

定期建物賃貸借契約

【1】定期建物賃貸借の目的物件の表示（第1条）

所在地 大阪府吹田市岸部新町6-1
名称 国立研究開発法人国立循環器病研究センター
構造 RC一部S造 地下1階、地上10階
契約場所 センター指定場所（別紙「配置図」に示すとおり。）
契約面積 140.34㎡（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	1. 2026年7月1日より2033年6月30日まで 金 円也 （内訳〈本体〉金 円也 〈消費税相当額〉金 円也） 上記消費税等額は、令和24年8月22日法律第68号及び69号の規定により令和26年4月1日から改正された消費税法第28条第1項及び第29条、並びに地方税法第72条の82及び第72条の83の規定に基づき本体価格に100分の10を乗じて得た額である。
賃貸借契約期間	2026年7月1日より2033年6月30日まで ただし、貸主の都合により本契約について契約期間の延伸又は縮減等の必要性が生じる可能性があるため特に留意するとともに、甲からの変更契約等の協議があった場合は乙は誠実に対応しなければならない。
使 用 目 的	患者及び職員等のために乙が行うコーヒーショップ事業

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 理事長 大津 欣也（以下「甲」という。）

借主：株式会社〇〇 代表取締役 〇〇 〇〇（以下「乙」という。）

（契約の締結）

第1条 甲と乙とは、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、令和〇〇年〇月〇日付で締結した借地借家法第38条に規定する定期

建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）に関し、契約条文を下記の通りとする。

（使用目的及び用途の制限）

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

（契約期間）

第3条 本契約期間は、標記【2】に記載のとおり7年間とする。

2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲からの協議があった場合は除く。

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4条 本件建物の賃料は標記【2】に記載のとおり定め、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）

第5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 乙の本件建物の使用に係る電気、ガス、水道等料金（甲の請求に基づく金額とする。）

② 賃料並びに前各号にかかる消費税及び地方消費税（以下併せて「消費税」という。）相当額

③ 甲乙が定める売店に係る販売手数料は、令和〇〇年〇月〇日から令和〇〇年〇月〇〇日までは売上金の〇〇%とし、利用の著しい変化、販売 価格の変更、又は著しい経済情勢の変動等が生じた場合は、甲乙協議のうえ手数料の金額を決定する。

（支払方法）

第6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5月末日までに1年分を一括

して支払う。

② 乙が使用した電気、ガス、水道等料金（甲からの請求に基づく金額）及びこれらに係る消費税相当額は、甲からの請求書受領後2週間以内に支払う。

③ 販売手数料は、毎月末日までに前月分を支払う。

2 甲は、原則として賃料の請求書の発行を省略する。

（延滞損害金）

第7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8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9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、甲若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10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11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12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13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14条 地震、水害、台風等の災害及び盗難、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15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義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4条第1項に規定する賃料支払義務
- ② 第5条に規定する諸費用支払義務
- ③ 第9条第1項及び第13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2条に規定する本件建物の使用目的遵守義務
- ② 第8条、第9条第2項、第10条、第11条ないし第12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、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16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ヶ月分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17条 甲及び乙は、本契約締結後第3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18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、有益費の償還、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。

（原状回復等）

第 19 条 乙は、本契約が終了する日（第 3 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 項ただ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 15 条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに）、本件建物を原状に回復したうえで明け渡さなければならない。

2 前項の原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できるとともに、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できない。

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 20 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うえ、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、甲又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 甲及び乙は、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 3 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 19 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、双方記名押印のうえ、各自その 1 通を所持する。

令和 年 月 日

(甲) 大阪府吹田市岸部新町 6－1
国立研究開発法人国立循環器病研究センター
理事長 大津 欣也

(乙) ○○○○○○○○
○○○○株式会社
代表取締役 ○○ ○○

定期建物賃貸借契約説明書

令和 年 月 日

〇〇〇〇株式会社
代表取締役 〇〇 〇〇 殿

国立研究開発法人国立循環器病研究センター

理事長 大津 欣也 □

下記建物について、定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第38条第2項に基づき、次のとおり説明します。

下記建物の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、下記建物を明け渡さなければなりません。

記

所在地	大阪府吹田市岸部新町
名称	国立研究開発法人国立循環器病研究センター
構造	RC一部S造 地下1階、地上10階
賃借建物	センター指定場所（別紙「配置図」に示すとおり。）
賃借面積	140.34㎡（契約面積の算定は甲に従うものとする。）
賃借期間	2026年7月1日より2033年6月30日までの7年間

賃貸人 国立研究開発法人国立循環器病研究センター
理事長 大津 欣也 殿

上記建物につきまして、借地借家法第38条第2項に基づく説明を受け、説明書を受領しました。

住所 〇〇〇〇〇〇〇〇
氏名 〇〇〇〇株式会社
代表取締役 〇〇 〇〇 □