

事業用定期借地権設定契約書（案）

貸主 睦沢町（以下「町」という。）と借主 ●●●（以下「事業者」という。）は、町と事業者が平成29年6月●日付で締結した「むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業 事業契約書」（以下「事業契約」という。）に基づき、町所有の別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）に、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条（事業用定期借地権等）第2項に規定する借地権を設定することを目的として、第1条 から第25条 までを内容とする契約（以下「本契約」という。）を、平成30年●月●日〔健康支援BOO施設の工事着手日〕までに、公正証書により締結するものとする。

なお、本契約において使用される用語は、特段の規定のある場合又は文脈上別異に解すべき場合を除き、事業契約で定義された意味を有するものとする。

（目的物）

- 第1条 町は、むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業の用に供する別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として、本件土地に事業者のために、法第23条第2項に規定する借地権（以下「事業用定期借地権」という。）を設定するものとする。
- 2 本契約により町が事業者のために設定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）は賃借権とする。
- 3 本件借地権には、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法第619条第1項の規定は適用されない。

（用途）

- 第2条 事業者は、本件建物を、平成29年1月●日に町に提出したむつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業の事業提案書（以下「事業提案書」という。）に定める健康支援BOO施設の用途として使用するものとし、本契約の期間中、本件建物の主たる用途については他の用途には変更しないものとする。ただし、真にやむを得ない理由により、事業を中止、用途変更する場合は、6ヵ月前までに町に報告し、承諾を得なければならないものとする。
- 2 事業者は、前項の場合であっても、本件建物を、健康支援に資する用途とすることを原則とし、以下の用途に使用することはできないものとする。
- （1） 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他周辺環境の品位や価値を損なう用途
 - （2） 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途

- 3 事業者は、本件建物を深夜時間帯に営業を行う用途に供する場合は、町の書面による承諾を得るものとする。
- 4 町は、事業者が前3項に違反した場合、ただちに事業者には是正措置を要求することができる。万一、事業者がすみやかに是正措置に応じない場合、町は、本契約を解除することができる。この場合、町は本契約解除に関する一切の負担を負わないものとする。
- 5 前項の場合、町は事業者より受託している本契約に基づく保証金は返還しないものとし、本件建物の解体撤去費用が発生する場合は、事業者は、これを負担し、また、本件建物の賃借人に対する営業保証金、閉店等にかかる一切の費用等を負担するものとする。

(期間)

- 第3条 本件借地権の期間は、本契約に伴う公正証書契約締結日から、平成52年3月31日までとする。
- 2 賃借権の期間内に本件建物の滅失（取り壊しを含む。）があった場合に事業者が本契約の残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときといえども、本契約の存続期間は延長しないものとする。

(賃料)

- 第4条 本件土地の賃料は、年額金●●円（1平方メートル当り年額328円）とし、1年未満の端数が生じる場合には日割り（1年を365日とする。）をもって計算した額とし、円未満の端数は切り捨てる。
- 2 前項の賃料年額は、当概年の4月1日から翌年の3月31日までの額とする。
 - 3 事業者は、当該年度分の賃料を、町からの請求手続きを経て、毎年4月に、町に対して、町が定める方法により、一括して支払うものとする。ただし、平成30年度については、本契約が成立したときに支払うものとする。
 - 4 本件土地の賃料の改定は行わないこととする。
 - 5 契約期間中において、町の責めに帰すべき事由により本件土地の明け渡しがあった場合を除いて、既に納入された賃料は返還しないものとする。

(保証金)

- 第5条 事業者は、賃料、第20条 に規定する遅延利息その他本契約に基づいて生ずる一切の事業者の債務を担保するため、本契約が成立したときに、町に対し保証金として金●●円〔様式集（入札書類審査）の様式I-6に記載の健康支援BOO施設の解体・撤去費に係る提案金額〕に、当該額に係る消費税等相当額を加えた金額を預託しなければならない。
- 2 町は、事業者が賃料の不払いその他本契約に関して発生する債務の支払遅延が生じたとき、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができるものと

