

事業用定期借地権設定契約書（案）

借地権設定者島田市（以下「甲」という。）と、借地権者●●●●（以下「乙」という。）とは、甲と静岡県旧金谷中学校跡地活用事業プロポーザル募集要項（以下「本件募集要項」という。）を受け、乙が事業提案書（以下「本件事業提案書」という。）を提出し、これを踏まえて甲乙双方が協議をした結果、次のとおり賃貸借契約を締結する。

（総則）

- 第1条 甲、乙両者は、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 乙は、本契約に矛盾しない限りにおいて、頭書に記載した本件募集要項の趣旨、本件事業提案書に記載された提案内容、「旧金谷中学校跡地活用事業基本協定書」及びこれに基づく甲乙の合意事項に従わなければならない。
- 3 本契約において年度とは、当該年の4月1日を始期とし、その翌年の3月31日を終期とする。
- 4 この契約は、日本国の法令に準拠する。
- 5 この契約において金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

（契約の目的）

第2条 本件賃貸借契約（以下「本契約」という。）は、甲及び乙が別紙物件目録記載の(1)から(27)までの土地（以下これらを総称して「本件土地」という。）に借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条に基づく事業用定期借地権を設定することを目的とする。

（使用目的）

- 第3条 乙は、本件事業提案書記載の事業及び甲が書面により承認した場合には、その甲が書面により承認した事業（以下「本件事業等」という。）を実施するために、本件土地を使用する。
- 2 甲は、乙に対し、本件事業等の用に供するため本件事業提案書記載の建物及び甲が書面により承認したその他の施設（以下「本件建物等」という。）を建築し、所有することを認める。
- 3 乙は、本件建物等を、本件事業等の用に供するものとする。
- 4 乙は、本件事業等を実施する以外の目的のために、本件土地を使用し又は本件建物等を供してはならない。

（存続期間等）

- 第4条 賃貸借期間は、平成●年●月●日（工事着手日又は平成32年4月1日のいずれか早い日）から平成●年●月●日（土地返還日）までの●年●か月間とする。
- 2 甲及び乙は、本件賃貸借契約について、法第9条及び法第16条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、法第13条に基づく建

物の買取りの請求をすることができない。

- 3 前項の期間は、本件土地の一部又は全部の上の建物が滅失し、乙が新たに建物を築造した場合においても、延長されない。
- 4 甲及び乙は、第1項の賃貸借期間満了後の事務手続等について、期間満了の日の3年前から協議を行うものとする。
- 5 前項の協議を行うに当たり、乙は、甲に対し、第1項に定める賃貸借期間が満了する3年前までに、建物の取り壊し及び建物賃借人の明け渡しその他本件土地の返還に必要な事項を、書面により報告しなければならない。

(土地貸付料)

第5条 土地貸付料は、月額●●●円とし、これを次条に定める方法により、これを納入しなければならない。

- 2 前項の土地貸付料のうち、契約日から工事着手日の前日までの土地貸付料は免除する。
- 3 賃貸借期間の初日が月の日の初日でないとき、又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの土地貸付料は日割計算により算定する。

(土地貸付料の納入方法)

第6条 甲は、前条第1項の土地貸付料の納入方法につき、次のとおり指定する。ただし、初年度については、甲が指定する日とする。

- (1) 当該年度の前期（4月1日から9月30日までの期間をいう。）の土地貸付料の合計額●●●円につき毎年当該年度の属する4月30日限りとする。
 - (2) 当該年度の後期（10月1日からその翌年3月31日までの期間をいう。）の土地貸付料の合計額●●●円につき毎年当該年度の属する10月30日限りとする。
- 2 前項の納入は甲が予め発行する納入通知書によらなければならない。
 - 3 納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

(土地貸付料の改定等)

第7条 土地貸付料は3年ごとに改定するものとし、次の計算式により算出した額を基準として甲及び乙が合意をした額とする。

$$\text{(改定後の土地貸付料)} = \text{(改定時の土地貸付料)} \times \frac{\text{(改定時の固定資産税仮評価額)}}{\text{(前回改定時の固定資産税仮評価額)}}$$

- 2 従前の土地貸付料が、本件土地の一部又は全部に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の高低その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の土地貸付料等に比較して不相当となったときは、甲又は乙は、土地貸付料の増減を請求することができる。

(工事着手にかかる義務)

