

博多区役所駐車場
定期建物賃貸借契約書

福岡市を貸付人、（ ）を借受人とし、「令和6年度プロポーザル方式による市有財産（博多区役所駐車場）借受者公募要項」（以下「公募要項」という。）に基づき、次の条項により、民法（明治29年法律第89号）第601条及び借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく市有財産の定期建物賃貸借契約（以下「この契約」という。）を締結する。

（貸付物件）

第1条 貸付人は、次の物件（以下「貸付物件」という。）を借受人に貸し付ける。

施設名称	博多区役所駐車場
所在地（地番） 【住居表示】	福岡市博多区博多駅前二丁目141番 【福岡市博多区博多駅前二丁目13番】
構造	立体駐車場 鉄骨造 5層4階建て
付帯設備	福祉型便所 エレベーター（11人乗り）
貸付面積	4378.19 m ²

※貸付面積には、車路、通路等、駐車区画としての用途ではない場所を含む。

※対象駐車場については、別添図面（添付省略）を参照。なお、現況図と現地の現況が異なるときは、現地の現況が優先される。

（貸付期間）

第2条 貸付期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までの5年間とする。

2 この契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。

3 貸付人は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に借受人に対し、期間の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。

4 貸付人は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を借受人に主張することができず、借受人は、第1項に規定する期間の満了後においても、貸付物件を引き続き賃借することができる。ただし、貸付人が通知期間の経過後借受人に対し期間の満了により賃貸借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か月を経過した日に賃貸借は終了する。

5 借受人が、駐車機器を設置し、及び撤去する際に要する期間は、第1項の貸付期間に含めるものとする。

（貸付物件の用途等）

第3条 借受人は、貸付物件を時間貸駐車場施設として、貸付期間中継続して営業・運営する事業（以下「駐車場事業」という。）を行うものとする。

2 借受人は、貸付物件を駐車場事業の用途（以下「指定用途」という。）に使用しなければならない。

3 借受人は、貸付物件を指定用途に使用するための設計、整備、運営、維持管理及び修繕に係る費用を負担しなければならない。ただし、別紙「特記仕様書」（添付省略）で貸付人の負担とされるものを除く。

4 借受人は、別紙「特記仕様書」（添付省略）及び公募要項に従い、貸付物件を指定用途に使用しなければならない。

(貸付料)

第4条 貸付物件の貸付料（以下「貸付料」という。）は年額金〇〇〇円（うち取引に係る消費税額及び地方消費税額〇〇〇円）とする。

2 借受人は、前項に規定する貸付料（年額）を次表に基づき、貸付人が発行する納入通知書により納付しなければならない。ただし、同表に定める納付期限が金融機関の休日に当たるときは、次の金融機関の営業日までとする。

期 間		貸付料（納付金額）	納期	納付期限
令和6年度	令和7年3月1日～ 令和7年3月31日	〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第1期	令和7年 3月15日
令和7年度	令和7年4月1日～ 令和8年3月31日	〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第1期	令和7年 5月15日
		〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第2期	令和7年 8月15日
		〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第3期	令和7年11月15日
		〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第4期	令和8年 2月15日
令和8年度	令和8年4月 1日～ 令和9年3月31日	〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第1期	令和8年 5月15日
		〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第2期	令和8年 8月15日
		〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第3期	令和8年11月15日
		〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第4期	令和9年 2月15日
令和9年度	令和9年4月 1日～ 令和10年3月31日	〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第1期	令和9年 5月15日
		〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第2期	令和9年 8月15日
		〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第3期	令和9年11月15日
		〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第4期	令和10年 2月15日
令和10年度	令和10年4月 1日～ 令和11年3月31日	〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第1期	令和10年 5月15日
		〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第2期	令和10年 8月15日
		〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第3期	令和10年11月15日
		〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第4期	令和11年 2月15日
令和11年度	令和11年4月 1日～ 令和12年2月28日	〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第1期	令和11年 5月15日
		〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第2期	令和11年 8月15日
		〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第3期	令和11年11月15日
		〇〇〇円 (内消費税〇〇〇円)	第4期	令和12年 1月29日

3 貸付人は、第18条第1項第1号から第7号及び第19条に掲げる事由によりこの契約を解除したときは、既納の貸付料を返還しない。

- 4 貸付期間の中途において、貸付人借受人の合意により契約が終了した場合の貸付料は、月割り及び日割り計算により算定した金額とする。

(貸付料の改定)

