

定期建物賃貸借契約書（案）

賃貸人 独立行政法人国立病院機構仙台医療センター 院長 江面 正幸（以下「甲」という。）と賃借人 学校法人●●●● 理事長 ●● ●●（以下「乙」という。）は、甲が所有する下記【1】に記載の建物（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（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条に定める定期建物賃貸借契約（更新のない賃貸借契約）を締結した。

【1】定期建物賃貸借の目的物件の表示

所在地	宮城県仙台市宮城野区宮城野二丁目8番8号
名称	独立行政法人国立病院機構仙台医療センター附属 仙台看護助産学校
構造	学校棟 鉄筋コンクリート造 5階建 食堂棟 鉄筋コンクリート造 3階建 体育館 鉄骨鉄筋コンクリート造 2階建 宿舍棟 鉄筋コンクリート造 7階建 ほか、別表1「仙台医療センター附属仙台看護助産学校 建物面積表」に示すとおり。
貸付場所	指定場所（別紙「配置図」に示すとおり。）
貸付面積	8972.63㎡（面積の算定は甲に従うものとする。）

【2】賃料等の約定事項

年額（月額）賃料	金 〇〇〇,〇〇〇円也（令和10年4月1日～令和30年3月31日）※（年額内訳〈本体〉金△△△,△△△円也 〈消費税相当額〉金△△,△△△円也） ※大学設置時期を早めることが出来る場合は、令和9年4月1日～令和10年3月31日までの賃料を年額賃料の1/3の額とする。
賃貸借契約期間	令和10年4月1日より令和30年3月31日まで（20年間） ※大学設置時期を早めることが出来る場合は令和9年4月1日より令和30年3月31日まで（21年間）
使用目的	乙が運営する看護大学の設置及び運営事業

（契約の目的）

第1条 甲は、その所有に係る本件建物を乙が運営する看護大学の設置及び運営事業の目的のもとに乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

（建物の使用目的及び使用制限）

第2条 乙の本件建物の使用目的は、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。ただし、他の用途に使用する必要が生じた場合には、乙は甲に対し使用目的を記載した書面をもって申請し、承認を得た場合にはその限りではない。

（賃貸借契約期間）

第3条 本件賃貸借契約期間は、標記【2】に記載のとおり令和10年4月1日から令和30

年3月31日までの20年間とする。

2 本契約は、前項に規定する賃貸借契約期間の満了により終了し、更新がない。

(契約期間満了の通知)

第4条 甲は、前条第1項に規定する賃貸借契約期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間(以下「通知期間」という。)に乙に対し、賃貸借契約期間の満了により賃貸借契約が終了する旨を書面により通知するものとする。

2 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借契約の終了を乙に主張することができず、乙は前条第1項に規定する賃貸借契約期間の満了後においても、本件建物を引き続き賃借することができる。ただし、甲が前項の通知期間の経過後、乙に対し賃貸借契約期間の満了により賃貸借契約が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6ヶ月を経過した日に賃貸借契約は終了する。

(本件建物の引渡し)

第5条 甲は乙に対し、第3条に規定する賃貸借契約期間開始日に本件建物を現状有姿のまま引き渡すものとする。

(契約不適合)

第6条 乙は、本契約締結後、本件建物の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを発見しても、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(賃料及び賃料改定)

第7条 本件建物に係る賃料は、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ヶ月に満たない賃貸借契約期間の賃料は、第1項の賃料の年額相当額を1年を365日として日割り計算した額とし、当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切捨てた額とする。

(諸費用)

第8条 乙は、前条の賃料の他に、本件土地・建物に係る固定資産税、都市計画税等の諸税に相当する額を、甲に対し支払わなければならない。

(支払方法)

第9条 乙は、賃料及び諸費用を次の各号のとおり、甲の指定する銀行預金口座に振り込む方法で支払うものとする。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。

