

事業用定期借地権設定契約書（案）

熊本県（以下「県」という。）と●●●（以下「余剰地活用事業者」という。）とは、県と〔優先交渉権者〕との間で締結された令和●年●月●日付天草地域職員住宅集約化事業 基本協定書に基づく基本協定（以下「基本協定」という。）及び令和●年●月●日付天草地域職員住宅集約化事業 事業仮契約書に基づく事業契約（以下「事業契約」という。）に基づき、別紙 1「土地明細書」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 条第 2 項に規定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的として、次の条項を内容とする契約（以下「本契約」という。）を本契約書案に基づき公正証書を作成する方法により締結するものとする。なお、本契約で別段定義するもののほか、本契約において使用する用語は、基本協定及び事業契約の定義によるものとする。

（契約の目的）

- 第 1 条 県は、別紙 2「建物明細書」記載の建物（以下「本施設」という。）の所有を目的として、本件土地に、余剰地活用事業者のために、本件借地権を設定する。
- 2 本契約により県が余剰地活用事業者のために設定する本件借地権は、賃借権とする。
- 3 本件借地権は、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期間の延長がなく、また、余剰地活用事業者は、県に対し、建物の買取り請求はできない。
- 4 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 条の規定並びに民法（明治 29 年法律第 89 号）第 619 条第 1 項の規定は適用されない。

（民間施設等の整備）

- 第 2 条 余剰地活用事業者は、本件日程表記載の日程に従い、法令、実施方針等及び提案書等及び事業契約第 64 条第 2 項に規定する余剰地活用計画書等に従って、自己の責任と費用負担において、本件土地上に民間施設等を整備するものとする。
- 2 余剰地活用業務の実施に必要な一切の方法は、余剰地活用事業者が自己の責任において定めるものとする。
- 3 余剰地活用事業者は、民間施設等の建設工事に先立ち、自己の責任と費用負担において、地域住民へ事業内容について必要な説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。
- 4 余剰地活用事業者は、余剰地活用業務を行うに当たり、自己の責任と費用負担において、本件土地の活用に関する地域住民等との協議、調整を行い、本事業が地域住民に与える影響を勘案して、必要な措置を講じなければならない。

- 5 余剰地活用事業者は、本件借地権について譲渡、質権設定、その他の処分をしてはならない。ただし、県から事前の書面による承認を得た場合を除く。
- 6 余剰地活用事業者は、余剰地活用業務を行うに当たり、建築基準法、都市計画法その他の関係法令を遵守しなければならない。
- 7 余剰地活用事業者は、民間施設等を整備するに当たり、工事等による騒音・振動や車両の運行に対する安全対策、並びに建物による日照障害・電波障害・景観等、周辺環境に対する配慮を十分に行い、地域住民への説明や障害に対する対処等を、自己の責任と費用負担において、行うものとする。
- 8 余剰地活用事業者は、本件土地の活用に当たっては、建替住宅等の整備や建替住宅の良好な居住環境に悪影響を及ぼさないようにしなければならない。
- 9 余剰地活用事業者は、本条各項に違反した場合には、金●円【（本契約締結時の土地価格の10%相当額）】に相当する違約金を県に支払わなければならない。
- 10 前項の違約金は、第21条に定める損害賠償額の予定とは解釈しない。

（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●日から令和●年●月●日までとする。

（賃貸料）

- 第4条 本件土地の賃貸料（以下「賃貸料」という。）は、月額●円とする。ただし、本件借地権の存続期間が1月に満たない場合の賃貸料は、日割りをもって計算する。この場合において、1月は30日として計算し、1円未満の端数が生じた場合には、切り捨てるものとする。
- 2 賃貸料の発生日は、存続期間開始日とする。
 - 3 余剰地活用事業者は、県が年2回発行する納入通知書により、毎年4月30日までに4月1日から9月30日までの分の賃貸料を支払い、毎年9月30日までに10月1日から翌年3月31日までの分の賃貸料を支払わなければならない。
 - 4 賃貸料は、5年毎に、次に掲げる方式により算定した額に改定する。なお、公租公課とは、本件土地に係る固定資産税評価相当額から算定した固定資産税相当額とし、公租公課の変動額とは、賃貸料改定時の公租公課と従前の賃貸料決定時の公租公課との差額とする。ただし、埋蔵文化財発掘調査費用等の考慮等、これにより難しい特段の事情がある場合は、この限りでない。

