

契約締結日 ●●●●年●●月●日

## 事業用定期借地権設定契約書（案）

甲 借地権設定権者

乙 借地権者

本件土地

所在・地番	数量
	m <sup>2</sup>

借地権存続期間

自 ●●●●年●●月●日

至 ●●●●年●●月●日

使用目的及び用途 \_\_\_\_\_

ファイル番号

会計番号

貸付番号

債務者コード

沖縄県●●部●●課●●班

Tel ●●●●(●●●●) ●●●●●

事業用定期借地権設定契約公正証書

本職は、当事者の囑託により次の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。

借地権設定者沖縄県（以下「甲」という。）と表紙に記載した借地権者〔民間収益事業者名〕（以下「乙」という。）とは、沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業のうち、民間収益事業（その他収益施設）の実施に当たり、甲の所有する表紙記載の土地（以下「本件土地」という。）について、事業用定期借地権（本件土地に設定される事業用定期借地権をいい、以下「本件借地権」という。）を設定し、事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。

本契約の締結を証するため、甲と乙は、本書を2通作成し、それぞれ記名押印し、その1通を保有する。

#### （信義誠実等の義務）

**第1条** 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、本件土地が固有財産であることを常に考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。

#### （本件借地権の存続期間）

**第2条** 本件借地権の存続期間は、表紙に記載したとおりとする。

#### （使用目的及び用途）

**第3条** 乙は、賃貸借物件を表紙に記載した使用目的及び用途のとおり使用しなければならない。ただし、事前に甲の書面による承認を得たときは、この限りではない。

#### （貸付期間及び貸付料）

**第4条** 本件土地の1箇月あたりの土地貸付料は、金●円㎡とする。

2 本件土地にかかる土地貸付料の発生日は、表紙に定める期間とし、具体的には民間収益施設の建設工事の着工日（●年●月●日）から民間収益施設の解体撤去・原状回復の完了日（●年●月●日）までとする。

3 本契約は借地借家法（平成3年法律第90号）（以下「法」という。）第23条第2項の規定に基づくものであるから、本契約の更新（更新の請求及び本件土地の使用の継続によるものを含む。）及び民間収益施設の築造による貸付期間の延長がなく、並びに法第13条の規定による買取りの請求をすることができない（法第3条ないし第8条、第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は適用されない。）。

#### (貸付料納入の方法)

**第5条** 前条第1項に定める貸付料は、●箇月前払いとし、甲が発行する納入通知書により、その指定する納付期限・方法・場所において、納付しなければならない。

2 前項の規定は、前条第2項の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。

#### (貸付料の改定)

**第6条** 甲は、貸付料が土地の価格の変動により、又は比隣の地代若しくは賃貸料に比較して不相当となったときは、貸付料を改定することができる。

#### (延滞金)

**第7条** 乙は、第5条の規定に基づき、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの日数に応じて、年14.5パーセントの割合により計算した延滞金(100円未満の場合は除く。)を甲に支払わなければならない。

#### (充当の順序)

**第8条** 乙が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び違約金の合計額に満たないときは、まず違約金から充当する。

#### (保証金)

**第9条** 乙は、本契約に基づき設定される本件借地権の保証金として、貸付期間の開始日時点の貸付料の12月相当分を甲に納付しなければならない。

2 乙が預託した保証金は、乙の甲に対する未払債務、第20条第1項に規定する損害賠償その他本契約に基づき、乙が負担すべき一切の債務(民間収益施設、工作物等の除去その他終了時に第10条に定める引渡時と同じ状態での返還を懈怠した際に要する費用等にかかる債務を含む。)を担保するものとする。

3 本契約の終了に伴い、乙が民間収益施設を解体・撤去し、甲に本件土地を返還した場合において、甲は、本契約に関して生じた乙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及び損害賠償の額を差し引いた金額を、未払いがないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還しなければならない。

4 保証金には利息を付さないものとする。

5 乙は、保証金返還請求権をもって、甲に対する貸付料その他の債務と相殺することができない。

6 乙は、甲の書面による承諾を得て第三者に本件土地に関する権利を譲渡し、かつ、これとともに甲に対する保証金返還請求権を譲渡する場合を除いて、同請求権を他に譲渡することはできない。

7 乙は、保証金返還請求権に質権その他の担保を設定することはできない。

#### (物件の引渡し)

第10条 甲は、前条の規定による保証金を乙が甲に対して全額預託したことを確認したうえで、表紙に定める存続期間の開始の日に本件土地を乙に引き渡すものとする。

#### (契約不適合)

第11条 乙は、本件土地が本契約内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）を発見した場合には、甲に対して、本件土地の実測その他の調査を請求することができる。

