印紙
貼付

甲

事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人　京丹後市（以下「甲」という。）と賃借人　○○○○　（以下「乙」という。）は、物件表示記載の市有地（以下「契約物件」という。）について、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２３条第２項に定める事業用定期借地権（賃借権）の設定契約（以下「本契約」という。）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行する。

（契約の目的）

第１条　本契約は、甲及び乙が、契約物件に法第２３条第２項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

２　本契約により、甲が乙のために設定する本件借地権は、賃借権とする。

３　甲及び乙は、本件借地権について、契約の更新（更新の請求及び土地の利用継続によるものを含む。）は行われず、建物の築造による借地権の存続期間の延長がなく、及び法第１３条の規定による建物買取りの請求をしないことを確認する。

（指定用途等）

第２条　乙は、契約物件を、はしうど荘等施設活用事業提案募集において提案した ○○○○事業（以下「○○○」という。）として活用する建物及び建物以外の構造物（以下「本件建物等」という。）を乙の責任及び費用負担において整備・運営するため、その全部について自ら使用し、他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ甲の承認が得られた場合は、この限りでない。

２　乙は、契約物件に本件建物等と異なる建物又は建物以外の構造物を建築してはならない。ただし、あらかじめ甲の承認が得られた場合は、この限りでない。

３　契約物件は、本件建物等の敷地及びこれに不可欠な事業用地として密接不可分に一体として使用されるものである。

（禁止用途）

第３条　乙は、契約物件を次の各号に掲げる用途に使用してはならない。

（１）　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第１項各号に掲げる風俗営業及び同条第５項に規定する性風俗関連特殊営業並びにこれらに類する営業の用途

（２）　廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和４５年法律第１３７号）第２条に規定する廃棄物を処理するための用途

（３）　葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設など、その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途

（４）　暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成３年法律第７７号)第２条第

２号から第６号までに規定する者並びにその他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する事務所など公序良俗に反する用途

（５） 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成１１年法律第１４７号）第５条の規定による観察処分を受けた団体及びその関係者が使用する用途

（６） 悪臭、騒音、粉塵、振動等の近隣環境を損なうと予想される用途

（７） 公序良俗に反する用途又は公共の福祉に反する用途

（賃貸借期間）

第４条　賃貸借期間は、令和〇年〇月〇日（令和〇年〇月〇日締結した市有財産売買契約書において契約物件（はしうど荘等施設）を引き渡した日）から令和〇年〇月〇日まで【事業者の提案に基づき市が承認した期間】とする。

２　乙は、賃貸借期間を延長しようとするときは、前項の期間満了の６か月前までに甲と協議し、承認を得なければならない。ただし、賃貸借期間は当初契約から３０年を超えることはできない。

（賃料及び支払い）

第５条　乙は、契約物件の年額賃料として、次項から第４項までに規定する方法で算出された年額賃料を、甲の発行する納入通知書により、毎年３月末までに支払う。

２　１か年の賃料計算対象期間（以下「計算対象期間」という。）は、４月１日から翌年３月３１日までとする。

３　１か年の賃料は、当該年度の固定資産評価額単価に１００分の６を乗じて得た額に賃料算出対象地積を乗じた額（の２分の１の額）とする。

４　前項の固定資産評価額単価は、当該年度における契約物件の固定資産評価額を公簿地積で除して求める。

５　賃貸借期間中途において本契約が終了するときの賃料の算出は、月割で計算し、１か月未満の端数が生じる場合は日割計算する。

６　第３項又は前項において、１円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てる。

７　契約を締結する場合における賃料及び支払いは、前各項を準用する。この場合において、第２項中「４月１日」を「〇月〇日（賃貸借期間の初日）」と読み替える。

（延滞損害金）

第６条　乙は、支払期限までに賃料を支払わない場合において、未払いの賃料に対し、その支払期限の翌日から支払った日までの期間の日数に応じ、年１４．６パーセント（支払期限の翌日から１月を経過するまでの期間については、年７．３パーセント）の割合を乗じて計算した額を遅延損害金として甲に支払う。

