額相当額を日割り計算した額とする。

(諸費用等)

第4条 乙は、前条の賃料の他に、次の各号の諸費用（以下併せて「諸費用」という。）を甲に対して支払うものとする。

① 賃料並びに前各号にかかる消費税および地方消費税（以下併せて「消費税」という。）相当額

(支払方法)

第5条 乙は、賃料及び諸費用を次の各号のとおり、甲の指定する者に持参又は指定する銀行預金口座に振り込む方法により支払うものとする。ただし、支払に要する振込手数料等の費用は乙の負担とする。

① 賃料及びこれらに係る消費税相当額は、当該年度の4月末日までに1年分を一括して支払う。ただし、年度途中の契約の場合は、甲乙協議のうえ決定する。

2 甲は、原則として賃料の請求書の発行を省略することができる。

(延滞損害金)

第6条 乙が本契約に基づく債務の支払いを延滞したときは、甲は延滞金額に対して年14.6%の割合で算定した損害金を請求することができる。

(禁止又は制限される行為)

第7条 乙は、本契約により生ずるすべての権利若しくは義務を第三者に譲渡し、又は請け負わせたり、担保に供する等の処分行為をしてはならない。ただし、あらかじめ文書をもって甲の承認を得た場合には、本契約により生ずる権利若しくは義務の一部を第三者に請け負わせることができる。

2 乙は、甲の書面による事前の承諾を得ることなく、本件建物に乙以外の名称で表示板の掲出、電話等の引込等の行為を行ってはならない。

(内装造作諸設備工事等)

第8条 乙が次の各号の工事をしようとするときは、乙は、あらかじめ書面により甲の承諾を得て、甲もしくは甲の指定する者又は甲の承認を得た者にその工事を依頼するものとし、その工事に要する費用は乙の負担とする。

- ① 内装造作諸設備の付加、新設、除去、改造、交換その他現状の変更
 - ② 本件建物内の天井、壁の塗装替、床の張替又は乙の責に帰すべき事由による修理
- 2 乙が付加、新設した内装造作諸設備に賦課される公租公課は、宛名名義の如何に関わらず乙の負担とする。

(乙の管理責任)

第9条 乙は、本件建物を自己の責任において管理し、玄関、廊下等の共用部分とともに善良なる管理者の注意をもって使用しなければならない。

- 2 乙は、本件建物内で建物保存上有害な行為、建物管理上支障をきたす行為及び甲又は第三者に迷惑を与える行為をしてはならない。
- 3 乙又は乙の使用人、請負人等が故意又は過失により甲又は第三者等に損害を与えたときは、乙は直ちに甲にその旨を連絡し、相手方の蒙った損害を賠償するものとする。

(施設管理規程等の遵守)

第10条 乙は、国立研究開発法人国立循環器病研究センター施設管理規程及び甲の定めるその他の諸規則等を遵守するほか、乙の使用人、請負人等に対しても遵守させなければならない。

(通知義務)

第11条 乙は、次の各号の一に該当するときは、直ちに文書で甲に通知するものとする。

- ① 乙若しくはその連帯保証人の氏名、商号、住所、本店所在地又は代表者に変更があったとき。
- ② 乙の資本構成に重大な変更があったとき。
- ③ 乙が1週間以上継続して本件建物の運営を行わないとき。

(修繕)

第12条 本件建物の諸造作、設備等の破損・故障等により修繕を要する箇所が生じたときは、乙は、速やかに甲に通知するものとし、甲は、建物の維持保全上必要なものについてはこれを修繕するものとする。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、その旨を乙に通知し、乙はこれに協力するものとする。

(甲の免責事項)

第13条 地震、水害、台風等の災害および盗難、その他甲の責に帰すことのできない事

由によって乙の受けた損害に対しては、甲はその責を負わない。

(契約の解除)

第14条 甲は、乙が次の各号に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該業務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

- ① 第3条第1項に規定する賃料支払義務
 - ② 第4条に規定する諸費用支払義務
 - ③ 第8条第1項及び第12条第1項後段に規定する費用負担義務
- 2 甲は、乙が次の各号に掲げる義務に違反した場合、又は事由に該当した場合において、当該義務違反若しくは当該事由により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。
- ① 第1条に規定する本件建物の使用目的遵守義務
 - ② 第7条、第8条第2項、第9条、第10条ないし第11条に規定する義務
 - ③ その他本契約書に規定する乙の義務
 - ④ 解散、破産、和議、民事再生、会社整理、会社更生の申立があったとき

(契約解除による違約金)

第15条 乙が甲から本契約を解除されたときは、乙は違約金として賃料の3ヶ月相当額を甲に支払わなければならない。ただし、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げない。

(賃貸借契約期間内の解約)

第16条 甲および乙は、次の各号の場合を除き、本契約締結後、第2条の契約期間満了まで、本契約を解約することはできない。

(造作買取請求権等の放棄)

第17条 乙は甲に対し、本件建物を明け渡すにあたり乙の支出した必要費、有責費の償還、内装造作施設等の買取、移転・立退料又は権利金等一切の請求をすることはできない。

(現状回復等)

第18条 乙は本契約が終了する日(第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第4項但し書きに規定する通知をした日から6ヶ月を経過した日)までに(第14条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては直ちに)本建物を現状に回復したうえで明け渡さなければならない。

- 2 前項の現状回復工事及び本件建物に係る物品等の撤去搬出を乙が履行しないときは、乙の負担において甲が代行することが出来るとともに、物品等は任意に処分できるものとし、乙は甲に対してこのために生じた損害の賠償を請求することは出来ない。
- 3 本契約が終了する日までに乙が本件建物を明け渡さないときは、乙は本契約終了の

翌日から明渡し完了に至るまでの賃料相当額の2倍の損害金、諸費用相当額、及び明け渡し遅延により甲が蒙った損害を賠償しなければならない。

(立ち入り)

第19条 甲又は甲の指定する者は、センター運営及び本件建物の保守管理上必要なときは、乙に対し事前に通知の上、本件建物に立ち入り、本件建物及び造作等を点検し、必要があればこれに適宜措置を講ずることができる。ただし、非常の場合であって乙への通知ができないときは、事後速やかに乙に報告するものとする。

この場合において、乙は、甲または甲の指定する者の立ち入りを拒み、妨げ又は怠ってはならない。

(管轄裁判所)

第21条 本契約に関する訴訟については、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(協議)

第22条 甲および乙は、本契約に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(特約条項Ⅰ)

第23条 甲又は乙は、賃貸借期間内であってもやむを得ない理由があり、6ヶ月前までに各々相手方に書面にて解約の予告をし、双方の合意が成立した場合、その期間の経過をもって本契約を終了することができる。

(特約条項Ⅱ)

第24条 第2条に定める契約期間の満了までに再契約の合意が成立した場合、第18条の規定は適用しない。

上記の契約締結を証するため本契約書2通を作成し、双方記名捺印のうえ、各自1通を所持する。

平成 年 月 日

甲（貸主） 住所 大阪府吹田市藤白台5-7-1
氏名 国立研究開発法人国立循環器病研究センター
理事長 小川 久雄

乙（借主）