



岡崎市QURUWAプロジェクト
(コンベンション施設整備事業等)
事業用定期借地権設定契約書 (案)

令和●年●月●日

岡 崎 市

岡崎市QURUWAプロジェクト（コンベンション施設整備事業等） 事業用定期借地権設定契約書（案）

〔注：コンベンション施設とホテル等民間収益施設が別築となる場合には、本契約につき必要な調整を加える。〕

賃貸人 岡崎市（以下「甲」という。）と賃借人●●●●（以下「乙」という。）¹とは、甲所有及び甲が借り受けている別紙1の物件表示1記載の土地（以下「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（事業用定期借地権等）第2項に規定する借地権を設定することを目的として、第1条から第29条までを内容とする契約（以下「本契約」という。）を、令和●●年●●月●●日までに、公正証書により締結するものとする。なお、本契約に別途定義されている用語を除き、本契約中使用される用語は、甲及び乙の間で締結された令和●●年●●月●●日付「岡崎市QURUWAプロジェクト（コンベンション施設整備事業等）事業契約書」（以下「本事業契約」という。）に定義される意味を有する。

（契約の目的）

- 第1条 甲は、事業の用に供する別紙1の物件表示2記載の建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として、本件土地に乙のために、法第23条第2項に規定する借地権（以下「事業用定期借地権」という。）を設定するものとする。
- 2 本契約により甲が乙のために設定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）は賃借権とする。
- 3 本件借地権には、法第3条から法第8条まで、法第13条及び法第18条並びに民法第619条第1項の規定は適用されない。
- 4 乙は、本件土地には、甲以外の第三者の所有に係る土地であって、甲が当該第三者との間の事業用定期借地契約（以下「借地契約(地権者/市)」という。）に基づき借り受けている土地が含まれていることを確認する。

（指定用途）

- 第2条 乙は、コンベンション施設兼ホテル等民間収益施設の敷地として、本件土地を使用するものとする。
- 2 乙は本件建物につき、以下の営業業種を施設内に含めること、又は以下の用途に使用させることはできないものとする。

¹ (i)事業者（SPC）を賃借人として本契約を締結し、ホテル等民間収益施設の所有権がホテル等民間収益施設事業者代表企業に移転されることに伴って本契約上の地位等も承継させるか、(ii)ホテル等民間収益施設の所有権がホテル等民間収益施設事業者代表企業に移転されると同時にホテル等民間収益施設事業者代表企業が本契約を締結するかについては、優先交渉権者の想定するスキームを踏まえ、契約締結交渉時に協議し、本契約、本事業契約及び基本協定書の関連する規定も含め調整する。

- (1) 政治的又は宗教的用途
- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条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、その他これらに類する用途
- (3) 青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途
- (4) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途
- (5) 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号に規定する暴力団の事務所その他これに類する用途
- (6) 公序良俗に反する用途
- (7) 居住の用に供する用途
- (8) 貸金業法（昭和58年法律第32号）第2条第1項に規定する貸金業の用途

（賃借権の期間）

第3条 本件借地権の期間は本契約に伴う公正証書契約締結日から、令和●●年●●月●●日まで（●年●箇月間）とする。

- 2 本件借地権については契約の更新はなく、本件借地権の期間内に本件建物の滅失（取り壊しを含む。）があった場合に乙が本件借地権の残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときといえども、本件借地権の存続期間は延長されないものとする。ただし、本件借地権の期間の終了後に当事者の合意により再契約をすることができる。

（区分所有権の成立及び賃借権の準共有）

第4条 乙は、甲所有のコンベンション施設と乙所有のホテル等民間収益施設の合築建物として本、本件建物を甲と区分所有する。

- 2 甲及び乙は、本件建物に係る甲・乙の専有部分の割合に応じて、本件借地権を準共有する。

（貸付料）

第5条 本件土地の貸付料は、別紙2の算定方法により算定した下記の金額とし、1箇月未満の端数が生じる場合には、日割り（1箇月を30日とする。）をもって計算した額とし、1円未満の端数は切り捨てる。

