

## 事業用定期借地権設定契約書（案）

栃木県市町村総合事務組合（以下「貸貸人」という。）と[ ]（以下「賃借人」という。）とは、貸貸人の所有する別紙1第1項記載の土地（以下「貸付物件」という。）を目的とする事業用定期借地権を設定するため、次のとおり事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （信義誠実等の義務）

- 第1条 貸貸人及び賃借人は、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 賃借人は、貸付物件が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

### （目的）

- 第2条 貸貸人及び賃借人は、貸付物件につき、賃借人が別紙1第2項の建物（以下「本件建物」という。）を所有することを目的として、以下の条項により借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第1項に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定する。
- 2 本件借地権は、賃借権とする。
- 3 本契約については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長はなく、また、賃借人は貸貸人に対し、本件建物その他賃借人が貸付物件に付属させた物の買取りを請求することができない。
- 4 本件借地権については、法第4条から第8条、第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の適用はないものとする。

### （指定用途）

- 第3条 賃借人は、貸付物件を別紙2（事業概要書）記載の事業の目的を達成するための敷地として使用するものとし、居住の用に供してはならない。
- 2 本件建物の種類、構造及び規模は、別紙2記載のとおりのもとし、賃借人は、これと異なる構造、規模、種類の建物を建築してはならない。
- 3 賃借人は、貸付物件を次の各号に定める用途に供しまたは供させてはならない。
- (1) 政治的または宗教的な用途
  - (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定される風俗営業、同条第5項に規定される性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途
  - (3) 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
  - (4) 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

定する暴力団もしくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等に指定されているものの事務所その他これらに類するものなど公序良俗に反する用途

(5) 近隣環境を損なうことが予想される用途

(6) 前各号のほか、賃貸人が公序良俗に反すると認める用途

- 4 賃借人は、貸付物件の全部または一部につき、やむを得ない事由により第1項及び第2項に定める指定用途の変更（建物の新築または増改築を含む。）を必要とするときは、事前に変更内容及び事由等を付した書面により賃貸人に申し出て、賃貸人の書面による承認を得なければならない。
- 5 前項に基づく指定用途の変更の承認が得られた場合でも、次条に定める賃貸借期間については、変更しないものとする。

#### （賃貸借の期間）

第4条 本件借地権の存続期間は、令和●年（西暦●年）●月●日から令和●年（西暦●年）●月●日までの●年間とする。

- 2 前項の存続期間には、本件建物の建築及び取壊しに要する期間も含まれる。

#### （貸付料）

第5条 貸付物件の貸付料は、年額金●円とし、賃借人は、賃貸人に対し、毎年度3月末日までに、翌年度分を支払う。

- 2 前項の規定にかかわらず、第1回目（令和●年●月●日から令和●年●月●日まで）の貸付料は、令和●年●月●日までに支払わなければならない。この場合の貸付料の計算方法は、月額計算とし、1月に満たない日数については月30日の日割計算とし、1円未満を切り上げる。
- 3 賃借人は、前2項に定める貸付料を、賃貸人の発行する納入通知書に従い支払わなければならない。
- 4 既納の貸付料のうち未経過分については、本契約の終了に関して賃貸人が賃借人の責めに帰すことができない事由があると認めた場合を除き、これを還付しない。

#### （貸付料の改定）

第6条 賃貸人または賃借人は、原則として本契約締結から3年経過後の最初の4月及びその後3年毎に、次に掲げる方式により算定した額に貸付料を改定することを請求することができる。

改定貸付料＝従前の貸付料×変動率※

※変動率とは、（消費者物価指数変動率＋地価変動率）÷2で算出される値

- 2 前項に定める消費者物価指数変動率は、貸料改定の前年秋の時点で公表されている直近の年の年平均の総務省統計局の総合消費者物価指数（全国平均）を、従前の貸付料を決定した時に採用した同消費者物価指数（全国平均）で除した数値とし、地価変動率は、直近の相続税評価額を従前の貸付料を決定した時点の相続税評価額で除した数値とする。なお、貸付料の月額端数については、100円未満を切り上げるものとする。

