

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（以下「借受人」という。）は、令和5年9月に公表した「旧産学官連携施設の借受者公募要項」（以下「公募要項」という。）に基づき、土地賃貸借契約（以下「本件契約」という。）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	登記簿面積	貸付面積
福岡市早良区百道浜3丁目901番71	雑種地	2,399 m ²	2,399 m ²

- 借受人は、本件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6年〇月〇日から令和16年〇月〇日までとする。

（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[福岡市企業立地条例（平成24年福岡市条例第22号）第3条第1項において定める知識創造型産業、健康・医療・福祉関連産業又は環境・エネルギー関連産業に該当する企業の事業活動]の用途（以下「指定用途」という。）に供するものとする。

- 借受人は、貸付物件を指定用途に供するために要する費用の全てを負担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円とする。

- 前項の貸付料は、消費税及び地方消費税相当額を含む額とする。また、税法の改正により消費税等の税率が増減した場合には、改正税法施行日以降における増減後の税率により計算した額とする。
- 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。なお、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。

- 4 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、1年に満たない場合は月割り及び1月に満たない場合は日割り（1年を365日とする。）計算により算定した金額とする。
- 5 令和5年度の貸付料については、年額から日割り計算により算出した年額金〇,〇〇〇,〇〇〇円とする。
- 6 令和15年度の貸付料については、年額から日割り計算により算出した年額金〇,〇〇〇,〇〇〇円とする。
- 7 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。なお、振込手数料は借受人の負担とする。

(令和5年度)

期間	貸付料	納付期限
第4期	〇,〇〇〇,〇〇〇円	2月15日

(令和6年度から令和14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

(令和15年度)

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	6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

- 8 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。
- 9 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6条 借受人は、前条第7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（1年を365日とする。）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。

（契約保証金）

第6条 借受人は、本件契約の締結後速やかに、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。）として第4条第1項に定める貸付料（税込み）の1年分に相当する金額（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 第4条第3項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入通知書により、当該増額の日から30日以内に貸付人に納入し、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、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。なお、貸付人は、契約保証金の返還にあたり、本件契約から生じた借受人の未払債務の金額を控除することができる。

4 契約保証金には、利息を付さない。

5 貸付人が第15条第1項及び第16条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。

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、一切の異議申立てをすることができない。

7 契約保証金は、第14条の規定による違約金が生じた場合、当該違約金に充当する。

8 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。

（貸付物件の引渡し）

第7条 貸付人は、貸付期間の初日に、貸付物件を現況有姿の状態借受人に引き渡す。

2 前項の規定による引渡しは、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、この限りでない。

(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、本件契約締結後、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。

(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) 貸付物件に建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項に定める建築物を建設すること。
- (2) 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。
- (3) 貸付物件を第三者に転貸すること。ただし、貸付物件の一部についてあらかじめ貸付人から書面による承認を受けた場合は、この限りではない。
- (4) 貸付物件に係る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。

(滅失又は毀損の報告)

第10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速やかに原状回復をしなければならない。

(保全義務等)

第11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。

- 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 借受人は、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。
- 4 貸付人が貸付物件の管理上必要な事項を借受人に通知したときは、借受人は通知の内容を遵守しなければならない。

(維持管理等)

第12条 借受人は、次に掲げる貸付物件の維持管理業務をしなければならない。

- (1) 清掃
 - (2) 日常点検
 - (3) 借受人が行う備品、消耗品等の交換等の実施
 - (4) 貸付人が行う修繕や更新（以下「修繕等」という。）に係る連絡・調整・報告及び協力
 - (5) その他施設・設備の維持管理に必要なこと
- 2 修繕費は貸付人が負担し、実施はその緊急性や営業に与える影響等を踏まえ、あらかじめ貸付人及び借受人で協議するものとする。

(実地調査等)

- 第 13 条 貸付人は、第 5 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、経営状況に関して質問し、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。

(違約金)

- 第 14 条 貸付人は、借受人による貸付物件の利用が公募要項及び本件契約に違反し、借受人が正当な理由なく前条第 1 項の調査、報告又は資料の提出等を拒み、若しくはその他本件契約に定める義務を履行しないときは、借受人に対し相当の期間を定めて是正を求めることができるものとする。
- 2 貸付人は、借受人が前項の期間内に是正を完了していないと認めるときは、第 4 条第 1 項に定める貸付料の 6 か月分に相当する金額（〇, 〇〇〇, 〇〇〇円）を違約金として徴収できるものとする。
- 3 借受人は、前項の違約金支払の請求を受けたときは、貸付人が定める期間内に違約金を支払わなければならない。
- 4 借受人が前項の期間内に違約金を支払わないときは、第 6 条に準じて算出した遅延損害金を支払わなければならない。
- 5 第 2 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。

(貸付人の契約の解除権等)

- 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) 借受人の事業内容、資力、信用状況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、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) 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。
 - (8) 貸付物件上の建物について、貸付人及び借受人の間で締結された又はされる予定の市有財産定期建物賃貸借契約が解除、解約又は終了したとき。
- 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

- 3 貸付人は、前項の規定によりこの契約が解除されたときは、第4条第1項に定める貸付料の12分の6に相当する金額（〇,〇〇〇,〇〇〇円）を違約金として借受人から徴収できるものとする。なお、貸付人が本項の規定により借受人から違約金を徴収することは、第6条第5項に基づく契約保証金の貸付人への帰属に影響を及ぼさない。

(借受人の契約解除権)

第17条 貸付期間開始後において、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終了日より前に解除しようとするときは、本件契約を解除しようとする日の3か月前までに貸付人へ書面で予告し、起算月から起算して起算月を含む前6か月分の貸付料（貸付料（年額）の12分の6に相当する額）を支払うことで、原状回復後、直ちに本件契約を解除することができる。なお、「起算月」は契約解除を予告した日が属する月とする。ただし、本件契約を解除する場合、貸付物件上の建物について、貸付人及び借受人の間で締結された又はされる予定の市有財産定期建物賃貸借契約も解除する必要があり、両契約を解除しようとする日は同日でなければならない。

(貸付物件の返還)

第18条 借受人は、原則として貸付物件を自らの費用で原状回復の上、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、貸付人がその全部又は一部において原状回復の必要がないと認める場合を除く。

(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 前項の規定による返還は、貸付人の職員と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は、貸付人においてこれを執行することができる。この場合において、借受人は、納付した契約保証金の額を超えて貸付人に費用が生じるときは、その費用を貸付人に支払わなければならない。

4 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、貸付物件を自らの費用で原状回復の上、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、この限りでない。

- 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。ただし、第6条第5項により契約保証金が甲貸付人に帰属する場合においては、甲貸付人の損害に相当する金額が甲貸付人に帰属した契約保証金の額を上回った額を損害賠償として甲貸付人に支払わなければならない。

(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。

- 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。

(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（法人にあつては、本店所在地）又は氏名（法人にあつては、商号又は代表者）又は連絡先電話番号に変更があつたときは、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、貸付物件における使用や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。

(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、貸付人及び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 福岡市中央区天神1丁目8番1号

福岡市

代表者 福岡市長 高島 宗一郎

印

借受人 住所〇〇〇

法人名〇〇〇

代表者 〇〇〇

印