事業用地①：月額 金●●●●●円（●●円/m²）

事業用地②：月額 金●●●●●円（●●円/m²）

- 2 本件土地の貸付料は、本件借地権の期間において発生するものとする。
- 3 乙は、本件土地の貸付料の支払いを要する各年度（本件借地権の期間における、毎年4

月1日から翌年3月31日までの期間とする。ただし、初回の年度は、本件建物の供用開始日が属する月の1日からその直後に到来する3月31日までの期間とし、最終の年度は、直前の年度末日から本件借地権の期間の末日とする。)分の貸付料を、当該年度の4月(ただし、本件土地の貸付料の支払いを要する初回の年度については、本件建物の供用開始日が属する月とする。)に甲が発行する納入通知書の通知を受けた日から20日以内に、甲が定める方法により支払うものとする。

- 4 甲及び乙は、貸付料について、契約を締結する年度の4月1日を起算日とし、固定資産税路線価の評価替えの年度ごとに見直し、別紙2に定める方法により算定した額を当該年度の開始日から適用するものとする。

(本件建物の維持管理及び運営等)

第6条 本件建物の維持管理及び運営は、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)、本事業契約及び本事業関連書類並びに各区分所有者が協議の上作成する管理規約に従い、実施するものとする。

- 2 乙は、本プロジェクトを構成する「岡崎市コンベンション施設整備事業」、「ホテル等民間収益施設事業」及び「乙川河川緑地管理運営事業」は、乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画(QURUWA戦略)に位置付けられた、乙川リバーフロント地区の豊富な公共空間を活用した公民連携プロジェクトとして相乗効果を発揮すべく、一体的に実施されるべきものであることを十分に理解し、コンベンション施設整備事業構成企業、コンベンション施設整備事業協力企業、ホテル等民間収益施設事業者及び乙川河川緑地管理運営事業者間で相互に協力して、本プロジェクトを円滑に実施する。

(実地調査等)

第7条 甲は、本件土地又はコンベンション施設の管理上必要があると認めるときは、本件土地及び本件土地上の建物その他の工作物に立ち入って必要な調査をし、又は乙に対し参考となるべき資料の提出若しくは報告を求めることができる。この場合において、乙は、甲の当該調査等を拒み、又は妨げてはならない。

(善管注意義務及び公害等の防止)

第8条 乙は、本件土地を善良な管理者の注意をもって維持管理するとともに、本件土地の使用に当たっては、公害その他により公共の危険を生じないように十分注意を払い、これを防止するために必要な措置を講じなければならない。

- 2 前項に定める公共の危険が発生したときは、乙の責任と負担において解決しなければならない。なお、判決その他により甲がその責めを負った場合は、甲は、その全額について乙に対し求償権を行使することができる。

(瑕疵担保)

第9条 乙は、本事業契約において別段の明示的な定めがある場合を除き、本件土地の瑕

疵（有害物質の存在等を含み、隠れたる瑕疵であると否とを問わない。）を原因として乙に生じた損害、損失及び費用（第三者からの請求によるものを含むものとし、以下、「損害等」という。）につき、甲に対し、損害賠償その他補償等の請求をすることはできない。

（建物の賃貸等）

第10条 乙は、本件建物の全部又は一部を事業計画書に記載のない第三者（以下本条において「第三者」という。）へ賃貸する場合は、乙が第三者と賃貸借契約を締結する前に書面により甲へ報告を行うものとする。

2 乙は以下の団体等に対して、本件建物を賃貸若しくは転貸し、又はその他いかなる方法によっても使用させることはできないものとする。

(1) 岡崎市暴力団排除条例第2条(1)に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体

(2) 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条又は第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体

3 第三者と締結する建物賃貸借契約は、法第38条に定める定期建物賃貸借としなければならない。かつ、第3条に定める期間を超える契約期間の建物賃貸借契約を締結してはならない。また、当該第三者に対し、本件建物が本件借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、本件借地権は本契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との建物賃貸借契約も終了することを書面で約定するものとする。