する。この場合には、町は、弁済充当日、弁済充当額及び費用を事業者に書面で通知する。

- 3 事業者は、前項により町から弁済充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に町に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
- 4 町は、本契約の終了に伴い、事業者が本件土地を原状に復して町に返還し、かつ、第18条に規定する事業用定期借地権設定登記の抹消及び本件建物の滅失登記がなされた場合において、本契約に基づいて生じた事業者の債務で未払いのものがあるときは保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく事業者に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員には利息を付さないものとする。
- 5 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、町は、保証金から差し引く金額の内訳を事業者に明示しなければならない。
- 6 事業者は、本件土地を原状に復して町に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって町に対する賃料その他の債務と相殺することができない。
- 7 事業者は、保証金返還請求権を第三者に譲渡、又は質権その他いかなる方法によっても担保に供してはならない。ただし、第9条第4項に規定する場合については、この限りではない。

(瑕疵担保責任)

- 第6条 本件建物の工事着手日前までに本件土地に土壌汚染が確認された場合は、町の負担によりこれを撤去するものとする。
- 2 本件土地に通常想定される規模の埋設物が存在した場合、事業者が撤去等の対策を講じることとするが、通常想定されない地中障害物が発見された場合は、町の負担により事業者がこれを撤去するものとする。ただし、地中障害物の有無等を確認するために事業者が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業者が負担することとする。
 - 3 埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、工事着工の遅延による費用増大や文化財保護のための本件建物の計画変更、新築工事の中止等が発生した場合は別途協議するものとする。

(制限される行為)

- 第7条 事業者は、本件土地を善良なる管理者の注意を持って使用し、維持保全しなければならない。
- 2 事業者は、町の書面による承諾を得ることなく、本件建物について以下の行為をしてはならない。
 - (1) 建物に抵当権その他の権利を設定すること。なお、町及び事業者の協議により、事業者が、本件建物の所有権を町に移転することとなった場合、設定した抵当権その他の権利を抹消し、制約の一切ない完全な所有権とすることとする。

- (2) 建物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、本件土地の原状を変更すること。

(建物の賃貸借等)

第8条 事業者は、真にやむを得ない理由により、本件建物の全部又は一部を事業提案書に記載のない第三者（以下「第三者」という。）へ賃貸する場合、事前に町の書面による承諾を得るものとする。

- 2 事業者は、以下の団体等に賃貸等することはできないものとする。
 - (1) 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「暴対法」という。）第2条に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体
 - (2) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。
 - (3) 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条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体
- 3 事業者及び当該第三者は、本件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、それと同時に当該第三者との建物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。

(建物及び借地権の譲渡・転貸)

第9条 事業者は、真にやむを得ない理由により、本件建物の全部又は一部を第三者に譲渡する場合、事前に町の書面による承諾を得るものとする。ただし、事業者は、第2条 第2項の用途として使用する者又は第8条 第2項の団体等には譲渡できないものとする。

- 2 事業者は、前項に伴い、第三者に借地権（賃借権）を譲渡・転貸するときは、事前に町の書面による承諾を得るものとする。
- 3 事業者及び当該第三者は、本件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することを、書面で約定するものとする。
- 4 事業者は、町が本条第1項及び第2項の譲渡に承諾を与えたときは、本件借地権とともに町に対する保証金返還請求権を当該第三者に譲渡するものとし、町はこれを承諾するものとする。

(建物の新築及び増改築等)

第10条 事業者は、本件建物を新築、建築基準法上の確認申請を要する増改築、解体撤去を行う場合は、町の承諾を得るものとする。

(土地の譲渡)

第11条 町は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ、その旨を事業者へ通知するものとする。

2 町は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、事業者に対する保証金返還債務を当該第三者に承継させるものとする。

(契約終了の通知)

第12条 町は、事業者に対し、本契約の期間満了2年前から6ヶ月前までの間に、本契約の期間が満了したときに本契約が終了すること、及び期間満了のときまでに本件土地の返還を求める旨の通知をするものとし、事業者は、町に対し、この期限までに本件土地を返還するものとする。

2 前項の通知期間内に町が事業者に対する通知を怠った場合であっても、その後において本契約の期間満了までに町が事業者に対し、本契約の期間満了により本契約が終了すること、及びこの通知到着後6ヶ月の期間到来のときまでに本件土地の返還を求める旨の通知をしたときは、事業者は、町に対し、通知の到着したときから6ヶ月以内に本件土地を返還しなければならない。

(契約の解除)

第13条 町は、次の各号の一に掲げる事由が事業者に存する場合において、町が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を事業者に対し催告したにもかかわらず、事業者がその期間内に当該義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

