

事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人 岡崎市（以下「甲」という。）と賃借人 ●●●●（以下「乙」という。）とは、甲所有の別紙 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 24 条までを内容とする契約（以下「本契約」という。）を、平成●●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、平成●年●月●日付けで締結された「事業実施協定書」（以下「本協定」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。

（指定用途）

- 第 2 条 乙は、事業計画書（本協定に定義される意味を有する。以下同じ。）に定める用途として、本件建物を使用するものとし、本契約の期間中、本件建物の主たる用途については他の用途には変更しないものとする。ただし、乙は、その収支状況等から主たる用途の運営の継続が困難となった場合は、6 箇月前までに甲に報告し、承諾を得た上で事業の中止、及び用途変更を行うことができるものとする。
- 2 乙は本件建物を以下の用途に使用すること、又は以下の用途に使用する者に賃貸することはできないものとする。
- (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

3 深夜時間帯に営業を行う用途に供する場合は、乙は甲の承諾を得るものとする。

※駐輪場用地に係る事業用定期借地権設定契約書では、第 2 条は以下の通りとする。

第 2 条 乙は、事業計画書（本協定に定義される意味を有する。以下同じ。）に定める駐輪場施設として、本件建物を使用するものとし、本契約の期間中、他の用途には変更しないものとする。

（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、平成●●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。

3 本条第 1 項にかかわらず、本協定が、本協定第 17 条第 1 項に基づく解除その他の事由の如何を問わず終了したときには、本契約は当然に終了する。

※事業用定期借地権設定契約(誘導施設)及び事業用定期借地権設定契約(駐輪場)の借地期間の満了日は同一とする。

（貸付料）

第 4 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月額 金●●●●円（1 平方メートル当り●●円）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。

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。ただし、甲は、本契約に伴う公正証書契約締結日から本件建物の供用開始日が属する月の前月末日までの本件土地の貸付料の支払いについては、免除するものとする。

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、3 年ごとに見直し、甲が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。甲が定める算定方法については別紙 3 に示す。

(建物の賃貸等)

第 5 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、事前に書面により甲の承諾を得るものとする。

- 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 6 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 5 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7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8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9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4条の貸付料の規定に違反したとき。

(3) 第5条の建物賃貸等の規定に違反したとき。

(4) 第6条の借地権の譲渡・転貸の規定に違反したとき。

(5) 第7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11条又は第12条第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12条第4項に定義する。）を含む。）を預託しなかったとき、又は保証金返還請求権を譲渡し又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。

(違約金)

第10条 乙は、第3条第3項に基づき本契約が終了した場合（ただし、本協定が乙の責に帰すべき事由により終了したことによって終了した場合に限る。）又は前条第1項若しくは第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（整地に係る費用を含む。）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。なお、本条に規定する違約金の額の算定に当たって、第4条第2項に基づく貸付料の免除は考慮しない。

（保証金）

第11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、第15条に基づき乙が本件土地を原状に復して甲に返還し、かつ、第17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6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12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10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12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 10 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、保険期間の中断なく、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、保険期間の中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 10 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 9 条 1 項第 3 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 10 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、(i) 第 3 条第 3 項に基づき本契約が終了した場合（ただし、本協定が乙の責に帰すべき事由により終了したことによって終了した場合に限る。）又は (ii) 第 9 条第 1 項若しくは第 2 項の規定により、甲が本契約を解除した場合、甲は、第 10 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 9 条第 1 項第 3 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13条 乙は、第3条第3項に基づき本契約が終了した場合（ただし、本協定が乙の責に帰すべき事由により終了したことによって終了した場合に限る。）又は第9条第1項若しくは第2項の規定により甲が本契約を解除した場合は、第10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。なお、第4条第2項に基づく貸付料の免除は本項に規定する違約罰の額の算定に当たっては考慮しない。

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3条第3項の規定による本件借地権の終了（ただし、本協定が乙の責に帰すべき事由により終了したことによって終了した場合に限る。）又は第9条第1項若しくは第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10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14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。なお、第4条第2項に基づく貸付料の免除は本号に規定する違約罰の額の算定に当たっては考慮しない。

(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15条 乙は、(i)本件借地権の期間が満了した場合は、本件借地権の期間の満了日まで、(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、自己の費用をもって本件土地上に存する本件建物その他本件土地に付属させた一切の物を収去し、本件土地を原状に復して土壌汚染の無いことを確認した上で、甲に返還するものとする。

- 2 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。なお、第 4 条第 2 項に基づく貸付料の免除は本項の使用損害金の額の算定に当たっては考慮しない。
- 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。

（報告義務）

- 第 16 条 乙は、事業計画書に係る四半期ごとの業務報告書を作成し、各四半期の最終月の翌月末日までに甲に提出する。なお、業務報告書への記載事項の詳細は、甲と乙の協議の上、別途定める。
- 2 乙は事業年度ごとの本件建物に係る事業の財務状況を報告書にまとめ、翌事業年度の●月までに、甲に提出する。

（登記）

- 第 17 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）

- 第 18 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。

（遅延利息）

- 第 19 条 乙は、第 4 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 20 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、強制執行を受けると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 21 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 22 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。

- (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) 本協定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 23 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 24 条 本協定、本契約、募集要項及び提案書相互間に矛盾又は齟齬がある場合、本協定、本契約、募集要項及び提案書の順に優先して適用される。

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。

平成●●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 ●●

(物件表示 1)

所 在 岡崎市柱町地

地 番 ●●●●

地 目 ●●

地 積 ●●●●m²

(物件表示 2)

別紙事業計画建物図面記載の●●

床面積 ●●

第 4 条第 1 項に定める算定方法は以下に掲げるものとする。

○誘導施設用地

$$\text{貸付料} = \text{固定資産税路線価} \times 5\% \times 2 / 3 \div 1.2$$

○駐輪場施設用地

$$\text{貸付料} = \text{固定資産税路線価} \times 5\% \times 1 / 3 \div 1.2$$

第 4 条第 4 項に定める算定方法は以下に掲げるものとする。

$$\text{改定貸付料} = \text{現在の貸付料} \times \frac{\text{見直す前年の本件土地東側の路線価 (A)}}{\text{(A) の 3 年前の本件土地南側の路線価 (B)}}$$

注 1) 改訂貸付料は 1 円未満切り捨て

注 2) 路線価とは固定資産税税路線価をいう。