改定賃貸料の年額＝従前の賃貸料の年額＋公租公課の変動額

（契約保証金）

第5条 余剰地活用事業者は、賃貸料及び第13条に規定する遅延損害金の支払債務その他

本契約により生ずる一切の事業者の債務を担保するため、県に対し契約保証金として、金●円【（本契約締結時の土地価格の10パーセント相当額）】を預託しなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、本契約の締結日から14日以内に県の発行する納入通知書により預託しなければならない。
- 3 余剰地活用事業者が賃貸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は、県は、催告なしに契約保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。この場合において、県は、充当日、充当額及び充当の事務に要した費用を余剰地活用事業者に対して書面で通知する。余剰地活用事業者は、県から充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に県の発行する納入通知書により契約保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
- 4 本契約の終了に伴い、余剰地活用事業者が本件土地を原状に復して県に返還し、かつ、第20条第1項の規定により登記された事業用定期借地権設定登記が抹消された場合において、県は、本契約に基づいて生じた余剰地活用事業者の債務で未払いのものがあるときは契約保証金の額から当該未払いの債務の額を差し引いた額を、余剰地活用事業者に未払いの債務がないときは契約保証金の全額を、余剰地活用事業者の請求により遅滞なく余剰地活用事業者に返還するものとする。この場合において、返還すべき金額には、利息を付さないものとする。
- 5 前項の規定により、未払いの債務の額を差し引いて契約保証金を返還するときは、県は、契約保証金から差し引く金額の内訳を余剰地活用事業者に明示するものとする。
- 6 余剰地活用事業者は、本件土地を原状に復して県に返還するまでの間、契約保証金返還請求権をもって県に対する賃貸料その他の債務と相殺することはできない。
- 7 余剰地活用事業者は、契約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。

（建物の増改築等）

第6条 余剰地活用事業者は、民間施設等の増改築（再築を含む。以下同じ。）を行う場合は、あらかじめ県に増改築に関する図面を提出の上、県の書面による承諾を得なければならない。

- 2 県が前項の承諾を与えた場合でも、本件借地権の存続期間は延長せず、本件借地権は存続期間の満了により当然に終了する。また、県は、増改築を理由に賃貸料の改定その他賃貸借条件の変更を余剰地活用事業者に申し入れることはできない。

（土地の適正な使用）

第7条 余剰地活用事業者は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用し、土壌の汚染等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。

- 2 余剰地活用事業者は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス又は汚水の排出等によって近隣に迷惑とならないよう十分配慮しなければならない。
- 3 余剰地活用事業者は、本件土地又は民間施設等の使用に関し、近隣住民その他の第三者から苦情がある場合は、余剰地活用事業者の費用と責任において解決しなければならない。
- 4 県は、本件土地について修繕する義務及び契約不適合責任を負わない。

(民間施設等の賃貸)

第8条 余剰地活用事業者は、民間施設等の全部又は一部を第三者（以下、本条において「建物賃借人」という。）へ賃貸する場合は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) あらかじめ建物賃借人の氏名（法人の場合は、名称）及び住所（法人の場合は、所在地）、店名、営業内容並びに賃貸借期間を書面をもって県に提出すること。
- (2) 建物賃借人について事前に審査を行い、暴対法第2条第2号に規定する暴力団及び同条第6号に規定する暴力団員、その他反社会的集団又はその構成員に賃貸しないこと。
- (3) 建物賃借人の事業内容が風営法第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業に該当しないこと。
- (4) 建物賃借人に本契約の目的に反した使用をさせず、かつ、本契約終了時における本件土地の返還及び原状回復を困難にする行為をさせないこと。
- (5) 建物賃借人との民間施設等に係る賃貸借契約（以下この条において「建物賃貸借契約」という。）を、本件借地権の存続期間満了の6か月前に終了させること。
- (6) 建物賃貸借契約において法第38条第1項の規定により、契約の更新がないこととする旨定めること。
- (7) 建物賃貸借契約の締結に先立ち、建物の賃借人に対し、法第38条第3項の規定により、建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により建物の賃貸借は終了する旨記載した書面（あらかじめ県に提出の上、県の書面による承諾を得ること）を交付して説明を行うこと。
- (8) 建物賃貸借契約の期間が一年以上である場合は、法第38条第6項の通知期間内に、建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をすること。

(土地の第三者への転貸等)

第9条 余剰地活用事業者は、第三者に、本件土地を転貸しようとするときはあらかじめ、県の書面による承諾を得なければならない。

- 2 余剰地活用事業者は、本件借地権を第三者に譲渡、担保設定その他の方法により処分しようとするときはあらかじめ、県の書面による承諾を得なければならない。

3 余剰地活用事業者は、本件借地権を分割し、又は、本件借地権若しくは本施設を分離して譲渡してはならない。

4 余剰地活用事業者は、第2項の規定に基づき、県の承諾を得て本件借地権を譲渡するときは、本契約の内容、余剰地活用事業者の県に対する保証金返還請求権及び本契約に基づく事業者の県に対する一切の債務を本件借地権を譲り受ける者に承継させなければならない。

(承諾事項)

