

石橋複合施設整備事業
事業用定期借地権設定契約公正証書（案）

本職は、当事者の囑託により次の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。

賃貸人としての下野市（以下「甲」という。）及び賃借人としての●（以下「乙」という。）は、石橋複合施設整備事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業に関する基本契約書（以下「本件基本契約」という。）第7条の規定に基づき、以下のとおり事業用定期借地権設定契約書（以下「本件借地契約」という。）を締結する。なお、本件借地契約で別段定義するもののほか、本件借地契約において使用する用語は、本件基本契約における定義による。

（目的）

第1条 甲は、本事業の実施のため、乙の建物所有を目的として、事業敷地のうち以下の土地（以下「対象土地」という。）に借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含む。以下「法」という。）第23条第2項の事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定して乙にこれを賃貸し、乙はこれを賃借する。

所在：

地目：

地積：

2 本件借地権は賃借権とする。

（本件借地権の存続期間）

第2条 本件借地権の存続期間は、令和●年●月●日¹から令和●年●月●日までの期間とし、甲は、本件借地権の存続期間開始日に対象土地を現状にて乙に引き渡すものとする。

（規定の不適用）

第3条 本件借地権は、法第23条第2項の事業用定期借地権であり、法第3条ないし法第8条、法第13条及び法第18条並びに民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含む。）第619条は適用しない。

¹ 借地権の始期が本借地契約締結日と異なる場合は、当該始期の日付を記載いたします。

(地代)

- 第4条 乙は、本件借地権の存続期間にわたり、地代として月額金【 】円²を当該月の前月末日までに、甲の指定する場所において支払わなければならない。ただし、初回の地代の支払いは、令和●年●月末日³までとする。
- 2 前項の地代は、支払対象期間が1か月に満たないときは、当該月の日割りにより算出した金額を支払う。
 - 3 地代に1円未満の端数が生じたときは切捨てる。

(地代の改定)

- 第5条 地代は、別紙に定める方法に従って改定する。

(遅延損害金)

- 第6条 乙は、第4条の地代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、当該地代の金額につき年14.6パーセントの割合(年365日の日割計算)で計算した遅延損害金(100円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てる。)を甲に支払わなければならない。

(保証金)

- 第7条 乙は甲に対し、本件借地契約に基づく自己の債務履行を担保するために保証金として、地代の●⁴か月分相当額を、第2条に規定する存続期間の開始日までに甲に預託しなければならない。なお、第5条に基づく改定により地代が増額された場合には、乙は遅滞なく当該増額分に相当する保証金を追加で預託しなければならない。また、地代が減額された場合には、甲は当該減額分に相当する保証金を乙に返還する。
- 2 第1項の保証金の預託は、甲の指定する銀行口座に振り込むことにより行う。なお、振込手数料は乙の負担とする。
 - 3 第1項の保証金には利息は付さないものとする。
 - 4 乙に延滞地代、損害賠償その他本件借地契約に基づく債務の不履行があるときは、甲は何らの催告なしに乙から預託を受けた保証金をこれに充当できるものとし、この場合、乙は、充当の通知を受けた日から30日以内に保証金の不足額を補てんしなければならない。
 - 5 乙は地代その他本件借地契約に基づく乙の甲に対する債務について、保証金の預託を理由に履行を遅滞し、又は相殺を主張することはできないものとする。

² 公正証書の作成より前に確定測量が行われ面積が変動した場合は、実測後の面積に基づく地代を記載いたします。

³ 2条の存続期間の開始日の属する月とします。

⁴ 地代の合計額が、本件借地権の存続期間に係る地代総額の10/100以上に相当する金額となる月数を記載いたします。

- 6 原因の如何を問わず、本件借地契約が終了した場合、甲が乙に対する未収債権等を有するときは、甲は乙から預託を受けた保証金からこれに充当したうえ、残額を乙による対象土地の明渡しを受けた後、速やかに乙に返還するものとする。

(本件借地権の譲渡・転貸)

第8条 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ることなく、本件借地権を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。

