

## 定期建物賃貸借契約書 (案)

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、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「本定期建物賃貸借契約」という。）を締結する。なお、本定期建物賃貸借契約で別段定義する場合を除き、本定期建物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 貸付物件は、別紙（1）貸付物件のとおりとする。
- 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、本定期建物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。

### （貸付期間）

- 第2条 貸付期間は、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 本定期建物賃貸借契約は、貸付期間の満了により終了し、更新されない。ただし、貸付人が必要と認める場合は、貸付人及び借受人の協議の上、事業契約書第5条（6）事業期間終了日を上限に、貸付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。）を締結することができる。
- 3 貸付人は、貸付期間の満了の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、貸付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。

### （指定用途）

- 第3条 借受人は、貸付物件を事業契約等に基づく範囲内の用途に供しなければいけない。
- 2 借受人は、貸付物件を前項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 貸付物件の貸付料（以下「貸付料」という。）は、年額●●●円（税抜年額●●●円）とする。
- 2 借受人は、貸付料を、別紙（2）に基づき貸付人が発行する納入通知書（払込書）により、納付期限までに指定する方法で納入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。
- 3 貸付期間の途中において貸付が終了したときの貸付料は、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。
- 4 貸付人は、第19条第1項各号に掲げる事由又は第20条各号に掲げる事由により本定期建物賃貸借契約を解除したときは、既納の貸付料を借受人に返還しない。ただし、第19条第6項、

第 21 条及び第 22 条の規定により本定期建物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。

(貸付料の改定)

第 5 条 貸付人は、公募要綱に従い、本定期建物賃貸借契約締結の日及び再契約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。

(貸付料の遅延利息)

第 6 条 借受人は、第 4 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、本定期建物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。）として貸付料（税抜）の 2 年分に相当する金額を、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 5 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入書により、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、本定期建物賃貸借契約の終了後、借受人の第 23 条第 1 項に規定する義務の履行を確認したときは、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、本定期建物賃貸借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、債務不履行の貸付料、遅延利息、違約金、損害金、その他借受人の本定期建物賃貸借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 19 条第 1 項若しくは第 20 条の規定により本定期建物賃貸借契約を解除したとき、又は借受人が第 23 条第 1 項の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 8 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はない。

(契約不適合責任)

第9条 借受人は、本定期建物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本定期建物賃貸借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定期建物賃貸借契約の解除をすることができない。

(禁止事項)

第10条 借受人は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 貸付物件を指定用途以外の用途に供すること。
- (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。

(賃借権の譲渡・転貸)

第11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、第1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、本定期建物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定期建物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、本定期建物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定期建物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定期建物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。

(修繕義務等)

第12条 貸付人は、貸付人の責めに帰すべき事由があるときは、貸付物件の修繕義務を負い、これ以外は、貸付物件の修繕義務を負わないものとする。

- 2 借受人は、貸付人の責めに帰すべき事由があるときの修繕費用を除き、貸付物件について維持、保存、更新、改良その他の行為をするために要する費用を負担する。

(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 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。

(実地調査等)

第 16 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、又は事業計画書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、資料の提出等をしなければならない。

(是正)

第 17 条 貸付人は、借受人による貸付物件の管理運営が本定期建物賃貸借契約、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、又はその他本定期建物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 18 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 19 条第 1 項若しくは第 20 条により本定期建物賃貸借契約を解除したときは、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。

(契約の解除)

第 19 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、又は次の各号のいずれかに該当する場合は、本定期建物賃貸借契約を解除することができる。

- (1) 借受人が支払期限後 3 か月以上貸付料の支払いを怠ったとき。
- (2) 借受人が第 10 条に定める禁止事項に違反したとき。
- (3) 前 2 号の他、借受人が本定期建物賃貸借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、清算若しく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若しくは小切手が不渡りとなったとき、又は、借受人の発行する電子記録債権が支払不能となったとき。
- 2 借受人は、貸付人の解除権の行使に伴い、第7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 借受人は、事業契約書第41条に定める事由が生じた場合、又は貸付人が本定期建物賃貸借契約上の規定に違反し、若しくは義務を履行せず、かつ合理的な期間を定めて催告してもなお是正せず、若しくは履行しない場合には、本定期建物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貸付人の解除権）

第20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、本定期建物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。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
- (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・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（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（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

（法令変更・不可抗力による契約の終了）

第21条 貸付人は、法令変更若しく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、本定期建物賃貸借契約を解除することができ、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22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が生じたときは、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定期建物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定期建物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。

(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。ただし、貸付期間の満了前に、第 2 条第 2 項の再契約を行う場合、次の貸付期間にも引き続き同じ貸付物件を使用することができることが明らかになったときは、貸付物件を原状に回復することなく、引き続き使用することができる。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 19 条第 1 項又は第 20 条の規定により本定期建物賃貸借契約を解除した場合は、貸付人の指定する期日。
  - (3) 第 19 条第 6 項、第 21 条又は第 22 条の規定により本定期建物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、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、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、借受人は本定期建物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 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。

(有益費等の請求権等の放棄)

- 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 19 条、第 20 条、第 21 条及び第 22 条の規定により本定期建物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。
- 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、本定期建物賃貸借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 23 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 26 条 本定期建物賃貸借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 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。

（近隣等への配慮）

第 28 条 借受人は、第 8 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、貸付物件に関する管理運営、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 29 条 貸付人及び借受人は、信義を重んじ、誠実に本定期建物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 本定期建物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、又は本定期建物賃貸借契約の各条項に関し疑義が生じたときは、貸付人及び借受人が協議の上決定する。

（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定期建物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。

（本定期建物賃貸借契約の変更）

第 32 条 本定期建物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。

（合意管轄）

第 33 条 本定期建物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。

本定期建物賃貸借契約の締結を証するため、契約書●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 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（建物底地を除くこととする）

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する。

※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。