

市有財産（土地）貸付契約書（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)

福岡市（以下「貸付者」という。）と〇〇〇〇「以下「借受者」という。」は、「プロポーザル方式による市有財産借受者公募要項（薬院駅周辺自転車駐車場整備及び管理運営）」（以下、公募要項）に基づき、有償貸付契約を締結する。

なお、本件契約は、借地借家法（平成3年法律第90号）の適用はないものとする。

(貸付物件)

第1条 貸付者は、次表の物件（以下「貸付物件」という。）を借受者に貸し付ける。

所在地	用途	貸付面積
①福岡市中央区渡辺通4丁目4番（薬院新川沿い）	土地	56.95m ²
②福岡市中央区渡辺通4丁目11番（薬院駅北駐輪場の隣接地）	土地	111.05m ²
③福岡市中央区平尾1丁目1番（薬院駅南駐輪場横の床版）	土地	45.65m ²

2 貸付者及び借受者の双方は、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15年3月31日までとし、貸付期間終了後、貸付者及び借受者において協議により3年間（令和18年3月31日まで）の期間延長を可能とする。ただし、本事業の継続に支障があると認められる場合は、その限りではない。

2 借受者が、駐輪設備を設置し、又は撤去する際の期間は前項の貸付期間に含まれるものとする。

(貸付物件の用途等)

第3条 借受者は、貸付物件を「時間貸駐輪場施設」として、貸付期間中継続して管理、運営する事業（以下、駐輪場事業という。）を行うものとする。

2 借受者は、貸付物件を駐輪場事業の用途（以下、指定用途という）に使用するための設計、整備、運営、維持管理等に要する経費を負担しなければならない。

3 借受者は別紙「特記仕様書」に従い、貸付物件を指定用途に使用しなければならない。

（※特記仕様書は公募要項「6 貸付物件の運用に関する条件」に準じた内容にする予定です。）

(貸付料)

第4条 貸付物件の貸付料（以下、貸付料という）は、基本貸付料と、利用実績と連動させた従量貸付料とする。

2 基本貸付料（年額）は、金000,000円とする。ただし、各年度の期間が1年に満たない場合は、月割りとし、1月に満たない場合は日割りとする。

基本貸付料の額は、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、基本貸付料の額が、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、借受者と協議の上、将来に向かって基本貸付料を改定することができるものとする。

3 従量貸付料（年額）は、当該年度の売上から必要経費を差し引いた収益に納付率〇%を乗じた額とする。

4 借受者は、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、次表に基づき貸付者が発行する納入通知書により納入しなければならない。

ただし、同表に定める納入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。

期 間	貸 付 料	納 入 期 限
第 1 期	0 0,0 0 0 円	5 月 1 5 日
第 2 期	0 0,0 0 0 円	8 月 1 5 日
第 3 期	0 0,0 0 0 円	1 1 月 1 5 日
第 4 期	0 0,0 0 0 円	2 月 1 5 日
従 量 貸 付 料	前項で算出した額	翌年度 4 月 3 0 日

5 貸付者は、第15条第1項第1号から第6号まで及び第16条に掲げる事由により本契約を解除したときは、既納の貸付料を返還しない。

(貸付料の延滞料)

第5条 借受者は前条第4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計算した金額を遅延利息として（100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）福岡市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、徴収しない。

(契約保証金)

第6条 借受者は、本件契約締結後、貸付者が指定する日までに、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）として基本貸付料の1年分に相当する額を、貸付者の発行する納付書により、貸付者に納入しなければならない。

2 貸付者は、本件契約の終了後、借受者の第17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15条第1項第7号に該当するときに限る。）を確認したときは、借受者の請求により納入されている契約保証金を借受者に返還する。

3 契約保証金には、利息を付さない。

4 貸付者は、第15条第1項第1号から第6号まで及び第16条の規定により本契約を解除したとき、又は借受者が第17条第1項の義務を履行しないときは、契約保証金は貸付者に帰属する。

5 借受者は、前項の規定により契約保証金を貸付者に帰属させたことに対して、一切の異議申立て等をすることができない。

6 借受者は、貸付者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。

(貸付物件の引渡し)

第7条 貸付者は、貸付期間の初日に、貸付物件を現況有姿の状態で借受者に引き渡す。

2 前項の引渡しは、貸付者及び借受者の立会いの上で行うものとする。

(契約不適合責任)

第8条 借受者は、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、貸付者に対し物件の修補、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、借受者が個人（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9条 借受者は、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。
- (2) 当該貸付物件を指定用途以外の用途に供すること。
- (3) ごみその他汚物を廃棄すること。
- (4) 市有地の敷地、工作物及び設備等を毀損又は汚損すること。
- (5) 公序良俗に反する行為、風紀を乱す行為を行うこと。
- (6) 政治的又は宗教的な行為を行うこと。
- (7) 本件賃貸権を第三者に譲渡し、又は他の権利を設定すること。