- (1) 第2条 の指定用途の規定に違反したとき。
- (2) 第4条 の賃料の規定に違反したとき。
- (3) 第5条 第7項の規定に違反して、保証金返還請求権を譲渡し又は担保に供したとき。
- (4) 第8条 の建物賃貸借等の規定に違反したとき。
- (5) 第9条 の建物及び借地権の譲渡・転貸の規定に違反したとき。
- (6) 第10条 の建物の新築及び増改築等の規定に違反したとき。
- (7) その他本契約の規定に対し本契約を継続し難い重大な違反行為があったとき。

2 事業者について、銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的整理手続の開始の決定があったときは、町は、直ちに本契約を解除することができる。

3 事業者は、前2項の規定により町が本契約を解除した場合は、金●●円〔様式集(入札書類審査)の様式I-6に記載の健康支援BOO施設の解体・撤去費に係る提案金額〕に、当該額に係る消費税等相当額を加えた金額を違約金として町に支払うものとする。なお、保証金をすでに差し入れている場合、保証金を違約金の一部または全部に充当できるものとする。

4 事業者は、本条第1項及び第2項により町に損害が発生した場合は、前項の違約金とは別に、町が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

- 5 本条第1項及び第2項によるほか、町は、地方自治法第238条の5第4項の規定により公用又は公共用に供するため本件土地を必要とするときは、本契約を解除、又は契約の一部を変更することができる。町は、これにより事業者に損害が発生した場合は、事業者が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。
- 6 本条第1項、第2項及び前項によるほか、町及び事業者は、町又は事業者のいずれか一方が事業契約に違反し、その是正に応じなかった場合、その相手方はいつでも本契約を解除することができ、事業契約に違反した者がその相手方に損害を与えたときは、直ちに合理的な範囲において賠償を請求することができるものとする。ただし、本契約締結以前に行った行為に係る費用及び逸失利益は除くものとする。

(契約の中途解約)

- 第14条 本契約の契約期間中に、町若しくは事業者が、真にやむを得ない理由により本契約を中途解約する場合は、6ヵ月前までに相手方に対し書面で申し入れるものとする。
- 2 事業者は、事業者が本契約を中途解約する場合、金●●円〔様式集（入札書類審査）の様式I-6に記載の健康支援BOO施設の解体・撤去費に係る提案金額〕に、当該額に係る消費税等相当額を加えた金額を違約金として町に支払うものとする。なお、保証金をすでに差し入れている場合、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができるものとする。
 - 3 事業者は、前項により町に損害が発生した場合、前項の違約金とは別に、町が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。
 - 4 町は、町による本契約の中途解約により事業者に損害が発生した場合は、事業者が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

- 第15条 町及び事業者は、法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により本契約に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったときは、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知しなければならない。この場合において、通知を行った者は、通知を発した日以降、本契約に基づく履行期日における履行義務の全部又は一部を免れるものとする。ただし、各当事者は法令変更若しくは不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。
- 2 町及び事業者は、前項に定める通知を発した日以後、直ちに本事業の継続の可否について協議するものとし、本事業の継続に関して増加費用の発生又は引渡日の遅延が予想される場合にあつては、事業者が当該増加費用の額又は遅延期間を最小限とするような対策を検討し、その対策の合理性について町と協議しなければならない。
 - 3 事業者は、法令変更若しくは不可抗力により本契約の有効期間中に発生した追加費用及び損害額を負担するものとする。

(事業契約の終了による契約の解除)

第16条 本契約は、事業契約第77条、第78条、第79条又は第80条の規定により事業契約が解除され、終了されたとき、他に特段の手段を要せず、事業契約の解除等の効力が生ずると同時に当然に解除されるものとする。

2 本契約は、事業契約第77条の規定により事業者の事業契約上の地位が町が選定した第三者に移転されたとき、他に特段の手段を要せず、事業契約上の地位の移転の効力が生ずると同時に当然に解除されるものとする。

3 事業者は、本条第1項及び前項の事業契約の解除等が事業者の責めに帰すべき事由による場合は、金●●円〔様式集（入札書類審査）の様式I-6に記載の健康支援BOO施設の解体・撤去費に係る提案金額〕に、当該額に係る消費税等相当額を加えた金額を違約金として町に支払うものとする。なお、保証金をすでに差し入れている場合、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができるものとする。

4 事業者は、前項により町に損害が発生した場合は、前項の違約金とは別に、町が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