- 2 乙が、前項に基づき甲の承諾を得て本件借地権を第三者に譲渡する場合には、甲の特段の意思表示なき限り、本件借地契約上の乙の地位もあわせて当該第三者に承継し、甲と当該第三者との間に本件借地契約の各規定が適用される。

(用途の制限)

第9条 乙は、対象土地を、法第23条に定める事業の用として認められない用途に供してはならず、募集要項等及び提案書等に基づく範囲内の用途に供しなければならない。

(対象土地の使用状況の変更)

第10条 乙は、募集要項等及び提案書等に基づくものを除き、対象土地に新たに建物を建築し、又は民間施設の増築、改築等を行おうとするときは、その内容を甲に報告した上で事前に甲の書面による承諾を得なければならない。

- 2 甲が前項の承諾を与えた場合でも、本件借地権の存続期間は延長されない。

(対象土地の管理)

第11条 乙は、対象土地を使用するにあ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。

- 2 乙は、対象土地に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に請求してはならない。
3 甲は、対象土地について修繕する義務及び契約不適合責任を負わない。

(報告)

第12条 乙は、募集要項等及び提案書等に従った民間施設の維持管理・運営を困難ならしめる事象が生じたときは、速やかに甲にその内容を報告し、対応方策を甲に提示しなければならない。

- 2 甲は、乙の民間施設の維持管理・運営について、必要があると判断した場合は、その理由を添えて乙に報告を求めることができるものとし、乙は最大限これに協力しなければならない。

(是正要求)

第13条 甲は、乙が実施する事業が本件借地契約、募集要項等及び提案書等に相違すると判断したときは、乙にその是正を求めることができる。

2 乙は、前項に基づく是正要求に対して意見を陳述できるものとし、その内容が客観的に合理的であると認められるときは、甲は当該要求を取り下げる。

3 乙は、第1項に基づく是正要求を受けた場合（ただし、前項に基づき甲が要求を取り下げた場合を除く。）、速やかに改善計画を作成し、甲の確認を得た上で、自らの責任及び費用負担において是正措置を講じ、その結果を甲に報告しなければならない。

4 乙は、第1項に基づく是正要求を受けたにもかかわらず（ただし、第2項に基づき甲が要求を取り下げた場合を除く。）、乙が合理的な期間内には是正措置を講じないことにより、甲に生じた追加費用又は損害は、乙が負担する。

(期間満了による終了)

第14条 本件借地契約が本件借地権の存続期間満了により終了した場合、乙は、自己の費用と責任により、民間施設を撤去し、対象土地を原状に復して甲に返還するものとする。ただし、甲が要求した場合には、乙は民間施設を無償で甲に譲渡し、引き渡すものとする。

(終了前協議)

第15条 甲及び乙は、本件借地契約の期間満了日の3年前から、本契約の終了に際して必要な事項を決定するための協議（以下「終了前協議」という。）を行う。

2 甲及び乙は、終了前協議において、本契約終了後の対象土地及び民間施設の取扱いに関する事項（本件借地契約の再契約に関する協議を含むが、これに限られない。）についても協議を行う。

(債務不履行等による終了)

第16条 甲は、乙が本件借地契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ相当の期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、書面により通知して本件借地契約を解除することができる。

2 乙は、甲が本件借地契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ相当の期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、書面により通知して本件借地契約を解除することができる。

3 第1項の規定に基づき甲が本件借地契約を解除する場合、乙は、自己の費用と責任により、民間施設を撤去し、対象土地を原状に復して甲に返還するものとする。ただし、甲が要求した場合には、乙は、民間施設を甲に無償で譲渡するものとする。また、この場合、乙は、第4条の規定に基づき支払うべき地代の年度額相当額を違約金として甲に支払うものとする。ただし、当該違約金の額を超えた損害が甲に生じた場合に、第5項の規定に基

づいて当該損害の賠償を求めることを排除しないものとする。なお、乙が第7条に定める保証金を既に預託している場合、甲は当該保証金を本項の違約金に充当することができるものとする。

4 第2項の規定に基づき乙が本件借地契約を解除する場合、乙は、甲の費用負担において、民間施設を撤去し、対象土地を原状に復して甲に返還するものとする。ただし、甲は、乙に申し出ることにより、民間施設を、乙から買い取ることができるものとする。この場合、甲は、乙から民間施設の引渡しを受けたときは、民間施設の時価相当額を乙に支払うものとする。

