

中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり利便施設  
運営事業者公募要綱

平成 29 年 2 月

博多港開発株式会社

## 目次

### 【公募要綱】

1. 目的	P 1
2. 応募書類の内容	P 1
3. 書類の受付期限等	P 1
4. 企画提案書作成上の注意	P 2
5. 質問等	P 2
6. 企画提案書の選考、審査結果の通知	P 2
7. 選定の取消	P 2
8. 事業者選定後の手続き	P 2
9. 遵守すべき法令等	P 3
10. その他	P 3

### 【別紙】

中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり利便施設

運営事業者募集に係る条件等

1. 博多港国際ターミナル（クルーズセンター）等の施設概要	
(1) クルーズセンターの概要	P 5
(2) 中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり利便施設の概要	P 5
2. 中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり利便施設 運営事業者の募集条件等	
(1) 施設に付置すべき主な利便施設の機能	P 5
(2) にぎわいづくりに資する物販等店舗の内容等（例示）	P 5
(3) 賃料・契約期間	P 6
(4) 参加資格要件	P 6
(5) 応募に関する留意事項	P 7
(6) 開店前に必要な資金について	P 8
(7) その他営業に当たっての留意事項	P 8
3. 公募等スケジュール	P 9
4. 利便施設設置予定箇所	P 10
5. 施設平面・立面図	P 11

### 【様式各種】

P 12

### 【定期建物賃貸借契約書（標準例）】

P 19

# 中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり利便施設

## 運営事業者公募要綱

### 1. 目的

この要綱は、博多港中央ふ頭において、福岡市が進める外国人旅行者やクルーズ客等に対する利便性の向上と水辺のにぎわいづくりの一翼を担い、博多港・福岡市の魅力向上を図ることを目的とし、物販、観光案内機能等を備えた利便施設を設置するもので、その運営事業者（以下「事業者」という。）を公募し、その手続き等について定めるものです。

事業者の選定は、応募書類の内容を総合的に評価し、最も優れた応募者を選定します。

### 2. 応募書類の内容

この公募に参加しようとする応募者は、別紙「中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり利便施設運営事業者募集に係る条件等」に基づき、次の書類を提出してください。

- (1) 応募書類提出書（様式第1号）
- (2) 会社概要書（様式第2号）
- (3) 会社概要書（グループ概要：グループ応募のみ）（様式第2-1号）
- (4) 企画提案書（様式第3号）
- (5) 事業者概要  
定款／事業者案内（パンフレットでも可）／事業経歴書／事業（営業）報告書及び財務諸表（過去3期分）／事業資金に関する書類／残高証明／（銀行や出資者から資金を調達する場合）融資関心表明書等、その協議状況を説明する書類
- (6) 法人登記簿謄本（役員名簿を含む）
- (7) 平成27年度（または直近の）納税証明書（法人税）及び市税に滞納がないことの証明書

### 3. 書類の受付期限等

- (1) 受付期間 平成29年2月20日（月）～3月13日（月）
- (2) 提出方法 持参または郵送（書留など受付確認のできる方法に限る）
- (3) 提出先 〒812-0031  
福岡市博多区沖浜町12番1号 博多港センタービル7階  
博多港開発株式会社（経営企画グループ事業開発チーム）  
TEL：092-263-0108 FAX：092-271-2393
- (4) 提出部数 各1部（但し企画提案書は10部、エクセル形式によりデータ化したものも提出してください。）

#### 4. 企画提案書作成上の注意

- (1) 企画提案書の規格は A4 版とします。
- (2) 企画提案書は簡潔でわかりやすい記述を心がけてください。
- (3) 企画提案書には事業計画等（収支計画を含む）を記載してください。

#### 5. 質問等

本公募に関する質問については、質問書（様式第4号）に記載し、平成29年2月27日（月）17時を受付期限としますので、受付期限までに提出してください。

- ①質問があった場合の回答は、受付期限から1週間を目途に質問者に送付するとともに、当社ホームページ（<http://www.port-hakata.co.jp>）に掲載し、本要綱の一部とみなします。なお、質問に対する回答後の再質問は受け付けません。
- ②公募に関して補足すべき事項があった場合、随時、当社ホームページに掲載し、本要綱の一部とみなします。
- ③質問への回答の公表にあたっては、質問を行った質問者名は公表しません。また、質問者独自のアイデア、ノウハウ等に関する質疑については、公表しないことがあります。

#### 6. 企画提案書の選考、審査結果の通知

- (1) 「中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり便利施設運営事業者公募審査委員会」において、企画提案書の書類審査等を行い選定します。事業者は企画提案書の内容を総合的に判断して選定されます。
- (2) 審査結果については、後日、通知します。
- (3) 審査は非公開で行われますが、必要に応じて提案内容に関するヒアリングを実施することがあります。この場合、日程等は別途、応募者に連絡します。なお、審査内容についての問合せには、一切応じられませんのでご承知ください。

