

# 事業用定期借地権設定契約書（案）

高松市（以下「賃貸人」という。）と●（以下「賃借人」という。）は、令和●年●月●日付高松競輪場再整備事業基本契約書（以下、「**本事業基本契約**」といい、当該事業を「**本事業**」という。）における付帯事業に関連して、賃貸人が所有する後記土地の表示に記載する土地（以下「**本件土地**」という。）について、借地借家法（平成3年10月4日法律第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、次の条項により締結する。（以下、本契約によって設定される借地権を「**本件借地権**」という。）。

## （趣旨）

- 第1条 賃貸人は、その所有に係る本件土地を賃借人に賃貸し、賃借人はこれを賃貸人から賃借する。
- 2 本契約の対象となる本件借地権は賃借権とし、本件借地権については、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がなく、また、賃借人は、賃貸人に対し、建物の買取りを請求することができない。
- 3 本契約については、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条の規定の適用がなく、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。

## （契約の目的）

- 第2条 賃借人は、本件土地を、令和●年●月●日付けで本事業の応募提案書に記載し、提出した**付帯事業総合計画書**（以下「**総合計画書**」という。）に基づき、本事業の用に供する建物及び建物以外の工作物の所有を目的として使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。なお、賃借人が本件土地上に整備・所有する建物（以下「**本件建物**」という。）の所在、種類、構造、使用用途、延床面積等は後記建物の表示記載のとおりとし、本件土地上で行う事業に関しては、別途、**総合計画書**をもとに賃貸人及び賃借人間で合意を締結するものとする。
- 2 賃借人は、前項の目的を変更してはならない。ただし、賃借人が事前に書面による変更の申し出を行い、賃貸人が一部の変更をやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。
- 3 賃借人は、本件土地を風俗営業、性風俗関連特殊営業、特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用、暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣の住民の迷惑となる目的の用に使用してはならない。
- 4 賃借人は、毎年度**末日の翌日から14日以内**に前年度の**付帯事業年間計画書**に基づく本件土地の使用状況や活動報告について書面により賃貸人に報告しなければならない。

## （借地権の存続期間）

- 第3条 本件借地権の存続期間は、令和●年●月●日（以下「**本件借地権発生日**」という。）から令和●年●月●日（以下「**本件借地権終了予定日**」という。）までの○○年間とする。

## （本件土地の引渡し）

- 第4条 賃貸人は、本件借地権**発生日**の後、賃借人が賃借人の負担すべき金銭債務を完納したことを確認の上、賃貸人及び賃借人が現地立会いの上、現状有姿で本件土地を

賃貸人の作成する土地引渡書により賃借人に引き渡すものとする。

- 2 前項に定める本件土地引渡し後における排水、上・下水道、電気及びガスの引込み等本件土地の使用に必要な処置については、すべて賃借人の負担と責任においてそれぞれの管理者若しくは事業者と協議し、賃借人の負担と責任において行うものとする。

#### (賃料)

第5条 賃料は、本件借地権の存続期間分として金●円とし、賃借人は、令和9年8月末日までに、同額を、賃貸人の指定口座宛に一括して支払うものとする。

- 2 賃料の起算日は、本件借地権発生日とする。
- 3 賃貸人及び賃借人は、本契約期間中であっても、公租公課、物価又は地価の上昇その他の経済情勢の変動等により、本件土地の賃料が不相当と認められるに至ったときは、協議に基づき、賃料を改定することができるものとする。

#### (遅延損害金)

第6条 賃借人は、前条の賃料を前条第1項に定める支払期日までに支払わなかったときは、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じて、当該未納賃料額に対する年14.6%の利率で計算した遅延損害金を、賃貸人の発行する納入通知書により賃貸人の指定する金融機関に納付して支払う。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。

#### (保証金)

第7条 本契約においては保証金を預託しないものとする。

#### (事前承諾事項)

第8条 賃借人は、次の各号の一つに該当する行為をしようとするときは、あらかじめ賃貸人の書面による承諾を得なければならない。

- (1) 本件建物につき、竣工前に設計変更をしようとするとき、竣工以後に増改築若しくは再築をしようとするとき、第2条に定める使用目的の変更をしようとするとき、又は法令上の規制等により変更が必要となったとき。
- (2) 事業内容の一部を変更しようとするとき。
- (3) 本件土地の区画形質を変更しようとするとき。