（借地権の譲渡・転貸）

第11条 乙が本件借地権の全部又は一部を譲渡・転貸するときは、事前に書面により甲の承諾を得るものとする。

2 乙が本件土地を第三者に転貸する場合、当該第三者と締結する賃貸借契約は、法第23条第2項に定める事業用定期借地契約としなければならない。かつ、第3条に定める期間を超える契約期間の賃貸借契約を締結してはならない。乙は当該第三者との間で、本件借地権は本契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了することを書面で約定するものとする。

3 甲が本条第1項に基づき本件借地権の第三者に対する譲渡について承諾したときは、乙は本件借地権とともに甲に対する保証金返還請求権を当該第三者に譲渡するものとし、甲はこれを承諾するものとする。

4 乙は第2条第2項各号の用途として使用する者、又は第10条第2項各号に定める団体等には本件借地権を譲渡・転貸できないものとする。

（建物の新築及び増改築等）

第12条 乙は本件建物を解体撤去若しくは新築し、又は建築基準法上の確認申請を要する

増改築を行う場合は、甲の事前の書面による承諾を得るものとする。

(土地の譲渡)

第13条 甲は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ、その旨を乙に通知するものとする。

2 甲は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、乙に対する保証金返還債務を当該第三者に承継させるものとする。

(甲による契約の解除)

第14条 次の各号の一に掲げる事由が乙に存する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。この場合、甲は本契約の解除により乙に生じる損害等につき一切の責任を負わないものとする。

(1) 第2条の指定用途の規定に違反したとき。

(2) 第5条の貸付料の規定に違反したとき。

(3) 第10条の建物賃貸等の規定に違反したとき。

(4) 第11条の借地権の譲渡・転貸の規定に違反したとき。

(5) 第12条の建物の新築及び増改築等の規定に違反したとき。

(6) 第17条又は第18条第3項若しくは第4項の規定に違反して、保証金（以下、本号において差額保証金（第18条第4項に定義する。）を含む。）を預託しなかったとき、甲の認める代替手段としての違約金の担保措置を実施しなかったとき又は保証金返還請求権を譲渡し若しくは担保に供したとき。

(7) その他本契約の規定に対し本契約を継続し難い重大な違反行為があったとき。

2 乙について銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的整理手続の開始の決定があったときは、甲は、直ちに、本契約を解除することができる。この場合、甲は本契約の解除により乙に生じる損害等につき一切の負担を負わないものとする。

3 甲は、公用又は公共用に供するために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。乙は、本項の規定に基づき本契約が解除された場合において、損失が生じた場合には、甲に対し、合理的な範囲で、その補償を請求することができる。

4 甲は、借地契約（地権者/市）の全部又は一部が終了したときは、乙と誠実に協議の上、本契約の全部又は一部を解除することができる。乙は、借地契約（地権者/市）が終了したことにより、本項の規定に基づき本契約が解除された場合において、損失が生じたときには、甲に対し、合理的な範囲で、その補償を請求することができる。

(ホテル等民間収益施設事業の継続が困難となった場合における措置等)

第15条 ホテル等民間収益施設事業の継続が困難となった場合、甲及び乙は、以下の各号に定めるところに従う。

(1) ホテル等民間収益施設事業者の責めに帰すべき事由よりホテル等民間収益施設事業の継続が困難となった場合

ア ホテル等民間収益施設事業者の提供するサービスに関して、ホテル等民間収益施設事業者の責めに帰すべき事由により本事業契約又は本契約の債務不履行が生じ又はその懸念が生じた場合、甲は、ホテル等民間収益施設事業者に対して、改善勧告を行い、甲が指定する期間内に修復策の提出及び実施を求めることができる。ホテル等民間収益施設事業者が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、甲は、事業者及び乙に対して、ホテル等民間収益施設事業者の変更を申し出ることができる。なお、ホテル等民間収益施設事業の継続性をできる限り確保する目的で、市は、事業者又は乙に対して融資を行う金融機関等の融資機関（融資団）に対して、代替事業者の誘致協力についての協議を求めることができる。