２　前項の場合において、未払いの賃料に１，０００円未満の端数があるときは、これを切り捨て、遅延損害金を計算する。

３　第１項の場合において、遅延損害金に１００円未満の端数があるとき、又は遅延損害

金が１，０００円未満であるときは、その端数又はその全額を切り捨てる。
４　第１項に規定する年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、３６５日当たりの割合とする。

（善管注意義務）
第７条　乙は、契約物件を法令に従い、かつ、善良な管理者の注意をもって維持する。
２　乙は、契約物件に立ち入るものに対しても前項を順守させる。
３　乙は、次の各号に掲げる場合には、直ちに甲に通知する。
（１）契約物件の全部又は一部に滅失又は毀損のおそれがあるとき。
（２）契約物件に、境界紛争その他権利を主張するものがあるとき。
（３）災害防止のため、特に措置の必要があると認めるとき。

（禁止行為）
第８条　乙は、次の各号の行為をしない。
（１）第２条に規定する指定用途を変更すること。
（２）契約物件の使用権の全部又は一部を、第三者に譲渡し、又は質権その他の担保の用に供すること。
（３）契約物件の全部又は一部を、第三者に転貸又は使用貸借すること。
（４）株式譲渡、商号、役員変更等により、実質上契約物件の賃借権の譲渡又は転貸とみなされる行為をすること。
（５）契約物件に危険物又はこれに類する物品を持ち込むこと。
（６）騒音、振動等により近隣に迷惑となる行為をすること。
２　前項第１号から第４号までに規定する禁止行為について、甲と乙が協議を行い、甲の承認が得られた場合は、この限りではない。

（契約物件に係る建物の増改築等）
第９条　乙は事前の書面による甲の承諾なしに、契約物件に係る建物を再建築、増築、改築又は解体等（以下「増築等」という。）してはならない。
２　前項の規定により甲が契約物件に係る建物の増築等を承諾した場合において、甲が増築等の内容について設計図面の提出を求めたときは、乙は遅滞なくこれに応じなければならない。
３　乙が行う増築等は、本件借地権の存続期間中に行うものとする。

（必要経費の負担）
第１０条　乙は、契約物件の維持管理に要する費用を全て負担する。

（草木の管理）
第１１条　乙は、契約物件上の草木（自然発生した幼木等含む。）を乙の費用負担により管理

する。

（土地の形状変更）

第１２条　乙は、土地の形質を変更、改良して利用するときは、事前に甲の承認を得なければならない。

（契約不適合責任）

第１３条　甲は乙に対し、一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は甲に対し、契約物件が契約の内容に適合しないことを理由として賃料の減額、履行の追完、損害賠償又は契約の解除の請求をすることができない。

２　乙は、本契約締結後、契約物件に隠れた瑕疵のあることを発見しても、甲にその損害の賠償を請求しない。

（立入調査等）

第１４条　甲又は甲の指定する者は、契約物件の保全、その他管理上必要があるときは、乙に対して契約物件の使用状況について立入調査又は報告を求めることができる。

２　乙は、前項の規定により立入調査又は報告を求められたときは、異議なくこれに応じる。

（使用の制限、立入り等）

第１５条　乙は、甲が契約物件又はその付近の公益的施設に必要な工事を施工するため若しくは付近の公益的施設の使用のため、契約物件の乙による使用を制限し、又は本件土地への立入り等を請求したときは、これを承諾しなければならない。ただし、詳細については甲乙協議により、対応を決定する。