第5条 貸付人が3年ごとに行う不動産価格の評価から算定した最低貸付料の額が、第4条に定める貸付料の額を上回ったときは、貸付人及び借受人協議の上、合意した場合、貸付料を増額することができる。

- 2 貸付人及び借受人は、貸付物件につき特別の費用を負担することになったときその他正当な理由があると認めるときは、相手方に対して貸付料の増減額を請求することができる。
- 3 貸付人又は借受人が前項の規定に基づき、相手方に対して貸付料の増減額を請求したときは、貸付人及び借受人協議の上その額を決定する。
- 4 貸付期間中に貸付料に係る消費税の税率改定があったときは、改定された税率に基づき貸付料の改定を行う。

(貸付料の遅延利息)

- 第6条 借受人は、第4条に定める納付期日までに貸付料を納付しないときは、納付期限の翌日から納付の日までの期間に応じ、その納入しない貸付料（1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）に年14.6パーセントの割合を乗じて得た額に相当する遅延利息（100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）を徴収する。ただし、貸付料の額が2,000円未満である場合又は遅延利息の額が1,000円未満である場合においては、徴収しない。
- 2 前項に規定する年当たりの割合は、うるう年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

(契約保証金)

- 第7条 借受人は、この契約の締結と同時に、福岡市公有財産規則第35条に規定する契約保証金（以下「契約保証金」という。）として金〇〇〇円を、貸付人の発行する納付書により、貸付人に納付しなければならない。
- 2 第5条の規定により貸付料が増減額された場合の契約保証金は、貸付料の増減額と同様の割合で、貸付料増減額の日から改定されるものとし、貸付料が増額された場合、借受人は、増額後の契約保証金の額（円未満切上げ）と従前の契約保証金の額との差額を、貸付人の発行する納付書により、当該増額の日から30日以内に貸付人に納付し、貸付料が減額された場合、貸付人は、減額後の契約保証金の額（円未満切上げ）と従前の契約保証金の額との差額を、当該減額の日から30日以内に借受人に返金しなければならない。
 - 3 貸付人は、この契約の終了後、借受人の第20条第1項に規定する義務の履行（同項ただし書を適用する場合を含み、同項第2号を適用する場合は第18条第1項第8号に該当するときに限る。）を確認したときは、借受人の請求により遅滞なく納付されている契約保証金を借受人に返還する。
 - 4 契約保証金には、利息を付さない。
 - 5 貸付人は、第18条第1項（第8号を除く。）及び第19条の規定によりこの契約を解除したとき、又は借受人が第20条第1項の義務を履行しないときは、契約保証金は貸付人に帰属する。

なお、契約保証金は、債務不履行の損害遅延金、貸付料、違約金、遅延利息、その他借受人の貸付人に対する債務には充当されないものとし、契約保証金が貸付人に帰属したのちにおいても、借受者はこれらの債務を履行する義務を負うものとする。

- 6 借受人は、前項の規定により契約保証金を貸付人に帰属させたことに対して、一切の異議申立て等を行うことができない。
- 7 借受人は、貸付人に対する契約保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても契約保証金の返還請求権に担保を設定してはならない。
- 8 第1項の契約保証金は、第18条第2項又は第21条に規定する損害賠償の予定と解釈しない。

(貸付物件の引渡し)

第8条 貸付人は、貸付期間の初日に、貸付物件を引き渡し時点における現況有姿の状態借受人に引き渡す。

- 2 前項の引渡しは、原則として貸付人借受人の立会いの上で行うものとする。ただし、これに依り難い場合はこの限りではない。

(契約不適合責任)

第9条 借受人は、第1条の事項が契約の内容に適合することを容認し、契約締結後、貸付物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、貸付人に対し物件の修補、損害賠償等の請求又は契約の解除をすることができない。

(禁止事項)

第10条 借受人は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 貸付物件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(以下「風俗営業等」という。)の建物敷地の用途に供すること、又は第三者に風俗営業等をさせることのほか指定用途以外の用途に供すること。
- (2) 貸付物件に建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1項に規定する建築物を建築すること。
- (3) 貸付物件を第三者に転貸すること。
- (4) 本件賃借権を第三者に譲渡し、又はこれに他の権利を設定すること。

