

土地・建物賃貸借契約書（案）

県立広島病院を甲とし、〇〇を乙として、甲及び乙は次のとおり、甲の所有する固定資産について借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 25 条及び第 40 条に規定する一時使用を目的とした賃貸借契約を締結した。

（目的）

第 1 条 甲は、その所有する次の土地及び建物（以下「本件土地等」という。）を乙に賃貸し、乙は、これを賃借することを約した。

- (1) 所在地 広島市南区宇品神田一丁目 5 番 54 号
- (2) 名称 県立広島病院中央棟・南棟・新東棟
- (3) 面積 〇〇㎡

（善管注意義務）

第 2 条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本件土地等を使用しなければならない。

（使用目的）

第 3 条 乙は、本件土地等をテレビ床頭台システム等設置及び運営のために使用し、それ以外の用途に使用してはならない。

- 2 乙は、本件土地等を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に定める風俗営業、同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業およびこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。
- 3 乙は、本件土地等を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 号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。
- 4 乙は、本件土地等を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。
- 5 乙は、本件土地等を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。
- 6 乙は、本件土地等を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。

(賃貸借期間)

第4条 賃貸借の期間は、令和7年12月1日から令和12年3月30日までとする。

2 甲は、前項に定める期間の初日に、本件土地等を乙に引き渡したものとする。

(賃借料)

第5条 本件土地等の賃借料は、年額金〇〇円+売上額の〇パーセントとし、乙は、甲の指定する預金口座への振込みにより、甲が指定する期日までに支払わなければならない。

2 振込手数料は、乙の負担とする。

3 第4条第1項の賃貸借期間中に契約が解除された場合、甲は乙に対して本件土地等の賃借料を月割計算により返還する。なお、振込手数料は甲の負担とする。

4 甲は、関係法令の改正や経済情勢・事業環境の変動があったとき等、必要があると認めるときは、賃借料の変更を申し出ることができる。この場合、乙は変更に係る協議に応じなければならない。

(使用上の制限)

第6条 乙は、甲の承認を得ないで、本件土地等の原状を変更し、増築し、又は改築してはならない。ただし、あらかじめ文書による甲の承諾を得た場合はこの限りではない。

(賃借権の譲渡など)

第7条 乙は、この契約により生じる権利を第三者に譲渡し、又は本件土地等を転貸し、若しくは担保の目的に使用してはならない。

(事故等の責任)

第8条 甲は、本件土地等について、契約不適合責任及び危険負担の責任を負わない。ただし、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合にあっては、本契約書第4条第2項に定める引渡しの日から2年間は、この限りでない。

(必要費及び有益費等の負担)

第9条 本件土地等の維持保存のために要する費用その他の必要費、本件土地等の改良のために要する費用その他の有益費及び光熱水費その他の本件土地等の使用に伴い必要な

費用は、乙の負担とする。

(有益費などの請求権の放棄)

第10条 乙は、第4条第1項の賃貸借期間が満了したとき、又はこの契約が解除されたときにおいて、その賃貸借期間中に自ら投じた有益費及び必要費があっても、これらを一切甲に請求しないものとする。

(本件土地等の滅失等)

第11条 乙が本件土地等を滅失又は毀損したときは、乙は、直ちにその旨を甲に通知しなければならない。

2 乙は、乙の責任に帰すべき事由により、本件土地等が滅失又は毀損したときは、乙の負担においてこれを原状に復さなければならない。

3 乙は、本件土地等の使用に当たって第三者に損害を与えたときは、乙の責任においてこれを処理しなければならない。

(不法占有の原状回復等)

第12条 賃貸借期間中、乙の責めにより、不法占用等が生じた場合には、乙の責任において原状回復するものとする。

2 乙の責めによらない前項の事態や廃棄物の遺棄等が生じた場合には、乙は、甲に対して遅滞なく通知するものとする。

(使用状況の立入調査など)

第13条 甲は、本件土地等の管理上必要があるときには、その使用状況について、本件土地等に立入調査をし、又は使用状況の報告を求めることができる。

(届出義務)

第14条 乙又はその一般承継人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこれを甲に届け出なければならない。

- (1) 乙の住所、氏名等に変更があったとき
- (2) 相続又は合併等により賃借権の承継があったとき

(契約の解除など)

第 15 条 甲は次の各号のいずれかに該当するときは、第 4 条第 1 項の賃貸借期間中でも、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が、正当な理由なく甲の指示に従わない場合
- (2) 甲において、本件土地等を公用若しくは公共用に供する必要性が生じた場合
- (3) 乙が、本契約の条項に違反したとき
- (4) 乙が、賃借料を納期限後 3 か月以上経過してなお支払わないとき
- (5) 乙が、広島県暴力団排除条例（平成 22 年広島県条例第 37 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は同条第 3 号に規定する暴力団員等に該当すると認められる場合
- (6) その他、甲において必要性が生じた場合

2 甲は、前項の規定により、この契約を解除した場合において、乙に損失があってもこれを一切補償しないものとする。この場合において、乙は、甲に損害を与えたときは、甲の算定した額を損害賠償金として、甲に支払わなければならない。

(貸付財産の返還)

第 16 条 乙は、賃貸借期間が満了し、又はこの契約が解除されたときは、甲の指示に基づき乙の負担において原状回復その他必要な処置をし、甲の指名する職員の立会の下に指定期日までに本件土地等を返還しなければならない。

2 乙が、前項の指定期日までに原状回復その他必要な処置をしない場合は、本件土地等内の物件は、甲において撤去することができるものとし、その費用は、乙の負担とする。

(延滞料等)

第 17 条 乙は、賃借料を納入期日までに完納しなかったときは、納入期日の翌日から納入した日までの期間につき、年 14.5 パーセントの割合（ただし、各年の延滞金特例基準割合（平均貸付割合（租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 93 条第 2 項に規定する平均貸付割合をいう。）に年 1 パーセントの割合を加算した割合をいう。以下同じ。）が年 7.25 パーセントの割合に満たない場合には、その年中においては、その年における延滞金特例基準割合に年 7.25 パーセントの割合を加算した割合とする。）を乗じて算出した額を延滞料として、甲に支払わなければならない。

2 賃貸借期間が満了し、又はこの契約が解除された場合において、前条に規定するところ

ろにより乙が甲に本件土地等を返還しないときは、乙は、指定期日の翌日から返還した日までの賃借料相当額及び当該賃借料相当額に年 14.5 パーセントの割合を乗じて算出した金額との合計額を、損害賠償金として、甲に支払わなければならない。

(損害賠償責任)

第 18 条 乙は、次の各号のいずれかに該当した場合には、直ちにその損害を甲に賠償しなければならない。

- (1) 乙が、この契約に違反し、甲に損害を与えたとき。
- (2) 乙が、自己の責めに帰すべき理由により本件土地等を滅失し、又はき損したとき。

2 前項の損害賠償金は、甲の算定した額とする。

(契約費用)

第 19 条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第 20 条 この契約について訴訟の必要が生じた場合は、広島地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の解決)

第 21 条 この契約に定める事項に疑義が生じた場合又はこの契約に定めのない事項で必要がある場合は、法令に定めるところによるほか、甲及び乙が協議して定めるものとし、協議が整わないときは、甲の決定するところによるものとする。

この契約の締結を証するため、契約書 2 通を作成し、甲及び乙が記名・押印をして、各自その 1 通を所持する。

令和 年 月 日

甲 広島市南区宇品神田一丁目 5 番 54 号
 県立広島病院長 板本 敏行

乙