

【別添 3】

●●定期借地権設定契約書（案）

賃貸人桑名市（以下「甲」という。）と、賃借人●●（以下「乙」という。）は甲乙間において、令和●年●月●日に締結した桑名駅周辺複合施設等整備事業に関する基本協定書（以下「基本協定」という。）に基づき、甲の所有する別記物件目録の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第●条第●項に規定する●●定期借地権の設定に関し、次のとおり契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（目的）

第1条 甲は、基本協定により確認した桑名駅周辺複合施設等整備事業（以下「本事業」という。）に係る乙の提案内容に基づく建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として、乙に対し本件土地を賃貸し、乙はこれを借り受けるものとし、乙の賃借権が法第●条第●項に規定する●●定期借地権（以下「本件借地権」という。）に当たることを確認する。

（用途指定）

第2条 乙は、第4条に定める本件借地権の存続期間中、本件土地を前条第1項の本件建物を所有するための用地として使用するものとし、他の用に供する建物を建築してはならない。

2 乙は、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合において、指定用途の変更又は解除を必要とするときは、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。

(1) 不可抗力又は過失によって本件土地が滅失又はき損し、引続きその用に供することが著しく困難又は不可能となった場合

(2) 社会経済情勢の著しい変動等により、本件土地を引続きその用途に供することが真に困難又は不適切となった場合

（契約の更新等）

第3条 本契約は、法第9条及び第16条の規定にかかわらず、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がなく、また、乙は法第13条の規定による建物の買取りを請求することはできない。

2 本契約は、法第3条から第8条まで及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定の適用はないものとする。

（存続期間）

第4条 本件借地権の存続期間は、○○●年●月●日から○○●年●月●日までの●年間

とする。

- 2 前項の存続期間には、本事業の運営にかかる期間のほか、本件建物の建設に要する期間及び当該存続期間満了に伴う本件土地の明け渡しに向けた本件建物の取去等に要する期間を含むものとする。

(借地料)

第5条 本件土地の借地料は、月額金●●円とする。

(借地料の納付)

第6条 乙は、前条に定める借地料の納付については、年1回とし当年4月から翌年3月分を当年6月に甲が発行する納入通知書により甲の定める期日までに納付しなければならない。

- 2 借地料の起算日は、第4条に定める借地権の存続期間の初日とし、借地料算出に当たっての期間の計算は、桑名市公有財産管理規則（平成26年桑名市規則第10号）（以下「公有財産規則」という。）第33条第2項及び第3項の規定により行うものとする。
- 3 第19条の規定により本契約が解除された場合において、甲は、前2項の規定により既に受領した借地料を乙に返還しないものとする。

(借地料の改定)

第7条 第5条に規定する借地料は、本契約の締結後、市の固定資産税評価額の評価替え年度に合わせて改定できるものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、土地価格の急激な変動等により、借地料が近隣の土地の地代又は賃料と比較して著しく不相当となった場合は、甲乙協議の上、甲が将来に向かって借地料を改定できるものとする。
- 3 前2項の借地料の改定において、1円未満の端数が生じる場合は、これを切り捨てるものとする。

(借地料納付遅延に係る延滞金)

第8条 乙は、第5条に規定する借地料を甲の定める納付期限までに納付しない場合は、その期限の翌日から納付の日までの日数に応じて計算した延滞金を甲に支払わなければならない。

- 2 前項に規定する延滞金の計算は、公有財産規則第37条の規定により行うものとし、同条に定めのない事項については、納付期限後に納付する市民税の延滞金の例により行うものとする。

(保証金)

第9条 乙は、保証金として、第5条に規定する月額借地料の12か月分に相当する金額を甲が発行する納入通知書により本契約の締結日に納付しなければならない。

なお、当該期日に納付のない場合は、前条に規定する借地料納付遅延に係る延滞金の例によるものとする。

- 2 第1項の保証金は、本契約に係る乙の一切の債務の履行を担保するものとする。
- 3 第1項の保証金が第7条の規定により増額改定された場合には、改定後の月額借地料の12か月分を新たな保証金とし、乙は、新たな保証金と既納の保証金との差額分を、甲の発行する納入通知書により甲の定める期日までに納付しなければならない。
- 4 甲は、第4条に定める本件借地権の存続期間が満了したとき又は第19条若しくは第20条の規定により本契約が解除された場合には、乙に保証金を返還するものとする。
なお、保証金の返還は、第21条第1項による本件土地の返還を甲が確認した後、かつ、第21条第2項の登記手続が完了したことを確認した後、乙の請求により行うものとする。
- 5 前項の規定により返還する保証金には、利息を付さないものとする。
- 6 第4項の規定により甲が保証金を返還する場合において、乙が甲に対して本契約に基づく債務を有するときは、当該債務の弁済に保証金を充当できるものとする。
- 7 甲は、前項の債務が保証金の額を超える場合、乙に対して、その超えた金額を請求できるものとする。
- 8 乙は、甲に事前に書面による承認を得なければ、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(土地の引渡し)