#### (保全義務)

第9条 賃借人は、常に善良なる管理者の注意をもって本件土地を管理しなければならない。

- 2 賃借人は、その責めに帰すべき事由によって本件土地を滅失又は毀損したときは、賃借人の負担で原状に回復し、又はその損害の賠償責任を負わなければならない。
- 3 本件土地の使用に伴う賃借人と第三者との紛争その他の諸問題は、すべて賃借人の負担と責任において解決するものとする。

#### (費用負担)

第10条 賃貸人は、本件土地の修繕義務を負わないものとし、本件土地の維持、保存及び改良等に要する費用は、すべて賃借人の負担とする。

#### (建物の新築及び増改築の制限)

第11条 賃借人は、本件土地上の建物を解体撤去若しくは新築し、本件建物を増改築し、又は再築しようとするときは、あらかじめ賃貸人に通知して、その承認を得なければならない。

(本件借地権の譲渡等の禁止)

- 第12条 賃借人は、本件借地権の全部又は一部を第三者に譲渡し、若しくは転貸し、又は本件土地上に存する建物の全部又は一部を総合計画書に記載のない第三者に譲渡し、若しくは賃貸することのほか、事実上これらと同様の結果を生ずる行為をしてはならない。ただし、賃貸人の書面による事前の承認を得た場合は、この限りではない。
- 2 賃借人は、本件土地上に建設した建物について、質権、抵当権その他の権利の設定等の処分をしてはならない。ただし、賃貸人の書面による事前の承認を得た場合は、この限りではない。
- 3 賃借人は、第1項の規定に基づき事前に賃貸人の書面による承諾を得て本件土地の全部又は一部を第三者に転貸する場合、当該第三者と締結する賃貸借契約は、法第23条第2項に基づく事業用定期借地権を設定するものとしなければならない。かつ、その契約期間は、第3条に定める期間を超えてはならない。賃借人は当該第三者との間で、本件借地権は本契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了することを書面で約定するものとする。なお、本契約の各規定の適用上、当該第三者の行為は、賃借人の行為とみなす。
- 4 賃借人は、第1項の規定に基づき事前に賃貸人の書面による承諾を得て本件土地上に存する建物について第三者と建物賃貸借契約を締結する場合は、法第38条に定める定期建物賃貸借契約としなければならない。かつ、当該契約の期間は第3条に定める期間を超えてはならない。また、当該契約には、建物が本件借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、本件借地権は本契約の終了時に消滅し、同時に当該契約も更新なく終了することを書面に明記しなければならない。賃借人は、法第38条第4項に従って建物賃借人に対する通知を行わなければならない。なお、本契約の各規定の適用上、当該第三者の行為は、賃借人の行為とみなす。

(違約金)

- 第13条 賃借人は、第2条、第8条若しくは前条の規定に違反したとき又は第25条の規定に該当するときは、賃貸人の請求により、違約金として違反時の1年分の賃料に相当する金額(第5条に定める本件借地権の存続期間分として賃料総額(以下、単に「賃料総額」という。)を日割計算し、その365日分に相当する金額を算出することとする。以下同じ。)の2倍に相当する金員を、賃貸人の指定する期日までに賃貸人の発行する納入通知書により、賃貸人の指定する金融機関に納付して支払う。
- 2 前項の違約金は違約罰であって、第23条に規定する損害賠償額の予定又はその一部とはしないものとする。
- 3 第1項の規定は、第18条第1項に規定する賃貸人の契約解除権の行使を妨げないものとする。

(契約不適合責任)

- 第14条 賃借人は、第4条に規定する本件土地引渡し後、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っても、賃貸人に対し、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に要する費用は、賃借人の費用と負担で行うものとする。

(実地調査等)

- 第15条 賃貸人は、必要あると認めるときは、賃借人の使用状況、営業実績等について質問し、実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができるものとする。この場合において賃借人は、調査、報告等を拒み又は妨げてはならな

い。

(通知義務)

第16条 賃借人は、本件土地の現状に変更があるとき又は変更のおそれがあるときは、直ちに賃貸人に対してその状況及び原因等必要な事項を通知しなければならない。

(住所等の変更の届出義務)

