

定期建物賃貸借契約書（売店及び食堂等）（案）

賃貸人地方独立行政法人静岡県立病院機構静岡県立こども病院を甲、賃借人〇〇〇〇を乙とし、甲乙間において、次の条項により借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条の定期建物賃貸借に規定する建物の賃貸借を内容とする契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（賃貸物件）

第2条 甲は、乙に対し、甲乙間で令和〇年〇月〇日に締結した売店及び食堂等運営事業委託契約書（以下「委託契約書」という。）第2条第1項の委託業務（以下「委託業務」という。）の処理にあてるため、甲の所有する次に掲げる建物及び建物に付属する設備を賃貸し、乙はこれを借り受ける。

建物の名称	所在地	面積（㎡）	使用の目的
本館	静岡市葵区漆山860番地	115	売店
		236.88	食堂
		1.00	マスクの自動販売機 1台
		7.00	飲料自動販売機 7台
		1.00	食料自動販売機 1台
北館		1.00	マスクの自動販売機 1台
西館		10.44	床頭台 2階24台、3階4台、6階8台
		1.00	プリペイドカード自動販売機 1台
		1.00	マスクの自動販売機 1台
		3.00	飲料自動販売機 3台

（使用の目的）

第3条 乙は、前条の物件（以下「貸付物件」という。）を食堂の用（以下「指定用途」という。）に供するために使用するものとする。

（賃貸借期間等）

第4条 貸付物件の賃貸借（以下「本件賃貸借」という。）の期間は、令和2年2月1日から令和7年1月31日までとする。

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（賃貸借契約の更新に関する規定）、法第28条（更新拒絶の要件に関する規定）、及び法第29条第1甲項（期間1年未満の賃貸借を期間の定めが無い賃貸借とみなす規程）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ので、本件賃貸借期間満了時において更新をせず、本件賃貸借期間の延長も行わない。

3 甲は、本件賃貸借期間満了の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、本件賃貸借期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知する。

4 甲が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行った場合は、その通知の日から6ヶ月を経過した日に本契約は終了する。

（賃付料）

第5条 本物件の賃付料は地方独立行政法人静岡県立病院機構固定資産管理規程第27条により算定した金額とする。

2 賃付料は、本物賃貸借期間が1年に満たない場合又はその期間に1年未満の端数がある場合は、第21条の適用がある場合を除き、月割計算による。

3 第17条第1項第1号に掲げる理由により本契約を解除する場合は、甲が乙に対し解除しようとする旨の通知をした日から本契約終了までの期間については、賃付料は免除するものとする。

（賃付料の支払方法）

第6条 乙は、年度当初に甲の発行する納入通知書により記載された期日までに賃付料を納付しなければならない。

2 乙は、売上額を営業実績法告書（様式1号）により、下記の期日までに報告しなければならない。

営業月	営業実績報告書 提出期限	付加賃料 納付期限
4月から6月分	同年7月15日まで	同年8月末まで
7月から9月分	同年10月15日まで	同年11月末まで
10月から12月分	同年1月15日まで	同年2月末まで
1月から3月分	同年4月15日まで	同年5月末まで

3 乙は、付加賃料にあつては、甲の発行する納入通知書により前項の表に記載された期日までに納付しなければならない。

(遅延利息)

第7条 乙が貸付料を指定期限までに納付しなかったときは、乙は、指定期限の翌日から納付の日まで遅延利息を年〇.〇パーセント割合〔提案による〕で支払わなければならない。

2 前項の貸付料のほか、甲が発行する納入通知書により納付するものについて、乙が指定期限までに納付しなかったときは、乙は、指定期限の翌日から納付の日まで遅延利息を年10.75パーセントの割合で支払わなければならない。

(貸付料の改定)

第8条 甲は、第5条第1項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当するときは、貸付料の改定を行うことができる。

- (1) 経済情勢に著しい変動があるとき。
- (2) 貸付物件の状況に著しい変化があるとき。
- (3) その他の正当な理由があると認められるとき。

(指定用途に供すべき期間)

第9条 乙は、貸付物件を、賃貸借期間満了の日まで引き続き指定用途に供するために使用しなければならない。

(禁止又は制限される行為)

第10条 乙は、貸付物件の賃借権を第三者に譲渡し、又は貸付物件を第三者に転貸しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 乙は、貸付物件を増築、改築又は改造しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

3 第1項または前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

4 乙は、貸付物件の使用に当たり、次に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 鉄砲、刀剣類又は爆発物、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
- (2) 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
- (3) 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。

5 乙は、貸付物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、次に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
- (2) 階段、廊下等共用部分に看板、ポスター等の公告物を掲示すること。

(指定用途の変更の承認)

第11条 乙は、やむを得ない理由により、第3条に定める指定用途の変更を必要とするときは、事前に理由を付した書面によって甲に申請し、その承認を得なければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(指定用途違反の追認)

第12条 甲は、乙が第3条、第9条に定めるいずれかの義務に違反した場合において、当該義務を履行し難い特別の事情があると認めるときは、指定用途の変更又は権利譲渡等を追認することができる。

(違約金)