#### 7. 選定の取消

次のいずれかに該当すると認められる場合、事業者の選定を取消します。

- (1) 偽りその他不正の手段により選定された場合
- (2) 応募者の参加資格要件を満たさなくなった場合
- (3) 所定の期日までに請書を提出しない場合または辞退届を提出した場合
- (4) その他事業者として不適格と認められる場合

#### 8. 事業者選定後の手続き

事業者の決定は、平成29年3月下旬から4月上旬を予定しております。決定を受けた事業者は、選定結果の通知を受けた日から起算して7日（行政機関の休日を除く。）以内に請書（様式5号）を、博多港開発株式会社へ提出してください。

また、辞退する場合は、辞退届（任意様式）を提出してください。

請書提出後においても、選定の取消に該当すると認められる場合は、選定を取消す場合があります。

#### 9. 遵守すべき法令等

本営業の実施に当たっては、以下の関係法令等を遵守すること。

- ・大規模小売店舗立地法（平成 10 年法律第 91 号）
- ・都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- ・消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ・労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ・資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ・博多港湾施設管理条例（昭和 39 年条例第 78 号）
- ・その他関係法令、条例等

#### 10. その他

- （1）提出期限後に提出のあった書類は受理しません。
- （2）提出された書類は、返却致しません。
- （3）提出された書類の内容については、今回の事業者選定以外には利用しません。
- （4）書類の作成・提出に係る一切の費用は、応募者の負担とします。
- （5）提出後の書類の変更及び追加は認めません。
- （6）書類の内容に関して、応募者へ確認または問い合わせを行うことがあります。



## 別 紙

### 中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり利便施設運営事業者募集に係る条件等

#### 1. 博多港国際ターミナル（クルーズセンター）等の施設概要

##### （1）クルーズセンターの概要

- ・所在地：福岡市博多区沖浜町 24 番 25 号
- ・規 模：平屋建 2 棟 延床面積 2,852 m<sup>2</sup>  
（待合棟）軽量鉄骨造 1,366 m<sup>2</sup>  
（CIQ 棟）鉄骨膜構造 1,486 m<sup>2</sup>

##### （2）中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり利便施設の概要

- ・所在地：福岡市博多区沖浜町 3 番 126
- ・規 模：敷地面積 3,578.31 m<sup>2</sup>  
建物概要 鉄骨造 1 階建  
延床面積 約 2,375 m<sup>2</sup>  
（エントランス部分以外については 2～3 区画に区分可能）
- ・設 備：電気（100V／400V）、上下水道
- ・その他：施設は基本的に基本構造物（スケルトン）にて賃貸することとなります。事業者決定後、事業者が行う内装工事等との工事分担について協議させていただきます。

#### 2. 中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり利便施設運営事業者の募集条件等

##### （1）施設に付置すべき主な利便施設の機能

###### ①必須機能

- ・情報閲覧・収集ラウンジ（15 m<sup>2</sup>程度で情報検索端末、リーフレット配架棚等含む）
- ・Free Wi-Fi 機能

###### ②可能であれば付置することが望ましい機能（例示）

- ・観光・交通案内機能
- ・レンタサイクル機能
- ・九州・福岡プロモーション映像放映機能
- ・乗組員を含む顧客等でのぎわいを演出できる機能

##### （2）にぎわいづくりに資する物販等店舗の内容等（例示）

- ・訪日外国人向けの消費税免税品、地場産品などを含む物品販売
- ・催事等

### (3) 賃料・契約期間

#### ① 賃料

月額賃料 6,000 千円以上（税別）

※ 直接費（光熱水費及び店舗で個別に実施される清掃保守等の費用）、設備の維持管理費及び修繕費は、事業者負担とさせていただきます。

※ 賃料については、上記を基本としますが、契約締結までに変動する場合があります。

※ 賃料には別途消費税がかかります。

#### ② 契約期間

契約期間は、契約を締結した日から 10 年間とし、定期建物賃貸借契約を締結していただきます。なお、契約期間終了後、当社と事業者との間で新たな契約を締結する場合があります。

また、当該施設は公共ふ頭に存在するため、国、地方公共団体等において公用または公共的に使用するために本物件を必要とするときには、博多港港湾施設管理条例第 8 条に基づき、契約を解約する場合があります。

※ 契約を途中解約する場合は 12 ヶ月分の賃料相当額が違約金として必要となります。その際、後述の敷金と相殺することができるものとします。

### (4) 参加資格要件

応募者は、以下の一般条件及び特定条件の全てを満たす法人を原則とします。ただし、団体・グループ等（以下「団体等」という。）でも応募できるものとし、団体等を構成する者の一切の権限を有する者がその代表として応募できるものとします。

#### ① 一般条件

ア. 会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づく更生手続開始の申立をしていない者又は申立をされていない者であること。

イ. 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立をしていない者または申立をされていない者であること。

