

新山口駅北地区拠点施設整備事業
定期借地権設定契約書（案）

平成28年11月15日

山口市

定期借地権設定契約書（案）

賃貸人山口市（以下「甲」という。）及び賃借人[]（以下「乙」という。）は、新山口駅北地区拠点施設整備事業（以下「本事業」という。）に関し、甲、乙、[]、[]及び[]が平成29年 月 日に締結した「新山口駅北地区拠点施設整備事業 基本協定書」（以下「基本協定」という。）に基づき、甲乙の間において、次の条項により、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）【第22条／第23条第1項／第2項】に定める【事業用】定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約（以下「この契約」という。）を締結する。¹

（賃貸物件等）

第1条 甲は乙に対し、その所有する次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）に、【事業用】定期借地権を設定し、乙に賃貸する。

所 在	地目	実測地積
		m ²
計		m ²

2 本件土地の賃貸借（以下「本件賃貸借」という。）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、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。

3 本件賃貸借については、法第3条から第8条まで、第13条及び第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。

（使用の目的）

第2条 乙は、本件土地を、次項に定める建物の敷地として使用するものとする。

2 本件土地に乙が所有する建物（以下「本件建物」）の種類、構造及び規模等は、別紙のとおりとする。

（賃貸借の期間）

第3条 本件賃貸借の期間は、 年 月 日から 年 月 日までの 年間とする。

（物件の引渡し）

第4条 甲は、本件土地を、前条に定める期間の初日に、現状のまま乙に引き渡したものとする。ただし、当該日において乙が第5条に定める保証金の納付を遅滞している場合には、

¹ 一般定期借地権、事業用定期借地権のいずれの設定となるかに応じ、適切な記載を選択します。以下【】内の記載につき同様です。

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。

(保証金の納付)

第5条 乙は、保証金として、金 円（月額賃料の12か月分）を、甲の指定する期日（賃貸借期間の開始前）までにその発行する納付書により、その指定する場所において、納付しなければならない。

2 第9条に定める賃料の改定により、賃料が増額改定された場合には、改定後の賃料を基に、前項の保証金の額を算定した計算方法と同一の方法で算出した金額を新たな保証金とし、その金額に対し、既納の保証金額が不足するときは、その差額を、乙は甲の指定する期日までにその発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

(保証金の返還)

第6条 甲は、本件賃貸借の期間が満了したとき、又は第19条の規定によりこの契約が解除されたときは、乙による第20条に基づく原状回復及び本件土地の明渡しの完了を確認後、保証金を乙に返還する。

2 甲は、前項の規定により保証金を返還する場合において、乙が甲に対して次の債務を有するときは、甲は保証金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき保証金の額からこれを差し引いた額を乙に返還するものとする。

(1) この契約から生じる乙の甲に対する未払賃料等の債務

(2) 第21条第2項に規定する遅延違約金

3 乙は、前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の保証金が当該債務の額に満たないときは、その不足額を甲に支払わなければならない。

4 保証金には利子を付さない。

5 乙は、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。

(対抗要件の具備)

第7条 乙は、第5条に基づく保証金を甲に預託した後、定期借地権の登記をなすことができる。乙が登記具備を希望する場合、甲は、定期借地権の登記に必要な書類を乙に交付するものとする。

なお、この登記に要する費用（書類作成のための事務手数料を含む。）は、乙が負担する。

(賃料の支払)

第8条 乙は、本件土地の賃料として年額金 円（月額平方メートル当たり 円）を、毎年度次に定めるところに従って、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

区 分	支払金額	支払期限
	円	月末日

	円	月末日
	円	月末日
	円	月末日

- 2 前項の規定にかかわらず、初年度である平成 年度の賃料は金 円とし、乙は、その賃料を、次に定めるところに従って、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

区 分	支払金額	支払期限
	円	年 月末日
	円	年 月末日
	円	年 月末日
	円	年 月末日

(賃料の改定)