第13条 甲は、乙に対して、乙が第3条、第9条から第10条までに定めるいずれかの義務に違反したとき（前条の定めによる追認を受けたときを除く。）は、甲の定める普通財産に係る用途指定の処理要領（昭和46年6月25日静岡県制定）に準じて、違約金を請求することができる。

2 前項の違約金は、第20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。

(使用上の制限)

第14条 乙は、貸付物件を善良な管理者の注意をもって維持保存しなければならない。

2 乙は、貸付物件について現状を変更しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を得なければならない。

3 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

4 乙は、貸付物件の使用により、他の県有財産又は第三者に損害を及ぼすおそれがあるときは、乙の責任において損害の発生を防止し、損害が発生したときは、乙の責任においてこれを賠償しなければならない。

(実地調査等)

第15条 甲は、貸付物件について随時実地に調査し、又は乙に所要の報告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、又は報告を怠ってはならない。

(経費の負担)

第16条 貸付物件に対し維持、保存、利用、改良その他の行為をするため支出する経費は、すべて乙の負担とする。ただし、甲の承認を得た場合は、この限りではない。

(契約の解除)

第17条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができるものとする。

(1) 甲のほか、国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共の用に供するため、貸付物件を必要とするとき。

(2) 乙が本契約に定める義務を履行しないとき。

(3) 甲が委託契約書第13条に基づき委託契約を解除した場合。

(4) 乙が、次の(ア)から(キ)のいずれかに該当したとき。

(ア) 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号に該当する団体（以下「暴力団」という。）

(イ) 個人又は法人の代表者が暴力団員等（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。以下同じ。）である者

(ウ) 法人の役員等（法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者をいう。）が暴力団員等である者

(エ) 自己、若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員等を利用している者

(オ) 暴力団若しくは暴力団員等に対して、資金等提供若しくは便宜供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し又は関与している者

(カ) 暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者

(キ) 相手方が暴力団又は暴力団員等であると知りながら、下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結している者

2 乙は、前項第1号の規定により本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、甲にその補償を請求することができる。

3 甲は、第1項第2号から第4号までの規定により本契約を解除した場合において、乙に損失が生じても、その損失を補償しない。

4 乙は、第1項第4号の規定により本契約が解除された場合において、甲に損害を与えたときは、その損害を補償しなければならない。

(原状回復義務)

第18条 乙は、貸付期間の満了により本契約が終了する場合にあっては貸付期間満了前までに、本契約の解除その他の理由により本契約が終了する場合にあっては甲の指定する期日までに、乙の責任と負担において、貸付物件を通常の使用に伴い生じた損耗を除き、乙が持ち込んだ物品等を撤去して原状に回復し、甲に返還しなければならない。

2 乙が前項の義務を履行しないときは、甲は、これを原状に回復して乙にその費用を請求することができる。

3 乙が、貸付期間が満了した場合にあっては貸付期間満了日、本契約の解除その他の理由により本契約が終了した場合にあっては甲が指定した期日（以下「契約終了日」という。）までに、貸付物件を原状に回復して返還しないときは、乙は、甲に対し、本契約終了日の翌日から返還が完了する日までの期間について、本契約終了時の貸付料

年額の2倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。ただし、当該期間が1年に満たない場合又はその期間に1年未満の端数がある場合は、月割計算によるものとする。

4 前項の違約金は、第20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。

5 乙は、甲の承認を得たときは、第1項の規定にかかわらず、貸付物件の原状回復を要しない。

(有益費等の請求権の放棄)

第19条 乙は、本契約が終了したときは、第17条第2項の規定による損失の補償の請求を除き、民法（明治29年法律第89号）第608条に基づく費用の償還、委託料その他いかなる名目においても、財産上の請求を一切行わないものとする。

(損害賠償)

第20条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(貸付料の不返還)

第21条 甲は、乙に対し、第17条第1項第2号から第4号までに掲げる理由により本契約を解除したときは、貸付料を返還しないものとする。

(契約等の費用)

第22条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(合意管轄)

第23条 本契約に関する訴訟については、静岡地方裁判所を管轄裁判所とすることに合意する。

(定めのない事項の処理)

第23条 本契約に定めのない事項については、法令の定めによるところによるもののほか、甲乙協議の上処理するものとする。

上記の契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を所持する。

令和 年 月 日

(甲) 静岡市葵区漆山860番地  
地方独立行政法人静岡県立病院機構  
静岡県立こども病院  
院長 坂本 喜三郎

(乙) 住所  
会社名  
代表者名

平成      年      月      日

平成      年度    第    四半期    営業実績報告書

地方独立行政法人静岡県立病院機構  
静岡県立こども病院長    様

住            所  
商号又は名称  
氏            名  
印

令和      年      月      日付で締結した「定期建物賃貸借契約書（売店及び食堂等）」第 6 条第 2 項に基づき、以下別紙の添付資料のとおり報告します。  
なお、詳細は別紙資料を添付します。

(円)

No.	委 託 業 務 名	金      額 (税込)
1	売            店	
2	食            堂	
3	床    頭    台	
4	自 動 販 売 機	
合            計    (A)		
付加賃料 (A×〇.〇%、 円未満端数切捨て)		