ウ. 暴力団関係組織、又はその他反社会的暴力活動を行う団体の関係組織でないこと。

エ. 租税の滞納がないこと。

#### ② 特定条件

ア. 法人については、この公募と同種の営業経験を有し、現在も営業していること。

イ. 団体等については、構成者のうち一以上の者がこの公募と同種の営業経験を有し、現在も営業していること。

ウ. 業務を営むにあたり、官庁の許認可が必要な場合、それが確実に受けられること。

エ. 過去 3 年間業務を営むことに関して、法令に違反し、又は罰則を受けたことがないこと。



- オ. 業務を営むに必要な資金調達ができ、かつ業務内容及び資産内容が良好であること。
- カ. 事業目的に沿った相応しい店舗整備及び営業活動ができること。
- キ. 福岡市に本社又は主たる事業場をおく事業者（以下「地場事業者」という。）、又は地場事業者を代表とする団体等であること。

#### (5) 応募に関する留意事項

##### ①応募書類の取扱い

- ア. 提出された応募書類は、理由の如何を問わず返却しません。  
また、提出後の変更及び追加は認めません。  
なお、審査に必要と認める場合、追加資料の提出を求める場合があります。
- イ. 著作権は応募者に帰属するものとし、応募書類は事業者の選定以外には使用しません。  
ただし、事業者として選定した場合の応募書類について、当社が必要と認める場合は、その全部又は一部を無償で使用できるものとします。
- ウ. 応募書類の提出に当たって、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている機器、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、応募者が負うものとします。
- エ. 応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるものとし、通貨単位は円を使用してください。

##### ②提供資料の取扱い

当社が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

##### ③構成法人の変更

団体等にて応募した場合、原則として構成法人の変更は認めません。ただし、当社が変更を認めた場合はこの限りではありません。

##### ④応募者の失格

次のいずれかに該当する場合は、応募者を失格とします。ただし、団体等にて応募した場合、構成法人の一つが該当する場合に団体等として失格とします。

- ア. 提出書類に虚偽の記載又は不備があった場合
- イ. 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
- ウ. 応募書類提出後から事業者の選定までの間に「2. 中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり利便施設運営事業者の募集条件等」中「(4) 参加資格要件」を満たさなくなった場合

##### ⑤大規模小売店舗立地法の手続への協力

利便施設設置にあたり、当社は大規模小売店舗立地法に基づく諸手続を行う必要が

ありますので、事業者を選定された場合は、手続きへのご協力をお願いいたします。

(6) 開店前に必要な資金について

①建設協力金

- ア. 24ヶ月分の賃料相当額を建設協力金として負担していただきます。
- イ. 建設協力金は無利息とします。
- ウ. 建設協力金は、営業開始後120ヶ月分の賃料と相殺することを基本とします。ただし、相殺する月数は協議の上決定いたします。

②敷金

- ア. 敷金として、12ヶ月分の賃料相当額を当社にてお預かりさせていただきます。
- イ. 敷金は無利息とします。
- ウ. 敷金は原則として、退去時に精算の上返還いたします。
- エ. 契約を途中解約する場合は12ヶ月分の賃料相当額が違約金として必要となります。その際、精算後の敷金と相殺することができるものとします。

③店舗の内装造作費・設備費

- ア. 内装仕上げ、造作及び設備に係る費用は、事業者負担とさせていただきます。
- イ. 施設の調和を図るため、当社との密接な事前の調整をお願いします。
- ウ. 施工はあらかじめ当社にその設計関係書類をご提出頂き、当社の承認を得た上で施工して頂きます。

④その他の費用

- ア. 営業上必要な許認可の申請、取得は事業者自身で行って頂き、取得費用も負担して頂きます。
- イ. 建物本体の火災保険については当社が契約しますが、店舗等についての火災保険及び損害保険については、事業者でご加入頂き、その保険料を負担して頂きます。
- ウ. 消火器類は、法律に定められた基準に沿って事業者を設置して頂きます。