（期間内解約）

第１６条　乙は、本契約を解約するときは解約予定日の６か月前までに甲に解約を申し出て、甲の承認を得なければならない。

（契約解除権）

第１７条　甲は、乙が、次のいずれかに該当するときは、催告することなく本契約を解除することができる。

（１）　本契約に定める義務を履行しないとき。

（２）　銀行取引停止処分、仮差押え、差押え、仮処分、強制執行、公売処分、租税滞納処分その他これに準ずる処分を受け、又は競売の申立てを受けたとき。

（３）　破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続き開始若しくは特別清算等の申立てがあったとき又は手形交換所による不渡処分を受けたとき。

（４）　解散したとき。

（５）　著しく甲の信用を失墜させる事実があったとき。

（６） 乙（乙が共同企業体であるときは､その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。）が次のいずれかに該当するとき。

ア　役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が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賃貸借等の契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号。以下この号において「暴力団対策法」という。）第２条第６号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

イ　暴力団（暴力団対策法第２条第２号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員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、暴力団又は暴力団員を利用する等したと認められるとき。

エ　役員等が、暴力団又は暴力団員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あるい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。

オ　役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

カ　再委託契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ　乙が、アからオまでのいずれかに該当する者を再委託契約その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して本契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

２　甲が、前項第１号、第５号又は第６号の規定により本契約を解除したときは、乙は、減額前の年額賃料と同額を違約金として甲の指定する期日までに甲に支払う。

３　甲は、本契約締結後、乙が不在にする旨の書面通知等を提出せずに行方不明となり、指定連絡先（変更が届けられている場合は届出の連絡先）と連絡が取れなくなった時から１か月を経過した場合、本契約を解除することができる。

４　乙は、前項の規定による本契約の解除により損害を受けた場合でも、甲にその賠償を請求できない。

（建物買取請求権等の放棄）

第１８条　乙は、本契約の終了に際し、契約物件に付属する建物・工作物等の買取りを、甲に請求することはできない。

２　乙は、本契約の存続期間中、乙が契約物件を維持保全し、改良を加えた場合でも、乙は甲に対し、その費用を請求することはできない。

（契約物件の返還等）

第１９条　乙は、賃貸借期間満了の時はその期日に、又は契約解除の通知を受けたときは甲

の指定する期日までに、乙の負担において契約物件上の本件建物等を含め一切の工作物を除去し、本件土地を、甲乙立会いのもとに甲に返還しなければならない。ただし、甲乙協議の上、本件建物等の甲への無償譲渡について甲が承認する場合は、この限りでない。

2　乙が、前項の義務を怠り又は履行しないときは、甲が代わってこれを施行し、その費用を乙に求償することができる。

3　前項の場合において、乙が損害を受けることがあっても、甲は、その補償の責任を負わない。

4　賃貸借期間の満了、解除等により本契約が終了した場合において、乙が契約物件の明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対し、契約解除の通知により指定した日から、本件建物等を収去して契約物件を甲に明け渡すに至るまで、その日数に応じた賃料及びこれに対する年１４．６パーセントの割合で計算した延滞損害金を合計した金額を損害金として支払う。この場合の計算方法は、年３６５日の日割計算とする。

5　乙は、本件土地の明渡しの遅延により甲に特別の損害が生じたときは、これを賠償しなければならない。

6　乙は甲に対し、賃貸借期間が満了する１年前までに、本件建物等の取壊し等、契約物件の返還に必要な事項を書面により報告し、甲と協議しなければならない。

7　第１項により本件建物等の項への無償譲渡について甲が承認した場合、乙は甲に対し、当該建物の全部又は一部の活用について協議することができるものとする。

（契約終了後の措置）

第２０条　乙は、本契約終了後１か月以内に契約物件を返還しないときは、契約終了日の翌日から返還完了日に至るまでの期間分の賃料の２倍の額を甲に支払う。

2　乙は、返還遅延により甲が損害を被ったときは、その相当額を賠償する。

（立退料等の不請求）

第２１条　乙は、契約物件の返還に際し、乙が契約物件に関して支出した必要費若しくは有益費の償還請求又は移転料、立退料、保証金その他一切の金銭上の請求を甲にすることができない。

