

市有財産（土地）一時賃貸借契約書（案）

※契約書については、福岡市において補正等を行う場合があります。（借受者の企画提案の内容を反映させる等

貸付者福岡市を甲、借受者（　）を乙とし、「プロポーザル方式による市有財産貸付者公募要項（福岡市役所本庁舎西側ふれあい広場）」（以下、公募要項という）に基づき、甲乙の間において、次の条項により、一時賃貸借契約を締結する。

（一時貸付物件）

第1条 甲は、次に掲げる一時貸付物件【図面1】を乙に貸付け、乙はこれを借り受けるものとする。

施設名称	所在地（住居表示）	区分	貸付面積
福岡市役所本庁舎西側ふれあい広場の一部	福岡市中央区天神1丁目8番1号	土地	3,129.1 m ²

2 甲及び乙の双方は、貸付物件が契約の目的に適合するものであることを確認したうえで、本契約を締結する。

（貸付期間）

第2条 貸付期間は、令和8年4月1日から令和9年3月31日までの1年間のうち、【別紙1】に定める貸付可能日とする。ただし、甲の審査により、乙の一時貸付物件の運営が適正と認められる時は、令和9年度より1年毎に最長2年間貸付を更新することができる。

2 その他貸付期間について調整が必要な場合の取扱いについては、特記仕様書に定める。

（一時貸付物件の用途等）

第3条 乙は、貸付期間中、乙の事業計画に基づき、一時貸付物件において「①乙自らが企画・運営を行うイベント実施事業（自主事業）」、及び「②乙が策定した事業計画に沿った事業を、他の民間事業者より利用料金を徴収して実施するイベント実施事業（承認事業）」（以下、①及び②をイベント事業という。）を行うものとする。

2 乙は、一時貸付物件をイベント事業の用途（以下、指定用途という。）以外の用途に使用してはならない。

3 乙は、イベント開催期間中（設営・撤去を含む。）において、自主事業、承認事業にかかわらず、一時貸付物件についての管理責任を負うものとする。

- 4 乙は、特記仕様書に定めるものを除き、一時貸付物件を指定用途に使用するための管理にかかる費用の全部を負担しなければならない。

(貸付料)

第4条 一時貸付物件の貸付料（以下、貸付料という。）は、金〇〇〇〇〇〇〇〇円とする。

- 2 乙は、貸付料を、甲が発行する納付通知書により下記の納付期限まで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、次の営業日までとする。

貸付料	納付期限
〇〇〇〇〇〇〇円	令和8年5月15日

- 3 甲は、第17条第1項第1号から第6号まで及び第18条に掲げる事由により本件契約を解除したときは、既納の貸付料を返還しない。

- 4 甲乙は、一時貸付物件が疫病の外、天災等の不可抗力によりイベント用途として使用することが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協議を行うことができる。

(遅延利息)

第5条 前条2項の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、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。

(契約保証金)

第6条 乙は、本件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。）として金〇〇〇〇〇〇〇円（貸付料（年額）の1年分に相当する額以上の額）を、甲の発行する納付書により、甲に納入しなければならない。

- 2 甲は、本件契約の終了後、乙の第19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17条第1項第7号に該当するとき限り。）を確認したとき、乙の請求により納入されている契約保証金を乙に返還する。
- 3 契約保証金には、利息を付さない。
- 4 甲は、第17条第1項第1号から第6号及び第18条の規定により本契約を解除したとき、乙が第19条第1項又は第20条第1項の義務を履行しないとき、乙が本件契約に定める義務を履行しないときは、契約保証金は甲に帰属する。
- 5 乙は、前項の規定により契約保証金を甲に帰属させたことに対し、一切の異議申立て等をすることができない。
- 6 乙は、甲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。

(連帯保証人)

第7条 市長が必要と認める場合（乙が第4条第1項の貸付料の納付が困難な場合）は、保証金に代え、連帯保証人を立てさせることができ。なお、連帯保証人は次の条件を満たす者でなければならない。

- (1) 市内に住所又は事務所を有すること。
- (2) 貸付料の1年分に相当する額以上の年額所得又は固定資産を有していること。

(一時貸付物件の引渡し)

第8条 甲は、貸付期間の初日に、一時貸付物件を現況有姿の状態で乙に引き渡す。

- 2 前項の引渡しは、原則として甲乙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、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。

- 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。）である場合には、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、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10条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 一時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) 一時貸付物件に常設のもの、または危険性のあるものを設置すること。（3）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。
- (4) その他特記仕様書に定める行為

(設備・備品等)

第11条 甲は、貸付期間中に限り、乙に【別紙4】に定める設備の使用を許可し、【別紙5】に定める備品等を貸与するものとする。なお、使用及び貸与にかかる料金は無償とする。

- 2 乙は、備品・設備等の使用にかかる電気料、水道料金及び下水道使用料について、甲が発行する納入通知書により、甲が通知する額を、当該納入通知書で指定する日（その日が金融機関の休日に当たるときは、次の営業日）までに甲に納入しなければならない。

(滅失又は毀損の報告等)

第12条 乙は、貸付期間中において、一時貸付物件又は設備・備品等の全部又は一部が滅失し、又は毀損した場合には、直ちに甲にその状況を報告しなければならない。

2 乙の責めに帰する事由により一時貸付物件又は設備・備品等を滅失し、又は毀損したときは、乙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13条 乙は、貸付期間中において、善良な管理者の注意義務をもって一時貸付物件及び設備・備品等の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、前項の規定に従い一時貸付物件及び設備・備品等を使用する場合、汚損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。