イ ホテル等民間収益施設事業者が倒産し又はホテル等民間収益施設事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、本事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、甲は、事業者及び乙に対して、ホテル等民間収益施設事業者の変更を申し出ることができる。

ウ 本号ア又はイの規定により甲が、ホテル等民間収益施設事業者の変更を申し出た場合、事業者及び乙は積極的に代替事業者を選定する。

(2) ホテル等民間収益施設事業者の責めに帰すことのできない事由によりホテル等民間収益施設事業の継続が困難となった場合

ア 乙は、ホテル等民間収益施設事業者の責めに帰すことのできない事由によりホテル等民間収益施設事業の継続が困難となった場合、自ら又は事業者をして、その内容の詳細を直ちに甲に対して通知し又は通知させなければならない。この場合、甲と事業者及び乙は、ホテル等民間収益施設事業の継続の可否について誠実に協議を行う。

イ 本号アに基づく協議にもかかわらず、ホテル等民間収益施設事業の継続が困難となった事由の内容に応じて市が定める期間内に市と事業者及びホテル等民間収益施設事業者代表企業間で合意が成立しない場合、甲は、当該事由に対する対応方法を事業者及び乙に対して通知し、事業者及び乙はこれに従う。

2 乙がホテル等民間収益施設事業者の代表企業でなくなる場合、乙は、新たにホテル等民間収益施設事業者代表企業となる者をして、本事業関連書類のうちホテル等民間収益施設事業者代表企業が当事者となっている契約上の地位及び権利義務を承継させる。

(違約金)

第16条 乙は、前条第1項又は第2項の規定により甲が本契約を解除した場合は、甲に対し違約金として当初の貸付料の1年分相当額である金●●●●●●●●●●円及び解体費相当額（本件土地の更地での返還に係る費用を含む。）である金●●●●●●●●●●円の合計金●●●●●●●●●●円を支払うものとする。当該違約金の額については、本契約期間内において、甲乙間で協議の上、双方の合意により増減することができる。

（保証金）

第17条 乙は、前条に規定する違約金を担保するため、本契約が成立したときに、甲に対し保証金として当該違約金の額（前条に基づき変更された場合には、当該変更後の金額とする。）を預託しなければならない。

2 乙に貸付料の不払いその他本契約に関して発生する債務の支払遅延が生じたときは、甲は、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。甲は、かかる充当を行った場合には、弁済充当日、弁済充当額及び費用を乙に書面で通知するものとし、乙は、当該通知を受けた日から30日以内に甲に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。

3 本契約の終了に伴い、乙が第21条に基づき要求される全ての措置を完了させた上で、甲に本件土地を返還し、かつ、第22条第2項に規定する登記手続きがなされた場合、甲は、本契約に基づいて生じた乙の債務で未払いのものがあるときは保証金の残額から当該未払債務の額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは保証金の残額を、それぞれ遅滞なく乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員には利息を附さないものとする。

4 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、甲は、保証金から差し引く金額の内訳を乙に明示しなければならない。

5 乙は、本件土地を原状に復して甲に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって甲に対する貸付料その他の債務と相殺することができない。

6 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならず、また、質権その他いかなる方法によっても保証金返還請求権を担保に供してはならない。ただし、第11条第3項に規定する場合については、この限りではない。

7 第1項にかかわらず、乙は保証金の預託に代えて、第18条に従って甲を被保険者とする履行保証保険を手配し、その保険証券を甲に差し入れることができる。なお、かかる履行保証保険に係る契約に基づき保険金が支払われた場合には、第16条に規定する違約金の全部又は一部の支払いに充当されるものとする。