第17条 賃借人は、次の各号に該当する事実が生じたときは、速やかに賃貸人に対して書面により届け出なければならない。

- (1) 本店若しくは主たる事務所の所在地又は住所の変更
- (2) 名称又は代表者の変更
- (3) 定款の変更
- (4) 本事業の実施及び継続に、悪影響を及ぼす事由又はそのおそれのある事由が生じたとき。

(契約の解除)

第18条 賃貸人は、賃借人が次の各号の一に該当するときは、通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。また、賃貸人は、賃借人に対し、これによって被った損害の賠償を請求することができる。なお、賃貸人は、本契約の解除により賃借人に生じる損害等につき一切の責任を負わないものとする。

- (1) 第5条に規定する賃料を、同条で定める期日までに支払わないとき。
  - (2) 第2条及び第8条若しくは第12条の各規定に違反したとき。
  - (3) 主務官公署からその営業又は免許について取消し若しくは停止の処分を受けたとき。
  - (4) 銀行取引停止、財産の差押え、仮差押え、仮処分、強制執行を受け、又は競売、破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始の申立てがあったとき。
  - (5) 営業の全部若しくは重要な一部を譲渡し、休業若しくは廃業し、又は合併によらないで解散等したとき。
  - (6) 賃借人又は賃借人の使用人に賃貸人の信用を失墜し、又は秩序を害すると認められる行為、その他著しく不当な行為があったとき。
  - (7) 第25条の規定に該当するとき。
  - (8) 賃貸人と賃借人との信頼関係を著しく害すると認められるとき。
  - (9) その他本契約の条項に違反し本契約を継続し難いとき。
- 2 賃貸人は、契約期間中であっても、本件土地を公用、公共用に供するため必要とするときは、予告のうえ本契約を解除することができるものとする。
- 3 前二項の場合及び本事業基本契約の規定に基づき本契約が解除された場合、賃貸人は、賃借人に対し、本件土地の明渡しから2ヵ月以内に、本件契約が解除により終了した日から本件借地権終了予定日までの期間の賃料に相当する額（賃料総額を全期間分の賃料として、未経過期間分を日割計算することにより算出。以下同じ。）から、賃借人に対する一切の金銭債権（本契約が解除により終了した日から本件土地の明渡しまでの期間の明渡しに係る遅延損害金も含むがそれに限らない。）に相当する金額を控除した残金を支払うものとする。
- 4 第2項の場合、賃借人は、地方自治法第238条の5第5項に基づき、賃貸人に対し、これ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。

(契約の解約)

第19条 賃借人は、本件借地権の存続期間の開始日から起算して20年以上を経過した後は、賃貸人に対し、書面により本契約の解約予告を行い、かつ次項に定める違約

金を支払うことによって、本契約を解約できるものとする。

- 2 賃借人が中途解約する場合の違約金は、1年分の賃料に相当する金額（総額2.5億円を全期間分の賃料として、365日分に相当する金額を算出することとする。）とする。
- 3 第1項の場合、賃貸人は、賃借人に対し、本件土地の明渡しから2ヵ月以内に、本件契約が解約により終了した日から本件借地権終了予定日までの期間の賃料に相当する額から、賃借人に対する一切の金銭債権（前項の違約金、本契約が解除により終了した日から本件土地の明渡しまでの期間の明渡しに係る遅延損害金も含むがそれに限らない。）に相当する金額を控除した残金を支払うものとする。

（契約の失効）

第20条 天災地変その他の不可抗力により本件土地の全部又は一部が滅失し又は毀損し、本件土地の使用が不可能になったときは、本契約はその効力を失うものとする。  
この場合、賃貸人と賃借人は相互に損害の賠償責任を負わないものとする。

（有益費等の費用償還請求権の放棄）

第21条 賃借人は、本借地権の存続期間が満了し又は第18条第1項の規定による本契約の解除等により本件土地を返還するに際しては、賃貸人に対し、本件土地に投じた有益費及び必要費等があっても、これを一切請求できないものとする。

