

市有財産 定期建物賃貸借契約書（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、次の条項により、民法（明治29年法律第89号）第601条及び借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく市有財産の定期建物賃貸借契約（以下「この契約」という。）を締結する。

（貸付物件）

第1条 貸付物件は、次のとおりとする。

所在地	建物
福岡市早良区百道浜3丁目8番34号	構造：鉄筋コンクリート造陸屋根4階建て 竣工：平成13年10月 延床面積：2,693.14㎡（公募）

（定期建物賃貸借）

第2条 この契約は借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約として締結する。

- 2 借受人は、この契約の締結に際して、借地借家法第38条第3項に従い、この契約に基づく賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該賃貸借が終了することについて、その旨を記載した書面の交付を受けた上で貸付人よりあらかじめ説明を受けたことを確認し、これを了承した。

（貸付期間）

第3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。

- 2 この契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、貸付人が必要と認める場合は、貸付人及び借受人協議の上、この契約の期間の満了の日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。
- 3 貸付人は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に借受人に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。
- 4 貸付人は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を借受人に主張することができず、借受人は、第1項に規定する期間の満了後においても、貸付物件を引き続き賃借することができる。ただし、貸付人が通知期間の経過後借受人に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6か月を経過した日に賃貸借は終了する。
- 5 借受人が、貸付期間の満了によるこの契約の終了に伴う原状回復に要する期間は、第1

項の貸付期間に含めるものとする。

(指定用途)

第4条 借受人は、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〕（以下「指定用途」という。）に供するものとする。

- 2 借受人は、公募要項に従い、貸付物件を指定用途に使用しなければならない。
- 3 借受人は、貸付人が行う修繕や撤去を除き、開設準備工事にかかる費用を全て負担する。また、借受人は、貸付物件を指定用途に使用するための運営、維持管理及び修繕に係る費用を負担しなければならない。

(貸付料)

第5条 貸付物件の貸付料（以下「貸付料」という。）は、年額金〇,〇〇〇,〇〇〇円とする。

- 2 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。
- 3 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、自らが行う不動産価格の評価から算定した貸付料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3条第1項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	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

- 8 貸付人は、第18条第1項第1号から第6号までに掲げる事由又は第19条各号に掲げる事由によりこの契約を解除したときは、既納の貸付料を返還しない。
- 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、第5条7項に規定する納付期日までに貸付料を納入しないときは、当該納入期日の翌日から納入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、貸付人に納付しなければならない。

(充当)

- 第7条 貸付人は、借受人が納入した金額をその名目いかんにかかわらず、なんら催告なしに、債務不履行の延滞料、契約保証金、貸付料の順で当該債務不履行の弁済に充当する。
- 2 貸付人は、前項の規定により借受人が納入した金額を債務不履行の弁済に充当したときは、弁済充当日、弁済充当額等について借受人に書面により通知するものとし、借受人は、その通知を受けた日から30日以内に、貸付人の発行する納入通知書により、当該充当される前の名目とした債務履行額の不足額を追加納入しなければならない。
- 3 借受人は、納入した貸付料に前項の不足額が生じるときは、同項の納入期限日にかかわらず、当該不足額を前条のその納入しない貸付料の額とみなし、同条の規定を適用して計算する延滞料を貸付人に納入しなければならない。

(契約保証金)

第8条 借受人は、この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5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入しなければならない。

2 第5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、この契約の終了後、第21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18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、借受人の請求により遅滞なく納入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、この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 貸付人は、契約保証金を、債務不履行の延滞料、貸付料、違約金、損害金、その他借受人のこの契約に基づく義務の履行に充当できるものとする。

6 貸付人は、前項の規定により契約保証金を借受人の債務に充当したときは、充当の金額及び内容を遅滞なく借受人に通知しなければならない。

7 貸付人は、第18条第1項（同項第7号を除く。）又は第19条の規定によりこの契約を解除したとき、又は借受人がこの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。

8 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、一切の異議申立て等を行うことができない。

9 借受人は、貸付人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9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。なお、借受人は、貸付人から借受人へ貸付物件を引き渡す時点において、電気・ガス・水道等のインフラの引き込みはなく、当該インフラを使用する場合は、借受人において、供給者との契約等の諸手続きを行う必要があることを確認する。また、借受人は、貸付物件は株式会社福岡エネルギーサービスが提供する地域熱供給を利用する空調設備となってい

