

埼玉県立がんセンター固定資産賃貸借契約書（案）

貸主 地方独立行政法人埼玉県立病院機構（以下「甲」という。）と借主〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項により固定資産について借地借家法（平成３年法律第９０号。以下「法」という。）第３８条の規定に基づく定期建物賃借権の設定を目的とした賃貸借契約を締結する。

（信義誠実等の義務）

- 第１条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。
- ２ 乙は、賃貸借物件が甲の資産であること、医療機関であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

（賃貸借物件）

第２条 賃貸借物件は、次のとおりとする。

資産名称	所在地	貸付箇所	面積
埼玉県立がんセンター	埼玉県北足立郡伊奈町大字小室７８０	１階 カフェ及び事務室兼倉庫	114.54㎡

（指定用途等）

第３条 乙は、賃貸借物件を直接、カフェ（以下「店舗等」という。）設置のために供しなければならない。

（賃貸借期間）

第４条 賃貸借期間は令和５年１１月１日から令和１０年１０月３１日までとする。なお、店舗等の設置及び撤去は甲、乙協議のうえ、賃貸借期間内に行うこととする。

（契約更新等）

- 第５条 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、第２８条及び法２９条第１項並びに民法（明治２９年法律第８９号）第６０４条の規定は適用されない。このため、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条に定める契約期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。）は行われず、賃貸借期間の延長も行われないものとする。
- ２ 甲は、前条に規定する期間満了の１年前から６か月前までの期間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、賃貸借期間の満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。
- ３ 甲は、通知期間内に前項の通知をしなかった場合においても、通知期間経過後改めて期間の満了により本契約が終了する旨の書面による通知を乙にした場合、当該通知日から６

か月を経過した日をもって、本契約は終了する。

（契約保証金）

第6条 契約保証金は、出店料提案書に記載の5年間の提案出店料予定額に消費税及び地方消費税相当額（当該金額に1円未満の端数がある場合は、その端数を切り捨てるものとする。）を加算した金額の100分の1以上とする。ただし、地方独立行政法人埼玉県立病院機構契約事務取扱規程第26条第2項のいずれかに該当する場合は免除することができる。

（賃貸借料）

第7条 賃貸借料は、消費税及び地方消費税額（以下「消費税」という。）を除く店舗等の月間売上額に対して〇％を乗じた額に、消費税相当額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数がある場合は、その端数を切り捨てるものとする。）とする。

（管理費等）

第8条 光熱水費は、甲が計量器（子メーター）等に基づいて算出した額に消費税相当額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数がある場合は、その端数を切り捨てるものとする。）とする。

2 火災保険料は、建物全体の面積から第2条の賃貸借面積で按分し算出した額とする。

（賃貸借料及び管理費の支払）

第9条 乙が支払う、賃貸借料及び管理費等の納入方法は、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において甲の指定する期日までに支払わなければならない。また、支払に要する振込手数料等の費用は乙の負担とする。

① 第7条の賃借料及び第8条第1項の管理費は、毎月翌月の指定日までに支払うものとする。なお、当該月の納期限前までに賃貸借期間が終了（解除を含む。以下同じ）した場合も甲が指定する日までに支払うものとする。

② 第8条第2項の管理費は、年度当初に甲の指定する日までに支払うものとする。なお、当該年度の納期限前までに賃貸借期間が終了した場合も甲が指定する日までに支払うものとする。

（違約金の徴収）

第10条 乙は、前条に定める期限までに賃貸借料及び管理費を納付しなかったときは、遅延日数に応じ、納付すべき賃貸借料及び管理費の額に年2.5％の割合を乗じて計算した金額を違約金として甲に支払わなければならない。ただし、違約金の総額が100円に満たないときは、この限りでない。

（費用負担）

第11条 店舗等の設置、維持管理及び撤去に要する費用は、乙の負担とする。ただし、第22条第2項の規定により撤去する場合は、この限りではない。

(賃貸借物件の引渡し)

第12条 甲は、第4条に定める賃貸借期間の初日に賃貸借物件をその所在する場所において、乙に引き渡すものとする。

(瑕疵担保等)

第13条 乙は、この契約締結後、賃貸借物件に数量の不足又は隠れた瑕疵のあることを発見しても、甲に対し、賃貸借料の減免若しくは損害賠償の請求をすることができない。

2 乙は、賃貸借物件が、その責に帰することができない事由により滅失又は毀損した場合は、当該滅失又は毀損した部分につき、甲の認める金額の賃貸借料の減免を請求することができる。

(転貸の禁止)

第14条 乙は、甲の承認を得ないで賃貸借物件の全部又は一部を第三者に転貸し、又は賃貸借物件の賃借権の全部又は一部を譲渡し、質入れし、若しくは担保に供し、又は、営業の委託若しくは、名義貸し等をしてはならない。ただし、乙のフランチャイズ契約等に基づき甲の承認を受けた場合は、この限りではない。

(管理義務)

