

事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人佐世保市（以下「甲」という。）と賃借人●●●●●●（以下「乙」という。）は、甲の所有する別表に記載の土地（以下「本件土地」という。）について、以下のとおり借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項に定める事業用定期借地権の設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（信義誠実の義務）

甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

第2条（本契約の目的）

- 1 甲は、乙に対し、本件土地を乙の建物の所有を目的として賃貸し、乙はこれを賃借する。
- 2 甲及び乙は、本契約が、甲が実施した「市有財産貸付（事業用定期借地権設定契約）一般競争入札参加事業者募集要項」において乙が示した事業計画提案に基づく乙の建物の所有を目的とするもので、乙の借地権が、法第23条第2項に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）に当たることを承認する。

第3条（使用目的）

乙は、本件土地を自己の事業目的の施設及び施設用地としてのみ使用するものとし、居住の用に供してはならない。

第4条（確認事項）

- 1 甲は、本件土地を本契約締結時の現状有姿のまま乙に賃貸し、乙は、これを賃借する。
- 2 甲及び乙は、本件借地権については、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、並びに法第13条の規定による建物買取の請求をしないことを確認する。
- 3 甲及び乙は、本件借地権については、民法第619条の適用がないことを確認する。

第5条（現況の維持）

- 1 本契約締結時点において、本件土地に設置されている電柱電線、上下水道管等の公共性が認められる工作物については、現況を維持するものとし、乙は、当該工作物の改修、移設、増設その他管理上必要な措置について協力するものとする。
- 2 乙は、本件土地のうち、前項の工作物が設置されている部分について、当該

工作物の設置者に対し、本契約締結前における甲の取扱いに準じ、貸付契約、使用承諾等により当該設置部分に係る権限を認めなければならない。

第6条（借地期間）

- 1 本件借地権の存続期間は、2026年〇月〇〇日から2045年〇月〇〇日までの20年間とする。
- 2 本契約について、契約の更新は行わない。
- 3 前2項の存続期間は、建物の建築、改修に要する期間及び建築物等の撤去等に要する期間を含むものとする。

第7条（賃料）

- 1 賃料は、月額金〇〇〇〇〇〇〇〇円とする。
- 2 前項の賃料算定の始期は、2026年〇月〇〇日とする。
- 3 本件借地期間の開始日又は終了日（前条に定める存続期間の満了、その他本契約の定めるところにより本件借地権が終了する日をいう。以下同じ。）の属する月で、借地期間が1か月に満たないときの賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。ただし、日割計算した額に1,000円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入する。
- 4 乙は、乙の責めに帰すべき事由により本契約が解除されたときは、前項の規定にかかわらず、本契約が解除された日の属する月の賃料全額を支払う。

第8条（賃料の改定）

- 1 甲及び乙は、賃料が、経済情勢の変化その他の理由により、その額が社会的な実情と照らして不相応となったときは、互いに賃料の改定について協議を申し入れることができる。
- 2 前項の規定により、賃料が改定されたときは、甲は改定通知書により乙に通知する。
- 3 前項の通知があったときは、前条第1項の規定にかかわらず、甲の指定する日以降の本契約に定める賃料は、当該通知額とする。

第9条（支払方法）

- 1 乙は、賃料を甲の発行する納入通知書により、毎月末日までに当月分を甲の指定する金融機関の口座に支払う。ただし、存続期間の開始日の属する月の賃料については、甲の指定する日までに支払うものとする。
- 2 甲は、乙の賃料の前払いについて、これを妨げない。
- 3 前項の場合において、前条第3項に定める賃料の改定により、甲が乙からあらかじめ支払いを受けた賃料に過不足が生じたときは、当該事実が発生した翌月1日を基準日として、清算するものとする。

- 4 甲は、第6条第1項に定める存続期間の満了に至ることなく、本契約が終了した場合において、本契約の終了日が属する月の既納の賃料については、これを乙に返還しない。

第10条（遅延利息）

乙は、あらかじめ定められた支払期日までに、第7条第1項に定める賃料を支払わないときは、その翌日から支払があった日までの日数に応じ、当該未払額につき、年14.6パーセントを乗じて得た額を遅延利息として、甲に支払う。