第10条 甲は、第4条に定める借地権の存続期間の初日に、本件土地を現状有姿の状態乙に引き渡すものとする。ただし、同日において、前条第1項の保証金の納付が遅滞している場合には、当該保証金の納付が完了したことを甲が確認した日に引き渡すものとする。

(瑕疵担保)

第11条 乙は、本契約締結後に、本件土地に数量の不足その他隠れた瑕疵（土壤汚染及び残存地中障害物を含む。）があることを発見しても、甲に対し、借地料減免の請求若しくは損害賠償の請求又は契約解除の申し入れをすることができないものとする。

(保全義務)

第12条 乙は、善良な管理者としての注意をもって、本件土地を使用及び管理しなくてはならない。

- 2 乙は、甲の承諾を得ることなくこの土地の形質を改変することのほか、本件土地の使用に当たり、甲に損害を及ぼす一切の行為をしてはならない。
- 3 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス及び汚水の排出等によって、近隣土地建物の所有者若しくはその賃借人に迷惑をかけ、又は近隣土地建物の所有者若しくはその賃借人の事業に支障を来す行為を行ってはならない。
- 4 乙は、本件土地の使用に関し、近隣所有者より苦情のあるときは、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甲が認めた場合は、この限りではない。
- 5 本件土地の使用に係る保安上の責任は乙が負うものとし、本件土地が天災地変その他

の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、乙はその賠償の責めを負うものとする。

(建物の増改築)

第13条 乙は、本件建物の増改築又は再築をしようとするときは、あらかじめ、甲に図面を添えて報告の上、甲の書面による承諾を得なければならない。

2 甲が前項による承諾を与えた場合でも、第4条に定める本件借地権の存続期間の延長はないものとする。

(本件土地及び本件借地権等に係る制限)

第14条 乙は、本件土地及び本件借地権について、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 本件土地は、第三者に転貸できないものとする。
- (2) 本件借地権は、第三者に譲渡又は転貸できないものとする。
- (3) 本件借地権には担保権を設定できないものとする。
- (4) 本件建物は、第三者に譲渡できないものとする。

2 前項各号にかかわらず、事前に甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

(本件建物の賃貸)

第15条 乙は、本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸する場合には、賃貸借を開始する日の1か月前までに、賃借人の氏名(法人名)、住所(所在地)、営業内容及び賃貸借期間を甲に書面で通知しなければならない。

2 乙は、建物賃借人との間に締結する賃貸借契約の基本事項について、あらかじめ甲の承諾を得なければならない。

(通知義務)

第16条 乙は、次の各号に掲げるいずれかの事項に該当したとき又は該当することが見込まれるときは、直ちにその旨を書面により甲に通知しなければならない。

- (1) 解散若しくは合併があったとき。
- (2) 名称、代表者又は住所若しくは主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (3) 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分又は競売の申立てを受けたとき。
- (4) 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開始の申立て(自己申立てを含む。)があったとき。
- (5) その他本事業の継続が不可能又は困難となることが見込まれるとき。

(実地調査等)

第17条 甲は、本契約の履行状況等を確認するため、必要に応じ、乙に対し報告を求め、又は実地調査等を行うことができるものとする。

2 乙は、前項の報告の求め又は実地調査等に対し、誠意をもって甲に協力しなければならない。

(違約金)

第18条 乙が次の各号に掲げる事項のいずれかに該当する場合には、甲は、それぞれ各号に定める違約金を乙に請求することができるものとする。

(1) 第1条、第2条、第12条又は第14条第1項に定める義務に違反したとき 第5条に規定する月額借地料の36か月分に相当する金額

(2) 第19条の規定により、甲が契約を解除したとき 第5条に規定する月額借地料の36か月分に相当する金額

(3) 第13条第1項、第15条、第16条又は第17条第2項に定める義務に違反したとき 第5条に規定する月額借地料の12か月分に相当する金額

2 第7条の規定により月額借地料が改定された場合には、前項各号に定める違約金額は、改定後の月額借地料を基準に算出するものとする。

(契約の解除)