一 賃料は毎年4月末日までに当年度分を支払うものとする。ただし、初年度においては当該年度分を本契約開始日の属する月の翌月末までに支払うものとする。

二 諸費用は、甲からの請求書受領後1ヶ月以内に支払うものとする。

(延滞損害金)

第10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利3.0%の割合で算定した額の損害金を請求することができる。

(内装造作・諸設備工事等)

第11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、甲若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。

一 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

- 二 本件建物内の天井、壁の塗装替、床の張替又は乙の責め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。

(禁止又は制限される行為)

第12条 乙は、次の各号の行為をすることができない。

- 一 本件建物の全部又は一部につき、賃借権を譲渡したり、担保に供する等の処分を行うこと。
- 二 本件建物の全部又は一部につき、転賃、使用貸借など第三者に使用させること。
- 三 本件建物に乙以外の名称で表示板の掲出等を行うこと。
- 四 本契約書の条項に違反する行為をすること。

(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。
- 3 第1項の規定にかかわらず、別表2に掲げる軽微な修繕等については、乙が自らの負担により自ら行うこととし、甲への通知及び甲の承諾を要しない。

(乙の管理責任)

- 第14条 乙は、本件建物を自己の責任において管理し、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 前項の規定により支出する費用は、すべて乙の負担とし、甲に対してその償還等の請求をすることができない。
- 3 乙は、本件建物内で有害な行為及び甲又は第三者に迷惑を与える行為をしてはならない。
- 4 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。
- 5 乙は、本件建物の使用に関し、近隣所有者より苦情のある場合は、乙の費用と責任において解決しなければならない。ただし、乙が責めを負うべき事情がないときは、この限りでない。
- 6 乙は、独立行政法人国立病院機構施設管理規程（平成16年規程第36号）及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。

(甲の免責事項)

- 第15条 地震、水害、台風等の災害、火災及び盗難、その他甲の責め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、甲はその責めを負わない。

(通知義務)

- 第16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。
- 一 乙（若しくはその連帯保証人）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。
 - 二 乙の資本構成に重大な変更があったとき。
 - 三 乙が1週間以上継続して本件建物を使用しないとき。

(実地調査等)

- 第17条 甲は、乙の第2条、第11条、第12条又は第14条に規定する貸付目的等の履行

状況を確認するため、又は病院運営及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、本件建物等の実地調査を行うことができる。ただし、非常の場合であっ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。

2 乙は、正当な理由がなく、前項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避してはならない。

(契約の解除)

第18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。

- 一 第7条第1項に規定する賃料支払義務
- 二 第8条に規定する諸費用支払義務
- 三 第11条及び第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。

- 一 第2条に規定する本件建物の使用目的遵守義務
- 二 第12条、第14条ないし第16条に規定する義務
- 三 その他本契約書に規定する乙の義務

四 甲が乙の経営が破綻（解散、破産、和議、民事再生、会社整理、会社更生の申し立て、手形の不渡り、銀行取引停止処分等があったとき）したと認めたとき。

3 乙は、やむを得ない事情により、建物の使用が困難になったときは、甲に対して少なくとも2ヶ月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解除することができる。

4 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から2ヶ月分の賃料を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して2ヶ月を経過する日までの間、いつでも本契約を解除することができる。

(契約解除による違約金)

第19条 乙が甲から前条第1項又は第2項の規定により本契約を解除されたときは、乙は違約金として賃料総額（本契約締結後、賃料総額に変更があった場合には、変更後の賃料総額をいう。以下同じ。）の100分の30に相当する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。

(談合等の不正行為に係る解除)

