

事業用定期借地権設定契約書（案）※

賃貸人つくば市(以下「甲」という。)と賃借人●●●(以下「乙」という。)は、甲所有の物件表示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条第2項に規定する事業用定期借地権を設定することを目的として、第1条から第22条までを内容とする契約(以下「本契約」という。)を締結するものとする。

(契約の目的)

第1条 甲は、事業の用に供する物件表示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23条第2項に規定する借地権(事業用定期借地権)を設定するものとする。

2 本件借地権には、法第3条から第8条まで、法第13条及び第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、「荃崎庁舎跡地利活用に係る公募型プロポーザル」で提案した事業計画に定める用途として本件土地を使用するものとし、乙の責任及び費用負担において整備・運営を行い、その全部について自ら使用し、他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

(指定期日)

第3条 乙は、本件土地の貸付日から1年以内に事業に着手し、2年以内に本件建物の供用を開始しなければならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

(契約期間)

第4条 本件借地権の契約期間は、令和●年(202●年)●月●日から令和●年(20●●年)●月●日までとする。

2 甲は、令和●年(202●年)●月●日に本件土地を乙に現状有姿で貸し付けするものとする。

3 前2項の借地権の期間は、更新しないものとする。

4 本件借地権の契約期間中に本件建物の滅失があった場合に、乙が本契約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、本契約の存続期間は延長されないものとする。ただし、本契約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。

(賃借料)

- 第5条 本件土地の賃借料は、年額●円とする。1年未満の端数が生じる場合は、1年を365日とした日割り計算によるものとし、当該額に10円未満の端数が生じたときは、これを切り上げるものとする。
- 2 賃借料の納付は、毎年4月1日から翌年3月31日までを1年とする年額で納付するものとし、毎年3月31日までに甲の発行する納入通知書により納付するものとする。
 - 3 賃借料は、固定資産評価替えに伴う評価額の改定があったときに、つくば市公有財産規則第35条第1項に基づいた賃借料を基礎として改定を行うものとする。
 - 4 前項にかかわらず、公租公課の負担の大幅な増加、近隣の賃借料の大幅な変動、その他経済情勢に大幅な変動があり、賃借料が不相当になった場合、甲及び乙が協議の上、賃借料を改定することができるものとする。
 - 5 甲は、乙の書面による事前承諾なくして本契約に基づく賃料請求権を第三者に譲渡し、質権その他の担保に供することはできない。
 - 6 振込みに要する費用は、乙の負担とする。

(保証金)

- 第6条 乙は本契約が成立したときに、本契約の履行を保証するために前条に定める年額賃借料相当額の保証金を甲に納付するものとする。
- 2 乙は、本契約の締結の日から起算して30日以内に保証金を甲が指定する方法にて納付するものとする。
 - 3 甲は、契約満了後に債券債務を相殺(未払い賃借料、契約満了日までの損害金等の債務を控除した残額を返還する。)した上で、乙に無利息で返還するものとする。
 - 4 納付された保証金は、前条第3項に基づき賃借料に増減が生じた場合でも、乙による追加の納付又は甲による一部返還を行わないものとする

(延滞金)

- 第7条 乙は、第5条の賃借料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該賃借料の金額につき地方税法附則第3条の2各項に規定する延滞金特例基準に基づく割合で計算した延滞金(100円未満の場合を除く。)を支払わなければならない。この場合において、1年当たりの割合は、閏年の日を含む期間においても365日の割合とする。

(契約不適合の責任)

第8条 甲は乙に対し、一切の契約不適合責任を負わないものとし、土地の貸し付け時における不具合箇所、隠れた構築物、その他契約の内容に適さないことを理由とした賃借料の減免及び減額並びに損害賠償の請求、追完請求及び契約の解除をすることができない。

(転貸・譲渡の禁止等)

第9条 乙は、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。ただし、事前に甲の承諾を得た場合は、この限りではない。

- (1) 本件借地権を第三者に転貸及び譲渡してはならない。
- (2) 本件借地権を担保に供してはならない。
- (3) 本件借地権を転貸・譲渡する場合、本契約内容を継承するものとする。