第8条 乙は、本件土地の一部又は全部の上に本件建物等を建設する場合には、甲に詳細な設計図及び図面等を提出し、甲の書面による事前の承認を得なければならない

い。

- 2 乙は、近隣住民に対し、誠意をもって、本件事業等について説明会等により周知・説明しなければならない。また、近隣住民と紛争等が生じた場合は、乙の責任と負担において対応し、解決しなければならない。

(建物等の新築等)

第9条 乙が本件土地の一部又は全部の上に新たな建物を建築し、又は建築物を建築するときは、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。

- 2 乙が本件建物等につき、増築をし、又はこれを改築するときは、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。

(指定期日)

第10条 乙は、平成33年3月31日までに、本件事業等を開始しなければならない。ただし、甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

(保証金)

第11条 乙は、甲が指定する期日までに、甲に対し、本契約にかかる自己の契約履行を担保するため保証金として金（月額土地貸付料額の12倍）円を預託しなければならない。

- 2 前項に定める保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 甲は、第1項に定める保証金をもって土地貸付料、延滞損害金その他本件事業に関連して甲に生ずる一切の損害に充当することができる。この場合において、保証金を充当してもなお不足が生じたときは、乙は、甲の請求により、直ちにその不足額を支払わなければならない。
- 4 前項の場合において、甲は、乙に対し、充当により生じた保証金の不足額の預託を請求できる。
- 5 乙は、保証金をもって土地貸付料、延滞損害金その他甲に支払うべき一切の債務に充てることはできず、保証金を預託していることを理由として、上記の納入から支払までを拒むことはできない。
- 6 乙は、本契約が終了し、第23条に定める原状回復の上、本件土地の全部を明け渡したときは、甲に対して保証金（第3項及び第4項の規定により預託金額の増減があった場合は、増減後の額）の返還を請求することができる。ただし、土地貸付料、延滞損害金、その他本契約から生ずる乙の債務の未払額があるときは、甲は、その未払額を控除した残額を乙に返還する。
- 7 前項の請求は、請求書によらなければその効力を生じない。
- 8 第1項に定める保証金には、利息を付さない。

(延滞損害金)

第12条 乙は、納入期限までに土地貸付料を支払わないときは、納入期限の翌日から支払日までの日数に応じ、年14.6パーセントの割合で計算した延滞損害金（1,000円に満たない場合を除く。）を甲に支払わなければならない。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てる。

(充当の順序)

第13条 甲は、乙が土地貸付料元本のほか延滞損害金及び費用を納入すべき場合において、納入された金額がその合計額に満たないときは、これを順次に費用、延滞損害金及び土地貸付料元本に充当する。

(本件土地の引渡し)

第14条 甲は、乙が本契約に基づき第11条第1項に定める保証金を完納したときは、速やかに本件土地の全部を更地にして乙に引き渡さなければならない。

(瑕疵担保責任)

第15条 乙は、本件土地の一部又は全部に数量の不足その他隠れた瑕疵の存在を理由として土地貸付料の減免の請求、土地貸付料納入の拒絶、既納土地貸付料の返還の請求、損害賠償の請求及び瑕疵修補の請求をすることができない。

(財産保全義務等)

第16条 乙は、本件土地を善良な管理者としての注意をもって使用し、維持し、管理しなければならない。

2 乙は、本件土地の一部又は全部が滅失し又は毀損し若しくは第三者に占有された場合には、直ちに甲にその状況を報告しなければならない。

3 前項の場合において、これが乙の責めに帰すべき事由によって生じた場合には、乙は、自己の負担において、前項の事由が発生する前の状態に回復しなければならない。

4 乙は、本件土地の一部又は全部若しくは本件建物等が損壊し、第三者に損害を与えた場合、この損壊が甲の責めに帰すべき事由によって生じたときを除いては、その賠償の責を負うものとする。

5 前項において、甲が乙にかわって賠償をしたときには、甲は、乙に対し、その賠償額を求償することができる。

(権利譲渡等の禁止)

第17条 乙は、本件土地に対する賃借権の一部又は全部、若しくは契約上の地位を第三者に譲渡し、転貸し、これを自己又は第三者の債務の担保に供し、若しくは第三者に本件土地を占有させてはならない。ただし、甲の書面による承認がある場合にはこの限りではない。

(権利の設定等)

第18条 乙は、次の事項を行う場合、本件事業提案書により予定された場合を除いては、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、甲の書面による承認を受けなければならない。

