

# 建物等賃貸借契約書

太宰府市（以下「貸付人」という。）と、●●（以下「借受人」という。）は、市有財産の貸付けについて、以下の条項により借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

## （貸付物件）

第 1 条 貸付人は、借受人に対し、次に掲げる貸付物件（以下「本物件」という。）を貸付け、借受人はこれを借受ける。

名 称	太宰府市地域活性化複合施設太宰府館 1 階の一部
所 在 地	太宰府市宰府三丁目 2 番 3 号
貸付面積	●● m <sup>2</sup>

## （貸付期間）

第 2 条 貸付期間は、令和 8 年 12 月 ●● 日から令和 13 年 3 月 31 日までとする。

2 本契約は、前項に定める期間の満了により終了し、更新しないものとする。

3 貸付人は、第 1 項に定める期間の満了の 1 年前から 6 月前までの間（以下「通知期間」という。）に借受人に対し、期間の満了により本契約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、前項に定め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 項に定める期間の満了後においても、本物件を引き続き借受けることができる。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 月を経過した日に賃貸借は終了する。

5 第 19 条に定める原状回復のために必要な期間は、貸付期間に含むものとする。

## （使用の目的）

第 3 条 借受人は、関係法令及び条例等を遵守のうえ借受申請書に記載された使用目的に応じて使用するものとする。

2 借受人は、貸付人の承諾なく本物件を借受申請書に記載された使用目的以外に使用してはならない。

3 借受人は、「観光交流センター整備・運営事業 要求水準書」の「第 4 「収益事業」に関する要求水準（以下「要求水準」という。）」に記載の事項を遵守するものとする。

## （貸付料等）

第 4 条 貸付料は、月額 264,000 円（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 24,000 円）とする。

2 1 月に満たない期間の貸付料は、その月の日数により日割計算した額（10 円未満の端数があるときは、その端数は切り捨てる。）とする。

- 3 貸付人及び借受人は、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、又は土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により貸付料が不相当となったときには、双方協議の上、貸付料を改定することができる。
- 4 借受人は、貸付料を貸付人が発行する納入通知書により貸付人が指定する期日までに貸付人が指定する金融機関に納付しなければならない。
- 5 貸付料の納付に必要な手数料は、借受人の負担とする。
- 6 借受人は、本物件を使用するために要する工事費用のすべてを負担しなければならない。

(光熱水費等)

第 5 条 借受人は、第 4 条に定める貸付料のほか、電気、ガス、上下水道料金、清掃、警備、建物の維持管理及び町会費等の賃貸借物件に付帯する一切の経費を支払うものとする。

(修繕)

第 6 条 貸付人は本物件及び諸設備等に関し、その基本的本体的部分の修繕費を負担するものとし、借受人はそれ以外の修繕費並びに借受人の所有する諸設備等の修繕費を負担するものとする。

- 2 前項の分担範囲、方法等について疑義が生じた時はその都度、貸付人・借受人ともに誠意をもって協議するものとする。

(契約保証金)

第 7 条 貸付人は、太宰府市公有財産規則第 40 条第 2 項の規定により貸付料の 3 月分以上の額の契約保証金を納付しなければならない。

(延滞金)

第 8 条 借受人は、第 4 条第 4 項に定める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した日までの日数に応じ、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。）につき年 14.6%（当該納付期限の翌日から 1 月を経過する日までの期間については、年 7.3%）の割合により計算した金額（その額に 100 円未満の端数があるとき、又はその全額が 1,000 円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。）を遅延利息として、貸付人に支払わなければならない。

(譲渡及び転貸の禁止)

第 9 条 借受人は、本物件の全部又は一部について、第三者に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

(引渡し)

第 10 条 貸付人は、貸付期間の初日に、本物件を現況有姿の状態借受人に引き渡す

ものとする。

- 2 前項の規定による引渡しは、貸付人及び借受人それぞれが指定する者の立会いの上で行うものとする。

(契約不適合責任)

第 11 条 借受人は、本契約の締結後、本物件に数量の不足その他契約に適合しないことがあることを発見しても、貸付料の減免又は損害賠償の請求をすることができない。

(本物件等の管理及び保全)

第 12 条 借受人は、貸付期間中において、本物件を常に善良な管理者としての注意をもって管理しなければならない。

- 2 貸付人が太宰府市地域活性化複合施設太宰府館（以下「太宰府館」という。）の維持保全のために行う工事により、借受人が本物件の全部又は一部を承認事業の用に供することができない場合、借受人は貸付人に対して損失補償等を請求できないものとする。

(使用上の制限)

第 13 条 借受人は、太宰府館の改造等により現状を変更（修繕及びその他軽微な変更を除く。）しようとする場合には、着手しようとする日の原則 10 日前までに貸付人と必ず協議し、貸付人の承諾を得なければならない。

- 2 借受人は、前項に規定する改造等が終了したときは、速やかに貸付人に報告しなければならない。

(禁止事項)

第 14 条 借受人は、本物件を次に掲げる用途に使用してはならない。

- (1) 政治的又は宗教的な用途
- (2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号から第 6 号に該当する者その他反社会的団体がその活動のために利用する等公の秩序に反する用途
- (3) 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 項に規定する風俗営業及び同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用途
- (4) 著しく近隣環境を損なうと予想される用途