（損害賠償）

第２２条　甲は、本契約の終了時に契約物件に損害を発見した場合は、乙に対してその損害相当額を請求する。

2　乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、直ちにその損害を賠償する。

（免責事項）

第２３条　天災等により、乙が被った損害について、甲はその賠償の責めを負わない。

2　甲は、契約物件の保全等を行う必要があると判断したときは、乙に対し、その保全作業

中に契約物件の一部の使用停止、使用上の制約若しくは使用の中止（以下「使用停止等」という。）を含む必要な協力を要請することができるものとし、乙は甲に協力する。

３　前項に規定する使用停止等に関しては、甲はその責めを負わないものとし、乙は、甲に対しその使用停止等期間中の補償等を一切請求しない。

（守秘義務）

第２４条　甲及び乙は、本契約の終了後も、次の各号に掲げる場合を除き、本契約に関連して知り得た相手の秘密（以下「秘密情報」という。）を、第三者に開示、遺漏しない。

（１）　関係法令又は行政官庁により必要とされる場合

（２）　それぞれの弁護士、会計士、税理士、その他法令上守秘義務を負う者に開示する場合

（３）　秘密情報が公知である場合、又は秘密情報受領者の責めによらず公知となった場合

（４）　その他当事者間で別途書面により合意する場合

（届出義務）

第２５条　乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこれを甲に届け出なければならない。

（１）　連絡先又は電話番号等を変更したとき。

（２）　法人名、所在地、代表者、定款を変更したとき。

（３）　相続又は会社の合併若しくは分割により賃借権の承継があったとき

（４）　第９条又は第１２条の工事に着手するとき及び工事が竣工したとき

（５）　破産手続き開始、民事再生手続開始、特別清算開始若しくは会社更生手続開始の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき

（６）　解散したとき。

（７）　その他、本契約の継続に支障があると認めたとき。

（書面主義）

第２６条　本契約書に定める承認、意思表示、請求、通知、報告、要請及び解除は、書面により行う。

（契約等の費用）

第２７条　本契約の締結及び履行に関して必要な費用（公正証書作成に要する費用を含む。）は、乙の負担とする。

（管轄裁判所）

第２８条　本契約に関する訴訟は、契約物件の所在地を管轄する地方裁判所を専属的合意裁判所とする。

（契約外の事項）

第２９条　本契約に関し疑義が生じた場合及び本契約に定めのない事項は、民法、借地借家法その他の法令又は一般不動産取引慣行に従い、甲乙誠意をもって協議して決定する。

（雑則）

第３０条　本契約の履行に関して甲乙の間で用いる言語は、日本語とする。

２　本契約書に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本円とする。

３　本契約の履行に関して甲と乙との間で用いる計量単位は、特別の定めがある場合を除き、計量法（平成４年法律第５１号）に定めるものとする。

（特約）

第３１条　本契約は、地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第９６条第１項第６号の規定に基づく議会の議決を得られたときに、有効となる。

本契約の証として、本契約書２通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自１通を保有する。

令和　年　　月　　日

甲　　住　所　京都府京丹後市峰山町杉谷８８９番地

氏　名　京丹後市

市　長　中　山　　泰　　印

乙　　住　所

氏　名

印

（別表：第１条関係）

地　番	公簿地目	面積（㎡）
京丹後市丹後町間人小字花下り 10068	雑種地	
京丹後市丹後町間人小字花下り 10068-1	雑種地	
京丹後市丹後町間人小字広瀬 632-1	墓地	
京丹後市丹後町間人小字広瀬 633-1	宅地	11,245.67 ㎡
京丹後市丹後町間人小字広瀬 630-1	宅地	
京丹後市丹後町間人小字広瀬 630-2	宅地	
京丹後市丹後町間人小字広瀬 4967	雑種地	

※契約物件は、下図のとおりとする。