第20条 甲は、本契約に関して、次の各号の一に該当するときは、本契約の全部又は一部を解除することができる。

- 一 公正取引委員会が、乙又は乙の代理人（乙又は乙の代理人が法人の場合にあっては、その役員又は使用人。以下同じ。）に対し、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第7条又は同法第8条の2（同法第8条第1号又は第2号に該当する行為の場合に限る。）の規定による排除措置命令を行ったとき、同法第7条の2第1項（同法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令を行ったとき又は同法第7条の2第18項若しくは第21項の規定による課徴金の納付を命じない旨の通知を行ったとき。
- 二 乙又は乙の代理人が刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは同法第198条又は独占禁止法第89条第1項の規定による刑の容疑により公訴を提起されたとき（乙の役員又はその使用人が当該公訴を提起されたときを含む。）。

2 乙は、本契約に関して、乙又は乙の代理人が独占禁止法第7条の2第18項又は第21項の規定による通知を受けた場合には、速やかに、当該通知文書の写しを甲に提出しなければならない。

(談合等の不正行為に係る違約金)

- 第21条 乙は、本契約に関し、次の各号の一に該当するときは、甲が本契約の全部又は一部を解除するか否かにかかわらず、違約金として、甲の請求に基づき、賃料総額の100分の10に相当する額を甲が指定する期日までに支払わなければならない。
- 一 公正取引委員会が、乙又は乙の代理人に対し、独占禁止法第7条又は同法第8条の2(同法第8条第1号又は第2号に該当する行為の場合に限る。)の規定による排除措置命令を行い、当該排除措置命令が確定したとき。
 - 二 公正取引委員会が、乙又は乙の代理人に対し、独占禁止法第7条の2第1項(同法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。)の規定による課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき。
 - 三 公正取引委員会が、乙又は乙の代理人に対し、独占禁止法第7条の2第18項又は第21項の規定による課徴金の納付を命じない旨の通知を行ったとき。
 - 四 乙又は乙の代理人が刑法第96条の6若しくは同法第198条又は独占禁止法第89条第1項の規定による刑が確定したとき。
- 2 乙は、前項第4号に規定する場合に該当し、かつ、次の各号の一に該当するときは、前項に規定する賃料総額の100分の10に相当する額のほか、賃料総額の100分の5に相当する額を違約金として甲が指定する期日までに支払わなければならない。
- 一 公正取引委員会が、乙又は乙の代理人に対し、独占禁止法第7条の2第1項(同法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。)及び第7項の規定による課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき。
 - 二 当該刑の確定において、乙が違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。
 - 三 乙が甲に対し、独占禁止法等に抵触する行為を行っていない旨の誓約書を提出しているとき。
- 3 乙は、契約の履行を理由として、前2項の違約金を免れることができない。
- 4 第1項及び第2項の規定は、甲に生じた実際の損害の額が違約金の額を超過する場合において、甲がその超過分の損害につき賠償を請求することを妨げない。

(反社会的勢力の排除)

- 第22条 乙は、当該契約の履行にあたり、自らが反社会的勢力(独立行政法人国立病院機構反社会的勢力への対応に関する規程(平成27年規程第63号)第2条各号に掲げる者をいう。以下同じ。)ではないこと及び反社会的勢力と一切の関係を持たないことを確約する。
- 2 乙は、自ら又は第三者をして本件建物を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約する。
- 3 本契約締結後に、乙が前2項の規定に違反していたことが判明した場合、反社会的勢力が直接又は間接的に乙を支配するに至った場合又は乙が自ら若しくは第三者を利用して次の各号のいずれかに該当する行為をした場合には、甲は、何らの催告を要せずして契約を解除することができる。
- 一 暴力的な要求行為
 - 二 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - 三 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - 四 風説を流布し、偽計を用い、又は威力を用いて甲の信用を毀損し、又は甲の業務を妨害する行為
 - 五 その他前各号に準ずる行為
- 4 前項の規定に基づき甲が契約を解除した場合、乙に生じた損害について、甲は何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 5 第3項の規定に基づき甲が契約を解除した場合、乙は、甲に対し、賃料総額の100分の30に相当する額を違約金として支払うものとする。
- 6 乙は、契約の履行を理由として、前項の違約金を免れることができない。
- 7 第5項の規定は、甲に生じた実際の損害の額が違約金の額を超過する場合において、甲がその超過分の損害につき賠償を請求することを妨げない。