るため、借受人が電力供給による空調設備の稼働を希望する場合は、借受人の負担により設備の改修等を行うことを了承する。

- 2 前項の引渡しは、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はない。
- 3 借受人は、貸付物件の状況の確認のため貸付物件に立ち入り、調査・検査等をする必要があるときは、貸付人の承認を得たうえ、貸付物件に立ち入り、調査・検査等を行うことができる。

(契約不適合責任)

第10条 借受人は、この契約の締結後、貸付物件に数量の不足その他種類又は品質に関してこの契約の内容に適合しないことを発見しても、貸付物件の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完、貸付料の減免、損害賠償若しくはこの契約の解除をすることができない。

(禁止事項)

第11条 借受人は、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。）の建物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) 貸付物件に建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項に定める建物を建築すること。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ものを除く。
- (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ものを除く。
- (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。

(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

め貸付人及び借受人で協議するものとする。

- 3 借受人は、貸付期間中、借受人の負担で、貸付物件との関係で適切な賠償責任保険に加入し、加入後速やかに貸付人に保険証券の写しを提出するものとする。

(滅失又は毀損の報告)

第13条 借受人は、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。

(滅失又は毀損の原状回復)

第14条 借受人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、借受人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15条 借受人は、善良なる管理者としての注意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、貸付物件に飛来物などの障害物等が発生した場合（風水害等の災害による場合を含む。）、速やかに障害物等を撤去することとし、撤去にかかる費用は、借受人が負担することとする。
- 4 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。
- 5 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。

(実地調査等)

第16条 貸付人は、貸付料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同項に規定する報告、資料の提出等をしなければならない。

(是正及び違約金)

第17条 貸付人は、借受人による貸付物件の利用がこの契約及び公募要項に違反し、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、若しくはその他この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5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項の違約金は損害賠償の予定と解釈しない。

(貸付人の契約の解除権等)

第18条 貸付人は、次の各号のいずれかに該当する場合は、この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11条に定める禁止事項に違反したとき。
 - (3) 借受人がこの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、信用状態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倒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) 貸付人において、公用又は公共用に供するため貸付物件を必要とするとき。
 - (8) 貸付物件が所在する土地について、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(土地)賃貸借契約が解除、解約又は終了するとき。
- 2 借受人は、貸付人の解除権の行使に伴い、第8条第7項の規定により貸付人に帰属する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。
 - 3 貸付人は、解除権を行使したときは、借受人の負担した契約の費用は償還しない。
 - 4 貸付人は、解除権を行使したときは、借受人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。
 - 5 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。
 - 6 第3項から前項までの規定は、第1項第7号に該当する場合は適用しないものとし、借受人は、同項同号による解除のときは、地方自治法第238条の5第5項に基づき貸付人に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19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）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、この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。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
- 2 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、貸付料（消費税を含む年額）の12分の6に相当する金額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8条第7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20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、この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、この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、直ちにこの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、この契約を解除する場合、貸付物件が所在する土地について、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（土地）賃貸借契約も解除する必要があるため、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21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18条及び第19条の規定によりこの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この契約を解除する場合 この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、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、第8条第7項の規定により甲の帰属とする契約保証金の額を超えて貸付人に費用が生じるときは、その超えた費用を貸付人に支払わなければならない。

(損害賠償)

第22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当該物件の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14条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 前項に掲げる場合のほか、借受人はこの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、その損害を賠償しなければならない。ただし、第8条第7項により契約保証金が貸付人に帰属する場合においては、貸付人の損害に相当する金額が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貸付人に支払わなければならない。

(第三者への賠償)

第23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。

- 2 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。

(有益費等の請求権等の放棄)

第24条 借受人は、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、これを貸付人に請求し得ないものとする。

- 2 借受人は、貸付人の同意を得て建物に付加した建具その他の造作・模様替え等は、この契約終了の場合においては買取請求権を放棄することを承認し、第21条第1項の協議にお

いて別途定められた場合を除き、当該物件を撤収し、原状回復の義務を負うものとする。

(契約の費用)

第25条 この契約の締結に要する費用は、借受人の負担とする。

(住所等の変更の届出)

第26条 借受人は、借受人の住所（法人にあっては、本店所在地）又は氏名（法人にあっては商号又は代表者）又は連絡先電話番号に変更があったときは、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。

(近隣住民等への配慮)

第27条 借受人は、第9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、近隣住民その他第三者との間で紛争が生じないように配慮しなければならない。

2 借受人は、貸付物件に関する利用、維持補修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。

(信義誠実の義務)

第28条 貸付人及び借受人は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(疑義の決定)

第29条 この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年福岡市規則第16号）等によるほか貸付人及び借受人協議の上決定する。

(合意管轄)

第30条 この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。

この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