(7) その他営業に当たっての留意事項

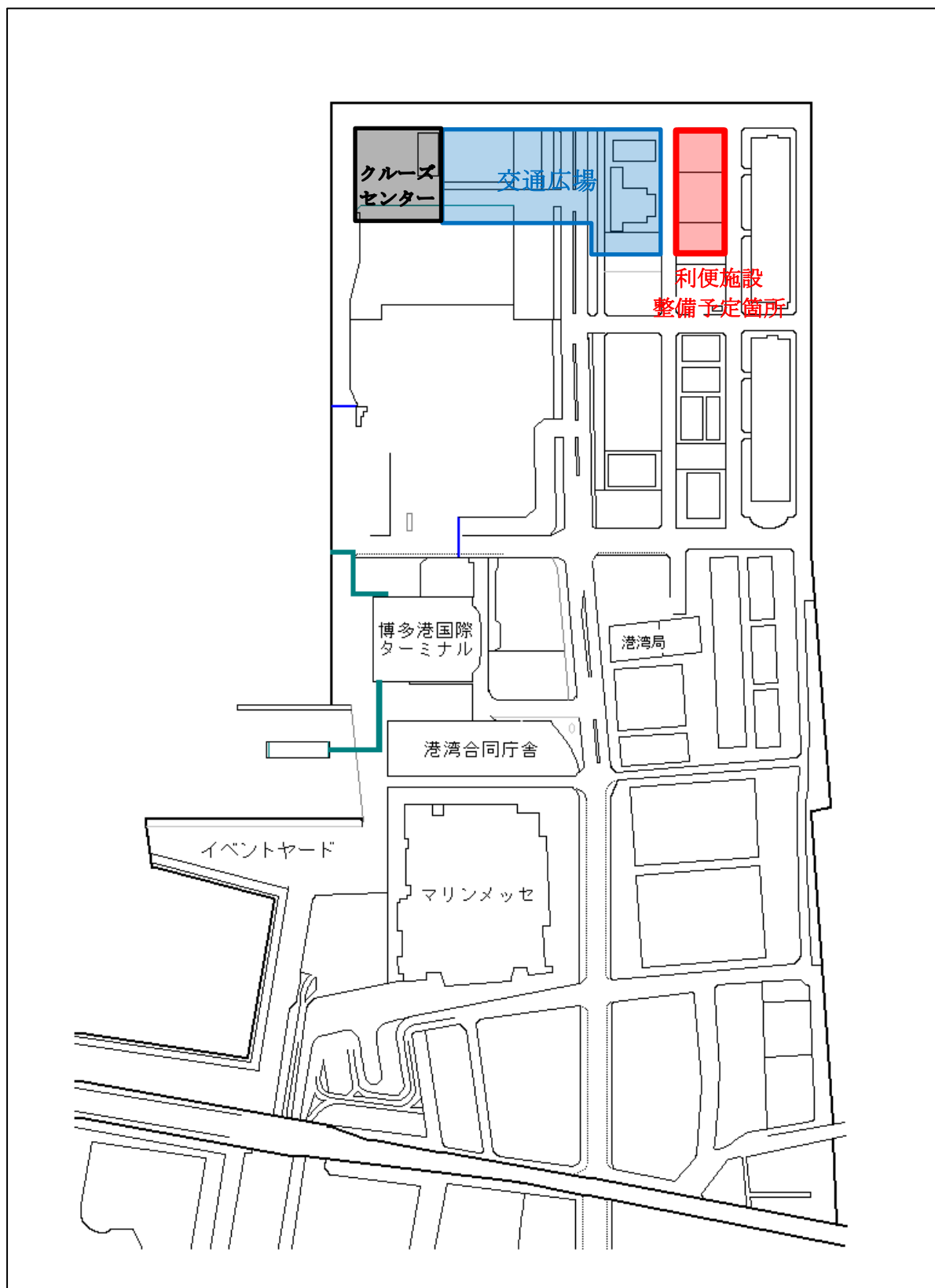
- ア. 事業者は賃貸物件を転貸したり、賃借権・営業権などを第三者（応募を団体等で行った事業者の場合は団体等以外の者）に譲渡したり、担保に供することはできません。
- イ. クルーズ船の寄港日やクルーズセンターの開設日は営業を行うこととし、その他の営業日は当社と協議の上設定してください。
- ウ. 売上、来店者数等の営業報告を当社へ毎月行って下さい。

