

土地賃貸借（長期貸付）契約書 （案）

福岡市所有の土地に関し、福岡市（以下「貸付人」という。）と●●、●●、●●（以下「借受人」という。）は、鮮魚市場旧東冷蔵庫棟活用事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、次の条項により土地賃貸借契約（以下、「本土地賃貸借契約」という。）を締結する。なお、本土地賃貸借契約で別段定義する場合を除き、本土地賃貸借契約において使用する用語は、鮮魚市場旧東冷蔵庫棟活用事業 事業契約書（以下「事業契約書」という。）における定義に基づくものとする。

（貸付物件）

- 第1条 貸付人は、本事業の実施のため、別紙（1）にて特定される敷地（以下「貸付物件」という。）を借受人に貸し付け、借受人は、これを借り受けるものとする。
- 2 貸付人及び借受人の双方は、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、本土地賃貸借契約を締結する。
- 3 借受人は、貸付人による事前の承諾がある場合を除き、登記をしてはならない。

（指定用途）

- 第2条 借受人は、貸付物件を本事業の実施のために使用するものとし、事業契約等に基づく範囲内の用途として使用しなければならない。
- 2 借受人は、前項の場合を除き、貸付物件には建物及びこれに類する構築物を構築してはならない。
- 3 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。

（貸付期間）

- 第3条 貸付期間は、別段の定めがある場合を除き、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの●年●か月間（以下「貸付期間」という。）までとする。
- 2 本土地賃貸借契約は、貸付期間の満了により終了し、更新されない。

（貸付料）

- 第4条 貸付期間に対応する貸付物件の貸付料は、年額●●円とする。
- 2 貸付人は、公募要綱に従い、本土地賃貸借契約締結の日から起算して原則3年ごとに再評価を行い、その金額が貸付料を上回った場合は、その金額に改定する。
- 3 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計算により算定した金額とする。

（納付期日）

- 第5条 借受人は、前条第1項に定める貸付料を、別紙（2）に基づき貸付人の発行する納入通知書（払込書）により納付期限まで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。
- 2 貸付人は、第18条第1項各号及び第19条に掲げる事由により本土地賃貸借契約を解除したときは、既納の貸付料は返還しない。ただし、第18条第2項、第20条及び第21条の規定によ

り本土地賃貸借契約を解除したときは、既納の貸付料のうち期間未経過日に相当する額を借受人に返還するものとする。

(遅延利息)

第6条 借受人は、前条の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得た額に相当する遅延利息（100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）を徴収する。ただし、未払の貸付料の合計額が2,000円未満である場合又は当該遅延利息の額が1,000円未満である場合においては、徴収しない。

2 前項に規定する遅延利息に係る年当たりの割合は、うるう年の日を含む期間についても、365日当たりの割合として算定する。

(契約保証金)

第7条 借受人は、本土地賃貸借契約の締結と同時に、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（税抜）の2年分に相当する額を、貸付人の発行する納入通知書（払込書）により納付しなければならない。

2 第4条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付書により、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、本土地賃貸借契約の終了後、第23条に規定する借受人の義務の履行を確認したときは、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。ただし、借受人が貸付料その他の支払いを怠ったときは、貸付人は契約保証金をもってその弁済に充当することができる。

4 貸付人は、前項但書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。

5 契約保証金には、利息を付さない。

6 貸付人は、第18条第1項及び第19条の規定により本土地賃貸借契約を解除したとき、又は借受人が本土地賃貸借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。

7 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、一切の異議申し立てをすることができない。

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。

(契約不適合責任)

第8条 借受人は、本土地賃貸借契約の締結後、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、損害賠償若しくは本土地賃貸借契約の解除をすることができない。

(賃借権の譲渡・転貸)

第9条 借受人は、貸付人の事前の承諾を得た場合を除き、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、又は貸付物件を転貸してはならない。

2 借受人が、前項に基づき貸付人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、本土地賃貸借契約上の借受人の地位もあわせて当該第三者に承継するものとし、貸付人と当該第三者との間に本土地賃貸借契約の各規定が適用されるものとする。

- 3 借受人が、第1項に基づき貸付人の承諾を得て、貸付物件の転貸を行う場合には、当該転借人に対して、本土地賃貸借契約の範囲内で転貸借契約を締結するものとし、貸付人と当該転借人の間に本土地賃貸借契約の各規定が適用されるものとする。なお、この場合においても転貸借人の行為に関して、借受人が貸付人に対して責任を負うものとする。
- 4 借受人は、前項の転貸借契約を締結するときは、当該転貸借契約に本土地賃貸借契約が終了する場合には、当該転貸借契約も終了する旨の規定を盛り込むものとする。

