

湯沢駅周辺複合施設整備事業
事業用定期借地権設定契約書
（案）

湯沢市

令和5年1月

湯沢駅周辺複合施設整備事業 事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人としての湯沢市（以下「甲」という。）及び賃借人としての●（以下「乙」という。）は、湯沢駅周辺複合施設整備事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業に関する基本契約書（以下「基本契約」という。）第6条第3項の規定に基づき、以下のとおり事業用定期借地権設定契約書（以下「本借地契約」という。）を締結する。なお、本借地契約で別段定義するもののほか、本借地契約において使用する用語は、基本契約における定義による。

（目的）

第1条 甲は、要求水準書等に定める余剰地活用事業（以下「余剰地活用事業」という。）の実施のために、乙の建物所有を目的として、その所有する以下の土地（以下「本土地」という。）に借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含む。以下「法」という。）第23条〔第1項／第2項〕の事業用定期借地権（以下「本借地権」という。）を設定して乙にこれを賃貸し、乙はこれを賃借する。

所在：

地目：

地積：

2 本借地権は賃借権とする。

（本借地権の存続期間）

第2条 本借地権の存続期間は、令和●年●月●日¹から令和●年●月●日までの期間とし、甲は、本借地権の存続期間開始日に本土地を現状有姿にて乙に引き渡すものとする。

2 本借地権には、契約の更新（更新の請求及び土地使用の継続によるものを含む。）及び建物築造による存続期間の延長はない。

<法第23条第1項の事業用定期借地権である場合>

（特約）

第3条 乙は、法第13条の規定による建物の買取りの請求をしないこととする。

<法第23条第2項の事業用定期借地権である場合>

（規定の不適用）

第3条 本借地権は、法第23条第2項の事業用定期借地権であり、法第3条ないし法第8

¹ 借地権の始期が本借地契約締結日と異なる場合は、当該始期の日付を記載いたします。

条、法第 13 条及び法第 18 条並びに民法（明治 29 年法律第 89 号。その後の改正を含む。）第 619 条は適用しない。

（地代）

第 4 条 乙は、本借地権の存続期間にわたり、地代として月額金●円²を当該月の前月末日までに、甲の指定する方法により支払わなければならない。ただし、初回の地代の支払いは、令和●年●月末日³までとする。

2 前項の地代は、支払対象期間が 1 か月に満たないときは、当該月の日割りにより算出した金額を支払う。

3 地代に 1 円未満の端数が生じたときは切捨てる。

（地代の改定）

第 5 条 地代は、別紙に定める方法に従って改定する。

（遅延損害金）

第 6 条 乙は、第 4 条の地代をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該地代の金額につき、遅延発生時における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 項の規定に基づき財務大臣が決定する率を乗じて計算した額の遅延利息を甲に支払わなければならない。

（保証金）

第 7 条 乙は甲に対し、本借地契約に基づく自己の債務履行を担保するために保証金として、地代の年度額相当額を、第 2 条に規定する存続期間の開始日までに甲に預託しなければならない。なお、第 5 条に基づく改定により地代が増額された場合には、乙は遅滞なく当該増額分に相当する保証金を追加で預託しなければならない。また、地代が減額された場合には、甲は当該減額分に相当する保証金を乙に返還する。

2 第 1 項の保証金の預託は、甲の指定する銀行口座に振り込むことにより行う。なお、振込手数料は乙の負担とする。

3 第 1 項の保証金には利息は付さないものとする。

4 乙に延滞地代、損害賠償その他本借地契約に基づく債務の不履行があるときは、甲は何らの催告なしに乙から預託を受けた保証金をこれに充当できるものとし、この場合、乙は、充当の通知を受けた日から 30 日以内に保証金の不足額を補てんしなければならない。

5 乙は地代その他本借地契約に基づく乙の甲に対する債務について、保証金の預託を理

² 公正証書の作成より前に確定測量が行われ面積が変動した場合は、実測後の面積に基づく地代を記載いたします。

³ 2 条の存続期間の開始日の属する月とします。

由に履行を遅滞し、又は相殺を主張することはできないものとする。

- 6 原因の如何を問わず、本借地契約が終了した場合、甲が乙に対する未収債権等を有するときは、甲は乙から預託を受けた保証金からこれに充当したうえ、残額を乙による対象土地の明渡しを受けた後、速やかに乙に返還するものとする。

(本借地権の譲渡・転貸)

第8条 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ることなく、本借地権を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。

- 2 乙が、前項に基づき甲の承諾を得て本借地権を第三者に譲渡する場合には、甲の特段の意思表示なき限り、本借地契約上の乙の地位もあわせて当該第三者に承継し、甲と当該第三者との間に本借地契約の各規定が適用される。

(用途の制限及び遵守事項)

