

市有財産（土地）賃貸借契約書【参考例】

福岡市交通事業管理者（以下「貸付人」という。）と〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇（以下「借受人」という。）は、「市有財産 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、土地賃貸借契約を締結する。

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	地目	登記簿面積	貸付面積

- 2 借受人は、本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からの求積による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、令和〇〇年〇〇月〇〇日から令和〇〇年〇〇月〇〇日までとする。

（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、貸付物件を〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇の用途（以下「指定用途」という）に供するものとする。

- 2 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。
- 3 借受人は、社会情勢の変化等に伴い、やむを得ず指定用途を変更しようとする場合は、あらかじめ貸付人と協議し、書面により貸付人の承認を得なければならない。

（貸付料）

第 4 条 貸付料は、年額金〇, 〇〇〇, 〇〇〇円に取引に係る消費税及び地方消費税を加えた額とする。

- 2 貸付料の額は、土地価格の変動等の影響を反映するため、3 年おき（次回は令和 10 年 4 月 1 日）に見直すものとし、貸付人が行う土地価格の評価から算定した最低貸付料の額が、貸付料の額を上回ったときは、貸付人は借受人と協議の上、貸付料を増額できるものとする。
- 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（1 月を 30 日とする。）計算により算定した金額とする。
- 4 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。

期 間	貸 付 料	納 付 期 限
第 1 期	○, ○○○, ○○○円 に消費税及び地方消費税を加えた額	5 月 15 日
第 2 期	○, ○○○, ○○○円 に消費税及び地方消費税を加えた額	8 月 15 日
第 3 期	○, ○○○, ○○○円 に消費税及び地方消費税を加えた額	11 月 15 日
第 4 期	○, ○○○, ○○○円 に消費税及び地方消費税を加えた額	2 月 15 日
総 額	○, ○○○, ○○○円 に消費税及び地方消費税を加えた額	

- 5 貸付人は、第 14 条第 1 項及び第 15 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。
- 6 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 5 条 借受人は、前条 4 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、納付期限の翌日から納付の日までの期間に応じ、当該貸付料の額（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、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。ただし、貸付料の額が 2,000 円未満である場合又は遅延利息の額が 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 日当たりの割合とする。

(契約保証金)

- 第 6 条 借受人は、貸付人が指定する日までに、契約保証金として金○, ○○○, ○○○円（貸付料の 1 年分の額）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 貸付人は、本件契約の終了後、第 17 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 14 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。
 - 3 契約保証金には、利息を付さない。
 - 4 貸付人が、第 14 条第 1 項及び第 15 条の規定により本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。
 - 5 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。

6 契約保証金は、第 13 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。

7 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で作受人に引き渡す。

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、第 1 条第 1 項の事項が契約の内容に適合することを容認し、本契約締結後、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、損害賠償等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) 貸付物件を指定用途以外の用途に供すること。ただし、第 3 条第 3 項の規定により貸付人の承認を得た場合はこの限りでない。
- (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 号に定める建築物を建設すること。
- (3) 貸付物件に地下鉄事業の障害となる工作物や荷重が 1 m²当り〇〇 t を超える工作物及びその他の物件を設置すること。また、貸付物件に加わる荷重が 1 m²当り〇〇 t を超えるような使用をすること。
- (4) 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。
- (5) 貸付物件にごみ、その他汚物を廃棄すること。
- (6) 貸付物件を政治的又は宗教的な用途に供すること。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 景観又は風致を害する用途に供すること。
- (10) 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。
- (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。
- (12) 本件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。
- (13) その他特記仕様書に定める行為を行うこと。

(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。

(実地調査等)

第 12 条 貸付人は、第 4 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、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。

3 貸付人は、施設の管理上必要と認める場合には、予め借受人に連絡した上で、貸付物件に立ち入り、又は作業を行うことができる。

4 借受人は、貸付人が前項の作業を行うときは、作業場所の確保等に協力しなければならない。

(違約金)

第 13 条 借受人は、貸付期間中において、第 9 条及び第 11 条の規定に違反したときは、違反した日の属する年度における貸付料（年額）の 12 分の 3（1 円未満の端数があるときは、これを切上げる。）の額を違約金として貸付人に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、次条第 2 項第 1 号又は第 18 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。

(契約の解除)

第 14 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) 借受人の指定用途等の重要な事項に関して、虚偽があったとき。

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) 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 4 第 5 項により準用する同法第 238 条の 5 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解除権)

第 15 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

(期間内解除)

第 16 条 借受人は、貸付期間の満了前に、本件契約を解除しようとする場合、解除しようとする日の 6 月前までに、貸付人に対してその旨を書面で申請し、貸付人の書面による承認を受けなければならない。

2 借受人は、本件契約を直ちに解除しようとする場合、貸付人に対してその旨を書面で申請し、第 4 条第 1 項に定める貸付料に消費税等相当額を加えた額の 12 分の 6（1 円未満の端数があるときは、これを切上げる。）の額の解約金を支払い、貸付人の書面による承認を受けなければならない。ただし、残りの貸付期間が 6 月に満たない場合の解約金については、貸付期間に不足する期間の貸付料相当額を支払うものとする。

3 前項による解約金の支払いについては、貸付人の借受人に対する損害賠償の請求を妨げないものとする。

(貸付物件の返還)

第 17 条 借受人は、貸付期間が満了するとき又は第 14 条及び第 15 条の規定により本件契約を解除された場合、または前条の規定により本件契約を解除しようとする場合につい

ては、それぞれ次に定める期日までに、貸付物件を自らの費用で原状回復のうえ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と協議し、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は、原状回復を行わないことができる。

(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 14 条、第 15 条及び前条の規定により本件契約を解除した場合は、貸付人の指定する期日

- 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 18 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回復した場合は、この限りでない。

- 2 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。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損害があるときは、その損害を賠償しなければならない。

(第三者への賠償)

第 19 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、一切の責任を負うものとし、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。

(有益費等の請求権の放棄)

第 20 条 借受人は、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要経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 21 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 22 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失の補償を請求しないものとする。

(住所等の変更の届出)

第 23 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等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 24 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 25 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 26 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 27 条 本件契約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 28 条 本件契約に関する訴えの管轄は、福岡市交通局所在地を管轄区域とする福岡地方裁判所とする。

(特記仕様書)

第 29 条 本件契約の細目については、特記仕様書にて定める。

本件契約の締結を証するため、本契約書 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○年○○月○○日

貸付人 福岡市中央区大名二丁目 5 番 31 号
福岡市
福岡市交通事業管理者 小野田 勝則 印

借受人 住所 ○○○○○○○○○○○○○○○○○
氏名 ○○○○○○○○○○○○○○○○○ 印