(違約金に関する遅延利息)

第23条 乙が本契約書に規定する違約金を甲の指定する期日までに支払わないときは、乙は、当該期日を経過した日から支払をする日までの日数に応じ、年利3.0%の割合で算定した額の遅延利息を甲に支払わなければならない。

(賃料の清算)

第24条 甲は、本契約が解除された場合には、甲が乙から受領した賃料の未経過賃貸借契約期間に係る賃料を返還する。ただし、その額が1,000円未満の場合にはこの限りではない。

(造作買取請求権等の放棄)

第25条 乙は甲に対し、本件建物を明渡すにあたり乙の支出した必要費、有益費の償還、内装造作諸設備の買取、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26条 甲又は乙が、本契約に規定する解除権を行使したとき又は本契約が賃貸借契約期間の満了により終了する日(第4条第1項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第2項ただし書に規定する通知をした日から6月を経過した日)までに、乙は本件建物を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本件建物を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 乙が、前項に規定する義務を履行しないときは、乙は本契約終了又は本契約解除の翌日から甲に本件建物を返還する日までの賃料相当額の2倍の損害金、諸費用相当額及び明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。

3 原状回復工事及び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内装造作諸設備・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。

(連帯保証人)

第27条 次の者は、本契約に基づく乙の甲に対する一切の債務につき、乙と極度額●●●万円の範囲内で連帯して、その履行の責めを負担する。

住所 ○○県○○市○○町○-○-○

氏名 ☆ ☆ ☆ ☆

(連帯保証人が法人の場合は極度額の記載は必須ではない)

(極度額の金額は賃料の6ヶ月分を目安とし、契約締結時に決定する)

(契約の費用)

第28条 本契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、すべて乙の負担とする。

(専属的合意管轄裁判所)

第29条 本契約から生じる一切の紛争(裁判所の調停手続きを含む。)については、甲の所在地を管轄する仙台地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(協議)

第30条 本契約に定めのない事項又は本契約について疑義がある場合については、甲及び乙は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決する。

(特約条項I)

第31条 甲又は乙は、賃貸借契約期間内であっても、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32条 第3条に定める賃貸借契約期間の満了までに、甲乙間に新たに法第38条に定める定期建物賃貸借契約の合意が成立したときは、第26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。

令和〇年〇月〇日

甲（貸主） 住所 宮城県仙台市宮城野区宮城野二丁目11番12号
氏名 独立行政法人国立病院機構仙台医療センター
院長 江 面 正 幸 ⑩

乙（借主） 住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇-〇-〇
氏名 〇〇法人■■■■■
理事長 □ □ □ □ ⑩

連帯保証人 住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇-〇-〇
氏名 ☆ ☆ ☆ ☆ ⑩

仙台医療センター附属仙台看護助産学校 建物面積表

符号	建物名	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築面積 (㎡)
①	看護助産学校 学校棟	RC	5F	3,238.57	
②	看護助産学校 食堂棟	RC	3F	745.54	
③	看護助産学校 宿舎棟	RC	7F	4,073.53	
④	体育館	SRC	2F	849.28	
⑤	ポンプ室	RC	1F	11.02	
⑥	ボイラー棟	RC	1F	54.69	
	計			8,972.63	2,655.45