(修繕義務等)

第11条 貸付物件の修繕に関しては、特記仕様書(添付省略)に定めるところによる。

(滅失又は毀損の報告)

第12条 借受人は、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は毀損した場合には、直ちに貸付人にその状況を報告しなければならない。

(滅失又は毀損の原状回復)

第13条 借受人の責めに帰する事由により貸付物件を滅失し、又は毀損したときは、借受人の責任において速やかに原状に回復しなければならない。

(保全義務等)

第14条 借受人は、善良なる管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

- 2 借受人は、前項の規定に従い貸付物件を使用し、土壌の汚染等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。

3 貸付物件の形状（工作物の増設、改良等の行為を含む。）を変更しようとするときは、事前に理由を付した書面をもって貸付人の承認を得なければならない。

（実地調査等）

第15条 貸付人は、第4条に規定する債権の保全上必要があると認められるとき、又は指定用途に関する履行状況を確認する必要があると認めるときは、借受人に対し、その事業若しくは資産、経営状況に関して質問し、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 借受人は、貸付人から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なくその請求を拒み、妨げ又は忌避してはならない。この場合において、借受人は、直ちに貸付人に対して同項に規定する報告、資料の提出等をしなければならない。

（資料の提出等）

第16条 借受人は、貸付人に対し、次の各号に掲げる資料を提出しなければならない。

（1）随時報告

- ア 事故等のトラブルが発生した際の状況等
- イ 貸付物件の不具合、修繕や更新が必要な状況等

（2）定期報告

- 借受者は、毎月、前月分の下記の事項について貸付人にデータ（エクセル形式）で報告することとする。
- ア 入出庫台数（日別）
- イ 無料出庫台数（日別）
- ウ 稼働率（時間帯別）
- エ 駐車時間ごとの出庫台数
- オ 駐車場料金収入（売上・経費・収益）（月別）
- カ 市と借受者が協議して定めた事項

2 借受人は、駐車場の利用状況、管理運営状況等を記載した事業報告書を作成し、各年度終了後速やかに、貸付人に提出するものとする。なお、貸付人は、この事業報告書を公表することができる。

3 借受人は、福岡市情報公開条例に基づく開示請求又は市議会からの要請を受けた場合は、貸付人に協力するよう努めなければならない。

4 貸付人が、債権の保全上必要があると認めるとき、又は第三者に貸付物件を転貸している疑いがある場合等において確認の必要があると認めるときは、貸付人は借受人に対してその参考となるべき資料の提出又は報告を求めることができるものとする。

（違約金）

第17条 借受人は、第2条に規定する貸付期間中に、第3条、第10条、第14条、第15条若しくは前条第1項、第2項、第4項に定める義務に違反したとき又は次条第1項第1号から第7号及び第19条に掲げる事由によりこの契約を解除したときは、第4条第2項に規定する貸付料（年額）の100分の30に相当する額（円未満切捨て）を違約金として貸付人に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、次条第2項又は第21条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

（契約の解除）

第18条 貸付人は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。

（1）借受人が納付期限後3か月以上貸付料の支払いを怠ったとき。

- (2) 借受人が第10条に定める禁止事項に違反したとき。
 - (3) 借受人がこの契約に定める義務を履行しないとき。
 - (4) 借受人の事業内容、資力、信用状態等の重要な事項に関して、虚偽があったとき。
 - (5) 借受人が、破産、会社更生、民事再生、清算又は特別清算その他倒産法制上の手続について、借受人の取締役会でその申立てを決議したとき、又は第三者（借受人の取締役を含む。）によって、その申立てがなされたとき。
 - (6) 借受人の発行する手形又は小切手が不渡りとなったとき。
 - (7) 前条に規定する違約金を納付しない場合。
 - (8) 貸付人において、公用又は公共用に供するため貸付物件を必要とするとき。
- 2 借受人は、貸付人の解除権の行使に伴い、貸付人に損害があるときは、その損害を賠償しなければならない。
 - 3 貸付人は、解除権を行使したときは、借受人の負担した契約の費用は償還しない。
 - 4 貸付人は、解除権を行使したときは、借受人の支払った違約金及び貸付物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。
 - 5 借受人は、貸付人の解除権の行使に伴い発生した損失について、貸付人にその補償を請求することはできない。
 - 6 第3項から前項までの規定は、第1項第8号に該当する場合は適用しないものとする。