### 3. 公募等スケジュール

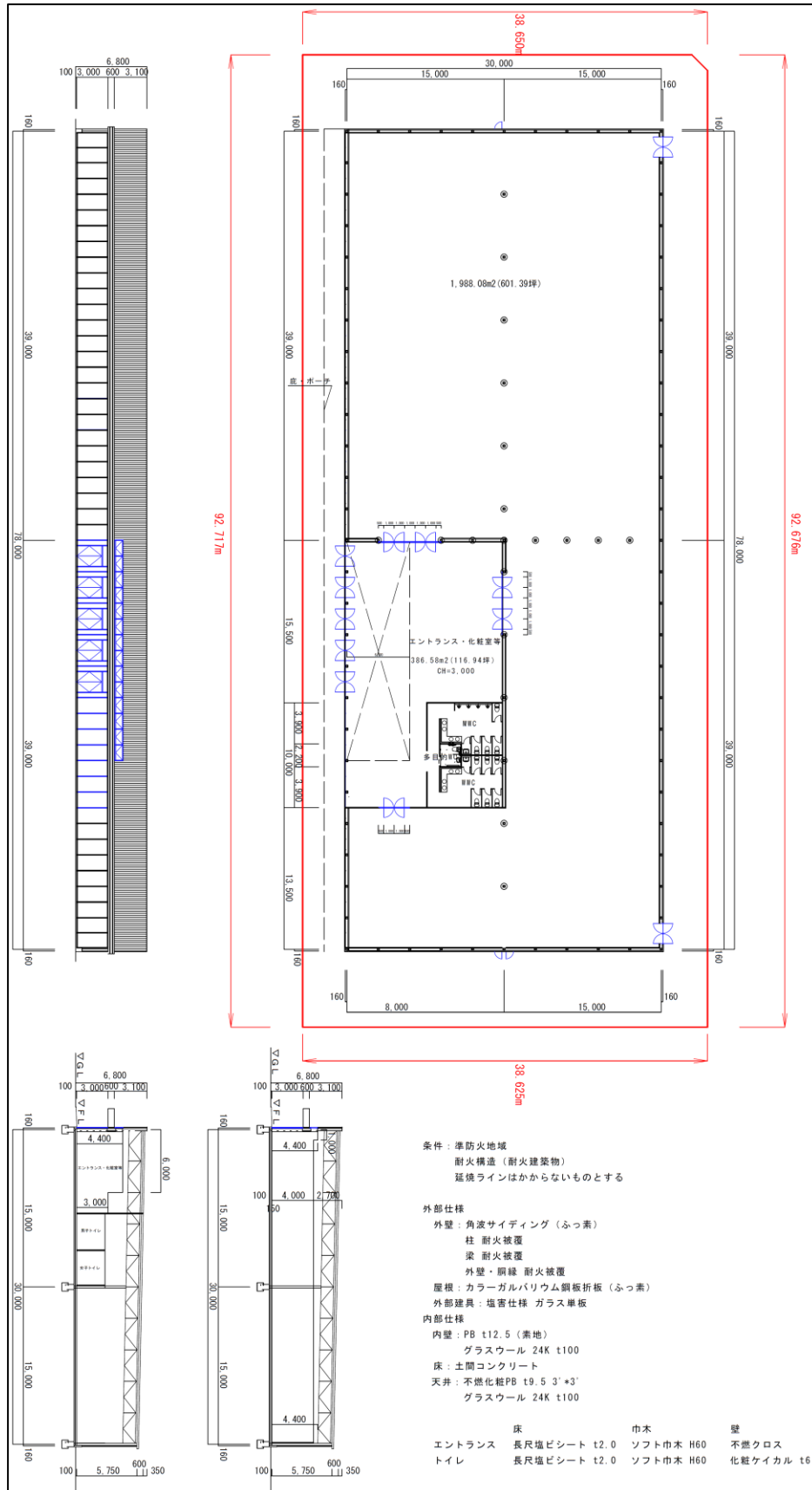
- ・募集要項に関する質問受付期間… 平成 29 年 2 月 20 日（月）～ 2 月 27 日（月）
- ・質問の回答…………… 平成 29 年 3 月 6 日（月）までに順次回答
- ・応募書類受付期間…………… 平成 29 年 2 月 20 日（月）～ 3 月 13 日（月）
- ・事業者決定…………… 平成 29 年 3 月下旬～ 4 月上旬
- ・本体工事完了予定…………… 平成 29 年 9 月末頃（予定）
- ・事業者による内装工事…………… 平成 29 年 10 月～11 月頃（予定）
- ・施設開業予定…………… 平成 29 年 12 月頃（予定）

※施設開業は別途大規模小売店舗立地法の手続等により変更となる場合があります。

4. 利便施設設置予定箇所  
福岡市博多区沖浜町3番126



5. 施設平面・立面図



様式第 1 号

平成 年 月 日

博多港開発株式会社  
代表取締役社長 角原 孝 殿

所在地  
商号  
代表者名 ㊟  
電話

### 中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり利便施設運営事業者応募書類提出書

博多港中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり利便施設営業を希望しますので、必要書類を添付して提出します。

なお、提出書類の記載内容について、事実と相違いないことを誓約します。

#### 記

1. 会社概要書
2. グループ概要書（グループ応募のみ）
3. 企画提案書
4. 会社経歴書（会社案内等）
5. 法人登記簿謄本（役員名簿を含む）
6. 平成 27 年度（または直近の）納税証明書（法人税）及び市税に滞納がないことの証明書
7. 平成 27 年度（または直近の）決算書またはそれに準ずるもの

## 会社概要書

## 1. 会社概要

会社名・名称			
代表者氏名			
創業年月日	年	月	日 (資本金 千円)
主な事業内容			
店舗数・従業員数			
主要取引金融機関			
主要仕入先			
連絡担当者	所属 電話	役職・氏名 FAX	メール

## 2. 損益状況

科目	平成 27 年度	平成 26 年度	平成 25 年度
売上高			
営業利益			
経常利益			
税引前当期利益			
当期利益			
前期繰越利益			
当期末処分利益			

## 3. 平成 27 年度営業店舗状況

店舗名	業種	面積	年間売上

## 会社概要書（グループ概要）

構成会社数	
代表会社名	
(1) 会社名・名称	
代表者氏名	
創業年月日	年 月 日 (資本金 千円)
主な事業内容	
店舗数・従業員数	
主要取引金融機関	
主要仕入先	
連絡担当者	所属 役職・氏名 電話 FAX メール
(2) 会社名・名称	
代表者氏名	
創業年月日	年 月 日 (資本金 千円)
主な事業内容	
店舗数・従業員数	
主要取引金融機関	
主要仕入先	
連絡担当者	所属 役職・氏名 電話 FAX メール
(3) 会社名・名称	
代表者氏名	
創業年月日	年 月 日 (資本金 千円)
主な事業内容	
店舗数・従業員数	
主要取引金融機関	
主要仕入先	
連絡担当者	所属 役職・氏名 電話 FAX メール