(滅失又は毀損の報告)

第10条 借受者は、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、直ちに貸付者にその状況を報告しなければならない。

2 借受者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、借受者の責任において原状に回復しなければならない。

(保全義務等)

第11条 借受者は、貸付期間中において、善良な管理者の注意義務をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

2 借受者は、前項の規定に従い貸付物件を使用する場合、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。

(実地調査等)

第12条 貸付者は、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、借受者に対し、その事業若しくは資産、経営状況について、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 借受者は、貸付者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、借受者は、直ちに貸付者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13条 借受者は、貸付者に対し、毎月1回、次の各号に掲げる資料をデータ（エクセル形式）により提出しなければならない。

- (1) 入出庫台数（日別）
- (2) 稼働率（時間帯別）
- (3) 売上、経費及び収益
- (4) 事故等のトラブル

2 借受者は、駐輪場の利用状況、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、貸付者に提出しなければならない。この場合、貸付者は、これを公表することができるものとする。

3 借受者は、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、貸付者に協力するよう努めなければならない。

4 貸付者が、債権の保全上必要があると認めるとき、又は第三者に当該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、貸付者は借受者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14条 借受者は、第2条に規定する貸付期間中に、第3条、第9条、第11条、第12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第15条第1項第1号から第6号及び第16条に掲げる事由により本件契約を解除したときは、第4条第2項に規定する基本貸付料（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者に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、次条第2項第1号又は第18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 貸付者は、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) 借受者が支払期限後3か月以上貸付料の支払いを怠ったとき。
 - (2) 借受者が第9条に定める禁止事項に違反したとき。
 - (3) 借受者が本件契約に定める義務を履行しないとき。
 - (4) 借受者の事業内容、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) 借受者が、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、借受者の取締役会でその申立てを決議したとき、又は第三者（借受者の取締役を含む。）によって、その申立てがなされたとき。
 - (6) 借受者の発行する手形又は小切手が不渡りとなったとき。
 - (7) 貸付者において、公用又は公用に供するため貸付物件が必要となったとき。
- 2 前項第1号から第6号の規定による貸付者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) 借受者は、貸付者の解除権の行使に伴い、第6条第4項の規定により貸付者に帰属する契約保証金の額を超えて貸付者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) 貸付者は、借受者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。
- (3) 借受者は、貸付者の解除権の行使に伴い発生した損失について、貸付者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貸付者の解除権)

第16条 貸付者は、借受者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、解除により借受者に損害があつても、貸付者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

(貸付物件の返還)

第17条 借受者は、貸付物件を、貸付開始前の状態にて、次の期日までに貸付者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貸付物件を使用することが明らかになつたときは、当該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、借受者が次の貸付期間における借受者と異なる場合は、必要に応じて、貸付者と借受者及び次の貸付期間における借受者の三者にて、当該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) 貸付者が第15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、貸付者の指定する期日。
 - 2 前項の規定による返還は、貸付者及び借受者の立会いの上で行うものとする。
 - 3 貸付者は、借受者が第1項に定める義務を履行しないときは貸付者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、借受者は、第6条第4項の規定により貸付者に帰属する契約保証金の額を超えて貸付者に費用が生じるときは、借受者はその超えた費用を貸付者に支払わなければならない。

(損害賠償)

- 第18条 借受者は、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者に支払わなければならない。ただし、第10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 借受者は本件契約に定める義務を履行しないため貸付者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貸付者に支払わなければならない。
- 3 貸付者が、第15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、借受者に損失が生じたときは、貸付者及び借受者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19条 借受者は、第2条に規定する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。ただし、その損害が貸付者の責めに帰すべき事由又は貸付者及び借受者双方の責めに帰すことができない事由による場合は、この限りでない。
- 2 貸付者は、借受者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、借受者に対して、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、貸付者が求償した場合には、借受者は、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20条 借受者は、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、これを貸付者に請求することはできない。

(契約の費用)

- 第21条 本件契約の締結に要する費用は、借受者の負担とする。

(住所等の変更の届出)

- 第22条 借受者は、その所在地又は名称に変更があったときは、速やかに貸付者に届け出るものとする。

(駐輪場利用者、近隣住民等への対応)

- 第23条 借受者は、第7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、駐輪場利用者、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 借受者は、貸付物件に関する管理等に伴い駐輪場利用者及び第三者からの苦情、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。

(信義誠実の義務)

- 第24条 貸付者及び借受者は、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25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）等によるほか貸付者及び借受者が協議の上決定する。

(合意管轄)

第26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、貸付者及び借受者記名押印の上、各自1通を保有する。

令和　　年　　月　　日

貸付者　福岡市
福岡市長

借受者　所在地

氏名