

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	佐賀県佐賀市嘉瀬町大字中原400番地
名称	地方独立行政法人佐賀県医療センター好生館
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 9階建
契約場所	病院棟1階ほか指定場所（別紙「配置図」に示すとおり。）
契約面積	_____㎡（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）

月額賃料	金 円也
収益見込からの手数料	売上の パーセント
賃貸借契約期間	2018年10月1日から2023年9月30日まで
使用目的	患者および職員等のために乙が行う売店、食堂およびカフェ運営事業

契約条項

貸主（甲）：

借主（乙）：

（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、以下の条項により借地借家法第38条に基づく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2条 乙の本物件の使用目的は、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5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、自動更新しない。

（賃料および手数料）

第4条 本件建物の賃料および手数料は標記【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 共用部分の空調等に要する費用（甲の請求に基づく金額とする。）
- ③ 賃料、手数料及び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

(支払方法)

第6条 乙は、賃料、手数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もしく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 賃料およびこれらに係る消費税相当額は、毎月末日までに当月分を支払う。
- ② 手数料およびこれらに係る消費税相当額は、毎月末日までに前月分を支払う。
- ③ 乙が使用した電気、ガス、水道等料金、共用部分の空調等に要する費用（甲からの請求に基づく金額）およ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。

2 甲は、原則として賃料および手数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、この契約により生ずるすべての権利も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、この契約により生ずる権利も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およ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。

(施設管理規則等の遵守)

第 11 条 乙は、地方独立行政法人佐賀県医療センター好生館施設管理規則およ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 乙又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物件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 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 項および第 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、当該義務違反又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 条に規定する本物件の使用目的遵守義務
- ② 第 8、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、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 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。

(賃貸借期間内の解約)

第 17 条 甲および乙は、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、本物件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つては、直ちに)、本物件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完了に至るまでの賃料の倍額相当額の損害金、諸費用相当額、およ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 20 条 甲又は甲の指定する者は、病院運営およ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、本件建物および造作等を点検し、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、非常の場合であつ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、妨げ又は怠つてはならない。

(連帯保証人)

第 21 条 乙の甲に対する賃貸借契約に基づく債務につき、次の者は乙の連帯保証人として、その履行の責を負担する。

住所
氏名

(管轄裁判所)

第 22 条 本契約に関する訴訟については、佐賀地方裁判所を管轄裁判所とする。

(協議)

第 23 条 甲および乙は、本契約に定めがない事項および本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令および慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(特約条項 I)

第 24 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 25 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。

年 月 日

甲（貸主） 住所 佐賀県佐賀市嘉瀬町大字中原400番地

氏名 地方独立行政法人佐賀県医療センター好生館
理事長 桐野 高明

乙（借主） 住所

氏名

連帯保証人 住所

氏名