

土地一時賃貸借契約書（案）

賃貸人福岡市（以下「市」という。）と賃借人●●（以下「事業者」という。）は、北別館跡地活用事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業に関する事業契約書（以下「事業契約」という。）第16条の規定に基づき、以下のとおり土地一時賃貸借契約（以下「土地一時賃貸借契約」という。）を締結する。なお、この契約で別段定義する場合を除き、この契約において使用する用語は、事業契約における定義に基づくものとする。

（目的）

第1条 市は、提案施設に係る建設業務の実施を目的として、別紙（1）にて特定される以下の敷地（以下「事業対象地」という。）を事業者に賃貸し、事業者はこれを賃借する。

地番：福岡市中央区天神一丁目76番1

地目：宅地

地積：1,499.59 m²

2 事業者は、賃借権（次条に定義する。）の設定に係る登記をしてはならない。

（賃貸借の期間）

第2条 事業対象地に係る賃借権（以下「賃借権」という。）の存続期間は、別段の定めがある場合を除き、●年●月●日から●年●月●日まで（建設業務期間）とし、市は存続期間の開始日に事業対象地を現状にて事業者に引き渡すものとする。

（対象地の管理）

第3条 事業者は、対象地を使用するにあたり善良な管理者の注意をもって管理を行う義務を負う。

2 事業者は、対象地に投じた有益費又は必要費があっても、これを市に請求しないものとする。

3 市は、事業契約の規定に基づく負担を除き、存続期間中、事業対象地について修繕する義務を負わない。

4 賃借人は、事業対象地の状況が契約の内容に適合するものであることを容認し、本契約締結後、数量の不足その他契約内容に適合しないことを理由として、市に対し損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(貸付料及び保証金)

第4条 賃借権に係る貸付料は年額●円とする。事業者は、土地一時賃貸借契約締結日以降の2、5、8及び11月の各15日(以下「貸付料支払日」という。)

に、当該貸付料支払日の属する月の前月の1日から、当該貸付料支払日が属する月の翌月の末日までの期間(ただし、初回の貸付料支払日においては土地一時賃貸借契約締結日から初回の貸付料支払日が属する月の翌月の末日までの期間)にかかる貸付料を、市に、市の指定する方法でそれぞれ支払う。

- 2 前項の貸付料は、貸付期間に1年未満の端数が生じる場合は、当該1年未満の期間を月割及び日割で計算するものとし、月割は貸付料年額の12分の1の額とし、日割は貸付料年額の365分の1として計算した額を市に支払うものとする。
- 3 貸付料に1円未満の端数が生じたときは切り捨てる。
- 4 事業者は、市に対し、土地一時賃貸借契約締結と同時に、土地一時賃貸借契約上の事業者の債務を担保するための保証金として、第1項に定める貸付料の12か月分に相当する額を、市の指定する期日までに預託するものとする。保証金に利息は付さないものとする。
- 5 第5条に定める貸付料が改定された場合は、前項の「土地一時賃貸借契約締結」は、「当該貸付料の改定」と、「第1項に定める貸付料年額」は、「当該改定時の貸付料年額と当該改定前の貸付料年額の差額」と読み替えるものとする。

(貸付料の改定)

第5条 土地一時賃貸借契約締結日以降、市が最低貸付料を再評価し、当該再評価された貸付料(以下「再評価貸付料」という。)が再評価前の貸付料を上回った場合には、貸付料は、当該再評価貸付料に改定できるものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、社会経済情勢の変動その他の事由により、市又は事業者が貸付料を相当でないと認めるときは、市及び事業者は、相手方に対し、貸付料改定の申し出を行うことができるものとする。

(遅延損害金)

第6条 事業者は、第4条に定める貸付料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該貸付料の金額につき年14.6パーセントの割合(年365日の日割計算)で計算した遅延損害金(100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)を市に支払わなければならない。

(譲渡・転貸)

第7条 事業者は、やむを得ない事情があり、かつ市の事前の承諾がある場合を除き、賃借権について第三者に対する譲渡その他の処分を行い、又は対象地を転貸することができない。

- 2 事業者が、前項に基づき市の承諾を得て賃借権について第三者に対する譲渡その他の処分を行う場合には、市の特段の意思表示なき限り、土地一時賃貸借契約上の事業者の地位もあわせて当該第三者に承継するものとし、市と当該第三者との間に土地一時賃貸借契約の各規定が適用されるものとする。

(期間満了による契約の終了)

第8条 土地一時賃貸借契約が賃借権の存続期間満了により終了する場合、その後の事業対象地の使用関係等については、事業契約の規定に従う。

(債務不履行等による終了)

第9条 市は、事業者が貸付料を支払わないとき、及びその他事業契約第36条に定める事由が生じた場合、土地一時賃貸借契約を解除することができる。

- 2 事業者は、市が土地一時賃貸借契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ合理的な期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、土地一時賃貸借契約を解除することができる。
- 3 前2項の場合において、市が土地一時賃貸借契約を事業者の責めに帰すべき事由により解除する場合は、事業契約第40条の規定に従うものとし、事業者が市の責めに帰すべき事由により解除する場合は、事業契約第41条の規定に従うものとする。

(法令変更等・不可抗力による契約の終了)

第10条 市は、法令変更等又は不可抗力により本事業の継続が不能となった場合又は過分の追加費用を要することとなった場合は、事業者と協議した上で、土地一時賃貸借契約を解除することができ、この場合の手続は、事業契約第39条の規定に従うものとする。

(公用、公共用に供するための契約の終了)

第11条 市は、対象地を市、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含む。以下「地方自治法」という。）第238条の5第4項の規定に基づき土地一時賃貸借契約を解除することができる。

2 事業者は、前項の規定に基づき土地一時賃貸借契約が解除された場合において、損失が生じたときは、地方自治法第 238 条の 5 第 5 項の規定に基づき、市に対し、その補償を請求することができる。

(損害賠償)

第 12 条 市又は事業者が、自らの責めに帰すべき事由により、相手方に損害を与えたときは、その損害を相手方に賠償しなければならない。

(契約の費用)

第 13 条 土地一時賃貸借契約の締結に要する費用は、事業者の負担とする。

(解釈)

第 14 条 土地一時賃貸借契約に定めのない事項については、事業契約の定めに従うものとし、事業契約にも定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は土地一時賃貸借契約の各条項に疑義が生じたときは、市及び事業者はそれぞれ誠意をもって協議し、解決にあたるものとする。

(事業契約の適用)

第 15 条 事業契約のすべての条項は土地一時賃貸借契約の一部とみなされ、市及び事業者は当該条項を遵守するものとする。

(契約の変更)

第 16 条 土地一時賃貸借契約の規定は、市及び事業者の書面による合意がなければ変更できない。

(準拠法及び管轄裁判所)

第 17 条 土地一時賃貸借契約は、日本国の法令に従い解釈され、土地一時賃貸借契約に関する一切の裁判の第一審の専属的合意管轄裁判所は、福岡地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、本契約書を2通作成し、全当事者はそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

令和 年 月 日

市：福岡市中央区天神一丁目8番1号
福岡市長 高島 宗一郎

事業者：

別紙（1）事業対象地