※団体等の構成法人は、団体等の代表法人へ一切の権限を委ねる旨を記載した委任状（任意様式）を別途提出してください。



様式第 3 号

平成 年 月 日

博多港開発株式会社  
代表取締役社長 角原 孝 殿

所在地

商号

代表者名

印

電話

中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり利便施設  
運営事業者選定に係る企画提案書

博多港中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり利便施設運営事業者選定に係る企画提案書を本書のとおり提出します。

なお、本書の内容については事実と相違いないこと及び運営事業者を選定された場合には、本書の内容を誠実に実行することを誓約します。

<提案項目>

別紙項目の事項を盛り込んだ計画書を A4 版の用紙にて作成して下さい。

提案書は項目順に記載してください。

## 別紙（様式第3号）

### 1. 営業方針等

- ①施設名称（愛称）、コンセプト、特長、アピールポイント等（インフラ設備に必要な容量などを含む）
- ②施設内レイアウト、営業時間の考え方等
- ③利便機能の特長、一覧表
- ④販売品目等の特長、一覧表
- ⑤利用促進活動含む施設のPR方法
- ⑥クレジットカードへの対応の有無（銀聯カード等も含む）
- ⑦利用者ニーズへの対応（ニーズの把握方法や苦情への対応等）
- ⑧福岡市やクルーズセンターが実施するイベントへの協力

### 2. 営業体制（人員配置等）

- ①組織、人員、業務分担、責任分担等
- ②教育（内部研修等）

### 3. 安全管理の取組み

- ①方針
- ②責任体制
- ③取組内容（内部チェック、従業員教育、HACCP「危害分析重要管理点」の実施等）

### 4. 維持管理計画

- ①店舗の維持管理（大規模改装や修繕）に関する考え方
- ②クリンリネスの実施体制、頻度、対象

### 5. 警備・緊急時対応

- ①防犯・防災の対策
- ②事件・事故・災害発生時の対応方策

### 6. 資金・収支計画

- ①出店に係る資金調達
- ②収入・支出及び資金計画
- ③収入が想定を下回った場合の考え方
- ④一定期間経過後の大規模改装等が必要となった場合の考え方

### 7. その他

中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり利便施設の管理・運営上、利便性及び快適性の向上のために必要と判断される事項

様式第 4 号

博多港開発株式会社 御中

会社名

住 所

氏 名

電 話

F A X

中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり利便施設運営事業者選定に係る質問書

質問項目	
質問要旨	
質問内容	
質問項目	
質問要旨	
質問内容	
質問項目	
質問要旨	
質問内容	

様式 5 号

平成 年 月 日

博多港開発株式会社  
代表取締役社長 角原 孝 殿

所在地  
商号  
代表者名 ⑩  
電話

## 請 書

博多港中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり利便施設運営事業者をお受けします。

## 定期建物賃貸借契約書（標準例）

（\*個々の状況に応じ、条項が変更となる場合があります。）

賃貸人：博多港開発株式会社（以下「甲」という。）と賃借人：●●●●●●●●  
（以下「乙」という。）とは、甲所有の第1条表示の建物（以下「本物件」という。）  
に関し、借地借家法（以下「法」という。）第38条に基づく定期建物賃貸借契約  
（以下「本契約」という。）を締結する。

（建物の表示等）

第1条 甲は、次に掲げる本物件を建築し、乙に賃貸する。

名 称	◆◆◆◆◆◆◆◆	（予定）
所 在 地	福岡市博多区沖浜町3番126	
規 模 ・ 構 造	軽量鉄骨造1階建	
契 約 面 積	約2,375㎡	（予定）

※図面添付予定

2 甲は第2条第1項に規定する目的を達成するために必要な工事（別表添付予定）を行った後、本物件を乙が希望する日までに、乙に引き渡すものとする。

3 乙は、本物件の入居に際して行う工事（別表添付予定）にかかる費用の全てを負担するものとし、甲にその費用の請求をすることや設置した造作の買い取りを求めることはできない。

（使用目的等）

第2条 乙は、本物件を専ら物品の販売、サービスの提供及びこれらに付帯する施設等の用に供するものとし、住居その他本物件の使用目的に相違する目的で使用してはならない。

2 乙は、本物件の使用にあたり、甲が平成29年2月に実施した「中央ふ頭における水辺のにぎわいづくり便利施設運営事業者公募」（以下「公募」という。）の内容等を遵守するとともに、公募において乙が提出した企画提案書（関連して提出した書類を含む。）に基づき、誠実に事業を履行しなければならない。

（敷地利用権）

第3条 乙は、甲による事前の承諾を得た上で、本物件に付随する別図の敷地（面積3,578.31㎡、以下「敷地」という。）を、前条に定める目的に必要な限度で、通常の方法により使用することができるものとする。 ※図面添付予定

