

沖縄県立北部病院県有財産賃貸借契約書（案）

貸主 沖縄県立北部病院 院長 佐々木 尚美（以下「甲」という。）と借主
●●● 代表者●●●（以下「乙」という。）とは、次のとおり沖縄県立北部
病院県有財産の貸付契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約（本契約書及び仕様書を内容とする契約をいう。以下同じ。）を履行しなければならない。

（賃貸借物件）

第2条 甲は、次に掲げる物件（以下「賃貸借物件」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを賃借するものとする。

- （1）所在地 沖縄県名護市大中二丁目 12 番 3 号
- （2）名 称 沖縄県立北部病院
- （3）面積等 31.55 m²（売り場 21.2 m²、倉庫 10.35 m²）

（賃貸借期間）

- 第3条** 賃貸借期間は、令和 8 年 4 月 1 日から令和 11 年 3 月 31 日までとする。
- 2 甲は、前項に規定する期間の満了日の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に乙に対し、期間満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。
 - 3 乙は、甲から前項に規定する通知を受領したときは、賃貸借物件を引き続き賃借するか否かを受領した日から 30 日以内に甲へ書面（自由様式）にて回答することとする。

（指定用途等）

- 第4条** 乙は、賃貸借物件を、売店（コンビニエンスストアも含む。以下同義）の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、売店で販売する商品に関し、事前に甲の承認を得るものとする。
 - 3 乙は、売店で販売する商品に関し、適宜補充する等適切な管理に努めなければならない。

（報告）

- 第5条** 乙は、本契約に係る売店の売上金額を暦月ごとに取りまとめた売上報告書（自由様式）を作成し、翌月の 10 日までに甲へ提出しなければならない。
- 2 乙は、前項のほかの事項について甲が報告を求めた場合は、その求めに応じなければならない。

（貸付料）

第6条 乙が甲に支払う賃貸借に伴う貸付料は暦月ごとに算定した使用料とす

る。水道光熱費は別途支払うものとする。

- 2 第1項に規定する貸付料は、次に掲げる計算式により算出された金額の高い方とする。

①第5条により報告された売上金額に●%を乗じて得た金額

②沖縄県病院事業局固定資産管理規程第23条第1項の別表第1に規定する計算式により算出した金額

- 3 第1項に規定する水道光熱費は、乙の使用による電気料および水道使用料を合算した金額とする。

- 4 乙は、賃貸借に伴う貸付料を1ヶ月ごとに甲が発行する納入通知書により、甲が指定する期限までに納付するものとする。

- 5 消費税及び地方消費税の税率に変動がある場合は、甲乙双方が協議のうえ、消費税額を改定することができることとする。

(延滞金)

- 第7条** 乙は、甲の指定する日までに貸付料を納付しない場合は、納付日の翌日から納付した日までの期間について沖縄県延滞金徴収条例第2条の規定により算定した延滞金を支払わなければならない。

(その他の費用)

- 第8条** 売店の設計、整備、運営および維持管理、修繕にかかる費用は、乙の負担とする。

(禁止又は制限される行為)

- 第9条** 乙は、甲の承諾を得ないで賃貸借物件の全部又は一部を転貸し、または賃借権を譲渡したり、担保に供するなどの処分行為をしてはならない。

- 2 乙は、甲の承諾を得ないで賃貸借物件の改造若しくは模様替え又は賃貸借物件の区域内における工作物の設置を行ってはならない。

- 3 本契約に基づく事業は乙自ら行うものとし、他の者にその処理を再委託しないこと。ただし、乙のフランチャイズ契約に基づき甲の承認を受けた場合は、この限りではない。

(規律維持及び秘密の保持)

- 第10条** 乙は、売店の設置及び運営に従事する乙の職員の風紀及び規律の維持に責任を負い、秩序ある義務の実施に努めなければならない。

- 2 乙は、業務上知り得た秘密を外部に漏らし、又は他の目的に利用してはならない。本契約終了後においても同様とする。

(賃借人の義務)

- 第11条** 乙は、賃貸借物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

- 2 乙は、第4条の指定用途等に関わるすべての事項について責を負うものとし、甲は一切の責めを負わないものとする。
- 3 甲が賃貸借物件の管理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。
- 4 乙は、売店の運営にあたっては甲の業務の迷惑とならないよう十分に配慮しなければならない。
- 5 乙の名称、所在地又は代表者に変更があったときは、直ちに文書により甲に通知するものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第12条 乙は、賃貸借物件に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に請求しないこととする。