- 3 前2項の規定にかかわらず、土地の価格の上昇もしくは下落その他経済事情の変動により、貸付料が周辺の土地の賃料などに比較して著しく乖離した場合には、賃貸人及び借入人の協議により将来に向かって貸付料の見直しを行うことができる。

#### (延滞金)

第7条 借入人は、第5条に定める納付期限までに貸付料を支払わないときは、納付期限の翌日から支払いが完了した日までの期間について、年14.6パーセントの割合により算定した延滞金を賃貸人に支払わなければならない。

#### (充当の順序)

第8条 借入人が貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

#### (財務調査等)

第9条 賃貸人は、貸付期間中いつでも、借入人に対し、別紙2（事業概要書）記載の事業の実施状況の報告及び財務諸表の提出を求めることができる。

- 2 借入人が、第5条に定める納付期限までに貸付料を支払わないときは、賃貸人は、借入人に対し、借入人に関する資産状況の調査を求めることができる。

- 3 借入人は、前2項に定める賃貸人の求めに対し、誠意を持って対応しなければならない。

- 4 賃貸人は、第1項及び第2項により知り得た情報を、正当な理由なく第三者に知らせてはならない。

- 5 第2項の場合において、借入人は、賃貸人が、本契約と同種の契約を借入人との間で締結している国又は地方公共団体と、借入人の債務の支払状況を相互に取得し、かつ、提供することについて、予め同意する。

#### (契約保証金)

第10条 借入人は、本契約に基づいて生ずる借入人の債務を担保するため、本契約の契約保証金として金●円（貸付料の3年分）を、賃貸人の発行する納入通知書に従い、賃貸人が定める期限までに納付しなければならない。

- 2 賃貸人は、本契約の終了に伴い第23条に基づき借入人が貸付物件を原状に復して賃貸人に返還した場合には、借入人に対し、契約保証金の全額を返還する。この場合において、本契約に基づいて生じた借入人の債務で未払いのものがあるときは、賃貸人は、契約保証金の額から未払い債務額を差し引いた残額を借入人に返還する。

- 3 前項の場合において、返還すべき契約保証金には利息を付さないものとし、契約保証金から差し引く金額がある場合は、賃貸人はその内訳を借入人に明示しなければならない。

- 4 借入人は、賃貸人に対し、契約保証金をもって、本契約から発生する借入人の賃貸人に対する

債務の弁済に充当することを請求することはできない。

- 5 貸貸人は、貸付料の未払い等本契約に関し借借人が負担する債務の不履行が生じたときは、催告なく直ちに第1項の契約保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。なお、充当により契約保証金に不足額が生じたときは、貸貸人は借借人に対してその旨通知し不足額の納付を求めることができ、借借人は通知を受けた後14日以内に不足額を追加して納付しなければならない。
- 6 借借人は、契約保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権等の担保の目的に供することはできない。

#### **(届出事項)**

第11条 借借人は、次の各号の一に該当するときは、書面により速やかに貸貸人に対して届けなければならない。

- (1) 借借人の本店所在地、商号または代表者等の重要事項について変更が生じたとき
- (2) 借借人について事業譲渡、株式交換、株式移転、合併、会社分割、解散その他の変動が生じたとき
- (3) 貸付物件が滅失または損傷したとき
- (4) 前各号のほか、本契約または事業契約に定める事項の継続が困難となる事態が生じたとき

#### **(瑕疵担保)**

第12条 借借人は、本契約を締結した後、貸付物件について数量の不足その他隠れた瑕疵を発見しても、貸付料の減免及び損害賠償等の請求をすることができない。

#### **(建設義務)**

第13条 借借人は、第4条に定める貸貸借期間の開始後速やかに本件建物（第3条第4項の規定により同条第1項及び第2項に定める指定用途の変更につき、貸貸人の承諾を得た場合は、変更後のものをいう。以下同じ。）の整備に着手し、令和●年●月●日（以下「指定期日」という。）までに指定用途に沿った使用を開始しなければならない。