第10条 第6条第1項、第8条第7号及び前条に規定する場合のほか、余剰地活用事業者は、次に掲げる行為を行おうとする場合は、あらかじめ、県の書面による承諾を得なければならない。

(1) 提案書等及び事業契約第64条第2項に規定する余剰地活用計画書等に記載された用途の変更

(2) 本件土地の区画形質の変更

(通知義務)

第11条 余剰地活用事業者は、次の各号のいずれかに該当することとなった場合は、直ちに、その旨を県に書面により通知しなければならない。

(1) 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。

(2) 合併又は分割が行われたとき。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第12条 余剰地活用事業者は、本件土地及び民間施設等を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「法」という。)第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)の事務所若しくはその他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、本件土地及び民間施設等の所有権を第三者に移転し、若しくは本件土地を第三者に貸してはならない。

2 余剰地活用事業者は、本件土地及び民間施設等を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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、本件土地及び民間施設等の所有権を第三者に移転し、若しくは本件土地及び民間施設等を第三者に貸してはならない。

(報告等)

第13条 余剰地活用事業者は、余剰地活用業務に関する各種記録、法定の各種届出・許認可申請書類、各種点検・保守等報告書、図面、管理台帳等を整備し、保管しなければ

ばならない。

- 2 余剰地活用事業者は、毎月10日限り、前月における業務実施状況、問題の発生状況、県から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等について、月次報告書に記載して、県に提出しなければならない。なお、月次報告書の具体的内容については、【事業契約を締結後、県と余剰地活用事業者が協議のうえで、定めるところ】のとおりとする。
- 3 余剰地活用事業者は、前項に定めるほか、県から要求があるときは、本件土地について利用状況の事実を証する登記事項証明書及びその他の資料を添えて本件土地及び民間施設等の利用状況、整備状況等を県に報告しなければならない。また、余剰地活用事業者は、余剰地活用業務の遂行につき重大な影響を及ぼす可能性のある事態が生じた場合には、速やかに県に報告しなければならない。
- 4 余剰地活用事業者は、余剰地活用業務の実施において協議が必要と判断される事項については、事前に県と協議しなければならない。
- 5 余剰地活用事業者は、必要に応じて関係官公署等への報告及び届出を実施するとともに、緊急時においては関連機関への連絡等を行わなければならない。
- 6 余剰地活用事業者は、本条に定める余剰地活用事業者の義務のいずれかに違反したときは、第2条第9項に規定する違約金を県に支払わなければならない。
- 7 前項の違約金は、第21条に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。
- 8 県は、本条の規定による報告書若しくは報告の受領又は協議したことを理由として、何らの責任を負担するものではない。

(遅延利息)

- 第14条 余剰地活用事業者は、本契約の各条項に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、県に対して、その未払金額について遅延起算日時点の政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の財務大臣の決定する率を乗じて計算して得た金額に相当する遅延利息を支払わなければならない。

(契約の解除)

- 第15条 県は、天災地変その他の不可抗力又は余剰地活用事業者の責めによらない事情により、余剰地活用事業者が本件土地を提案書等及び事業契約第64条第2項に規定する余剰地活用計画書等に記載された用途に従って使用することができなくなったときは、本契約を解除することができる。
- 2 余剰地活用事業者が、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、県が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を余剰地活用事業者に対し催告したにもかかわらず、余剰地活用事業者がその期間内に当該義務を履行しないときは、県は、本契約を解除することができる。ただし、県が本契約における当事者間の信頼関係が未

だ損なわれていないと認めるときは、この限りではない。

- (1) 賃貸料の支払いを3か月分以上怠ったとき。
 - (2) 第5条第2項の規定に違反して、契約保証金を預託しないとき。
 - (3) 第5条第7項の規定に違反して、契約保証金返還請求権を譲渡し、又は担保に供したとき。
 - (4) 第7条第1項から第3項の規定に違反したとき。
 - (5) 第8条各号の定めるところによらず本施設を第三者へ賃貸したとき。
 - (6) 第9条に規定する承諾を得ないで、本件土地を第三者に転貸又は本件借地権を譲渡したとき。
 - (7) 第10条に規定する承諾を得ないで、同条各号に掲げる行為を行ったとき。
 - (8) 事業契約第83条第1項に規定する事由のいずれかに該当するとき
 - (9) その他本契約の規定に違反する行為があったとき。
- 3 余剰地活用事業者について銀行取引の停止処分、手形交換所の取引停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的整理手続きの開始の決定があったときは、県は、直ちに本契約を解除することができる。
- 4 県は、本件土地を公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定により、本契約を解除することができる。
- 5 県は、事業契約が解除されたときは、本契約を解除することができる。
- 6 第2項各号の規定により県が本契約を解除したときは、余剰地活用事業者は、県に対して、事業契約第84条に定める違約金を支払うものとする。この場合において、県に契約保証金によっても補てん回復されない損害があるときは、余剰地活用事業者は、県に対して別途超過額につき、損害賠償責任を負うものとする。
- 7 第1項の規定により県が本契約を解除したときは、県は、余剰地活用事業者に対して第5条第1項の契約保証金を還付する。