5 第1項又は第2項の規定に基づき甲又は乙が本件借地契約を解除した場合、解除の相手方当事者は、解除した当事者に生じた追加費用及び損害を賠償するものとする。

(法令変更等・不可抗力による契約の終了)

第17条 甲及び乙は、法令変更等又は不可抗力により本事業の全部又は一部の継続が不能となった場合又は過分の追加費用を要することとなった場合、互いに協議した上で、合意により本件借地契約を解除することができるものとする。

2 前項の規定に基づき本件借地契約が解除された場合、乙は、自己の費用と責任により、民間施設を撤去し、対象土地を原状に復して甲に返還するものとする。ただし、甲が要求した場合には、乙は、民間施設を甲に無償で譲渡するものとする。

3 第1項の規定に基づき本件借地契約が解除された場合に両当事者に生じた追加費用及び損害については、本件基本契約第13条の規定に従うものとする。

(公用、公共用に供するための契約の終了)

第18条 甲は、対象土地を甲、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含む。）（以下「地方自治法」という。）第238条の5第4項の規定に基づき本件借地契約を解除することができる。

2 乙は、前項の規定に基づき本件借地契約が解除された場合において、損失が生じたときは、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、甲に対し、その補償を請求することができる。

(損害賠償)

第19条 甲又は乙が、自らの責めに帰すべき事由により、相手方に損害を与えたときは、その損害を相手方に賠償しなければならない。

(公正証書の作成及び強制執行の承諾)

第20条 甲及び乙は、本件借地契約締結後遅滞なく、本件借地契約を内容とする公正証書

を作成するものとし、これに要する費用は乙の負担とする。

- 2 乙は、本件借地契約に定める金銭債務の履行を怠ったときは、直ちに強制執行に服することについて異議を申し立てられない。

(登記)

第21条 甲は、本件借地契約締結後、乙から本件借地権の登記（民間施設の表題登記を含む。）を行うために協力を求められた場合、これに協力する。

- 2 乙は、前項に基づき本件借地権の登記を行った場合、本件借地契約の終了と同時に本件借地権の抹消登記を行わなければならない。

- 3 前二項の登記に要する費用、本件借地契約の終了に基づき本件借地権の登記の抹消の登記に要する費用その他本件借地権の登記に関する一切の費用は、乙が負担する。

(解釈)

第22条 本件借地契約に定めのない事項については、本件事業基本の定めに従うものとし、本件基本契約にも定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は本件借地契約の各条項に疑義が生じたときは、甲乙協議して定める。

(準拠法及び管轄裁判所)

第23条 本件借地契約は、日本国の法令に従い解釈され、本件借地契約に関する一切の裁判の第一審の専属管轄は、宇都宮地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

上記契約の成立を証するため、本書2通を作成し、各当事者記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和●年●月●日

甲：栃木県下野市笹原26番地

下野市

下野市長 広瀬 寿雄

乙： [住所]

[商号]

[代表者]

地代の改定方法について

地代は、以下に示す指標及び算定式により3年毎の改定を行うこととする。

表1 土地の評価額に基づく改定方法

| 使用する指標 | 算定式 |
|---------------------------|---|
| 固定資産税上の土地の評価額 （近傍宅地価格） | <p>(1)令和●年3月までの地代額 改定しない</p> <p>(2)令和●年4月以降における地代額</p> <p>■算定式：$P_t = P_r \times (W_t / W_r)$ （●$\leq t \leq$●、3年ごと）（改定率：W_t / W_r）</p> <p>$P_r (= P_{t-3})$：前回改定時の地代額。なお、初回は提案地代額。</p> <p>P_t：土地評価額に基づく改定後の令和[t]年4月から翌年3月の地代額。</p> <p>W_t：左記に示す指標の令和[t]年4月の評価額。</p> <p>$W_r (= W_{t-3})$：左記に示す指標の前回改定時の評価額。なお、初回は令和●年●月時点の評価額。</p> |