（暴力団等関与に対する貸付人の解除権）

第19条 貸付人は、借受人が福岡市暴力団排除条例（平成22年福岡市条例第30号）第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第1号に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者であることが判明したときは、契約を解除することができる。

この場合において、解除により借受人に損害があっても、貸付人はその損害の賠償の責を負わないものとする。また、暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者とは、次のとおりとする。

- (1) 暴力団員が経営に事実上参加している事業
- (2) 暴力団員の親族等が代表取締役を務めているが、実質的には当該暴力団員がその運営を支配している事業者
- (3) 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用・使用している者
- (4) 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料の購入契約等を締結している者
- (5) 暴力団（員）に経済上の利益や便宜を供与している者
- (6) 役員等が暴力団（員）と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難される関係を有している者

（貸付物件の返還）

第20条 借受人は、貸付物件を、貸付人借受人協議の上定めた状態にて、次の各号に定める期日までに貸付人に返還しなければならない。ただし、貸付期間の満了前に、次の貸付期間にも引き続き同じ貸付物件を使用することができることが明らかになったときは、貸付物件を原状に回復することなく、引き続き使用することができる。

また、返還にあたっては、貸付人（本定期建物賃貸借契約の終了後に当該物件を借上げ駐車場事業を行なう者（以下、次期借受人））がある場合は貸付人及び次期借受人）と原状回復に関する協議を行うものとする。

- (1) 貸付期間の満了による場合は、貸付期間の満了日。
 - (2) 貸付人が第18条の規定によりこの契約を解除した場合は、貸付人の指定する期日。
- 2 前項の規定による返還は、原則貸付人借受人の立会いの上で行うものとする。
 - 3 貸付人は、借受人が第1項に定める義務を履行しないとき、貸付人においてこれを執行することができるも

のとする。この場合において、借受人はその費用を貸付人に支払わなければならない。

(損害賠償)

第21条 借受人は、その責めに帰する事由により貸付物件の全部又は一部を滅失し、又は毀損した場合は、当該滅失又は毀損による当該物件の損害に相当する金額を損害賠償として貸付人に支払わなければならない。ただし、第13条の規定により当該物件を原状に回復した場合は、この限りではない。

2 前項に掲げる場合のほか、借受人はこの契約に定める義務を履行しないため貸付人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貸付人に支払わなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第22条 借受人は、貸付期間が満了した場合において、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費及びその他の費用があっても、これを貸付人に請求し得ないものとする。

2 借受人は、貸付人の同意を得て建物に付加した建具その他の造作・模様替え等は、この契約終了の場合においては、買取請求権を放棄することについて承認し、第20条第1項の協議において別途定められた場合を除き、当該物件を撤収し、原状回復の義務を負うものとする。

(契約の費用)

第23条 この契約の締結に要する費用は、借受人の負担とする。

(住所等の変更の届出)

第24条 借受人は、その住所又は氏名（法人の場合にあっては所在地又は名称）に変更があったときは、速やかに貸付人に届け出るものとする。

(近隣住民等への配慮)

第25条 借受人は、第8条の規定による貸付物件の引渡しを受けた以後においては、十分な注意を持って貸付物件を管理し、近隣住民その他第三者との間で紛争が生じないように配慮しなければならない。

2 借受人は、貸付物件に関する工事、維持管理等に伴い第三者からの苦情、その他紛争が生じたときは、その費用を負担し、自らの責任において解決しなければならない。

(駐車場利用者等への対応)

第26条 借受人は、駐車場事業により発生するトラブル、苦情等については、一切の責任を持って解決する。

(信義誠実の義務)

第27条 貸付人及び借受人は、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。

(疑義の決定)

第28条 この契約及び公募要項に関し疑義のあるとき又は定めのない事項については、福岡市契約事務規則（昭和39年福岡市規則16号）及び福岡市公有財産規則（昭和39年福岡市規則33号）等によるほか貸付人及び借受人が協議の上決定する。

(合意管轄)

第29条 この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、福岡地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

この契約の締結を証するため、契約書2通を作成し、貸付人、借受人が記名押印の上、各自1通を保有する。

令和〇年〇月〇日

貸付人 住 所 福岡市中央区天神一丁目8番1号
氏 名 福岡市
福岡市長 高島 宗一郎

借受人 住 所
氏 名