第9条 乙は、本土地を、法第23条に定める事業の用として認められない用途に供してはならず、要求水準書等に基づく範囲内の用途に供しなければならない。

- 2 乙は、本借地契約に基づき本土地の利用を図るに際して、次の各号を遵守しなければならない。なお、以下に定める余剰地活用事業計画書及び余剰地活用事業報告書の記載事項は、乙の提案を踏まえ、甲と協議の上、定めるものとする。

- (1) 毎年度の余剰地活用事業の実施に先立ち、民間施設の運営の内容（実施体制、連絡先、業務計画、収支予測等）を記載した余剰地活用事業計画書（以下「余剰地活用事業計画書」という。）を、前年度12月末日（初年度分は令和8年3月末日）までに甲に提出すること。
- (2) 余剰地活用事業計画書に係る余剰地活用事業報告書（以下「余剰地活用事業報告書」という。）を作成し、毎年度終了後30日以内に甲に提出すること。

(本土地の使用状況の変更)

第10条 乙は、要求水準書等に基づき整備する施設（以下「民間施設」という。）を除き、本土地に新たに建物を建築し、又は民間施設の増築、改築等を行おうとするときは、その内容を甲に報告した上で事前に甲の書面による承諾を得なければならない。

- 2 甲が前項の承諾を与えた場合でも、本借地権の存続期間は延長されない。

(本土地の管理)

第11条 乙は、本土地を使用するにあたり善良なる管理者の注意をもって管理を行う義務を負う。

- 2 乙は、本土地に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に請求してはならない。
- 3 甲は、本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。

(報告)

第12条 乙は、要求水準書等に従った民間施設の維持管理・運営を困難ならしめる事象が生じたときは、速やかに甲にその内容を報告し、対応方策を甲に提示の上、甲と協議しなければならない。

2 甲は、乙の民間施設の維持管理・運営について、必要があると判断した場合は、その理由を添えて乙に報告を求めることができるものとし、乙は最大限これに協力しなければならない。

(是正要求)

第13条 甲は、乙が実施する事業が本借地契約及び要求水準書等に相違すると判断したときは、乙にその是正を求めることができる。

2 乙は、前項に基づく是正要求に対して意見を陳述できるものとし、その内容が客観的に合理的であると認められるときは、甲は当該要求を取り下げる。

3 乙は、第1項に基づく是正要求を受けた場合(ただし、前項に基づき甲が要求を取り下げた場合を除く。)、速やかに改善計画を作成し、甲の確認を得た上で、自らの責任及び費用負担において是正措置を講じ、その結果を甲に報告しなければならない。

4 乙は、第1項に基づく是正要求を受けたにもかかわらず(ただし、第2項に基づき甲が要求を取り下げた場合を除く。)、乙が合理的な期間内に是正措置を講じないことにより、甲に生じた追加費用又は損害は、乙が負担する。

(期間満了による終了)

第14条 本借地契約が本借地権の存続期間満了により終了した場合、乙は、自己の費用と責任により、民間施設を撤去し、本土地を原状に復して甲に返還するものとする。ただし、甲が要求した場合には、乙は民間施設を無償で甲に譲渡し、引き渡すものとする。

(終了前協議)

第15条 甲及び乙は、本借地契約の期間満了日の3年前から、本借地契約の終了に際して必要な事項を決定するための協議(以下「終了前協議」という。)を行う。

2 甲及び乙は、終了前協議において、本借地契約終了後の本土地及び民間施設の取扱いに関する事項(本借地契約の再契約に関する協議を含むが、これに限られない。)についても協議を行う。

(契約の解除)

第15条の2 甲は、次の各号に該当する場合、何らの催告をすることなく、書面により本借地契約を解除することができる。

- (1) 乙につき、破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始又は特別清算手続開始その他これらに類する法的倒産手続開始の申立てがなされた場合。
- (2) 乙が本事業に関して以下のいずれかに該当した場合。
 - ① 公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第49条の規定により、排除措置命令を行い、当該排除措置命令が確定したとき（同法第77条に規定する抗告訴訟が提起されたときを除く。）。
 - ② 公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして独占禁止法第62条第1項の規定により、課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき（同法第77条に規定する抗告訴訟が提起されたときを除く。）。
 - ③ 乙が、独占禁止法第77条に規定する抗告訴訟を提起し、その訴訟について請求棄却又は訴え却下の判決が確定したとき。
 - ④ 乙（法人の場合にあつては、その役員又は使用人を含む。）に対する刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。
- (3) 乙が以下のいずれかに該当した場合。
 - ① 役員等（会社法（平成17年法律第86号）第423条第1項にいう役員等をいう。以下本項において同じ。）が暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下本項において同じ。）又は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（以下本項において「暴力団員」という。）であると認められるとき。
 - 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の利用等を行ったと認められるとき。
 - 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若しく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。
 - 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認められるとき。
 - 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認められるとき
 - ⑥ 下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が本項第1号から第5号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。
 - ⑦ 乙が、本項第1号から第5号までのいずれかに該当するものを下請契約又は

