

旧産学官連携施設の借受者公募 公募要項等に関する質問書に対する回答

No	資料名	頁	該当箇所	タイトル	質問	回答	
1	市有財産（土地） 賃貸借契約書（案）	1	第2条	貸付期間	別契約「市有財産 定期建物賃貸借契約書（案）」では契約期間満了後の取り扱いについて「ただし、貸付人が必要と認められる場合は、貸付人及び借受人協議の上、この契約の期間の満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下、「再契約」という。）をすることができる。」（第3条2項）という条件が付記されているが、本契約の貸付期間についても同様の条件が追記されるか？	本施設及びその存する土地については、一体的な活用を想定しているため、市有財産 定期建物賃貸借契約書第3条第2項により新たな定期建物賃貸借契約を締結する場合、土地賃貸借契約についても新たな契約を締結することを想定しています。	
2	市有財産（土地） 賃貸借契約書（案）	1	第4条	1項	貸付料	本契約書第4条1項に定める貸付料の額は、別契約書「市有財産 定期建物賃貸借契約書（案）」に定める建物賃貸借に係る貸付料との合算した合計金額を示すとの理解で良いか？ 「市有財産（土地）賃貸借契約書（案）」と「市有財産 定期建物賃貸借契約書（案）」のそれぞれの貸付料の関係が契約書上からは不明確なために確認させていただくもの。	市有財産（土地）賃貸借契約書第4条第1項に定める貸付料は、土地に係る貸付料（税込み・年額）を、市有財産 定期建物賃貸借契約書第5条第1項に定める貸付料は、建物に係る貸付料（税込み・年額）を記載するものであり、合計金額を示すものではありません。 公募要項5.（3）に記載している最低貸付料を構成する、市において決定した土地、建物の評価額の割合に応じて、提案金額を土地と建物に割り振り、それぞれの契約書に記載します。
3	市有財産（土地） 賃貸借契約書（案）	1	第4条	3項	貸付料	「貸付料の額は、原則として3年ごとに改定できるものとし、貸付人は、自らが行う土地価格の評価から算定した貸付料の年額に改定できるものとする。」とあるが、具体的にはどのような評価を行うか？ 貸付料改定の合理性を確認させていただくもの。	社会経済情勢の変化などを踏まえた土地・建物に係る評価額の変動を適切に反映するため、不動産鑑定士による評価額を福岡市公有財産規則第50条に基づく不動産価格評定委員会に付議し、適正な価額であることを確認したうえで、見直しの必要性を判断します。
4	市有財産（土地） 賃貸借契約書（案）	3	第6条	1項	契約保証金	本契約書第6条1項に定める契約保証金の額は、別契約書「市有財産 定期建物賃貸借契約書（案）」に定める契約保証金と同一の内容を示しており何れか一方の額を納付するとの理解で良いか？	No.2の回答で示した貸付料を踏まえ、市有財産（土地）賃貸借契約書及び、市有財産 定期建物賃貸借契約書で定める契約保証金をそれぞれ納付していただきます。
5	市有財産（土地） 賃貸借契約書（案）	5	第14条	2項	違約金	本契約書第14条2項に定める違約金の額は、別契約書「市有財産 定期建物賃貸借契約書（案）」に定める違約金と同一の内容を示しており何れか一方の額を納付するとの理解で良いか？	No.2の回答で示した貸付料を踏まえ、市有財産（土地）賃貸借契約書及び、市有財産 定期建物賃貸借契約書で定める違約金をそれぞれ徴収します。
6	市有財産（土地） 賃貸借契約書（案）	7	第17条		借受人の契約解除権	本契約書第17条に定める契約解除料の額は、別契約書「市有財産 定期建物賃貸借契約書（案）」に定める契約解除料と同一の内容を示しており何れか一方の額を納付するとの理解で良いか？	No.2の回答で示した貸付料を踏まえ、市有財産（土地）賃貸借契約書及び、市有財産 定期建物賃貸借契約書で定める金額をそれぞれお支払いいただきます。
7	市有財産 定期建物 賃貸借契約書（案）	1	第1条		賃貸物件	表中の記載の正誤確認 （誤）延床面積：2,693.14（公募） （正）延床面積：2,693.14（公賃）	修正します。
8	市有財産 定期建物 賃貸借契約書（案）	2	第5条	1項	貸付料	質問2に同様	No.2をご確認ください。
9	市有財産 定期建物 賃貸借契約書（案）	2	第5条	3項	貸付料	質問3に同様	No.3をご確認ください。
10	市有財産 定期建物 賃貸借契約書（案）	4	第8条	1項	契約保証金	質問4に同様	No.4をご確認ください。
11	市有財産 定期建物 賃貸借契約書（案）	7	第17条	2項	是正及び違約金	質問5に同様	No.5をご確認ください。
12	市有財産 定期建物 賃貸借契約書（案）	8	第20条		借受人の契約解除権	質問6に同様	No.6をご確認ください。