(1) 乙が本件建物等の一部又は全部を第三者に貸付け、その他使用収益を目的とする権利を設定するとき。

(2) 乙が本件建物等を担保に供するとき。

2 乙は前項の申請にあたり、次の書面を提出しなければならない。

(1) 乙が本件建物等の一部又は全部を借りようとする者、若しくはこれに使用収益

を目的とする権利を設定しようとする者（以下これらを「本件建物等を借受けようとする者等」という。）に対し、本件建物等の敷地権が法第23条に規定する事業用定期借地権に基づくものであり、本契約の賃貸借期間の満了により借地権が消滅し、満了日までに本件建物等を取り壊すことを明示し、これを本件建物等を借受けようとする者等が了承した旨を示す書面

(2) 本件建物等を借受けようとする者等が前項で甲が承諾した者であることを示す書面

(3) 前項第1号の場合、本契約の賃貸借期間の満了日よりも前の日を契約期間の終期とする定期建物賃貸借契約が締結されたことを示す書面

(4) 乙と本件建物等を借受けようとする者等において本件建物等を借受けようとする者等が第21条第3項第2号から第9号までに該当する場合には、乙において本件建物等を借受けようとする者等との契約を解除することができる旨を約したことを示す書面

(5) 第1号から第4号までの書面の他甲が必要と認める書面
(届出義務)

第19条 乙又は乙を包括承継する者は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこれを甲に書面により届け出なければならない。

(1) 本店たる営業所の所在地、名称及び10%以上の株式を保有する株主に変更があったとき。

(2) 会社の合併若しくは分割により賃借権の承継があったとき。

(3) 本件建物が滅失したとき。

(4) 本件建物等の建築の工事に着手するとき及び工事が竣工したとき。

(5) 賃貸借期間中に本件建物等の用途を廃止したとき。

(6) 営業停止処分を受けたとき。

(7) 破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくはこれに類する法的倒産処理手続の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき。

(実地調査等)

第20条 甲は、本件土地について随時その状況を実地に調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約の解除)

第21条 甲は、乙が本契約に違反し、又はこれを履行しないときは、本契約を解除できる。

2 甲は、本件土地を甲において、公用又は公共用に供するため必要が生じた場合は、地方自治法（昭和22年法律第67号。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、賃貸借期間中であっても本契約を解約することができる。

- 3 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当していると認められるときは、第1項にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。
- (1) 資格を偽る等不正な行為により本件土地を借受けたとき。
 - (2) 乙又は乙の役員等（乙の役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、以下に掲げる者であるとき。
 - ア 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項に規定する暴力団
 - イ 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6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
 - ウ 暴力団員でなくなったときから5年を経過しない者
 - エ 無差別大量殺人行為を行った団体（無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条及び第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体をいう。以下同じ。）
 - オ 無差別大量殺人行為を行った団体の構成員
 - (3) 乙又は役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、前号に該当する者（以下「反社会勢力等」という。）を利用する等しているとき。
 - (4) 乙又は役員等が反社会勢力等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に反社会勢力等の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき。
 - (5) 乙又は役員等が、反社会的勢力等であることを知りながらこれを不当に利用する等しているとき。
 - (6) 乙又は役員等が、反社会的勢力等と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。
 - (7) 本件土地を賃貸借期間中に、反社会的勢力等の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、第三者に貸したとき。
 - (8) 風俗営業等の規制及び業務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、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業及びこれらの業に利便を図るための用に供したとき。
 - (9) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用に供したとき。
 - (10) 乙が、第3条、第10条、第17条及び第20条の規定に違反したとき。
 - (11) 第19条第1項第7号に該当するとき。
 - (12) 乙が、本件建物等の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、又は甲の承認を得ずに第三者に対する債務の担保に供する行為をしたとき。
 - (13) 乙が、法令、静岡県条例又は島田市条例に違反したとき。

(14) 本件建物等を借受けようとする者等が本項第2号から第9号まで又は本項第13号のいずれかに該当するとき。

4 乙は、第2項の規定により、本契約が解除されたことにより、損害が生じたときは、その補償を請求することができる。

5 甲は、第3項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙又は第三者に生じた損害について、その責めを負わない。

6 乙は、甲が第3項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、乙は、その損害を賠償しなければならない。

(土地貸付料の返還)

