

市有財産（土地）賃貸借契約書【案】

福岡市（以下「貸付人」という。）と〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇（以下「借受人」という。）は、「市有財産借受者 公募要項【中央区地行浜二丁目 30 番 22 の一部】」（以下「公募要項」という。）に基づき、土地賃貸借契約を締結する。

なお、本件契約は建物の所有を目的とするものではなく、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）の規定は適用されないことを相互に確認する。

（貸付物件）

第 1 条 貸付物件は、次のとおりとする。

所在地（地番）	地目	貸付面積
福岡市中央区地行浜二丁目30番22の一部	雑種地	796.45㎡

- 2 借受人は、本契約の締結に当たり、貸付人が貸付物件について測量及び境界確定を実施しておらず、前項に記載の貸付面積は図面等に基づき求積したものであることを承知の上借り受けるものとする。

（貸付期間）

第 2 条 貸付期間は、令和 8 年 4 月 1 日から令和〇年 3 月 31 日までとする。

- 2 貸付期間には、借受者による施工期間及び期間満了に伴う占用物の撤去期間を含むものとし、原則として、借受者は貸付期間が満了する日の前日までに事業を終了し、満了日に貸付物件を明け渡さなければならないものとする。

（貸付物件の用途等）

第 3 条 借受人は、貸付期間中、法令及び条例等を遵守の上、貸付物件を〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇の用途（以下「指定用途」という。）に供するものとする。

- 2 借受人は、貸付物件を指定用途に供するために係る一切の費用を負担するものとする。
- 3 事業開始に伴う工事等は、事前に完成予定図面や仕様書等を提出のうえ、貸付人の承諾を得たうえで行うものとする。
- 4 樹木植栽等を撤去した場合に生じたせん定枝・伐採樹木等について、貸付人の承諾を得たうえで再利用や福岡市が指定する再資源化施設への搬入等に取り組み、その結果を貸付人に報告しなければならない。

（貸付料）

第 4 条 貸付料は、年額金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円とする。

- 2 貸付料の額は、土地価格の変動等の影響を反映するため、令和 10 年 4 月 1 日に見直しを予定する。その後、原則として 3 年ごとに見直すものとし、貸付料の額が、土地価格の変動その他の事情により不相当となったときは、借受人と協議の上、将来に向かって貸付料を改定することが

できるものとする。

- 3 貸付期間の中途において、貸付人及び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。
- 4 借受人は、貸付料を、第2条に規定する貸付期間中の各年度において、次表に基づき貸付人が発行する納入通知書により、納付期限までに貸付人の指定する金融機関に納付しなければならない。ただし、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に納付しなければならない。

(令和8年度から令和○年度まで)

期 間	貸 付 料	納 付 期 限
第1期	〇, 〇〇〇, 〇〇〇円	5月15日
第2期	〇, 〇〇〇, 〇〇〇円	8月15日
第3期	〇, 〇〇〇, 〇〇〇円	11月15日
第4期	〇, 〇〇〇, 〇〇〇円	2月15日

- 5 貸付人は、第15条第1項第1号から第7号まで及び第16条第1項に掲げる事由により本件契約を解除したときは、既納の貸付料は返還しない。
- 6 貸付人は、貸付物件が災害等により被害を受け長期間使用できない等その他正当な理由があるときは、貸付料の額について、別途定めることができる。

(貸付料の遅延利息)

- 第5条 借受人は、前条第5項に規定する納付期限までに貸付料を納付しないときは、当該納付期限の翌日から納付した日までの日数に応じ、未納額が1,000円以上であるときは当該金額(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計算した金額(100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)を遅延利息として、貸付人の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、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、この限りでない。
- 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6条 借受人は、貸付人が指定する日までに、契約保証金として金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円を、貸付人の発行する納入通知書により納付しなければならない。
- 2 貸付人は、本件契約の終了後、第18条第1項に規定する借受人の義務の履行(同項第2号を適用する場合は第15条第3項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納付されている契約保証金を借受人に返還する。
 - 3 契約保証金には、利息を付さない。
 - 4 貸付人が第15条第1項及び第16条第1項の規定により本件契約を解除したとき、又は借受人が本件契約に定める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。

- 5 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、一切の異議申立てをすることができない。
- 6 借受人は、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。
- 7 第1項の契約保証金は、第15条第2項第1号又は第19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。

(貸付物件の引渡し)

第7条 貸付人は、貸付期間の初日に、貸付物件を借受人に引き渡す。

(契約不適合責任)