第11条（契約保証金）

- 1 乙は、本契約の締結と同時に、金〇〇〇〇万円を契約保証金として甲に預託するものとし、甲の指定する方法により甲の指定する金融機関口座に納付しなければならない。
- 2 前項の契約保証金は、公正証書作成日に全額納付するものとする。
- 3 甲は、乙に、第25条に定める違約金又は第26条に定める損害賠償の支払義務が生じたときは、第1項の契約保証金を当該各金額の弁済に充当することができる。この場合において、甲は、乙に対して弁済充当日及び充当する額を書面で通知する。また、弁済に充当すべき額が契約保証金の額を上回っているときは、乙は、甲に対し、甲の指定する期日までに契約保証金の額と充当額との差額を追加納付しなければならない。
- 4 存続期間が満了した場合又は第27条から第29条までの規定による解除その他の事由により本契約が終了した場合であって、甲が本件土地の返還を受け、かつ、第33条の規定により本件土地上の建物の滅失登記がされたときは、甲は、前項の規定に基づき充当した額を控除した契約保証金を、速やかに乙に返還するものとする。
- 5 乙は、契約保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権その他の債務の担保に供してはならない。また、契約保証金の返還請求権をもって、賃料その他甲に対する債務と相殺することはできない。
- 6 第4項の規定により返還する契約保証金には、利息を付さないものとする。

第12条（引渡し）

甲は、前条第1項に規定する契約保証金が納付されたことを確認した上で、存続期間の初日に本件土地を現状有姿の状態で乙に引き渡す。

第13条（甲の事前承諾事項）

- 1 乙は、存続期間が満了するまでの間、本件土地に新たに建物を建築し、又は工作物を設置しようとするときは、あらかじめ書面をもって甲に申請し、その承認を得なければならない。

2 前項の場合においても、存続期間の延長については、第6条第2項の規定による。

第14条（届出事項）

乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をし、又は該当する事実が発生したときは、直ちに甲に対し書面による届出をしなければならない。

- (1) 前条第1項の規定に基づく事業計画の変更に伴う工事を完了したとき。
- (2) 本契約に抵触するおそれが生じ、又は抵触したとき。
- (3) 乙の名称、主たる事務所、代表者、役員の異動等法人の主体に変更があつたとき。
- (4) 本条の届出事項に変更があつたとき。

第15条（契約不適合責任）

乙は、本契約締結後、本件土地の種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないものである場合であつても、甲に対し、本件土地の補修、不足分の引渡しによる履行の追完、賃料の減額、損害の賠償の請求、契約の解除をすることができないものとする。なお、地盤改良、地中障害物の撤去等は、乙の費用負担で行うものとする。

第16条（危険負担）

甲は、本件土地について、危険負担の責任を負わない。

第17条（建物の登記）

乙は、第13条第1項により、本件土地上に新たに建物を建築した場合は、速やかに保存登記を完了し、当該新築建物の登記事項証明書の写しを甲に提出しなければならない。

第18条（甲の禁止事項）

甲は、本件土地を新たな抵当権、地上権、又は賃借権の設定等、乙に優先する権利の目的としてはならない。

第19条（乙の禁止事項）

乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 本件建物を居住の用に供すること。
- (2) 本件土地を、騒音・振動・有毒ガス・汚水の排出等、近隣に迷惑を及ぼす態様で使用すること。
- (3) 本件土地を、近隣の土地利用を阻害する営業又は社会的に非難される営業目的に使用すること。

- (4) 第三者に対し、本件建物を譲渡し、本件借地権の全部又は一部を譲渡し、本件土地を転貸すること。
- (5) 本件土地、本件建物につき、第3条の目的以外の用途で使用すること。
- (6) 本件建物につき、甲の承諾なくして、増改築又は再築すること。

第20条（立入調査）

- 1 甲又は甲の指定する者は、本件土地の保全を図るために、あらかじめ乙に通知して、乙の業務の支障のない範囲で本件土地に立入調査をすることができる。
- 2 乙は、甲から請求があるときは、権利移転、設定その他本件土地及び建物の権利に関する事実について、違反がないことを証する登記事項証明書その他資料を添えて、利用状況を甲に報告しなければならない。
- 3 乙は、正当な理由がなく、前2項に定める調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

第21条（費用の負担）

乙は、本件土地の維持管理費用、その他土地の使用収益に必要な一切の費用を負担するものとする。

第22条（甲の努力義務）

甲は、乙がその事業を行うに際し、所轄官庁の許認可を必要とする場合には、本件土地の賃貸人として乙の手続きに協力するものとする。

第23条（善管注意義務）

乙は、本件土地の使用にあたり、土地の保守及び防災について、十分配慮するものとし、隣接地及び周辺に損害、迷惑等を及ぼすことがないよう善良な管理者としての注意をもって、本件土地を使用しなければならない。