第22条 既納の土地貸付料は、返還しない。

2 前項の規定にかかわらず、前条第2項の規定、並びに、乙の責めに帰することができない事由により契約を解約する場合は、甲は解約日以降の土地貸付料の全部又は一部を還付することができる。

3 前項の規定により、甲が乙に土地貸付料を還付する場合、利息は付さない。

(原状回復義務)

第23条 乙は、賃貸借期間満了のときは、その満了日までに、また、契約解除の通知を受けたときは、甲の指定する期日までに、甲が書面により承認する場合を除き、乙の負担において本件土地上の建物その他工作物を除去し、本件土地を原状(更地をいう。)に回復の上、甲、乙立会いのもとに甲に返還しなければならない。

2 乙が、前項の義務を怠り又は履行しないときは、甲が乙に代ってこれを施工し、その費用を乙に求償することができる。

3 前項の場合において、乙に生じた損害は、甲の故意または重大な過失により生じたときを除いては、甲は、その賠償責任を負わない。

(明渡遅延による損害金)

第24条 賃貸借期間の満了、解除等により本契約が終了した場合において、乙が本件土地の明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対し、本件土地を甲に明け渡すに至るまで、その日数に応じ、1ヶ月あたり第5条第1項で定めた土地貸付料相当額●●円(土地貸付料の改定があったときは、改定後の金額)及びこれに対する年14.6パーセントの割合で計算した金額を支払う。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とする。

(違約金)

第25条 乙は、やむを得ない事情を除き、賃貸借期間中に第3条第4項または第20条後段の規定に違反したときは、金(月額土地貸付料額の12倍)円を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項に定める違約金は、違約罰と解釈し、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(損害保険の付保)

第26条 乙は、本件建物等の設置または管理の瑕疵により甲又は第三者に生じた損害

を填補するため、その費用と負担において、損害保険を付し、これを本契約期間継続する。

(有益費等請求権の放棄)

第27条 乙は、本件土地に投じた有益費、必要費及びその他費用があっても、これを甲に請求することはできない。

(契約書作成費用)

第28条 本契約につき要する公証人への手数料その他本契約書作成に要する費用は、乙が負担する。

(公租公課の負担)

第29条 本契約の締結に要する公租公課は、乙が負担する。

(本契約に定めのない事項等に対する協議)

第30条 本契約に定めのない事項、及び本契約について疑義が生じたときは、甲、乙協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第31条 本契約に関する一切の紛争については、静岡地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(分離条項)

第32条 本契約の条項の一部が、管轄権を有する裁判所によって違法又は無効と判断されたとしても、残部の条項は、その後も有効に存続する。

(完全合意条項)

第33条 本契約は、本契約締結時における甲乙の合意の全てであり、本契約締結以前における甲乙間の明示又は黙示の合意、協議、申入れ、各種資料等は、本契約の内容と相違する場合には、効力を有しない。

(強制執行の認諾)

第34条 甲及び乙は、それぞれ、本契約による金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

平成 年 月 日

甲

所在地 島田市中央町1番地の1

名称 島田市

代表者 島田市長 染谷 絹代 ⑩

乙

本店所在地

名称

代表者

⑩

【別紙物件目録】

	所在	地番	地目	地積 (㎡)
(1)	島田市金谷富士見町	3383-1	学校用地	32,195.00
(2)		3383-82	宅地	228.00
(3)		3383-84	雑種地	214.00
(4)		3385-1	雑種地	10,492.00
(5)		3385-61	畑	21.00
(6)		3385-62	宅地	2,207.83
(7)		3389-1	雑種地	743.00
(8)		3391	雑種地	349.00
(9)		3391-2	雑種地	72.00
(10)		3391-3	雑種地	61.00
(11)		3391-4	雑種地	45.00
(12)		3391-5	雑種地	10.00
(13)		3391-6	雑種地	38.00
(14)		3393-2	雑種地	249.00
(15)		3393-5	雑種地	415.00
(16)		3393-10	雑種地	444.00
(17)		3394-2	雑種地	384.00
(18)		3394-3	雑種地	478.00
(19)		3394-5	雑種地	385.00
(20)		3394-6	雑種地	398.00
(21)		3394-7	雑種地	1,312.00
(22)		3394-8	雑種地	328.00
(23)		3394-89	雑種地	666.00
(24)		3394-91	雑種地	951.00
(25)		3395-58	雑種地	739.00
(26)		3395-59	雑種地	679.00
(27)		3395-106	雑種地	607.00