- 第8条 借受人は、貸付物件が契約の内容に適合することを容認し、本契約締結後、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、貸付人に対し貸付料の減額、物件の修補、損害賠償その他の請求又は契約の解除をすることができない。
- 2 前項の規定にかかわらず、借受人が個人（事業として又は事業のために本契約の当事者となる場合におけるものを除く。）である場合に、貸付物件に契約の内容に適合しないことを発見したときには、その事実を知ったときから1年以内に限り、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができる。

(禁止事項)

第9条 借受人は、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 貸付物件を指定用途以外の用途に供すること。
- (2) 貸付物件に建物を建設すること。
- (3) 貸付物件を毀損、汚損等により原状回復が困難となるような使用をすること。
- (4) 貸付物件にごみ、その他汚物を廃棄すること。
- (5) 貸付物件を政治的又は宗教的な用途に供すること。
- (6) 貸付物件を公序良俗に反する行為又は風紀を乱すと認められる用途に供すること。
- (7) 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。）の敷地の用途に供すること又は貸付物件において第三者に風俗営業等をさせること。
- (8) 景観又は風致を害する用途に供すること。
- (9) 貸付物件において騒音、振動、電波、臭気等その他周辺住民に迷惑を及ぼす恐れのある行為を行うこと。
- (10) 貸付物件付近の交通に支障をきたし、又は通行人等に危害が及ぶ恐れのある行為を行うこと。
- (11) 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10条 借受人は、占用物の維持管理及び修繕等を行わなければならない。

(滅失又は毀損の報告)

第 11 条 借受人は、貸付期間中において、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。

2 借受人の責めに帰する事由により貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は毀損したときは、借受人の責任において原状回復をしなければならない。

(保全義務等)

第 12 条 借受人は、貸付期間中において、貸付物件を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。

(実地調査等)

第 13 条 貸付人は、第 4 条に規定する貸付料の保全上必要があると認め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、帳簿、書類その他を調査し、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調査又は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ず、直ちに貸付人に対して前項に規定する報告、資料の提出等をしなければならない。

3 借受人は、〇〇〇〇の利用状況、管理運営状況等を記載した年間事業報告書を作成し、毎年度終了後、速やかに、貸付人に提出するものとする。(※貸付物件で収益事業を行う場合に規定)

(違約金)

第 14 条 借受人は、貸付期間中において、前条第 2 項及び第 3 項の規定に違反したとき、又は次条第 1 項及び第 16 条第 1 項の規定により本契約を解除されたときは、違約金として金〇, 〇〇〇, 〇〇〇円(※貸付料(年額)の 1 2 分の 3 (1 円未満の端数があるときは、これを切上げる。)の額)を、貸付人に支払わなければならない。

2 借受人は、貸付期間中において、第 17 条第 2 項の規定により本契約を解除するときは、違約金として金〇, 〇〇〇, 〇〇〇円(※貸付料(年額)の 1 2 分の 6 (1 円未満の端数があるときは、これを切上げる。)の額)を、貸付人に支払わなければならない。

3 借受人は、貸付期間前において、第 17 条第 3 項の規定により本契約を解除するときは、違約金として金〇, 〇〇〇, 〇〇〇円(※貸付料(年額)の 1 2 分の 3 (1 円未満の端数があるときは、これを切上げる。)の額)を、貸付人に支払わなければならない。

4 前 3 項の違約金は、次条第 2 項第 1 号又は第 19 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 15 条 貸付人は、次のいずれかに該当する場合は、本件契約を解除することができる。

(1) 借受人が納付期限後 3 か月以上経過しても貸付料の支払いを怠ったとき。

- (2) 借受人が第9条に定める禁止事項に違反したとき。
- (3) 借受人が本件契約に定める義務を履行しないとき。
- (4) 借受人の指定用途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破産法制上の手続について、申立てを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) 借受人の正当な理由により、借受人より本件契約の解除の申立てがあったとき。

2 前項の規定による貸付人の解除権の行使の取扱いについては、次に定めるところによる。

- (1) 借受人は、納付した契約保証金の額を超えて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。
 - (2) 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。
- 3 貸付人は、貸付期間中に公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法第238条の5第4項の規定に基づき、契約を解除することができる。この場合において、解除により損失が生じたときは、借受人は、貸付人に対し、その補償を求めることができる。

(暴力団等関与に対する貸付人の契約解除権)

第16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）（以下「暴力団排除条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第1号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）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、本件契約を解除することができる。この場合において、解除権の行使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。