第15条 乙は、賃貸借物件を常に善良な管理者の注意をもって維持保全しなければならない。

2 乙は、この物件の管理者を指名し、実地に管理させること。

3 この物件を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。

4 甲は安全の確保や節電等庁舎管理及び運営上必要な事項を乙に通知した場合、乙は、その事項を遵守しなければならない。

(第三者への損害の賠償義務)

第16条 乙は、賃貸借物件を指定用途に供したことにより第三者に損害を与えたときは甲の責に帰すべき事由によるものを除き、その賠償の責を負うものとする。

2 甲が、乙に代わって前項の賠償の責を果たした場合には、甲は、乙に対して求償することができるものとする。

(通知義務)

第17条 乙は、賃貸借物件の全部又は一部が滅失又は毀損した場合は、直ちにその状況を甲に通知しなければならない。

(商品等の盗難又は毀損)

第18条 甲は、設置された設備、機器、付帯施設、当該店舗等で販売する商品若しくは当該売上金又は釣銭の盗難又は毀損について、甲の責に帰することが明らかな場合を除き、その責を負わない。

(実地調査等)

第19条 甲は、賃貸借期間中、必要に応じて、乙に対し賃貸借物件や売上げ状況等について所要の報告若しくは資料の提出を求め又は実地に調査することができる。この場合は、乙は、その調査を拒み、若しくは妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(売上額等の報告)

第20条 乙は、店舗等に係る毎月1日から月末までの売上額を、翌月の15日までに甲に報告しなければならない。ただし、報告日が外来休診日であった場合は、その翌日とする。

(甲の催告による契約の解除)

第21条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めてその履行を催告し、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が、この契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

- (1) 正当な理由なく受託した業務に着手すべき期日を過ぎても着手しないとき。
- (2) 履行期間内に受託した業務が完了しないとき又は完了する見込みがないと認められるとき。
- (3) 前各号に掲げる場合のほか、この契約の義務を履行しないとき。

(甲の催告によらない契約の解除)

第22条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 第14条の規定に違反して業務料債権を譲渡したとき。
- (2) この契約の締結及び履行に当たり、不正の行為をしたとき。
- (3) 履行期間内に受託した業務を完了させることができないことが明らかであるとき。
- (4) この契約の債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (5) この契約の債務の一部の履行が不能である場合又はその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
- (6) この契約の受託した業務の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、乙が履行をしないでその時期を経過したとき。

(7) 前各号に掲げる場合のほか、乙がその債務を履行せず、甲が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

(8) 乙からこの契約の解除の申入れがあったとき。

(9) 乙（乙が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。）が次のいずれかに該当するとき。

ア 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）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。

イ 暴力団（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2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が自己、自社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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

エ 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など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。

オ 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。

カ 再委託契約その他の契約（以下「再委託契約等」という。）に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 乙が、アからオまでのいずれかに該当する者を再委託契約等の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該再委託契約等の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

2 甲は、第1 項各号に規定する場合のほか、必要があるときは、乙と協議して契約を解除することができる。

（賃貸借物件の返還）

第2 3 条 賃貸借期間が終了したときは、乙は、直ちに賃貸借物件をその所在する場所において甲に返還しなければならない。

（原状回復義務）

第2 4 条 次の各号のいずれかに該当するときは、乙は、自己の負担において賃貸借物件を原状に回復しなければならない。ただし、甲が適当と認めたときは、この限りではない。

(1) 乙の責に帰すべき事由により、賃貸借物件を滅失又は毀損したとき。

(2) 前条の規定により賃貸借物件を甲に返還するとき。

(損害賠償)

第25条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

2 甲が第22条第2項の規定によりこの契約を解除した場合において、乙に損害が生じたときは、乙は、甲に対しその補償を請求できるものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第26条 第21条及び第22条の規定により賃貸借物件を返還する場合において、乙が賃貸借物件に投じた改良費等の有益費、修繕費その他の費用があっても、乙はこれを甲に請求しないものとする。

2 甲の承認の有無にかかわらず乙が施した造作については、本契約の終了の場合において、乙は、その買取りの請求をすることができない。

(契約の費用)

第27条 この契約に要する費用は、乙の負担とする。

(暴力団員等からの不当な要求の報告)

第28条 乙が、この契約の履行に当たり、暴力団員又は暴力団関係者（暴力団の活動若しくは運営に積極的に協力し、又は関与する者その他の暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者をいう。次項において同じ。）から不当な要求を受けたときは、遅滞なく、甲への報告、警察本部又は警察署への通報をしなければならない。

(遵守事項)

第29条 乙は、この契約に定めるもののほか、「埼玉県立がんセンターカフェ出店事業者公募要項」及びこれに基づき提出した「企画提案書」を遵守するものとする。

(管轄裁判所)

第30条 本契約に関する訴えの管轄は、賃貸借物件の所在地を管轄区域とする地方裁判所とする。

(疑義の決定)

第31条 この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定するものとする。

この契約の成立を証するため、本書を2通作成し、甲乙記名押印の上、それぞれその1通を所持する。

令和 年 月 日

埼玉県北足立郡伊奈町大字小室 7 8 0

甲 地方独立行政法人埼玉県立病院機構
埼玉県立がんセンター病院長 影山 幸雄

乙