（履行保証保険）

第18条 乙は、前条第7項に基づき甲を被保険者とする履行保証保険を付保する場合、その保険期間の開始日の翌日から1箇月以内に保険証券を甲に差し入れるものとする。事務上のやむを得ない事情等により、かかる期限までに、甲に対して保険証券を提出するこ

とができない場合は、乙は、当該期限までに甲に対して、当該事情等を説明の上、可及的速やかに保険証券を甲に提出しなければならない。

- 2 第16条に基づき違約金の額が増額される場合、乙は、甲から請求があったときは、かかる増加額につき履行保証保険を付保した上で、可及的速やかに当該履行保証保険に係る保険証券を甲に提出するものとする。かかる手続きにあたり、乙が提出し、甲が保管する保険証券を要するものとして、保険会社から要請があった場合は、甲は、当該付保手続きのために、当該保険証券を乙に返還するものとする。
- 3 履行保証保険の保険期間は、乙と保険会社の協議により決定することができるものとし、当該保険期間が本契約の満了日までの全期間に及ばないときは、乙は、本契約が終了するに至るまで、保険期間の間断なく、当該履行保証保険が更改又は継続される限り、履行保証保険をもって、前条に定める保証金の代替措置とすることができるものとする。乙が、本契約が終了するに至るまでの間、保険期間の間断なく履行保証保険を更改し又は継続することができないときは、乙は、可及的速やかに（遅くとも、その保険期間の満了日の翌日から1箇月以内に）、第16条に規定する違約金の全額（同条に基づき変更された場合には、当該変更後の金額とする。）の保証金を甲に預託し又は甲が認める他の代替手段により違約金の担保措置を実施しなければならない。乙が、上記期限内に保証金を預託し又は甲の認める代替手段としての違約金の担保措置を実施することができない場合は、甲は、第14条1項第6号に基づき本契約を解除することができる。
- 4 履行保証保険の保険金額が第16条に規定する違約金の額（同条に基づき変更された場合には、当該変更後の金額とする。）に満たない場合、乙は、その不足額（以下「差額保証金」という。）を甲に預託することにより、履行保証保険の保険金額と差額保証金の合算額にて違約金の担保措置とすることができる。ただし、甲が差額保証金の預託を不要とする旨を乙に書面で通知した場合は、かかる差額保証金の預託を行うことを要しない。乙が差額保証金を預託した後、第14条第1項又は第2項の規定により、甲が本契約を解除した場合、甲は、第16条に規定する違約金の一部の支払いに差額保証金を充当するとともに、履行保証保険に係る契約に定める条件に従い、当該契約上認められる範囲内で保険金の支払いを保険会社に求めることができる。
※甲が差額保証金の預託を乙に要請し、万一、乙がこれに応じない場合は、甲は、第14条第1項第6号に基づき本契約を解除し、違約金の支払いを乙に請求することができるが、この場合、履行保証保険に係る契約の条件上、履行保証保険に係る保険金は支払われない。
- 5 次条に規定する違約罰及び損害賠償は、履行保証保険の対象に含まれないものとする。

（違約罰・損害賠償）

- 第19条 乙は、第14条第1項又は第2項の規定により甲が本契約を解除した場合は、第16条に規定する違約金とは別に、違約罰として解除時の貸付料の2年分の相当額を甲に支払うものとする。
- 2 乙は保証金又は履行保証保険の保険金を前項に規定する違約罰の一部又は全部に充当す

ることを請求できない。

- 3 第14条第1項又は第2項に基づく解除により甲に第1項に規定する違約罰を超える額の損害が発生した場合、乙は、第16条に規定する違約金及び第1項に規定する違約罰とは別に甲に賠償するものとする。

(乙による契約の解除・中途解約)

第20条 甲が本契約に違反した場合において、乙が当該違反に係る義務の履行を甲に対して催告したにもかかわらず、甲がかかる催告後相当の期間内に当該義務を履行しないときは、乙は、本契約を解除することができる。

- 2 第3条第1項の期間中に乙がやむを得ない事由により事業計画書記載の事業の継続ができなくなり本契約を解約する場合は、6箇月前までに甲に対し書面で申し入れ、甲の承諾を得なければならない。