（賃貸借期間）

第4条 本契約の期間（以下「契約期間」という。）は、平成29年●●月●●日から平成39年●●月●●日までの10年間とする。ただし、賃料起算日は営業開始日とし、甲乙協議の上、別途定めるものとする。

2 本契約は、法第38条に定める定期建物賃貸借契約であり、法第26条（建

物賃貸借契約の更新等)、第28条(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)の適用はないものとする。よって契約期間の更新はなく、正当事由の有無にかかわらず契約期間の満了をもって本契約は終了する。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約をすることができる。

3 甲は、本条第1項に規定する契約期間満了1年前から6ヶ月前までの間(以下「通知期間」という。)に、乙に対し契約期間の満了により本契約が終了する旨の通知をするものとする。

4 甲が前項に定める通知をしない場合において、甲が前項の通知期間後にその通知をしたときは、その通知の日後6ヶ月を経過する日までは、甲は乙に対して本契約の終了を主張することができない。

(賃料)

第5条 賃料は、月額金\*\*\*\*\*円とする。

2 乙は、毎月末日までに、その翌月分の賃料を甲の指定する下記銀行口座に振込み支払う。ただし、1か月に満たない賃料は、当該月の日数による日割り計算とし、その計算の結果生じた百円未満の端数は切り上げるものとする。なお、振込手数料は、乙が負担するものとする。

- ・金融機関 : 福岡銀行 本店営業部
- ・口座種類 : 当座預金
- ・口座番号 : 5504
- ・口座名義 : 博多港開発株式会社

3 第1項の規定にかかわらず、賃料が経済事情の変動、公租公課の増減、近隣の家賃との比較等により不相当となったときは、甲、乙協議のうえ改定することができる。

4 乙は、賃料を期限までに支払わないときは、その額に対して各支払期日より完済に至るまで年14.6%の割合(1年を365日とする日割計算)による遅延損害金を支払うものとする。

5 乙は、本物件における自己使用による水道光熱費、清掃費、ゴミ処理費用等の乙の利便に係る費用の一切を負担する。

6 乙が入居に際して行う工事により設置した設備等の維持管理及び修繕は、乙が乙の費用で行うものとする。

(建設協力金)

第6条 乙は、建設協力金\*\*\*\*\*円(賃料の24か月分)を本契約締結の日から14日以内に乙に預託するものとする。

2 建設協力金には、利息を付さない。

3 甲は、第1項の建設協力金の返済を、平成●年●月から●か月かけて毎月の賃料と相殺することができるものとする。

4 甲は、乙が第5条の賃料の支払債務を前項の建設協力金の返還請求債権とを

対等額をもって相殺することを承諾するものとする。

(敷金)

第7条 乙は、敷金\*\*\*\*\*円（賃料の12か月分）を本契約締結の日から14日以内に乙に預託するものとする。

2 敷金には、利息を付さない。

3 敷金は、賃料、その他本契約に基づき乙が甲に対し負担する債務（以下「本債務」という。）を担保するものとし、甲は、乙が本債務を履行しなかった場合、敷金をもって本債務と相殺することができる。なお、この場合、甲は乙に対し本債務と相殺した旨の通知をするものとし、乙は甲が本債務と相殺したことによる敷金の不足額を、通知を受けた後すみやかに甲に預託しなければならない。

4 乙は、敷金返還請求権と賃料その他の債務とを相殺することはできない。

5 甲は、本契約が期間満了、解除等により終了し、乙から本物件の返還を受けたときは、敷金から延滞賃料、損害賠償金、本債務を控除した残額を乙に返還する。

(内装工事等)

第8条 乙は、本物件内の造作、設備の新設・除去・変更、電気の敷設、重量物の搬入、模様替え等原状を変更するとき、又は、周囲に看板掲示板等を設置又は貼付しようとするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。なお、これに要する費用は一切乙の負担とする。

2 乙は本条に違反した場合は、乙の負担において原状に復するものとする。

(公租公課)

第9条 本物件内の造作・内装設備等に賦課される公租公課は、乙の負担とする。

(損害保険加入義務)

第10条 甲は本物件の火災保険に加入する。乙は、店舗等についての火災保険及び損害保険に加入する。

(遵守事項)

第11条 乙は、本物件を第2条に定める範囲内で善良なる管理者の注意をもって使用しなければならない。

2 乙は、本物件について第2条に規定する用途又は原状を変更しようとする場合には事前に変更する理由及び変更後の使用目的等を書面によって甲に申請し、甲の書面による承諾を受けなければならない。

(調査協力義務)

第12条 甲は本物件について、維持管理上必要な場合の立ち入りをはじめ、随時その使用状況及び設置機器等の点検を実地に調査することができる。この場合において、乙はこれに協力しなければならない。

(禁止事項)

第13条 乙は、本契約によって生ずる権利を他人に譲渡若しくは継承させ、ま

たは担保に供することができない。

- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ないで、本物件の全部または一部を転貸し、または共同使用させるなど、第三者に使用させてはならない。