第9条 甲又は乙は、5年毎に次に掲げる方式により算定した額に、前条第1項の賃料を改定することを請求することができる。

(1) 初回（この契約締結の5年後）の賃料改定時

本件土地の再鑑定評価を実施し、当該評価額を基に甲乙協議の上、改定賃料額を定める。協議が調わない場合は、甲が再鑑定評価額を基に合理的な範囲で改定賃料額を定め、乙はこれに従うものとする。

(2) 次回以降の賃料改定時

改定賃料額（年額）＝従前の賃料額×固定資産税路線価変動率
円未満の端数があるときは切り捨てる。

- 2 甲は、前条第1項の賃料が土地価格の変動により、又は近隣の土地の地代若しくは賃料に比較して不相当となったときは、将来に向かって、賃料を改定することができる。

(延滞金)

第10条 乙は、第8条の賃料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、賃料の金額につき年14.6パーセントの割合で計算した延滞金（100円未満の場合を除く。）を支払わなければならない。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。

(充当の順序)

第11条 乙が前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が、保証金、賃料及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、賃料及び保証金の順序で充当する。

(転貸の禁止等)

第12条 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、基本協定に基づき、あ

あらかじめ書面による甲の承諾を得たときは、この限りでない。なお、甲の承諾を得てこの契約に基づく本件土地の賃借権（以下「本件賃借権」という。）を譲渡する場合は、一括して行うものとする。

- (1) 本件土地を転貸し、又は本件賃借権を譲渡しないこと。
- (2) 本件土地の形質を変改しないこと。
- (3) 本件土地を第2条第1項に定める用途以外に使用しないこと。
- (4) 本件建物の運営開始後、第三者に本件建物の譲渡、担保設定その他の処分及び本件賃借権への担保設定その他の処分を行わないこと。

(賃借人の義務)

第13条 乙は、本件土地を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 本件土地を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。

3 乙は、本件土地を事業者提案に基づく用途以外の用に供してはならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承諾を得た場合はこの限りでない。

4 甲は、本件土地の利用方法が本事業の目的に適合しない場合又は近隣的环境を害するおそれがある場合その他甲が本件土地の利用方法としてふさわしくないと合理的に判断する場合には、乙はこれに従い、是正措置を講じるものとする。

5 甲が本件土地の管理上必要な事項を乙に通知した場合、乙は、その事項を遵守しなければならない。

6 乙は、本件土地の使用に当たっては、本事業の目的に沿い、かつ、近隣との調和のとれた利用を行うとともに、近隣住民の迷惑とならないよう、十分に配慮しなければならない。

(土地の使用状況の変更)

第14条 乙は、本件土地に新たに建物を建築し、又は本件建物の増改築（再築を含む。）を行おうとするときは、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第15条 他に特段の定めがある場合を除き、乙は、本件土地に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用について、甲に請求しないものとする。

(所在地等の変更の届出)

第16条 乙は、その所在地又は名称に変更があったときは、速やかに甲に届け出なければならない。

(調査協力義務)

第17条 甲は、本件土地について、随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

(違約金)

第18条 乙は、次条（第1項第3号及び第4号並びに第3項の場合を除く。）の規定により、この契約を解除された場合においては、甲に対し、第8条第1項の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

2 乙は、第12条又は第13条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第8条第1項の年額賃料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前条に定める義務に違反して実地調査に協力しなかったときは、甲に対し、第8条第1項の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

4 前3項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。

(1) 第5条の保証金をその指定期日までに納付しないとき。

(2) 支払期限後3月以上賃料の支払いを怠ったとき。

(3) 第12条の規定に違反したとき。

(4) 第13条第5項の規定に違反したとき。

(5) 第14条の規定に違反したとき。

(6) 第18条第2項又は第3項の規定に違反したとき。

2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができる。

3 甲は、賃貸借期間満了前であっても、本件土地を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）第238条の5第4項（第238条の4第5項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、この契約を解除することができる。この場合において、契約の解除に伴う本件土地の原状回復及び本件土地の返還等については、甲乙協議の上定めるものとする。

(基本協定との関係)

第20条 この契約が解除された場合、甲及び乙は、基本協定を全ての当事者との関係において終了させるか、基本協定の内容の一部を変更し、本事業を継続させるか等について誠実に協議した上で、都がこれを決定するものとする。