(立入り)

第 15 条 貸付人は、本物件の防火、構造の保全その他管理上の必要があるときは、あらかじめ借受人の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

- 2 借受人は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく貸付人の立入りを拒否することはできない。

3 貸付人は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他緊急の必要がある場合においては、あらかじめ借受人の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。

(実地調査等)

第 16 条 貸付人は、本物件が要求水準を満たす事業の用に供されているか確認するため、本物件の実地調査をし、又は借受人に対し、承認事業及び施設利用の状況について、必要な報告又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調査又は請求を拒み、又は妨げてはならず、速やかに貸付人に対して調査に協力し、又は前項に定める報告又は資料の提出等をしなければならない。

(契約の解除)

第 17 条 貸付人は、借受人が次のいずれかに該当する場合において、貸付人が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、なお義務を履行せず、又は改めないときは、本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しても、借受人は、その補償を求めることができない。

(1) 納付期限後 3 月を経過しても貸付料の支払いをしないとき。

(2) 使用の目的等の重要な事項に関して、虚偽があったとき。

(3) 第 14 条に定める禁止事項に違反したとき。

(4) 破産、会社更生、民事再生、清算又は特別清算その他破産法制上の手続について、申立てをしたとき又は第三者によってその申立てがなされたとき。

(5) その他本契約条項に違反したとき。

2 貸付人は、借受人が太宰府市暴力団排除条例(平成 21 年 12 月 21 日条例第 34 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であることが判明したときは、何らの催告も要せずして、本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失が生じたとしても、借受人は、その補償を求めることができない。

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を生じたときは、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 238 条の 4 第 5 項の規定により準用する同法第 238 条の 5 第 4 項の規定に基づき、本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、同条第 5 項の規定に基づき、借受人は、貸付人に対し、その補償を求めることができる。

(借受人からの解約)

第 18 条 借受人は、本物件を使用する必要がなくなったときは、双方協議の上、合意に至った場合に限り、本契約を解約することができる。

(原状回復及び返還等)

第 19 条 借受人は、貸付期間が満了するときは、貸付期間の満了日までに本物件を自

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。ただし、貸付期間満了前に、貸付期間満了後も引き続き借受人が本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、新たな契約を締結することとし、この場合においては、本物件を原状回復することなく、引き続き使用することができる。

- 2 借受人は、第 17 条の規定により本契約が解除されたとき、又は第 18 条の規定により本契約を解約するときは、貸付人の指定する期日までに本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。
- 3 前 2 項において、貸付人が指示した場合にはこの限りではない。
- 4 貸付人は、借受人が第 1 項及び第 2 項に定める原状回復義務を履行しないときは、貸付人においてこれを執行し、その費用を借受人から徴収することができる。

#### (損害賠償)

第 20 条 借受人が、自らの責めに帰すべき事由により、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。

#### (第三者への賠償)

第 21 条 借受人は、借受人が本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、貸付人の責めに帰すべき事由のない限り、全ての責任を借受人が負担するものし、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。

#### (有益費等の放棄)

第 22 条 借受人は、本物件に投じた改良費等の有益費及び修繕費等の必要費があっても、これを貸付人に請求することはできない。

- 2 貸付人の承諾の有無にかかわらず借受人が施した造作については、本契約終了の場合において、借受人は、その買い取りの請求をすることができない。

#### (契約の費用)

第 23 条 本契約の締結に要する費用は、借受人の負担とする。

#### (通知義務)

第 24 条 借受人は、借受人の商号又は代表者、所在地変更があったときは、速やかに書面により貸付人に対して通知しなければならない。

#### (苦情等への対応)

第 25 条 借受人は、本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。

(機密保持)

第 26 条 貸付人及び借受人は、本契約に関し、互いに相手方の承諾がない限り、第三者に機密を漏らしてはならないものとする。

(信義誠実等の義務及び疑義の決定)

第 27 条 貸付人及び借受人は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

- 2 借受人は、本物件が市有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。
- 3 本契約内容の解釈に疑義のあるとき、又は本契約及び公募要項に定めのない事項については、貸付人及び借受人がそれぞれ誠意をもって協議し、これを決定する。

(連帯保証人)

第 28 条 連帯保証人は、借受人と連帯して、本契約から生じる借受人の債務を負担するものとする。

- 2 前項の借受人の負担は、極度額 3,168,000 円（賃料の 12 ヶ月分）の範囲内で連帯して保証する。
- 3 連帯保証人が負担する債務の元本は、借受人または連帯保証人が死亡したときに、確定するものとする。
- 4 連帯保証人の請求があった時は、貸付人は連帯保証人に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、借受人のすべての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

(裁判管轄)

第 29 条 本契約に関する訴えの専属的合意管轄裁判所は、本物件所在地を管轄区域とする福岡地方裁判所とする。

(特約事項)

第 30 条 特約事項については別途定める。

本契約の締結を証するため、本契約書 3 通を作成し、当事者記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

(貸付人) 住所 太宰府市観世音寺一丁目 1 番 1 号  
名称 太宰府市  
代表者 太宰府市長 高原 清

(借受人) 住所  
名称  
代表者 ⑩

(連帯保証人) 住所  
名称  
代表者 ⑩