第19条 乙が本契約に定める義務を履行しない場合又は基本協定若しくは事業実施協定に定める事項を遵守しない場合、甲は、乙に対し相当の期間を定めて催告の上、本契約を解除することができるものとする。

2 前条に定める違約金を乙に請求してもなお是正されない場合、甲は、乙に対する催告を経ずに、本契約を解除することができるものとする。

3 前2項の場合において、解除により乙に損害が生じても、甲はその損害賠償の責を負わないものとする。

4 第1項又は第2項の規定に基づき本協定が解除された場合、甲及び乙が本契約の解除時点までに本契約に関して支出した費用は、甲乙それぞれが負担するものとする。

5 甲は、本件土地を甲において公用又は公共の用に供するため必要が生じた場合は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき、本契約を解除することができるものとし、乙は甲に対し同条第5項の規定に基づき、解除によって生じた損失につきその補償を求めることができるものとする。⇒普通財産の貸付の場合

(天災地変等による契約解除)

第20条 甲及び乙は、天災地変その他甲又は乙の責めに帰し得ない事由により、本件建物が滅失又は著しく損傷した場合には、相手方に対して本契約の解除を申し入れることができるものとする。

2 甲又は乙は、前項の規定に基づく相手方の申し入れに対し、正当な事由があると認めた場合、本契約の解除を承諾し、書面によりその旨を相手方に通知するものとする。

3 前2項の規定に基づき本協定が解除された場合、甲及び乙が本契約の解除時点までに本契約に関して支出した費用は各自の負担とし、相互に債権債務関係が生じないものとする。

(原状回復義務等)

第21条 乙は、第4条に定める本件借地権の存続期間が満了したとき又は第19条若しくは

第20条の規定により本契約が解除された場合には、本件土地に存する一切の定着物を自らの責任と費用で取去し、本件土地を本契約締結時の原状に回復の上、甲の立会い及び確認を得て本件借地権の存続期間の満了日又は甲が指定する期日までに甲に返還しなければならない。

2 乙は、本件土地の返還に際しては、乙は速やかに本件建物の滅失登記手続をしなければならない。

3 乙は、本件借地権が存続期間の満了により消滅するときは、本件借地権の存続期間が満了する3ヶ月前までに、本件建物の取り壊し及び本件建物の賃借人の退去等本件土地の返還に必要な事項を書面により甲に報告し協議しなければならない。

4 前各項の規定にかかわらず、甲は、本件借地権の存続期間が満了する1年前までに、本件借地権の存続期間満了時に本件建物を無償で譲り渡すべきことを乙に対して請求することができるものとする。

(損害賠償等)

第22条 乙は、本契約に定める義務を履行しないことにより甲又は第三者に損害を与えた場合には、その損害に相当する金額を損害賠償として甲又は第三者に支払わなければならない。

2 前条第1項に規定する本件土地の返還が遅延した場合、乙は、返還すべき期日の翌日から返還した日までの期間に応じ、遅延損害金として1日当たりの賃料相当額に当該日数を乗じて得た額の2倍に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 前項の1日当たりの賃料相当額は、当該年度の年間借地料の額を365で除して得た金額（1円未満の端数は切り捨てる。）とする。

(有益費等の放棄)

第23条 乙は、第4条に定める本件借地権の存続期間が満了したとき又は第19条若しくは第20条の規定により本契約が解除された場合において、第21条第1項の規定により本件土地を返還するに当たり、乙が支出した必要費又は有益費等が現存している場合であっても、甲に対しその償還等を請求することができないものとする。

(契約に係る費用等)

第24条 次の各号に掲げる費用は、乙が負担するものとする。

- (1) 本契約の締結及び履行に関する費用
- (2) 公正証書作成に要する費用
- (3) 事業用定期借地権の設定、変更及び抹消登記に要する費用
- (4) その他契約に要する一切の費用

2 本契約の締結は、公正証書により行う。

(疑義等の決定)

第25条 本契約に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、その都度、甲及び乙

が誠実に協議して定めるものとする。

(準拠法及び裁判管轄)

第26条 本契約は、日本国の法令及び甲の定める条例に従い解釈されるものとし、本契約に関する一切の紛争については、津地方裁判所四日市支部を第一審の専属管轄裁判所とする。

(強制執行の認諾)

第27条 乙は、本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を異議なく承諾したものである。

本契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

借地権設定者(甲) 住 所 桑名市中央町二丁目37番地
名 称 桑名市
代表者 桑名市長 伊 藤 徳 宇

借地権者(乙) 住 所
名 称
代表者

「別記」

物 件 目 録

土地の表示

所在地	地目	地積	
		公簿	実測
計			

建物の表示

種類	構造	規模