- 2 借借人は、やむを得ない事情により、前項に定める指定期日の変更を必要とする場合は、あらかじめその詳細な理由を付した書面により貸貸人に申請し、その承認を受けなければならない。

#### **(権利譲渡等の禁止)**

第14条 借借人は、貸貸人の承認を得ないで、本件建物を第三者に譲渡し、貸付物件を第三者に転貸し、本契約によって生ずる権利義務を第三者に譲渡しもしくは承継させ、またはその権利を担保に供することができない。

#### **(物件保全義務)**

第 15 条 賃借人は善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

- 2 前項の定めにより支出する費用については、すべて賃借人の負担とし、賃貸人に対してその償還等の請求をすることができない。
- 3 賃借人は、騒音、悪臭または土壌汚染等によって、近隣住民等に迷惑をかけ、または近隣住民等に損害を及ぼす行為を行ってはならない。
- 4 賃借人は、貸付物件を使用するにおいて、その近隣住民等から苦情または要望等があった場合は、自己の責任において速やかに解決をしなければならない。

#### **(調査協力義務)**

第 16 条 賃貸人は、貸付物件について随時その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、賃借人は、これに協力しなければならない。

#### **(違約金)**

第 17 条 賃借人は、第 20 条第 2 号から第 14 号までの規定により本契約が解除されたときは、賃借人の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、貸付料の 3 年分を違約金として賃貸人に支払わなければならない。

- 2 前項に定める違約金は、第 24 条に定める損害賠償額の予定と解釈しない。当該違約金の額を超える損害が賃貸人に生じた場合には、その超える部分について賃貸人は賃借人に対し損害賠償の請求を行うことができる。

#### **(技術提案等の履行の報告)**

第 18 条 賃借人は、この契約の募集提案時に行った技術提案等（以下「技術提案等」という。）の履行について、賃貸人が指定した様式により賃貸人に報告しなければならない。

- 2 賃貸人は、賃借人が実施する事業が技術提案等に適合しないと判断したときは、賃借人にその是正を求めることができる。
- 3 賃借人は、前項に基づく是正要求を受けた場合、速やかに改善計画を作成し、賃貸人の承認を得た上で、自らの責任及び費用負担において是正措置を講じ、その結果を賃貸人に報告しなければならない。

#### **(技術提案等の不履行の場合の違約金)**

第 19 条 賃借人の責めに帰すべき事由により技術提案等について全部又は一部が不履行となった場合、賃借人は賃貸人の指定する期間内に違約金を支払わなければならない。

- 2 前項の違約金の額は、第 10 条に規定する契約保証金の額を上限とし、前条の報告に基づき賃貸人が合理的裁量によって決定する。

### (契約の解除)

第20条 賃貸人は、次の各号の一に該当する場合には、本契約を解除することができる。

- (1) 国、地方公共団体その他公共団体において公用または公共用に供するために貸付物件を必要とするとき
- (2) 賃借人が、第3条第4項の定めに違反して、賃貸人の承認を得ることなく、貸付物件を同条第1項及び第2項に定める指定用途以外の用途に供したとき
- (3) 賃借人が、第3条第3項各号の定めに違反したとき
- (4) 賃借人が、第5条に定める貸付料（第6条の規定により貸付料が改定された場合は、改定後のものをいう。以下同じ。）の支払いを2か月以上怠ったとき
- (5) 賃借人が、第13条第2項の定めに違反して、賃貸人の承認を得ることなく、同条第1項に定める指定期日までに本件建物の整備を完了し指定用途に沿った使用を開始しなかったとき
- (6) 賃借人が、第14条の定めに違反して、賃貸人の承認を得ることなく、本件建物を第三者に譲渡し、貸付物件を第三者に転貸し、本契約によって生ずる権利義務を第三者に譲渡しもしくは承継させ、またはその権利を担保に供したとき
- (7) 賃借人が、第15条第1項に定める物件保全義務を怠ったために、貸付物件を荒廃に至らしめたとき
- (8) 賃借人が、第15条第3項の定めに違反したとき
- (9) 賃借人が、募集要項2(3)アの要件を満たしていない者であるとき
- (10) 賃借人が、銀行取引停止処分を受け、又は破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算の各申立てがあったとき
- (11) 賃借人が、差押え、仮差押え、仮処分等の強制執行、又は競売の申立てを受けたとき
- (12) 賃借人が、公租公課の滞納処分を受けたとき
- (13) 賃借人が、主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受けたとき
- (14) その他賃借人に本契約を継続しがたい重大な契約違反または背信行為があったとき