(増改築等)

第10条 乙は、本施設の増改築(再築含む。以下同じ。)をしようとするときは、あらかじめ甲に増改築に関する図面を添えて報告の上、甲の承諾を得なければならない。甲は承諾するに当たり、不合理にこれを留保又は拒絶しないこととする。

2 乙が前条の許可を得た場合でも、本件借地権の存続期間は延長されないものとする。

(事業計画等の変更)

第11条 乙は、第4条第1項に定める契約期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により「荃崎庁舎跡地利活用に係る公募型プロポーザル」で提案した事業計画を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承諾を得なければならない。

(管理義務)

第12条 乙は、本件土地を使用するに当たり、善良なる管理者の注意をもって管理を行う義務を負う。

(近隣対策)

第13条 本件建物の整備、維持管理及び運営において、近隣住民等への周知、説明対応等については、乙は誠意をもって近隣住民への説明等を行い、紛争等が生じた場合も乙の責任と負担において対応するものとする。

2 本件建物を建設したこと起因する周辺への影響(騒音、振動、臭気等)について、実際に本件建物に起因して影響が生じた場合、乙が責任を持って対応するものとする。

(実地調査等)

第14条 甲は、本件土地について随時その状況を実地調査し、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、または報告、若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(原状回復義務等)

第15条 乙は、第4条第1項に定める期間満了により本契約が終了する場合には、期間満了日までに、又は本契約の規定により本契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに、本施設を自らの責任及び費用で撤去し、本件土地を本契約締結時の状態に復して、土壌汚染の恐れのないことを確認したうえで甲に返還するものとする。

2 甲乙間の協議により、甲が事前に承諾した場合は、乙は甲に本施設を無償で譲渡できるものとする。この場合、乙が本施設の瑕疵を知っていながら甲に告げなかったときは、甲はこの承諾を取り消すことができるものとする。

(契約の解除)

第16条 甲は、次の各号の一に掲げる事由が乙に存する場合において、本契約を解除することができる。なお、第1号及び第5号の場合は相当な期間を定めて催告の上、本契約を解除できるものとする。

(1) 第5条第2項に規定する支払期限後、3か月以上賃借料の支払を怠ったとき、又は賃借料の支払を度々怠り、甲乙間の信頼関係を破壊するものと認められるとき。

(2) 乙が、本契約第9条の規定に違反したとき。

(3) 乙が、解散若しくは営業停止、民事再生手続開始、破産手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立て(自己申立てを含む)その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合又は手形交換所の取引停止処分を受けた場合

(4) 事業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て又は仮差押若しくは仮処分の申立てを受けた場合

(5) 前各号のほか、乙が本契約の義務を履行せず、かつ、甲が相当期間を定めて催告してもなお履行しない場合

2 乙は、甲が本契約上の義務を履行せず、かつ、乙が相当な期間を定めて催告してもなお甲が履行しない場合、本契約を解除することができる。

(公正証書作成費用等の負担)

第17条 本契約締結に係る公正証書作成費用は、乙がこれを負担する。また、賃借料改定による変更契約や履行に関して必要になる費用等も乙が負担するものとする。

(登記)

第18条 甲は、本契約締結後、乙が本件借地権の登記を行うために甲に協力を求めた場合、これに協力するものとする。

2 前項の登記に要する費用及び本契約の終了に基づき本件借地権を抹消する場合の費用は、乙が負担するものとする。

(その他)

第19条 本契約の各条項に基づく一切の意思表示は書面で行うものとする。

(解釈)

第20条 本契約に定めのない事項又は各条項に疑義が生じた場合には、甲及び乙が協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第21条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟については、水戸地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(強制執行認諾)

第22条 甲及び乙は、乙が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。

記

物件表示1

【土地】

所在 x x x

地番 x x x

地目 x x x

地積 x x x m²

物件表示2<予定>

【建物】

別紙事業計画書建物図面記載の●●

所在 x x x

構造 x x x

建築面積 x x x m²

延床面積 x x x m²