（余剰地活用業務内容の変更）

第16条 県は、民間施設等の着工までに、事前の予測が困難な著しい社会情勢の変化等により、提案書等に従った余剰地活用業務の実施が困難となった場合において、余剰地活用事業者から要請があった場合には、県と余剰地活用事業者の間で協議を行い、県がやむを得ないと判断した場合には、余剰地活用業務の内容の変更を承認することができるものとする。

（建物の滅失等による解約）

第17条 余剰地活用事業者は、民間施設等が余剰地活用事業者の責めによらない事由により滅失又は著しく損傷したことにより民間施設等を提案書等及び事業契約第64条第2項に規定する余剰地活用計画書等に記載された用途に供することができなくなった

ときは、本契約を解約することができる。

- 2 余剰地活用事業者は、前項の規定により本契約を解約しようとするときは、県に対し、あらかじめ書面によりその旨を通知しなければならない。
- 3 余剰地活用事業者は、第1項の規定により本契約を解約したときは、県に対して第5条第1項の契約保証金の還付を請求することができる。

(賃貸料の精算)

第18条 県は、本件借地権の存続期間の中途において本契約が終了した場合は、余剰地活用事業者から受領済の賃貸料のうち期間未経過月に相当する額を余剰地活用事業者に還付する。

(原状回復義務)

- 第19条 余剰地活用事業者は、本契約が終了する場合には、自己の費用をもって本件土地に存する建物その他事業者が本件土地に附属させた物を収去し、本件土地を原状に復して県に返還しなければならない。
- 2 余剰地活用事業者は、本件借地権が存続期間の満了によって消滅する場合には、存続期間満了1年前までに民間施設等の取壊し及び民間施設等の賃借人の退去等本件土地の返還に必要な事項及び方針を決定して書面により県に報告しなければならない。
 - 3 余剰地活用事業者は、第1項に規定する本件土地の返還が遅延した場合には、遅延した期間に応じ、本件土地の賃貸料の2倍に相当する額の遅延損害金を県に支払わなければならない。
 - 4 余剰地活用事業者は、本件土地を原状に復して県に返還するに際し、第5条第4項の規定により返還される契約保証金のほか、県に対して、立退料、移転料、営業補償その他名目の如何を問わず、一切の金銭上の請求はできない。
 - 5 本契約の終了時において、県が本件土地を本契約開始時の原状に復することなく本契約終了時の現状のままで明け渡すべきことを通知した場合は、余剰地活用事業者は、本件土地の原状回復義務を免れる。この場合において、余剰地活用事業者は、県に対し本件土地の整地や改良等に要した費用を請求することはできない。
 - 6 余剰地活用事業者は、本契約終了後、本件土地上に残置された物（建物等不動産を除く。）一切については、県が処分することに異議を申し立てないとともに、このことに関する損害賠償の請求は行わない。
 - 7 余剰地活用事業者が本件土地の明渡し義務又は本件土地上の建物等の収去義務を怠ったために県に損害が生じた場合は、余剰地活用事業者は、当該損害を賠償しなければならない。

(登記)

第20条 本契約を締結した後、余剰地活用事業者が本件土地について事業用定期借地権設定登記をしようとする場合は、県は、登記に協力するものとする。

2 前項の規定により登記をした場合は、本契約が終了した時点で、余剰地活用事業者は、自己の責任と費用負担にて事業用定期借地権設定登記を抹消するものとする。

(損害賠償責任)

第21条 第19条第7項に規定する場合のほか、余剰地活用事業者は、本契約に定める条項に違反し、これにより県に損害を生じさせた場合には、これを賠償しなければならない。

(補償)

第22条 第15条第4項により本契約が解除され余剰地活用事業者に損害が生じたときは、余剰地活用事業者は、地方自治法第238条の5第5項の規定により県に損失の補償を求めることができる。

(契約費用等の負担)

第23条 本契約締結に係る公正証書作成費用、本件借地権設定登記に係る登録免許税その他の諸費用は、余剰地活用事業者がこれを負担するものとする。

(管轄裁判所)

第24条 本契約に係る紛争に関する訴訟は、熊本地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとする。

(協議)

第25条 本契約に定めのない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、県及び余剰地活用事業者は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決するものとする。

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、県、余剰地活用事業者記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 (年) 月 日

県

熊本県

代表者 熊本県知事 木村 敬 印

余剰地活用事業者

住所

事業者名

代表者職氏名 印

別紙 1

土 地 明 細 書

別紙2

建 物 明 細 書