5 町は、本条第1項の事業契約の解除等が町の責めに帰すべき事由による場合で、事業者に損害が発生した場合は、事業者が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

6 町及び事業者は、本条第1項の事業契約の解除等が、法令変更及び不可抗力による場合は、別段の定めがある場合を除き、相互に損害賠償を請求できないものとする。

（明渡し・原状回復）

第17条 事業者は、本件借地権の契約期間が満了したとき、又は第13条、第14条、第16条により本契約が解除又は中途解約されたときは、自己の費用をもって本件土地に存する本件建物及びその他本件土地に付属させた一切の物を除去し、本件土地を原状に復して土壌汚染の無いことを確認したうえで町に返還しなければならない。ただし、本契約の解除又は中途解約が町の責めに帰すべき事由による場合、事業者は契約部分の建物・土地を中途解約等の時点での現状有姿状態で町に返還するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、町及び事業者は、町又は事業者から本件建物の譲渡の要請又は申出があった場合、協議に応じるものとする。

3 事業者が正当な理由がなく、本条第1項の原状回復等の規定に従わず、本件土地の返還が期限内に完了しないと認められる場合、町は、事業者に代わって本件建物等の除去及び本件土地の原状回復等を行うことができるものとする。この場合において、事業者は、町が行う本件建物等の除去及び本件土地の原状回復等の措置に異議を申し出ることができず、また、町の措置に要した費用を負担し、町に生じた損害を賠償しなければならない。

4 事業者は、事業者が本件土地の返還を遅延した際、契約期間の満了による場合は契約期間満了日から、契約の解除または契約の中途解約の場合は町及び事業者が合意した土地の返還予定日から、遅延期間1日当たり、本件土地の直近の年間賃料を

1日あたりに換算した賃料（1年を365日とし、円未満の端数は切り捨てる。）の2倍に相当する額の遅延損害金を町に支払うものとする。

（登記）

第18条 町及び事業者は、本件土地について事業用定期借地権設定の登記を行うものとする。

2 本契約が終了した場合には、事業者の責任において直ちに前項の登記を抹消するほか、本件土地上の建物の滅失登記、本件建物に付着した担保権等の一切の抹消登記を行うものとする

3 本条に関する費用は事業者の負担とする。

（公租公課）

第19条 本件土地の租税は町の負担とし、本件建物の租税は事業者の負担とする。

（遅延利息）

第20条 事業者は、第4条 第3項に規定する期日までにその賃料を支払わなかった時は、その遅延した日数に応じ、年2.8パーセントの割合による金額を日割り計算した延滞金額を加算して、町に支払わなければならない。

（債務不履行に対する措置）

第21条 町及び事業者は、本契約に定める一切の金銭債務を履行しないときは、直ちに、強制執行を受けても異議がないことを承諾するものとする。

（公正証書による契約の締結）

第22条 町及び事業者は、公証人役場において、公正証書により、この契約に定める内容に基づく事業用定期借地権の設定契約を締結する。

2 公正証書作成に係る一切の費用は、事業者の負担とする。

（信義則）

第23条 町及び事業者は、信義を重んじ誠実に本契約を履行しなければならない。

（管轄裁判所）

第24条 本契約に起因する紛争に関する訴訟については、千葉地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（疑義の決定）

第25条 本契約に定めのない事項及び本契約の解釈に関して疑義が生じた場合には、町及び事業者が誠実に協議の上、これを決定するものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、町及び事業者記名押印の上各々1部を保有する。

平成30年●月●日

(町)

千葉県長生郡睦沢町下之郷1650-1

睦沢町長 市原 武 印

(事業者)

(住所)

(事業者名)

(代表者名)

印

別紙 物件目録

土地

所在地	区分	貸付面積 [※]
千葉県長生郡睦沢町●●●	土地 (健康支援Ｂ〇〇施設用地)	●●●㎡

[※様式集（入札書類審査）の様式 I - 6 に記載する健康支援Ｂ〇〇施設の敷地面積（用地面積）を記載]

建物

種類	構造 [※]	階数 [※]	延べ面積 [※]
健康支援Ｂ〇〇施設	●●●造	●階	●●●㎡

[※様式集（入札書類審査）の様式 I - 6 に記載する健康支援Ｂ〇〇施設の建築構造、階数、延べ面積の提案内容を記載]