2 基本協定が同協定の規定に従い全ての当事者との関係において解除された場合、この契約を含め定期借地権設定契約は全て終了するものとする。

(原状回復)

第21条 乙は、第19条第1項若しくは第2項の規定によりこの契約を解除された場合においては甲の指定する期日までに、本件賃貸借の期間が満了する場合においては満了日ま

で、自己の責任と負担で、本件土地を更地（地上の構造物及び地下の構造物を撤去し、整地した状態をいう。以下同じ。）とした上で甲に返還する。ただし、事業者による地中障害物の撤去前である場合等、甲が本件土地を更地にすることが適当でないと認めたときは、原状のまま返還することができる。具体的な返還の方法、内容については、第3項の定めによるほか、この契約の終了時までに、甲及び乙の間で協議を行う。

なお、前条第1項又は第2項の規定によりこの契約を解除する場合においてかかる協議が整わない場合は、甲がその内容を定めるものとする。

- 2 乙は、前項の場合において、本件土地が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。

また、前項の場合において、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害が生じている場合には、乙は、甲の請求に応じその損害を賠償するものとする。

- 3 本件賃貸借の期間が満了する場合において、乙は甲に対し、本件建物の運営期間満了日の1年前までに、建物等の収去の計画及び建物賃借人の明渡し等本件土地の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

（損害賠償等）

第22条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

- 2 乙は第19条（第3項の場合を除く。）の規定によるこの契約の解除又は賃貸借期間の満了により、本件土地を返還する場合において、前条第1項の規定に違反したときは、返還期日の翌日から本件土地が返還された日までの期間について、遅延違約金として1日当たりの賃料相当額に当該日数を乗じて得た額の倍に相当する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、第8条第1項に規定する賃料（年額）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。

- 4 乙は、地方自治法第238条の5第4項（第238条の4第5項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、この契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同238条の5第5項の規定に基づきその補償を請求することができる。

（公正証書の作成及び強制執行の認諾）

第23条 この契約については、公正証書を作成するものとし、乙は、遅滞に係る賃料及び第10条に定める延滞金その他この契約に基づく一切の金銭債務につき、甲が判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを認諾する。

（契約の費用）

第24条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- （1）この契約の締結に要する費用
- （2）公正証書作成に要する費用
- （3）その他この契約の履行に関して必要な費用

(管轄裁判所)

第25条 この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、山口地方裁判所をもって第一審の専属管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第26条 この契約の各条項の解釈について生じた疑義又はこれらに定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

(雑則)

第27条 この契約における用語の定義は、この契約中に定義される用語を除き、募集要項等及び基本協定に記載のとおりとする。

2 甲及び乙は、この契約に別段の定めのあるほか、相手方の事前の承諾がない限り、この契約上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡し、又はその他の処分をしてはならない。

3 この契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾、解除等は、書面により、この契約に記載された当事者の名称、住所宛てになされるものとする。

4 甲及び乙は、山口市個人情報保護条例（平成17年条例第12号）を遵守し、本事業に関して知り得た個人情報を適正に取り扱い、個人情報の漏えい、滅失及び毀損の防止その他個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

5 甲及び乙は、この契約の履行に際して知り得た他の当事者に係る秘密及び本事業に関して知り得た個人情報の内容を自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント以外の第三者に漏えいし、又はこの契約の履行以外の目的に使用してはならない。

なお、本項の規定は、この契約の期間終了後も存続するものとする。ただし、法令に基づく場合及び行政機関、裁判所その他の公的機関からの要請に応じる場合はこの限りではない。

6 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

この契約を証するため、甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

平成 年 月 日

(甲) 山口県山口市亀山町2番1号

山口市

山口市長

印

(乙) [所在地]

[商号又は名称]

[代表者氏名]

印

別紙

本件建物の概要

- 1

名称

[新山口駅北地区拠点施設整備事業 民間収益施設]
- 2

構造

[]造
- 3

規模

地上 階、地下 階
延床面積 m²
- 4

用途

[]、[]、[]
- 5

建設工期

平成 年 月 から 平成 年 月 まで