（本件土地の返還及び原状回復義務）

第22条 賃借人は、本契約が借地権の存続期間の満了又はその他の事由により終了する日までに（第18条第1項の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、賃貸人の指定する期日までに）、賃料その他の債務を清算し、賃借人の費用をもって本件土地（地盤地下部分を含む。）に存する本件建物その他本件土地に附属させた一切の建物その他の工作物を撤去して整地し（譲渡建物の解体を含む。）、また、賃借人の責めに帰すべき事由により生じた損害等について、自己の費用で復旧するなどして本件土地を原状に回復し、土壤汚染のないことを確認したうえで完全な更地として賃貸人に返還しなければならない。ただし、賃貸人が原状に回復することを要しないと認めたときはこの限りでない。

- 2 賃貸人は、賃借人が前項の義務を履行し難い特別な事由のあるときは、賃借人の負担で賃借人に代わってこれを行うことができる。
- 3 賃借人は、本契約が借地権の存続期間の満了により終了する場合には、賃貸人に対し、その期間満了の1年前までに、建物の取壊しの計画及び建物賃借人の明渡し等本件土地の明渡しに必要な事項を書面により通知しなければならない。
- 4 賃借人は、本件土地の返還をする場合は、賃貸人による現地確認を受け、その承諾を得ることをもって本件土地の明渡しが完了したものとする。
- 5 本契約が終了した場合において、賃借人が本件土地を更地にしたいうえで賃貸人に返還し難い特別な事由がある場合、賃貸人は、賃借人に代わって本件敷地を更地にすることができる。この場合において、賃借人は、本件土地に附属させた一切の物に対する所有権を放棄したものとみなし、賃貸人が更地にすること及び残置された物を処分することについて異議を申し出ることができず、その一切の費用は、賃借人の負担とする。
- 6 賃借人は、第1項の借地権の存続期間の終了後引き続き、本件土地を明渡し返還しないときは、賃貸人に対し、本契約終了の翌日から明渡し返還完了にいたるまでの期間の月数に応じて、本契約終了時の1ヵ月分の賃料に相当する金額（賃料総額を全期間分の賃料として、日割計算をし、30日分に相当する金額を算出することとする。）の3倍相当額の遅延損害金を支払う。ただし、その期間に1月に満たない端数がある場合は、1ヵ月分としてみなす。

(損害の賠償)

第23条 賃借人は、本契約に定める義務を履行しなかったため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。

(公正証書作成)

第24条 賃貸人と賃借人は、本契約を内容とする公正証書の作成を公証人に委嘱するものとし、本公正証書作成費用は、賃貸人と賃借人が折半して負担する。

(暴力団等に対する除外措置)

第25条 本契約締結にあたり賃借人が、高松市発注建設工事等の契約に係る暴力団等排除措置要綱別表に掲げる措置要件(ただし、「受注者」及び「受注者又は有資格業者」は、「賃借人」に読み替えるものとする。)に該当することが判明した場合には、賃貸人は賃借人に対して第13条に基づく違約金の請求、第18条の規定に基づく契約の解除を行うことができる。

(登記)

第26条 賃借人は、第4条に規定する本件土地の引渡し後、本契約に定める事業用定期借地権の設定登記を行うよう賃貸人に求めることができる。

2 賃借人は、本契約終了後、賃借人の責任において速やかに前項の事業用定期借地権の抹消登記手続をしなければならない。

3 賃借人は、本契約終了後、速やかに本件土地上に賃借人が所有する建物その他の工作物の滅失登記手続をし、かつ、これらに付着した担保権等の権利の登記を抹消しなければならない。

4 第1項から第3項の登記手続に要する費用は、賃借人の負担とする。

(裁判管轄)

第27条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、本件土地の所在地を管轄する裁判所をもって、その管轄裁判所とする。

(疑義の解釈等)

第28条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じた場合又は本契約に規定のない事項で解決を要する問題が生じた場合は、賃貸人賃借人双方誠意をもって協議し解決するものとする。

(執行認諾)

第29条 賃貸人と賃借人は、本契約に基づく金銭債務の履行を怠ったときは、直ちに強制執行を受けても異議がない旨認諾した。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、賃貸人及び賃借人それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和●年●月●日

賃貸人

高松市番町一丁目8番15号

高松市

代表者 高松市長 大西 秀人

賃借人

★

〇〇〇〇

代表者 代表取締役 ★

<土地の表示>

所在 ★  
地番 ★  
地目 ★  
地積 ★m<sup>2</sup>

<建物の表示>

所在 ★  
種類 ★  
構造 ★  
使用用途 ★  
延床面積 ★m<sup>2</sup>