(貸付物件の引渡し)

第10条 貸付人は、貸付期間の初日に、貸付物件を現状にて借受人に引き渡す。

- 2 前項の規定による引渡しは、原則として貸付人及び借受人の立会いの上で行うものとする。ただし、立会いが困難な事情がある場合は、この限りでない。

(修繕義務)

第11条 貸付人は、貸付物件の修繕義務を負わないものとし、貸付物件について維持、保存、改良その他の行為をするために要する費用は、すべて借受人の負担とする。

(使用上の制限)

第12条 借受人は、貸付物件を善良なる管理者の注意をもって維持保全するものとし、貸付物件の使用目的を変更しようとするとき、又は貸付物件の形状（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。

- 2 貸付物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが借受人の故意又は過失に基づくものでない場合には、借受人は貸付人にその旨書面でもって通知し、必要な事項について協議するものとする。
- 3 借受人が、前項に規定する通知を行わなかった場合、借受人は通知以前の貸付料の減額等について求めることはできない。

(禁止事項)

第13条 借受人は、次に掲げる行為をしてはならない

- (1) 貸付物件を指定用途以外の用途に供すること。ただし、前条第1項の規定により貸付人の承認を得た場合はこの限りではない。
- (2) 貸付物件を毀損、汚損等により原状回復が困難となるような使用をすること。
- (3) 貸付物件にごみ、その他汚物を廃棄すること。
- (4) 貸付物件を政治的又は宗教的な用途に供すること。
- (5) 貸付物件を公序良俗に反する行為又は風紀を乱すと認められる用途に供すること。
- (6) 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。
- (7) 景観又は風致を害する用途に供すること。
- (8) 貸付物件において騒音、振動、電波、臭気等その他周辺住民に迷惑を及ぼす恐れのある行為を行うこと。
- (9) 住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二、（い）一、二、三に該当する建築物）として使用すること。
- (10) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に基づく倉庫業を営む倉庫として使用すること。

(11) 貸付物件付近の交通に支障をきたし、又は通行人等に危害が及ぶ恐れのある行為を行うこと。

(実地調査等)

第14条 貸付人は、貸付料の保全上必要があると認められるとき、又は事業計画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、書類その他の物件を調査し、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請求を受けた場合は、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。この場合において、借受人は、直ちに貸付人に対して同項に規定する報告、資料の提出等を行わなければならない。

(是正)

第15条 貸付人は、借受人による貸付物件の管理運営が本土地賃貸借契約、事業契約等に違反し、借受人が正当な理由なく前条第1項の調査、報告若しくは資料の提出等を拒み、又はその他本土地賃貸借契約に定める義務を履行しないときは、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。

(違約金)

第16条 貸付人は、借受人が前条の期間内に是正を完了していないと認めるとき、又は、前条の是正を求めずに第18条第1項若しくは第19条により本土地賃貸借契約を解除したときは、借受人に対し、貸付料の2年分に相当する金額を違約金として徴収できるものとする。

2 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。

3 借受人が前項の期間内に違約金を支払わないときは、当該違約金について第6条に準じて算出した遅延利息を支払わなければならない。

4 第1項の違約金は損害賠償の予定又はその一部とは解釈しないものとする。

(期間満了による終了)

第17条 本土地賃貸借契約が存続期間満了により終了する場合の施設の取扱い等については、事業契約書第45条に基づくものとする。

(契約の解除)

第18条 貸付人は、事業契約書第39条に定める事由が生じた場合、又は次のいずれかに該当する場合は、本土地賃貸借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ているとき。

(2) 借受人が第13条に定める禁止事項に違反したとき。

(3) 借受人が本土地賃貸借契約に定める義務を履行しないとき。

(4) 借受人の指定用途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、申立てを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若しくは小切手が不渡りとなったとき、又は、借受金の発行する電子記録債権が支払不能となったとき。

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) 貸付人は、借受人の支払った違約金を返還しない。
 - (3) 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。
- 2 借受人は、事業契約書第 41 条に定める事由が生じた場合、又は貸付人が本土地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、本土地賃貸借契約を解除することができる。

(暴力団等関与に対する解除権)

第 19 条 貸付人は、借受人が次の各号のいずれかに該当する者であることが判明したときは、本土地賃貸借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ものとする。

- (1) 福岡市暴力団排除条例（平成 22 年福岡市条例第 30 号。以下「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。）
- (2) 役員の中に暴力団員に該当する者がいる法人
- (3) 次に掲げる条例第 2 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
 - ア 暴力団員が経営に事実上参加している事業者
 - イ 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
 - ウ 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
 - エ 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
 - オ 暴力団（員）に経済上の利益や便宜を供与している者
 - カ 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する者