(実地調査等)

第14条 甲は、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、乙に対し、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 乙は、甲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。また、乙は、直ちに甲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。

(資料の提出等)

第15条 乙は、イベント事業を実施する前に、事業内容の資料を甲に提出し、甲の確認を受けなければならない。

2 乙は、甲に対し、毎月、イベント事業の実施状況等についての報告書を提出しなければならない。

3 乙は、一時貸付物件の利用状況、管理運営状況等を記載した年間事業報告書を作成し、年度終了後速やかに、甲に提出するものとする。なお、甲は、この事業報告書を公表することができる。

4 乙は、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、甲に協力するよう努めなければならない。

(違約金)

第16条 乙は、第2条に規定する貸付期間中に、第3条、第9条、第13条又は前条第1項から第3項に定める義務に違反したときは、第4条第1項に規定する貸付料（総額）の100分の30に相当する額（円未満切捨て）を違約金として甲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20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17条 甲は、次の各号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) 乙が支払期限後3か月以上貸付料の支払いを怠ったとき。

- (2) 乙が第10条に定める禁止事項に違反したとき。
 - (3) 乙が本件契約に定める義務を履行しないとき。
 - (4) 乙の事業内容、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) 乙が、破産、会社更生、民事再生、清算又は特別清算その他破産法上の手続について、乙の取締役会でその申立てを決議したとき、又は第三者（乙の取締役を含む。）によって、その申立てがなされたとき。
 - (6) 乙の発行する手形又は小切手が不渡りとなったとき。
 - (7) 甲において、公用又は公用に供するため一時貸付物件が必要となったとき。
- 2 前項第1号から第6号の規定による甲の解除権の行使の取り扱いについては、次の各号による。
- (1) 乙は、納入した契約保証金の額を超えて甲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) 甲は、乙の支払った違約金及び一時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。
 - (3) 乙は、甲の解除権の行使に伴い発生した損失について、甲にその補償を請求することはできない。

（暴力団等関与に対する甲の解除権）

第18条 甲は、乙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、解除により乙に損害があっても、甲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・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

（一時貸付物件の返還）

第19条 乙は、一時貸付物件を、甲乙協議の上定めた状態にて、次の期日までに甲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一時貸付物件を使用することが明らかになったときは、当該一時貸付物件を原状回復することなく、引き続き使用することができる。

また、乙が次の貸付期間における貸付者（以下、丙という。）と異なる場合は、必要に応じて、甲、乙及び丙の三者にて、当該一時貸付物件の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) 甲が第16条第1項及び前条の規定により本件契約を解除した場合は、甲の指定する期日。
- 2 前項の規定による返還は、甲乙の立会いの上で行うものとする。
- 3 甲は、乙が第1項に定める義務を履行しないときは、甲においてこれを執行することができるものとする。なお、この場合において、乙は、第6条第4項の規定により甲に帰属する契約保証金の額を超えて甲に費用が生じるときは、乙はその超えた費用を甲に支払わなければならない。

(損害賠償)

第20条 乙は、その責めに帰する事由により一時貸付物件又は設備・備品等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甲に支払わなければならない。ただし、第12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、この限りではない。

- 2 乙は本件契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額が第6条第1項に規定する納入済の契約保証金の額を上回った場合については、その上回った額を損害賠償として甲に支払わなければならない。
- 3 甲が、第16条第1項第7号の規定により本件契約を解除した場合において、乙に損失が生じたときは、甲乙はその損害について協議するものとする。

(第三者への賠償)

第21条 乙は、乙の責めに帰すべき事由により貸付期間中において、第三者に損害が生じた場合は、その損害を賠償しなければならない。

- 2 甲は、乙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、乙に対して、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ことができる。この場合において、甲が求償した場合には、乙は、当該求償に応じなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第22条 乙は、貸付期間が満了した場合において、一時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、これを甲に請求することはできない。

(契約の費用)

第23条 本件契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(住所等の変更の届出)

第24条 乙は、その所在地又は名称に変更があったときは、速やかに甲に届け出るものとする。

(トラブル・苦情等への対応)

第25条 乙は、第7条の規定による一時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一時貸付物件を管理し、近隣住民その他第三者との間で紛争が生じないよう配慮しなければならない。

2 乙は、一時貸付物件に関するイベント事業の実施及び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。

(特記仕様書)

第26条 本件契約の細目については、特記仕様書にて定める。

(信義誠実の義務)

第27条 甲乙は、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、福岡市契約事務規則（昭和39年福岡市規則16号）等によるほか甲乙協議の上決定する。

(合意管轄)

第29条 本件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。本件契約の締結を証するため、契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 福岡市福岡市長 高島 宗一郎

乙 ○○○○○○○○○○

代表者 所在地 福岡市○○区○丁目○番○号

氏名 ○○○○○○○○○○

代表○○○○○

構成団体 所在地 福岡市○○区○丁目○番○号

氏名 ○○○○○○○○○○

代表○○○○○

構成団体 所在地 福岡市○○区○丁目○番○号

氏名 ○○○○○○○○○○

代表○○○○○