### (契約の失効)

第21条 天災地変その他賃貸人及び賃借人のいずれもその責を帰することのできない事由によって貸付物件が使用できなくなり、又は本契約を継続することができない事態になったときは、本契約は直ちに失効する。

2 前項により本契約が失効した場合には、賃貸人及び賃借人相互に損害賠償の請求はしない。

### (事業契約の解除に伴う本契約の終了)

第22条 事業契約の定めにより、事業契約が解除された場合は、第4条の規定にかかわらず、本契約は事業契約の解除日をもって終了するものとする。

### (更地返還義務)

第23条 賃貸借期間の満了その他の事由により本契約が終了する場合には、賃借人は、自己の費用をもって本件建物その他賃借人が貸付物件に付属させたものを収去し、貸付物件を更地で賃貸人に返還しなければならない。

2 賃借人は、前項の規定により賃貸人に貸付物件を返還するときは、更地に復した後、直ちに賃貸人の検査を受け、賃貸人の承認を得なければならない。

3 本契約が終了したにもかかわらず、賃借人が貸付物件を返還しない場合は、本契約終了の日の翌日から貸付物件の明渡し完了までの間、賃借人は賃貸人に対し、第5条第1項の貸付料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。当該損害金の額を超える損害が賃貸人に生じた場合には、その超える部分について賃貸人は賃借人に対し損害賠償の請求を行うことができる。

4 賃借人が第1項の義務を履行しないときは、賃貸人は賃借人の費用負担において貸付物件を更地にすることができる。

5 貸付物件の明渡し後、賃借人が貸付物件に残置した物品については、その所有権を放棄したものととして、賃貸人がこれを処分しても賃借人は異議を述べないものとし、賃借人は残置物の処分のために賃貸人が要した費用を負担しなければならない。

6 賃借人は、貸付物件の明渡しに際し、移転料、立退料等の名目の如何を問わず、賃貸人に対し一切の財産上の請求をすることができないものとする。

7 本件借地権が存続期間の満了によって消滅する場合には、賃借人は、存続期間満了の1年前までに、本件建物の取り壊し等、貸付物件の返還に必要な事項を書面により賃貸人に報告しなければならない。

#### **(損害賠償)**

第24条 賃借人は、本契約に定める義務を履行しないために賃貸人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。

#### **(有益費等の放棄)**

第25条 賃借人は、本契約が終了した場合、終了事由に関わらず、貸付物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があってもこれを賃貸人に請求することができない。

#### **(契約の費用)**

第26条 本契約の公正証書作成費用は、賃貸人と賃借人で折半する。

2 前項に定める場合を除き、本契約の締結、履行に関して必要な費用は、すべて賃借人の負担とする。

#### **(裁判管轄)**

第27条 本契約に関する紛争に関する訴訟は、宇都宮地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

**(疑義の決定)**

第 28 条 本契約に関し疑義があるときは、貸貸人及び貸借人の協議のうえ決定する。

**(強制執行認諾)**

第 29 条 貸借人は、本契約に基づく金銭債務を履行しない場合は、直ちに強制執行に服する旨を認諾するものとする。

**(公正証書の作成)**

第 30 条 貸貸人及び貸借人は、本契約を公正証書とすることを約し、本契約は公正証書にしたときに効力を生ずるものとする。



上記の契約の締結を証するため本契約書を2通作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

年 月 日

賃貸人

住所

名称

賃借人

住所

名称

## 別紙1

### 1 貸付物件

所 在

地 番

地 目

地 積

### 2 本件建物

所 在

種 類

構 造

床面積

別紙2 (事業概要書)