- 3 前項により乙が途中解約する場合は以下に定める事項に従うものとする。

- (1) 本契約に基づく途中解約時点における貸付料の2年分の相当額を違約罰として甲に支払うものとする。この場合、保証金を違約罰の一部又は全部に充当することを請求することはできない。
- (2) 甲に損害が発生した場合、乙は、前号に規定する違約罰とは別に、甲が被った損害につき、合理的な範囲で賠償するものとする。

(契約終了時の措置)

第21条 乙は、(i)本件借地権の期間の満了により本契約が終了する場合は、本件借地権の期間の満了日までに、(ii)本件借地権の期間の満了以外の事由により本契約が終了した場合は、甲が指定する期日までに、乙の費用及び責任により、ホテル等民間収益施設の除却を行い、コンベンション施設の除却よりも早期にホテル等民間収益施設を除去する場合は、コンベンション施設の運営に支障がないよう配慮する。ただし、乙はホテル等民間収益施設の除却に着手する前に、甲に、甲が指定する第三者がホテル等民間収益施設を買い取るか否かの意向を確認するものとし、甲が指定する第三者がホテル等民間収益施設を買い取る場合には、ホテル等民間収益施設を除去する必要はない。

- 2 乙は、甲からの別段の要請がない限り、コンベンション施設用の駐車場は、甲に対して無償で譲渡するものとする。また、コンベンション施設の除去後にホテル等民間収益施設の除却を行う場合には、本件土地を更地（建物及び本件土地に付属させた一切の地中構造物を除去し、良質な土砂で平らに均し、土砂の飛散が起こらないようにした状態をいう。以下同じ。）にするとともに（ただし、乙から申し出があり、甲が認めた場合は、本件土地を更地とする必要はない。）、本件土地につき土壤汚染対策法に規定される土壤汚染が判明した場合には、土壤汚染部分について法令上要求される対策を講じ、土壤汚染の無いことを確認した上で、甲に本件土地を返還するものとする。

- 3 乙は、前項に定める本件土地の返還期日の翌日から、遅延期間1日当たり、本契約終了時における月額貸付料を1日当りに換算した貸付料（1箇月を30日とし、円未満の端数は切り捨て、本項において、以下「終了時貸付料」という。）の2倍に相当する額の使用損害金を甲に支払うものとする。また、本契約の終了日の翌日から前項に定める本件土地の返還期日までの期間については、当該期間につき、1日当たり、終了時貸付料に相当する額の使用損害金を甲に支払う。
- 3 乙は、第1項に基づき本件土地を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等について、甲に対しその償還等を請求することができない。

（登記）

第22条 甲及び乙は、本件土地について事業用定期借地権設定登記を行うものとする。

- 2 本契約が終了した場合には、乙の責任において直ちに本件土地に係る事業用定期借地権の終了、本件土地上の建物の収去、本件建物の付着した担保権の消滅等に伴って必要な一切の登記手続きを行うものとする。
- 3 本条に関する費用は乙の負担とする。

（公租公課・費用）

第23条 本件土地の租税は甲の負担とし、本件建物の租税は乙の負担とする。

- 2 ホテル事業の提案及び実施（準備を含む。）に係る一切の費用は乙の負担とする。

（遅延利息）

第24条 乙は、第5条第3項に規定する期日までにその貸付料を支払わなかったときは、その遅延した日数に応じ、岡崎市税外収入の延滞金に関する条例の規定に基づき計算した金額を遅延利息として甲に支払わなければならない。

（債務不履行に対する措置）

第25条 甲及び乙は、本契約に基づく債務を履行しないときは、直ちに、強制執行を受け、ても異議がないことを承諾するものとする。

（公正証書による契約の締結）

- 第26条 甲及び乙は、公証人役場において、公正証書により、本契約に定める内容に基づく事業用定期借地権の設定契約を締結する。
- 2 公正証書作成に係る一切の費用は、乙の負担とする。