(法令変更・不可抗力による契約の終了)

第 20 条 貸付人は、法令変更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、借受人と協議した上で、本土地賃貸借契約を解除ことができ、この場合には事業契約書第 10 章法令変更、又は事業契約書第 11 章不可抗力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 21 条 貸付人は、貸付物件を貸付人、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 項の規定に基づき本土地賃貸借契約を解除することができる。

- 2 借受人は、前項の規定に基づき本土地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、貸付人に対し、その補償を請求することができる。

(返還期日の通知)

第 22 条 貸付人は、第 18 条、第 19 条、第 20 条及び第 21 条の場合、貸付物件を返還する期日を明示し借受人に通知しなければならない。

(貸付物件の返還)

第 23 条 借受人は、貸付物件を、事業契約書第 45 条に基づいて定めた状態に原状回復したうえで、次の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。また、借受人が次の貸付期間における借受者（以下「次期借受者」という。）と異なる場合は、必要に応じて、貸付人、借受人及び次期借受者の三者の間で貸付物件の原状回復等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) 貸付人が第 18 条第 1 項若しくは第 19 条の規定により本土地賃貸借契約を解除した場合、又は、借受人が第 18 条第 2 項第 1 号で解除した場合は、貸付人の指定する期日。
- (3) 第 18 条第 2 項第 2 号、第 20 条又は第 21 条の規定により本土地賃貸借契約を解除した場合は、貸付人及び借受人が協議の上定める期日。

2 前項の規定による返還は、原則貸付人及び借受人の立会いの上で行うものとする。

3 借受人は、第 1 項の返還をするときまでに、貸付物件上に建築した建物に関する電気・ガス・水道その他の契約をすべて解約する。

4 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ものとする。この場合において、借受人は、貸付人による執行を異議なく承諾し、貸付人による執行に異議を述べず、貸付人が執行に要した費用を貸付人に直ちに支払わなければならない。

5 借受人は、第 1 項の規定する返還を期限内に行わないときは、損害賠償金として、返還すべき期日の翌日から返還した日までの期間に応じ、貸付料の倍額に相当する金額を貸付人に直ちに支払わなければならない。

(損害賠償)

第 24 条 借受人は本土地賃貸借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 7 条第 5 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。

(有益費等の請求権の放棄)

第 25 条 借受人は、貸付期間が満了したとき、又は貸付人が第 18 条、第 19 条、第 20 条及び第 21 条の規定により本土地賃貸借契約を解除したときであっても、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費及びその他の費用を貸付人に請求しないものとする。

(契約の費用)

第 26 条 本土地賃貸借契約に要する費用は、借受人の負担とする。

(住所等の変更の届出)

第 27 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。

(トラブル、苦情等への対応)

第 28 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。

(信義誠実の義務)

第 29 条 貸付人及び借受人は、信義を重んじ、誠実に本土地賃貸借契約を履行しなければならない。

(疑義の決定)

第30条 本土地賃貸借契約に定めのない事項については、事業契約書の定めに従うものとし、事業契約書にも定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は本土地賃貸借契約の各条項に関し疑義があるときは、信義誠実の原則に基づき、貸付人及び借受人が協議のうえ定めるものとする。

(事業契約書の適用)

第31条 事業契約書のすべての条項は本土地賃貸借契約の一部とみなされ、貸付人及び借受人は当該条項を遵守するものとする。

(本土地賃貸借契約の変更)

第32条 本土地賃貸借契約の規定は、貸付人及び借受人の書面による合意がなければ変更できない。

(裁判管轄)

第33条 本土地賃貸借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。

この契約の締結の証として本土地賃貸借契約書●通を作成し、貸付人及び借受人が記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

(貸付人) 福岡市中央区天神一丁目8番1号

福岡市

福岡市長 高島 宗一郎 印

(借受人) 代表企業

所在地

商号又は名称

代表者名 印

構成企業

所在地

商号又は名称

代表者名 印

構成企業

所在地

商号又は名称

代表者名

印

別紙（1）貸付物件（建物底地を含むものとする）

別紙（２）貸付料納付期限

（ 年 月 ～ 年 月）

納期	納付期限	納付金額
第1期	毎年 5月 15日	円
第2期	毎年 8月 15日	円
第3期	毎年 11月 15日	円
第4期	毎年 2月 15日	円

※貸付料は、原則、各年度4期に分けての支払いとします。

※各納期において3ヵ月に満たない場合は、月割（起算日に応答する日の前日までを月換算する。）、及び日割（1年を365日として行う。）によるものとする。

※年間で複数回納付する場合において、納期ごとの分割金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額は最初の履行期限に係る分割金額に合算する。