

事業用借地権設定契約書（案）

賃貸人静岡市(以下「甲」という。)と賃借人●●(以下「乙」という。)とは、本日甲所有の土地につき、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項の事業用定期借地権を設定することとし、次のとおりの条件で、公正証書による事業用借地権設定契約をなすものとする。

(予約の合意)

第1条 甲と乙は、この覚書に定める条件で、公正証書により事業用借地権設定契約を令和●年●月●日までに締結する。

2 前項の事業用借地権設定契約(以下「本件契約」という。)は、同項の公正証書(以下「本件公正証書」という。)作成の時に効力を生ずるものとする。

(信義誠実の義務)

第2条 甲及び乙は、信義に従い、本件契約を誠実に履行するものとする。

(賃貸物件の表示)

第3条 甲は、次に掲げる市有財産(以下「本件土地」という。)を乙に賃貸し、乙は、これを借り受けるものとする。

土地	所在	地番	地積

(使用目的)

第4条 乙は、本件土地をこの契約、募集要項等、本件提案及び基本協定に従い、○○の事業の用に供するための乙の建物を建築し、及び所有するために使用し、他の用途には使用しないものとする。

2 前項の規定にかかわらず、乙が本件土地を同項に規定する用途以外の用に供しようとするときは、事前にその理由及び用途を書面をもって甲に届け出て、甲の書面による承諾を得なければならない。

(賃貸借期間)

第5条 本件契約の期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの満●年とするものとする。

- 2 本件契約は、一切更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。)しないものとする。
- 3 本件契約の期間内に建物の滅失(取壊しを含む。)があった場合に、乙が契約の残存期間を超えて存続すべき建物を築造したとしても、契約の存続期間は延長しないものとする。

(貸付料)

第6条 貸付料は、令和●年●月●日から令和●年(西暦 20●年)●月●日までの間は、年額●円とする。

- 2 前項の期間が満了した後に係る貸付料は、下記の算定式により算出した額を基礎として、甲が定める年額によるものとする。また、貸付期間中は、3年ごとに本条に基づき貸付料を算定し直すものとする。

改定価格＝改定年度の前年度貸付料×(近傍類似の土地の改定年度の前年度固定資産評価額に比準して算出した単位面積当りの価格 / 近傍類似の土地の契約開始年度の前年度固定資産評価額に比準して算出した単位面積当りの価格)

(貸付料の納付)

第7条 貸付料は、毎年度の5月末日(令和7年度にあっては、令和7年●月末日)までに1年ごと(令和7年度にあっては、令和7年度末まで)の貸付料を甲の発行する納付書をもって納付しなければならない。

- 2 貸付料の計算期間に1年未満の日数があるときは、その貸付期間に係る貸付料の額は、日割り計算によって計算する。この場合において、当該1年未満の日数に相当する貸付料は、年額の貸付料を365日で日割りする。
- 3 貸付料の計算において、1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。
- 4 甲及び乙は、貸付物件について第2条に記載された面積と実績面積に相違があることを理由とする貸付料の変更を行わないことについて確認し同意する。

(貸付料の改定)

第8条 貸付料は、3年ごとに改定するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、経済情勢の著しい変動、本件土地の状況の著しい変化その他正当な理由があると認めるときは、第6条の規定にかかわらず、双方協議の上、改定できるものとする。

(遅延金)

第9条 乙は、第7条の規定による納付期限までに貸付料を納付しないときは、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、遅延日数1日につき、納付すべき金額の2,000

分の1に相当する額の遅延金を甲に支払わなければならない。

(充当の順序)

第10条 乙が、貸付料及び遅延料を納付すべき場合において、納付した金額が貸付料と遅延金との合計額に満たないときは、まず遅延金から充当する。

(契約保証金) ※仮

第11条 契約保証金は、●円とする。

(本件土地の引渡し)

第12条 甲は、第5条に規定する賃貸借期間の初日に本件土地を乙に引き渡すものとする。

(使用上の制限)

第13条 乙は、本件土地に存する乙の所有する建物その他の工作物について、増改築、模様替え等により現状を変更しようとするときは、事前にその理由及び計画を書面をもって甲に届け出て、甲の書面による承認を受けなければならない。