（届出事項）

第27条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、速やかに甲に届け出なければならない

ない。

- (1) 乙の名称又は主たる事務所の所在地その他登記すべき事項につき変更が生じたとき。
- (2) 乙の地位について合併等による包括継承その他の変動が生じたとき。
- (3) 本事業契約に基づく事業の実施又は継続に悪影響を及ぼす又はそのおそれのある事由が生じたとき。

(管轄裁判所)

第28条 本契約に係る訴えについては、本件土地の所在地を管轄とする名古屋地方裁判所岡崎支部を専属管轄裁判所とする。

(解釈及び適用)

第29条 本契約と本事業契約及び本事業関連書類との間又は本事業契約及び本事業関連書類相互間に矛盾、齟齬がある場合、本契約、本事業契約、基本協定書、対面对話による回答、対面对話による回答以外の募集要項等Q&A、募集要項等、提案書類、実施方針等Q&A、実施方針等の順にその解釈が優先する。ただし、提案書類の内容が募集要項等Q&A及び募集要項等に示された乙が実施すべき業務等の仕様、水準を上回ると甲が認めるときは、その上回る限度において、当該提案書類の内容が募集要項等Q&A及び募集要項等に優先する。

- 2 本契約に定めのない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、甲及び乙は、民法、借地借家法、その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決するものとする。

(以下余白)

以上、本契約書の成立を証するため、本契約書の正本を2通作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各自保有する。

令和●●年●●月●●日

甲 岡崎市十王町二丁目9番地
岡崎市
代表者 岡崎市長 内 田 康 宏

乙 ●●

別紙1

(物件表示 1 事業用地①)



(物件表示 2 事業用地②)



第5条第1項及び第4項に定める算定方法は以下に掲げるものとする。

1. 事業用地①の月額借地料の改定の算定方法

ア 月額借地料＝月額借地料単価 A^1 ×事業用地①の面積

事業用地①の面積：ホテル等民間収益施設の延床面積÷400%÷80%

イ 改訂後の月額賃料の算定方法

・図1の固定資産税路線価（ α ）の増減の割合を月額借地料単価 A^1 に乗じて算定する。

前回改定時の固定資産税路線価（ α ）： $\alpha 1$ （円/㎡）

改訂時の固定資産税路線価（ α ）： $\alpha 2$ （円/㎡）

改定割合 $B^1 = \alpha 2 / \alpha 1 \times 100$ 小数点第3位以下を切り捨て

※初回改定時の $\alpha 1$ は、115,200円/㎡とする。

改訂後月額賃料：月額借地料単価 A^1 × B^1 ×事業用地①の面積

※月額借地料単価 A^1 × B^1 は、1円未満を切り捨て

※月額借地料単価 A^1 は、初回改定時は430円/㎡とし、それ以降は、改定前の月額借地料単価とする。

2. 事業用地②の月額借地料の改定の算定方法

ア 月額賃料＝月額借地料 A^2 ×事業用地②の面積

事業用地②の面積：別紙1に示す敷地面積

イ 改訂後の月額賃料の算定方法

・図1の固定資産税路線価（ β ）の増減の割合を月額借地料 A^2 に乗じて算定する。

前回改定時の固定資産税路線価（ β ）： $\beta 1$ （円/㎡）

改訂時の固定資産税路線価（ β ）： $\beta 2$ （円/㎡）

改定割合 $B^2 = \beta 2 / \beta 1 \times 100$ 小数点第3位以下を切り捨て

※本契約締結後最初の改定時の $\beta 1$ は、87,100円/㎡とする。

改訂後月額賃料：月額借地料単価 A^2 × B^2 ×事業用地②の面積

※月額借地料単価 A^2 × B^2 は、1円未満を切り捨て

※月額借地料単価 A^2 は、初回改定時は380円/㎡とし、それ以降は、改定前の月額借地料単価とする。

図1 固定資産税路線価

