

定期建物賃貸借契約書（案）

貸付人 富山市病院事業管理者（以下「甲」という。）と借受人 _____（以下「乙」という。）とは、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条の規定による定期建物賃貸借契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 甲は、次に掲げる建物（以下「貸付物件」という。）を乙に貸し付け、乙は、これを借り受ける。

施設名称	所在地	用 途	貸付面積 (m ²)
富山市立 富山市民病院	富山市今泉北部町2番地 1	入院セット販売事業	
		カフェ運営事業	
富山市立 富山まちなか病院	富山市鹿島町二丁目2番 29号	入院セット販売事業	
		合計	

（使用目的）

第2条 乙は、貸付物件を入院セット販売事業及びカフェ運営事業の設置の用に供し、この目的以外に使用し、又は賃借権を他に譲渡し、若しくは転貸することはできない。

（貸付期間）

第3条 貸付期間は、入院セット販売事業に係る物件は令和8年4月1日から令和13年3月31日までとし、カフェ運営事業に係る物件は令和8年●月●日から令和13年3月31日までとする。

- 2 この契約については、法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法（明治29年法律第89号）第604条の規定の適用はないものとし、前項に定める期間（以下「貸付期間」という。）の満了により終了し、更新又は貸付期間の延長は行わない。
- 3 甲は、貸付期間の満了の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し、貸付期間の満了によりこの契約が終了する旨を書面により通知する。
- 4 甲は、通知期間内に前項の規定による通知をしなかった場合において、通知期間の経過後、乙に対し、貸付期間の満了によりこの契約が終了する旨を書面により通知した場合は、当該通知の日から6箇月を経過した日にこの契約は終了する。

（貸付料）

第4条 貸付料は、令和8年度は入院セット販売事業に係る分として_____円（令和8年4月1日から令和9年3月31日までの分。うち取引に係る消費税及び地方消費税の額_____円）とし、カフェ運営事業に係る分として_____円（令和8年●月●日から令和9年3月31日までの分。うち取引に係る消費税及び地方消費税の額_____円）とする。令和9年度以降の貸付料は、貸付物件の固定資産税課税標準額及び建物資産価額等に基づき、毎年度改定する。

- 2 貸付料は、甲の発行する納入通知書により、その指定する期限までに指定の金融機関に支払わなければならない。
- 3 甲は、第1項後段に定めるもののほか、経済事情の変動その他の事情の変更に基づいて、特に必要があると認めるときは、貸付料を改定することができる。
- 4 契約期間の中途中において消費税率の改定が行われた場合は、改定後の税率に基づいて貸付料は

当然に改定され、乙はこれをあらかじめ承諾する。

(遅延損害金)

第5条 乙は、やむを得ない理由により第4条第2項に規定する納付期限までに、貸付料を支払うことができないときは、遅延理由を明記した書面をもって甲の承認を受けなければならぬ。

2 甲が、前項の承認を行ったときは、乙は納入期日到来の日の翌日から納付する日までの日数に応じ、その未納入額について民法（明治29年法律第89号）に基づく法定利率により計算した金額を遅延損害金として甲に支払わなければならない。

(契約不適合責任)

第6条 乙は、民法、商法及び本契約の他の条項にかかわらず、引き渡された本物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

(貸付物件の引渡し)

第7条 甲は、第3条第1項に定める貸付期間の初日に貸付物件をその所在する場所において乙に引き渡す。

(貸付物件の維持管理)

第8条 乙は、貸付物件を善良な状態において管理しなければならない。また、貸付物件において工作物を新設し、増設し、又は大修繕をしようとするときは、あらかじめ詳細な理由を付した書面をもって甲の承認を受けなければならない。

(維持費用等)

第9条 貸付期間中における貸付物件の維持保全に要する経費は乙の負担とする。

(通知義務)

第10条 乙は、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は損傷した場合には、直ちに甲にその状態を通知しなければならない。

(実地調査等)

第11条 甲は、貸付物件について、隨時実地に調査し、又は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。

(甲の解除権)

第12条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 乙が本契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 申込の際の誓約書の内容に合致しないとき。

(3) 貸付物件を甲において公用又は公用の用に供する必要が生じたとき。

(4) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

(5) 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が經營に実質的に関与していると認められるとき。

(6) 役員等が自己、自社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、暴力団又は暴力団員を利用した等と認められるとき。

(7) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

(8) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(9) 役員等が、相手方が暴力団員であることを知りながら、これを不當に利用しているとき。

2 乙は、前項第1号、第2号又は第4号から第9号までの規定により、この契約を解除された場合において、損失を被ることがあっても、甲は、その損失を補償しない。

(乙の解除権)

第13条 乙は、甲がこの契約に違反し、その違反によってこの契約の履行が不可能となったときは、この契約を解除することができる。

2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除した場合において、損害があるときは、その損害の賠償を甲に請求することができる。この場合における賠償額は、甲と乙とが協議の上、定める。

(返還)

第14条 乙は、貸付期間が満了した場合は、貸付物件を原状に復して返還しなければならない。

前2条の契約解除により返還する場合も同様とする。ただし、甲が特に原状回復の義務を免除した場合はこの限りでない。

(貸付料の返還)

第15条 甲は、第12条第1項第3号の規定又は第13条第1項の規定によりこの契約が解除された場合は、既納の貸付料のうち、乙が貸付物件を甲に返還した日以降の未経過期間の貸付料を日割り計算により返還する。

2 甲は、第12条第1項第1号、第2号又は第4号から第9号までの規定によりこの契約が解除された場合は、既納の貸付料は返還しない。

(損害賠償)

第16条 乙は、その責めに帰する事由により貸付物件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。

2 前項に掲げる場合のほか、乙がこの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。

(免責事項)

第17条 天災地変、諸設備の故障、偶発事故、盜難その他甲の責めに帰すことのできない事由により、乙が被った損害については、甲はその賠償の責めを負わないものとする。

2 第三者の作為又は不作為により、乙が被った損害については、事態のいかんにかかわらず、甲はその賠償の責めを負わないものとする。

3 甲は本建物の点検、修理、改造又は保守作業（停電、断水を含む）等を行う必要があると判断したときは、乙に対し、その工事の期間中、貸付物件又は共用部分の使用中止を含む必要な協力を要請することができるものとし、乙は甲に協力するものとする。

4 前項に伴う、諸サービスの不足又は共用部分若しくは貸付物件の一部の使用停止、使用上の制約若しくは使用の中止に関しては、甲はその責めを負わないものとし、乙は甲に対し、休業期間中の営業補償、休業補償等一切請求をしないものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第18条 乙は、貸付物件の改良等に投じた有益費その他の費用があってもこれを甲に請求することができない。

(疑義の決定)

第19条 この契約について疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、定める。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し甲乙記名押印の上、各自1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 富山市今泉北部町2番地1
富山市病院事業管理者 石田 陽一

乙