(権利の譲渡等の禁止)

第14条 乙は、本件土地の借地権を譲渡し、又は転貸してはならない。

2 乙は、本件土地に存する乙の所有する建物その他の工作物を第三者に貸し付けるときは、事前にその理由及び計画を書面をもって甲に届け出て、甲の書面による承認を受けなければならない。

(保全義務等)

第15条 乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地の維持保全に努めなければならない。
この場合において、当該維持保全に要する費用は、全て乙の負担とする。

2 乙は、本件土地の使用により第三者に損害を及ぼすおそれがあるときは、その責任において損害の発生を防止し、損害が発生したときは、その責任においてこれを賠償しなければならない。

3 乙は、本件土地に害を及ぼす使用をし、又は騒音、塵、悪臭、有毒ガス、汚水等により近隣住民への社会生活に支障を及ぼす行為をしてはならない。

4 乙は、本件土地又は本件土地に存する乙の所有する建物その他の工作物に関し、近隣住民から苦情があった場合は、乙の責任において処理するものとする。

(通知義務)

第16条 乙は、次の各号のいずれかに該当することとなった場合は、直ちにその旨を甲に

書面により通知しなければならない。

- (1) 乙の名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 乙に合併又は分割が行われたとき。
- (3) 破産手続の開始、民事再生手続の開始、会社更生手続の開始若しくは特別清算の開始の申立てを受け、又はこれらを自ら申し立てたとき。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、本件契約の継続に支障があるとき。

(実地調査等)

第17条 甲は、次の各号のいずれかに該当する理由が生じたときは、乙に対し、その状況について質問し、実地に調査し、又は参考資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は、調査等を拒み、妨げ、又は怠ってはならない。

- (1) 第7条の規定による貸付料の納付がないとき。
- (2) 前3条に規定する義務に違反したとき。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、甲が必要があると認めたとき。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙が本件契約に規定する義務に違反した場合には、本件契約を解除することができる。

- 2 甲は、本件土地を甲若しくは公共団体において公用若しくは公共用に、又は甲の企業若しくは公益事業の用に供するため必要を生じたときは、本件契約を解除することができる。
- 3 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当すると認めたときは、本件契約を解除することができるものとする。
 - (1) 次のアからオまでのいずれかに該当するとき。

ア 役員等(静岡市の事務事業の契約相手方が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。)が暴力団員等(静岡市暴力団排除条例(平成25年静岡市条例第11号)第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。)又は暴力団員排除条例第2条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)の配偶者暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。)であると認められるとき。

イ 暴力団(静岡市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ)、暴力団員等又は暴力団員の配偶者が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

(原状回復)

第 19 条 乙は、第 5 条に規定する貸付期間が満了したとき、又は前条の規定によりこの契約が解除されたときは、自己の負担で貸付物件を原状に回復して、甲の指定する期日までに返還しなければならない。

2 甲は、乙が前項に規定する義務を履行しないときは、乙に代わってこれを原状回復して、乙にその費用を請求することができる。

(強制執行承諾)

第 20 条 乙は、本件契約に定め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。

(管轄裁判所)

第 21 条 本件契約に関する紛争については、本件土地の所在地を管轄する静岡地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

(市長への報告等)

第 22 条 乙は、本件契約の履行に当たって、暴力団員等による不当な行為を受けたときは、市長に報告するとともに、所轄の警察署長への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行わなければならない。

(利用台数の報告)

第 23 条 乙は、本件土地に起因する新東名高速道路の静岡 SA スマートインターチェンジ利用台数を年 1 回甲に報告するものとする。

(定めのない事項等の処理)

第 24 条 本件契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、法令(静岡市の条例、規則等を含む。)の定めるところによるもののほか、甲、乙協議の上処理するものとする。この覚書の成立を証するため、本書 2 通を作成し、甲、乙それぞれ記名押印の上、各自 1 通保有する。

令和●年●月●日

借地権設定者(甲)

静岡市葵区追手町 5 番 1 号

静岡市長 難波 喬司

借地権者(乙)

●番地

●●