第24条（守秘義務）

乙は、本契約に関して知り得た事項につき、厳に秘密を守り、甲の承諾のない限り本契約の存続期間中及び契約終了後も他に漏洩してはならない。

第25条（違約金）

- 1 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をした場合は、金〇〇〇〇万円を違約金として甲に支払わなければならない。
 - (1) 第19条に定める禁止事項に違反したとき。
 - (2) 第31条第1項に定める建物撤去又は返還に応じないとき。
 - (3) 賃料の支払いを3か月分以上怠ったとき。

2 甲は、前項に定めるもののほか、第28条第3項及び第4項の規定により本契約を解除したときは、乙に対して、前項に定める金額を違約金として請求することができる。

第26条（損害賠償）

乙は、本契約に定める義務を履行しないことその他乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

第27条（不可抗力等による契約の失効）

- 1 天変地変その他、甲乙いずれの責にも帰すことができない不可抗力によって、本件土地が滅失若しくはその大部分が毀損し使用不能となった場合、又は公共事業のために本件土地が強制収用され本契約の目的が達せられなくなった場合は、本契約は失効する。
- 2 前項の場合には、甲乙相互に損害賠償の請求をしない。

第28条（甲の解除権）

- 1 甲は、甲において、本件土地を公共用、公用又は公益事業に使用するためには必要とするときは、本契約を変更又は解除することができる。
- 2 前項の規定により本契約を解除した場合においては、乙は、これによって生じた損失につきその賠償を求めることができる。
- 3 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、催告の上、本契約を解除することができる。
 - (1) 賃料の支払いを3か月分以上怠ったとき。
 - (2) 賃料の支払いをしばしば遅延し、その遅延が本契約における甲乙間の信頼関係を著しく害すると認められるとき。
 - (3) 乙が本件土地を2045年〇月〇〇日までに、第3条に定める使用目的に供しないとき又は使用目的に供することができないことが明らかになったとき。
 - (4) 本契約の各条項に違反したとき。
- 4 甲は、乙が次のいずれかに該当するときは、何ら催告をしないで本契約を解除することができる。
 - (1) 第19条に定める禁止事項に違反したとき。
 - (2) 乙の事業内容、信用状態の重要な事項に対し、乙の事前の説明に虚偽があったとき。
 - (3) 乙の発行する手形又は小切手が不渡りとなったとき。
 - (4) 乙について破産手続、民事再生手続、会社更生手続及びこれらに準ずる法的手続の開始の申立があり、甲乙間の信頼関係が著しく損なわれたとき。

(5) 乙が次のいずれかに該当するとき。

- ア 役員等が佐世保市暴力団排除条例（平成24年条例第1号。以下この号において「条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。
- イ 役員等が正当な理由がなく暴力団の活動又は暴力団の活動を助長する活動に参加し、関与し、又は協力した者がいると認められるとき。
- ウ 暴力団員が役員（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9条第21号ロに規定する役員をいう。）となっている事業者又は暴力団員により実質的にその運営を支配されている事業者と認められるとき。
- エ 自己若しくは特定の者の利益を図る目的又は特定の者に損害を与える目的をもって、暴力団の威力を利用した者がいると認められるとき。
- オ 法律上の義務としてする場合、情を知らないでする場合その他の正当な理由がある場合を除き、暴力団又は暴力団員に対して金品その他の財産上の利益を供与した者がいると認められるとき。
- カ 暴力団と友人又は知人として会食、遊戯、旅行、スポーツその他の行為を共にする等社会的に非難される関係を有し、又は有していた者がいると認められるとき。
- キ その他暴力団関係者であるとして、警察等捜査機関から通知があった者、若しくは警察等捜査機関が確認した者がいると認められたとき。

(6) その他本契約を継続しがたい違法又は背信的な行為があったとき。

第29条（乙の解除権）

- 1 乙は、甲が本契約の各条項に違反したときは、催告の上本契約を解除することができる。ただし、甲が第18条の規定に違反したときは、乙は何ら催告をしないで本契約を解除することができる。
- 2 乙が前項に基づき本契約を解除した場合、甲は、第11条第4項の定めるところにより契約保証金を直ちに乙に返還するものとし、併せて乙が被った損害を賠償しなければならない。