2 前項及び第15条の規定に基づき、甲が本件土地について実測その他の調査をした結果、契約不適合が発見された場合においても、甲は、当該契約不適合に関して何らの義務及び責任を負わず、当該契約不適合に起因又は関連して乙に生じた損害、損失及び費用等について、一切その責任を負わない。ただし、本件土地に著しい数量の相違がある場合は、この限りではない。

#### (貸付料の減免)

第12条 甲は、本件土地が乙の責めに帰することができない事由により滅失又はき損した場合には、滅失又はき損した部分にかかる貸付料として、甲が認める金額を減免する。

#### (権利譲渡等の禁止)

第13条 乙は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。ただし、あらかじめ、書面による甲の承認を得たときは、この限りでない。

(1) 本件土地を第三者に転貸し、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) 本件土地に所在する建物その他の工作物（民間収益施設を除く。）に賃借権、担保設定その他の使用又は収益を目的とする権利を設定しないこと。

2 乙は、前項の規定により甲が本件土地に対する担保設定を承諾した場合であっても、第9条第1項及び第3項に定める敷金の返還請求権に対する担保権設定をすることはできない。

3 甲は、前項による承諾を受けた担保権の実行については担保権者と協議を行い、協定を締結することができる。乙は、かかる協議及び協定の締結に協力するものとする。

#### (物件保全義務等)

第14条 乙は、善良な管理者としての注意をもって、本件土地の保全に努めなければならない。

2 乙は、本件土地が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責めを負うものとし、甲が乙に変わって賠償の責めを果たした場合には、甲は乙に対して、それを求償することができる。

- 3 乙は、本件土地の使用に関し、近隣所有者等より苦情のある場合は、乙の費用と責任において解決しなければならない。ただし、乙が責めを負うべき事情がないときはこの限りでない。
- 4 乙は、本件土地が天災地変その他の事由によって損壊した場合は、乙の負担により修繕を行うものとする。ただし、乙の負担が過大となる場合には、甲乙協議のうえ対応を決定する。
- 5 前項の事由による損壊により第三者に損害を与えた場合には、乙は、その賠償の責めを負うものとする。ただし、乙の負担が過大となる場合には、甲乙協議のうえ対応を決定する。

#### (実地調査等)

**第 15 条** 甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、乙に対し、その業務又は資産の状況に関して質問し、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。この場合において、乙は調査を拒み、妨げ、又は怠ってはならない。

- (1) 第 4 条に定める貸付料の納付がないとき。
- (2) 本契約又は甲、乙及び特定事業参画者間において締結された令和●年●月●日付け沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業基本協定書（民間収益事業）（以下「基本協定（民間収益事業）」という。）に定める義務に違反したとき。
- (3) その他甲が必要と認めるとき。

#### (違約金)

**第 16 条** 乙は第 4 条第 2 項に定める貸付期間中に次の各号のいずれかに該当するときは、違約金として、甲が定める額（貸付料改定時の前年の相続税課税標準価格の 10 パーセントに相当する金額）を、甲に支払わなければならない。

- (1) 第 3 条、第 13 条又は第 28 条に違反したとき。
- (2) 前条に定める義務に違反して、甲の調査を拒み、又は妨げたとき。
- 2 乙は、第 4 条第 2 項に定める貸付期間経過後に、第 18 条に違反したときは、甲が定める額（貸付料改定時の前年の相続税課税標準価格の 10 パーセントに相当する金額）を違約金として、甲に支払わなければならない。
- 3 前 2 項に規定する違約金は、違約罰であって、第 20 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

#### (契約の解除)

**第 17 条** 甲は、乙が次の各号のいずれに該当した場合には、本契約を解除することができる。

- (1) 貸付料の支払期限後、甲の催告にもかかわらず、3箇月以上の貸付料の支払を怠ったとき。
  - (2) その他本契約の規定に違反する行為があったとき
- 2 甲は、本件土地を国、県その他の公共団体において、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項の契約の解除の規定により、本契約を解除することができる。
  - 3 甲は、第3条の使用上の制限の規定により、土地の使用状況の変更を承認する場合において、本件土地の規模が過大と認めるときは、当該過大面積の部分について、甲は、本契約を解除することができる。
  - 4 甲は、乙が次の各号の一に該当すると認められるときは、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。
    - (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。）が、暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき。
    - (2) 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などしているとき。
    - (3) 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き。
    - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。
    - (5) 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き。