(本契約の解除)

第14条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が賃料等を60日以上滞納したとき。
- (2) 乙が、差し押え、仮差し押え、強制執行、保全処分若しくは破産、会社更生等の倒産処理手続きの申し立てを受け、自ら破産、民事再生手続き等の倒産処理手続きの申し立てをなし、または支払停止や銀行取引停止処分を受けるなどこれに相当する状態に陥ったとき。
- (3) 乙が本契約の条項及び法令等に違反したとき。
- (4) 乙が公序良俗に反する行為を行なったとき。
- (5) 乙が乙の許可なしに営業を休止したとき。
- (6) 乙が営業に必要な営業許可を取得できないとき、または取り消されたとき。
- (7) 乙又はその使用人が、暴力団等の反社会的勢力の構成員又はこれらの支配下にあるものと判明したとき。
- (8) 乙又はその使用人が、暴力団等の反社会的勢力の構成員又はこれらの支配下にあるものを本物件に反復、継続して出入りさせたり、近隣居住者の平穩を害するおそれがある行為を行ったとき。
- (9) 乙が甲との取引に関して、脅迫的あるいは暴力的な言動又は詐術的な行為を行ったとき。
- (10) 乙が信用資力の著しい低下があったとき、又は信用資力に影響を及ぼす営業上若しくは組織上の重要な変更があったとき。

2 前項の規定により本契約を解除した場合は、乙は乙の費用により本物件を原状に回復し、12か月分の賃料相当額を違約金として甲に支払うものとする。また、甲は、甲が受けた損害は乙に対し賠償を請求できるものとし、乙は速やかにこれに応じるものとする。

3 前項による違約金の支払は敷金、未返済分の建設協力金と相殺することができるものとする。

(甲からの解約権)

第15条 博多港港湾施設管理条例第8条により、福岡市が甲の敷地利用を中止させた場合、甲は契約期間内といえども本契約を速やかに解約することができ、乙はこれに応じるものとする。

(明渡し、原状回復)

第16条 本契約が契約期間の満了、解約、解除その他の事由により終了すると



きは、乙は、契約期間が終了するまでに次の各号に従い、本物件を明渡さなければならない。

(1) 乙が本物件に関して施工又は設置した設備、造作その他一切を乙の費用をもって撤去し、本物件を甲の指定した原状に回復するものとする。

(2) 乙が本物件内に置いた動産一切を搬出すること。

2 明け渡し後、乙が残置した残置物を甲の指定した日までに搬出しないときは、甲において他に搬出保管をなす等適宜の処置をとることができる。この場合、甲より一定期間を定めて催告しても乙が応じないときは、甲は、乙が残置物の所有権を放棄したものとみなすことができるものとし、甲において適宜処分するも乙は異議を述べることができないものとする。また、これにかかる費用を甲は乙に請求し、乙はこれを負担するものとする。

3 乙は、何等の名目をもってするを問わず、甲の請求により支払った金銭の返還請求、移転料、立退料等の請求、造作買取請求、有益費、必要費の償還請求その他一切の請求を甲にすることはできない。

(損害賠償等)

第17条 乙は、本契約に定める義務を履行していない場合若しくは故意過失により、甲または第三者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。

2 乙は、前条第1項の明渡しを契約期間終了までに完了しない場合には、完了するまでの間、賃料相当額を甲に支払わなければならない。

3 甲は、乙に対し第14条の事由による甲乙間の法的紛争に伴い、その手続きに要した裁判費用、弁護士費用等を請求することができる。

(本物件への立入り)

第18条 乙または乙の使用人は、本物件の引渡し前においても甲または甲の指定する者の承諾を得て本物件内に立入りできるものとする。

2 前項の規定の立入りにより事故が発生したとき、乙の責任と負担において処理し、甲に一切迷惑をかけないものとする。

(免責事項)

第19条 甲は、地震、火災、風水害、盗難、偶発事故その他甲の責めに帰することのできない事由に基づく措置、及び、第15条による本契約の解約については責任を負わないものとする。

(消費税等)

第20条 賃料並びにその他本契約、本契約に付随する契約及び覚書等において甲が乙から受領する全ての金額のうちで、消費税等の課税対象となるものについては、その金額に消費税等分を付加して甲は乙に請求し、乙はこれを負担するものとする。

(裁判管轄)

第21条 甲乙間において、万一法的紛争が発生した場合には、福岡地方裁判所を合意管轄裁判所とする。

(情報公開等)

第22条 乙は、甲が福岡市の出資する法人であり、情報公開請求や福岡市議会への報告等により、本契約の内容が公開される場合があることについて、あらかじめ了承する。

(協議)

第23条 本契約の各条項の解釈について疑義が生じた場合または本契約に定めがない事由が発生した場合には、その都度甲及び乙が誠意を持って協議の上、決定するものとする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、記名押印の上、甲乙1通を保有する。

平成29年●●月●●日

甲 福岡市博多区沖浜町12番1号  
博多港開発株式会社  
代表取締役 角 原 孝

乙