2 前項の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者
- (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、その者を雇用し、又は使用している者
- (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) 暴力団若しくは暴力団員に経済上の利益や便宜を供与している者
- (6) 役員等が暴力団若しくは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

(借受人の契約解除権)

第17条 貸付期間中において、借受人は、社会情勢の変化等に伴いやむを得ず、本件契約を貸付期間の満了前に解除しようとするときは、契約を解除しようとする日の6月前までに貸付人へ書面で予告することで契約を解除することができる。

2 前項の規定にかかわらず、貸付期間中において、借受人は、第14条第2項に規定する違約金を支払うことで、直ちに本件契約を解除することができる。

- 3 貸付期間前において、借受人は、第 14 条第 3 項に規定する違約金を支払うことで、直ちに本件契約を解除することができる。

(貸付物件の返還及び占用物の撤去)

第 18 条 借受人は、次に掲げる場合の区分に従い、それぞれ当該各号に定める期日までに貸付物件を貸付人に返還しなければならない。

(1) 貸付期間の満了による場合 貸付期間の満了日

(2) 貸付人が第 15 条第 1 項及び第 3 項並びに第 16 条第 1 項の規定により本件契約を解除する場合 貸付人の指定する期日

(3) 借受人が前条の規定により本件契約を解除する場合 契約を解除しようとする日

- 2 借受人は、前項に規定する期日までに原則として占用物を自らの費用で撤去しなければならない。ただし、前項に規定する期日までに貸付人と協議を行い貸付人が不要と認めた場合、また、前項に規定する期日までに次の借受人との間で占用物の引継ぎに係る協議を行い合意が得られた場合は、この限りではない。

- 3 第 1 項の規定による返還は、原則として貸付人の職員と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。

- 4 借受人が第 1 項に定める義務を履行しないときは、貸付人はこれを執行することができる。

- 5 借受人が第 2 項に定める義務を履行しないときは、借受人は残置占用物の所有権を放棄することとし、貸付人は残置占用物の撤去をすることができる。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。

- 6 貸付期間の満了前であっても、借受人が貸付物件を使用する必要がなくなったときは、借受人は、直ちに、占用物を自らの費用で撤去の上、貸付物件を貸付人に返還しなければならない。この場合において、貸付人は、既に受領した金員を借受人に返還しない。

(損害賠償)

第 19 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 11 条第 2 項の規定により当該物件を原状に回復した場合は、この限りでない。

- 2 借受人は、本件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、貸付人にその損害に相当する金額を賠償しなければならない。

(第三者への賠償)

第 20 条 借受人は、借受人が貸付物件に設置した工作物等により、第三者が損害を被ったときには、一切の責任を負担するものとし、すべて借受人において処理を行い、貸付人に何らの負担も生じさせないものとする。

- 2 貸付人は、借受人の責めに帰すべき事由により発生した損害について第三者に対して賠償した場合は、借受人に対して、賠償した金額及びその他賠償に伴い発生した費用を求償するものとする。この場合において、貸付人が求償した場合には、借受人は、当該求償に応じなければならない。

い。

(有益費等の放棄)

第 21 条 借受人は、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することはできない。

(契約の費用)

第 22 条 本件契約の締結に要する費用は、借受人の負担とする。

(免責事項)

第 23 条 天災地変その他不可抗力により貸付物件の全部又は一部を滅失又は毀損して使用が不可能になった場合、もしくはその修復に多大の費用を要することになった場合は、本件契約は当然に終了するものとし、貸付人及び借受人は互いに一切の損害の賠償及び補償を請求しないものとする。

(住所等の変更の届出)

第 24 条 借受人は、借受人の住所（法人にあっては、本店所在地）又は氏名（法人にあっては、商号又は代表者）又は連絡先電話番号に変更があったときは、書面により速やかに貸付人に対して届け出なければならない。

(トラブル、苦情等への対応)

第 25 条 借受人は、貸付物件を指定用途に供することに伴う第三者からの苦情やその他紛争等が生じたときは、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。

(情報公開)

第 26 条 借受人は、福岡市情報公開条例（平成 14 年福岡市条例第 3 号）に基づく公開請求又は福岡市議会への報告等により、本件契約の内容が第三者に公開されることに同意する。

(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、誠実に本件契約を履行しなければならない。

(疑義の決定)

第 28 条 本件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、貸付人及び借受人が協議の上決定する。

(裁判管轄)

第 29 条 本件契約に関する訴えの管轄は、福岡市役所所在地を管轄区域とする福岡地方裁判所とする。