#### （原状回復）

**第18条** 乙は、第4条に規定する貸付期間が満了したとき、又は前条の規定により本契約が終了したときは、乙は、乙の負担で民間収益施設を解体・撤去し、本件土地を原状に回復して、甲の指定する期日までに返還しなければならない。

#### （貸付料の精算）

**第19条** 甲は、本契約が解除された場合には、未契約期間にかかる貸付料を返還する。ただし、その額が1,000円未満の場合は、この限りではない。

#### （損害賠償等）

**第 20 条** 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、その損害を賠償しなければならない。

2 乙は、地方自治法第 238 条の 5 第 4 項の規定により、本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同条第 5 項の規定により、その補償を請求することができる。

#### (停止条件)

**第 21 条** 本契約は、特定事業の事業契約に係る甲の県議会の議決を経て特定事業の事業契約が成立したことを条件としてその効力を生じる。

#### (住所等の変更の届出)

**第 22 条** 乙は、その住所（法人にあっては、主たる事務所の所在）又は氏名（法人にあっては、代表者）等に変更があったときは、速やかに、書面をもって甲に届け出るものとする。

#### (契約等の費用)

**第 23 条** 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

2 甲が乙の求めにより、乙の本件土地を測量その他の調査を実施した場合におけるその測量等に要した費用は、乙の負担とする。

#### (疑義の決定)

**第 24 条** 本契約に規定された事項について、疑義を生じ、又は本契約に規定がない事項で必要が生じたときは、沖縄県の関係条例、規則等によるほか、甲、乙協議のうえ、定めるものとする。

#### (本契約の変更)

**第 25 条** 本契約の規定は、甲及び乙の書面による合意がなければ変更することができない。

#### (裁判管轄)

**第 26 条** 本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本契約に関する訴えの管轄は、沖縄県庁の所在地を管轄区域とする那覇地方裁判所とする。

#### (特約条項一定義)

**第 27 条** 本契約において用いられる用語の定義は、本文中において明示されているものを除き、基本協定（民間収益事業）に定めるところによる。

#### (特約条項一指定用途)

**第 28 条** 乙は、民間収益施設の建設工事の着工日（以下「着工日」という。）までに、本件土地について、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条に定める開発許可又は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条に定める建築確認を取得しなければならない。

乙が、乙の責めに帰すことのできない事由により、着工日の変更を必要とし、その旨を甲に請求した場合、延長期間等を含め甲と乙が協議して決定する。ただし、甲と乙の間において協議が調わない場合、甲が合理的な着工日を定め、乙はこれに従わなければならない。

2 乙は、前項の開発許可又は建築確認取得後、入札説明書等及び事業提案書に従って、民間収益施設を建設工事を実施する。

3 乙は、令和●年●月●日までに、甲及び特定事業者と協議のうえ、入札説明書等及び事業提案書に従って基本計画（開発の基本方針、施設計画（建築計画、景観・デザイン、地区施設、緑化、交通処理等）、事業運営計画、土地利用計画、事業実施スケジュール等を定めたものをいい、以下「基本計画」という。）を策定して甲に提出し、甲の承認を受けなければならない。

4 乙は、民間収益施設の整備業務の実施にあたっては、基本計画を遵守しなければならない。

5 乙は、本件土地又は本件土地上の民間収益施設を、基本計画に記載した内容以外の用途に使用し、又は第三者をして使用させてはならない。ただし、甲が事前に書面により承認した場合は、この限りではない。

6 乙は、本件土地又は本件土地上の民間収益施設を次の各号の一に該当する目的の用途に使用してはならない。

(1) 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住民の迷惑となる目的の用途

(2) 騒音、振動、塵埃、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は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

#### **（特約条項一存続期間）**

**第 29 条** 甲及び乙は、第 4 条の貸付期間が満了する日の 5 年前を目処に、新たに法第 23 条第 1 項で定める事業用定期借地権の設定に関する契約の締結を含む民間収益施設の存置について協議を開始することができる。

2 前項の協議が整った場合には、甲及び乙は、当該協議内容に従って新たな契約を締結等するものとする。

#### **（特約条項一他の契約の解除）**

**第 30 条** 第 4 条の貸付期間中、基本協定（特定事業）、特定事業契約、基本協定（民間収益事業）又は本件売買契約の全部若しくは一部が締結されず、又は解除されたときは、甲は、本契約を解除することができる。