2 乙は、甲が実施する病院建物本体および附属設備にかかる修繕・改修・法令に基づく点検により店舗が使用できないときに、営業損失等の名目により甲に損害賠償を請求しないこととする。

(調査協力義務)

第13条 甲は、賃貸借物件について、随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

(第三者に損害を及ぼした場合の措置)

第14条 乙は、賃貸借物件の管理運営することにより第三者に損害を及ぼす恐れがある場合は、乙の責任において損害の発生を防止し、第三者に損害を及ぼした場合は、乙の負担において賠償しなければならない。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙が本契約に定める義務および乙が自ら甲に企画提案した内容に違背した場合、15日間の催告期間においてその違約を改める旨を催告し、その期間経過後も違約が継続したときは、違約者に対し本契約を解除することができる。

- 2 前項により、本契約が解除されたときは、違約者は相手方が被った実費損害分を支払わなければならない。
- 3 甲または乙は、次のいずれかに該当したときは、その相手方は、何らの催告も要せずして、直ちに本契約を解除することができる。
 - (1) 解散又は破産、民事再生、会社更生、仮差押、差押の申立があり、契約上の義務履行ができないことが明かなとき。
 - (2) 第23条の規定に反する事実が判明したとき。
 - (3) 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。
 - (4) 賃貸借物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供したとき。
 - (5) 賃貸借物件又はその周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、

又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせたとき。

(6) 賃貸借物件を反社会的勢力に占有させたとき。

4 甲は、賃貸借物件を国、県その他公共団体において公用又は公共用に供するためその他必要が生じたとき、また、当該県有施設を廃止するときは、本契約を解除することができる。この場合において、契約解除に伴う賃貸借物件の原状回復については、甲乙双方の協議のうえ定めるものとする。

5 乙は、第3条の賃貸借期間にかかわらず、やむを得ない事情により本契約を解除する場合は、解除しようとする日の1ヶ月前までに甲に通知するものとする。

(損害賠償)

第16条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、乙に対しその損害の賠償を請求することができる。

2 乙は、賃貸借物件の全部または一部を滅失し、又は損傷したときは、当該滅失または損傷による損害額に相当する額を、甲に支払わなければならない。ただし、当該滅失または損傷につき、乙が回復した場合はこの限りではない。

(賃貸借料の返還)

第17条 既に納入した第6条に定める貸付料は、原則返還しないものとする。

(賃貸借物件の返還)

第18条 乙は、本契約が終了する日までに(第16条第3項にあつては直ちに)、乙の負担により賃貸借物件を現状に復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が特に承諾したときは、賃貸借物件を現状に復しないことができるものとする。

2 乙は、賃貸借物件の返還に際して、賃貸借物件に支出した経費・有益費の償還、造作買い取りや立退料等を甲に請求することができない。

(契約に要する費用)

第19条 本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(遵守事項)

第20条 乙は、本契約に定めるもののほか、甲が発行した「沖縄県立北部病院内売店事業者の選定に係る募集要項」および乙が甲に提出した「企画提案書類等」を遵守するものとする。

(管轄裁判所)

第21条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の所在地を管轄する裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(協議)

第 22 条 本契約書に約定しない事項について約定する必要があるとき、又はこの契約書に約定する事項について疑義のあるときは、その都度、甲乙双方が協議して定めるものとする。

本契約が成立したことを証するため、この契約書 2 通を作成し、各自それぞれ 1 通を所持する。

令和 8 年 月 日

(甲) 沖縄県名護市大中二丁目 12 番 3 号
沖縄県立北部病院
院長 佐々木 尚美

(乙)
株式会社
代表取締役

令和 8 年 月 日

定期借家権契約についての説明

貸主（甲） 沖縄県名護市大中二丁目 12 番 3 号
沖縄県立北部病院
院長 佐々木 尚美

下記物件について県有財産貸付契約を締結するにあたり、借地借家法第 38 条第 2 項に基づき、次のとおり説明します。

〔説明内容〕

下記物件の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな行政財産使用許可を与える場合を除き、期間の満了の日までに下記物件を明け渡さなければなりません。

記

- (1) 物件の名称 : 沖縄県立北部病院 31.55 m²等
(2) 物件の所在地 : 沖縄県名護市大中二丁目 12 番 3 号
(3) 契約期間 : 令和 8 年 4 月 1 日～令和 11 年 3 月 31 日（3 年）

上記物件について、借地借家法第 38 条第 2 項に基づく説明を受けました。

令和 8 年 月 日

借主（乙） 住所
氏名