別表 2

賃借人負担とする軽微な修繕等について

A. 建物外装及び構造躯体に係るもの

軒樋、豎樋の軽微な補修	害虫等駆除(ゴキブリ、ダニ・ネズミ等)
-------------	---------------------

B. 内装及び内部躯体に係るもの

釘・ビス穴の改修	建具の開閉不良による調整及び軽微な補修
ガラス破損の取替	盗難防止用の鍵交換
鍵紛失等による再発行	

C. 外構に係るもの

植栽の剪定	植栽の害虫駆除
-------	---------

D. 電気設備に係るもの

ヒューズの取替	電球、蛍光灯の取替
コンセント・スイッチ等の修理・取替	電話設備の調整及び軽微な補修
電話交換機の保守管理	電話交換機の局線追加変更工事

E. 給排水衛生設備に係るもの

水栓、ゴム栓、鎖の取替	蛇口のパッキン、コマの取替
ルーフトレーンの清掃	水栓不良の修理・取替
排水トラップ等の点検・調整及び軽微な補修	排水目皿等の修理・取替
排水目皿等の点検・調整及び軽微な補修	便器・洗面器具等の点検・調整及び軽微な補修

F. 冷暖房設備に係るもの

冷暖房機器の点検・調整及び軽微な補修	冷暖房機器のフィルター清掃及び交換
--------------------	-------------------

※本物件に関する本表記載以外の軽微な修繕については、甲乙協議により決定する

定期建物賃貸借契約説明書（案）

令和 年 月 日

〇〇法人 〇〇〇〇
理事長 □□□□ 殿

独立行政法人国立病院機構仙台医療センター
院長 江面 正幸

下記建物についての本契約は、借地借家法第38条が適用され、更新のない定期建物賃貸借契約となります。

すなわち、契約期間が満了した場合には、満了時において当然に契約が終了する契約であります。

従いまして、賃借人は契約期間満了時において、更新の請求や期間延長の請求を行うことはできません。

【定期建物賃貸借物件】

所在地	宮城県仙台市宮城野区宮城野二丁目8番8号
名称	独立行政法人国立病院機構仙台医療センター附属 仙台看護助産学校
構造	学校棟 鉄筋コンクリート造 5階建 食堂棟 鉄筋コンクリート造 3階建 体育館 鉄骨鉄筋コンクリート造 2階建 宿舍棟 鉄筋コンクリート造 7階建 ほか別紙「仙台医療センター附属仙台看護助産学校 建物面積表」 に示すとおり。
貸付場所	指定場所（別紙「配置図」に示すとおり）
貸付面積	8,972.63㎡（面積の算定は甲に従うものとする。）

賃貸人 独立行政法人国立病院機構仙台医療センター
院長 江面 正幸殿

上記説明を受け、説明書を受領しました。

住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇-〇-〇

氏名 〇〇法人 ■■■■

理事長 □□□□

印

定期建物賃貸借契約の終了通知書（案）

令和 年 月 日

〇〇法人 〇〇〇〇
理事長 □ □ □ □ 殿

独立行政法人国立病院機構仙台医療センター
院長 江面 正幸

下記物件については、令和〇年〇月〇日から定期建物賃貸借契約により貴殿に賃貸しているところではありますが、本契約は、令和〇年〇月〇日をもって期間満了により終了することになりますので、借地借家法第38条第4項及び定期建物賃貸借契約書第4条第1項に基づき通知します。

【定期建物賃貸借物件】

所在地	宮城県仙台市宮城野区宮城野二丁目8番8号
名称	独立行政法人国立病院機構仙台医療センター附属 仙台看護助産学校
構造	学校棟 鉄筋コンクリート造 5階建 食堂棟 鉄筋コンクリート造 3階建 体育館 鉄骨鉄筋コンクリート造 2階建 宿舍棟 鉄筋コンクリート造 7階建 ほか別紙「仙台医療センター附属仙台看護助産学校 建物面積表」 に示すとおり。
貸付場所	指定場所（別紙「配置図」に示すとおり）
貸付面積	8,972.63㎡（面積の算定は甲に従うものとする。）

賃貸人 独立行政法人国立病院機構仙台医療センター
院長 江面 正幸 殿

上記説明を受け、通知書を受領しました。

住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇-〇-〇

氏名 〇〇法人 ■■■■

理事長 □ □ □ □ 印