第30条（契約の期間内解約）

- 1 乙は、前条第1項に規定する場合を除き、存続期間満了前に本契約の一方的な解除をすることはできない。ただし、やむを得ない事由により乙の事業の継続が困難となった場合は、甲に対して、本契約の解約を申し入れることができ、甲がこれを承認した場合は、本契約の解約をすることができる。
- 2 乙が、前項の規定により、甲に対して本契約の解約を申し入れるときは、解約しようとする日の3か月前までに、書面で申し入れなければならない。
- 3 第1項ただし書きの規定により本契約を解約する場合、乙は、第11条

第4項の規定にかかわらず、契約保証金の返還を求めるものとする。

第31条（建物撤去・土地の明け渡し）

- 1 乙は、存続期間が満了したとき、その他の事由によって本契約が終了したとき、又は第27条第1項、第28条第3項若しくは第4項、若しくは前条第1項ただし書きの規定により本契約が解除若しくは解約されたときは、本件土地上の建物及び乙が本件土地に付属させた工作物の全てを自己の負担において直ちに撤去し、必要となる法令に基づく手続を完了した上で、返還しなければならない。ただし、甲が本件土地の建物及び付属させた工作物についてその全部又は一部を撤去させることが適当でないと認めたときは、乙は当該部分を現状のまま返還することができる。
- 2 乙が、前項に規定する建物等の撤去をしないときは、乙は、甲に対し、建物等の撤去に必要な費用相当額及び乙が当該義務を履行しないことによって甲が被る被害につき賠償しなければならない。
- 3 乙は、甲に対し、建物その他乙が本件土地に付属させた工作物を買い取るべきことを請求することはできない。

第32条（費用返還請求権の放棄）

- 1 乙は、本件土地の使用に必要な一切の費用、経費を負担するものとし、本件土地の明け渡し返還にあたり、甲に対して名目のいかんにかかわらず、何ら補償の請求をすることができない。
- 2 乙は、本件土地の明け渡し返還に際し、移転料、立退料等の名目のいかんにかかわらず、甲に対して一切の金銭を請求することができない。

第33条（登記の抹消）

乙は、本契約終了と同時に、自己の負担において、速やかに本件建物に設定した担保権の抹消登記及び本件建物の滅失登記をしなければならない。

第34条（保全義務）

- 1 乙は、善良な管理者の注意をもって、本件土地の形状の維持保全に努めなければならない。
- 2 乙は、本件土地の使用に関し、近隣所有者より苦情のある場合は、乙の費用と責任において解決しなければならない。ただし、乙が責めを負うべき事情がないときはこの限りでない。
- 3 乙は、第三者に損害を与えた場合には、乙の責任においてその賠償の責めを負うものとする。

第35条（疑義等の決定）

甲及び乙は、本契約に定めがない事項、又は本契約条項に解釈上の疑義が生じた事項については、甲乙協議して決定するものとする。

第36条（裁判管轄）

甲及び乙は、本契約に関する訴訟について、長崎地方裁判所佐世保支部を第一審の専属管轄裁判所とする。

第37条（連帯保証人）

- 1 乙は、本契約にあたり甲が適當と認める連帯保証人2名をたてなければならぬ。
- 2 連帯保証人は、本契約から生じる一切の債務について保証し、乙と連帯して履行の責を負うものとする。
- 3 連帯保証人が死亡し又は退職したときは、乙は、速やかに、新たな連帯保証人を立てなければならない。
- 4 連帯保証人の極度額は、月額賃料の24カ月分を限度とする。

第38条（強制執行認諾）

甲、乙、丙及び丁は、本契約に基づく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。

第38条（公正証書による契約の締結）

- 1 甲及び乙は、公正証書により本契約に定める内容による本件借地権の設定契約を締結する。
- 2 前項に規定する公正証書による契約締結の手続きは、甲の定める方法によるものとし、乙は、当該手続きについて甲に協力するものとする。
- 3 第1項の公正証書作成に要する一切の費用は、乙が負担するものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

甲 長崎県佐世保市八幡町1番10号

佐世保市長 宮 島 大 典 (印)

乙 (住所・所在地)

(会社名)

(契 約 者 名) (印)

(別表)

区分	土地
所在	長崎県佐世保市吉井町立石
地番	457番5
地目	宅地
地積	1153.08m ²