資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合(本項第6号に該当する場合を除く。)に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

- (4) 甲の事由による場合を除き、民間施設の建設が要求水準書等に定める期日から著しく遅延することが明らかとなったとき。
- (5) 前各号に定める場合のほか、乙が本借地契約に定める乙の義務に違反したとき。ただし、軽微な義務の不履行の場合にあつては、30日以内にかかる状態が解消されないときに限る。

(債務不履行等による終了)

第16条 甲は、乙が本借地契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ相当の期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、書面により通知して本借地契約を解除することができる。

2 乙は、甲が本借地契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ相当の期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、書面により通知して本借地契約を解除することができる。

3 第1項の規定に基づき甲が本借地契約を解除する場合、乙は、自己の費用と責任により、民間施設を撤去し、本土地を原状に復して甲に返還するものとする。ただし、甲が要求した場合には、乙は、民間施設を甲に無償で譲渡するものとする。また、この場合、乙は、第4条の規定に基づき支払うべき地代の年度額相当額を違約金として甲に支払うものとする。ただし、当該違約金の額を超えた損害が甲に生じた場合に、第5項の規定に基づいて当該損害の賠償を求めることを排除しないものとする。なお、乙が第7条に定める保証金を既に預託している場合、甲は当該保証金を本項の違約金に充当することができるものとする。

4 第2項の規定に基づき乙が本借地契約を解除する場合、乙は、甲の費用負担において、民間施設を撤去し、本土地を原状に復して甲に返還するものとする。ただし、甲は、乙に申し出ることにより、民間施設を、乙から買い取ることができるものとする。この場合、甲は、乙から民間施設の引渡しを受けたときは、民間施設の時価相当額を乙に支払うものとする。

5 第1項又は第2項の規定に基づき甲又は乙が本借地契約を解除した場合、解除の相手方当事者は、解除した当事者に生じた追加費用及び損害を賠償するものとする。

(法令変更等・不可抗力による契約の終了)

第17条 甲及び乙は、法令変更等又は不可抗力により本事業の全部又は一部の継続が不能となった場合又は過分の追加費用を要することとなった場合、互いに協議した上で、合意により本借地契約を解除することができるものとする。

- 2 前項の規定に基づき本借地契約が解除された場合、乙は、自己の費用と責任により、民間施設を撤去し、対象土地を原状に復して甲に返還するものとする。ただし、甲が要求した場合には、乙は、民間施設を甲に無償で譲渡するものとする。
- 3 第1項の規定に基づき本借地契約が解除された場合に両当事者に生じた追加費用及び損害については、各自負担するものとする。

(公用、公共用に供するための契約の終了)

第18条 甲は、本土地を甲、国、地方公共団体その他公共団体において、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。その後の改正を含む。）（以下「地方自治法」という。）第238条の5第4項の規定に基づき本借地契約を解除することができる。

- 2 乙は、前項の規定に基づき本借地契約が解除された場合において、損失が生じたときは、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、甲に対し、その補償を請求することができる。

(損害賠償)

第19条 甲又は乙が、自らの責めに帰すべき事由により、相手方に損害を与えたときは、その損害を相手方に賠償しなければならない。

(公正証書の作成及び強制執行の承諾)

第20条 甲及び乙は、本借地契約締結後遅滞なく、本借地契約を内容とする公正証書を作成するものとし、これに要する費用は乙の負担とする。

- 2 乙は、本借地契約に定める金銭債務の履行を怠ったときは、直ちに強制執行に服することについて異議を申し立てられない。

(登記)

第21条 甲は、本借地契約締結後、乙から本借地権の登記（民間施設の表題登記を含む。）を行うために協力を求められた場合、これに協力する。

- 2 乙は、前項に基づき本借地権の登記を行った場合、本借地契約の終了と同時に本借地権の抹消登記を行わなければならない。
- 3 前二項の登記に要する費用、本借地契約の終了に基づき本借地権の登記の抹消の登記に要する費用その他本借地権の登記に関する一切の費用は、乙が負担する。

(解釈)

第22条 本借地契約に定めのない事項については、基本契約の定めに従うものとし、基本契約にも定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は本借地契約の各条項に

疑義が生じたときは、甲乙協議して定める。

(準拠法及び管轄裁判所)

第 23 条 本借地契約は、日本国の法令に従い解釈され、本借地契約に関する一切の裁判の第一審の専属管轄は、秋田地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

上記契約の成立を証するため、本書●通を作成し、各当事者記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和●年●月●日

甲：秋田県湯沢市佐竹町1番1号

湯 沢 市

湯沢市長 佐藤 一夫

乙： [住所]

[商号]

[代表者]

地代の改定方法について

地代は、以下に示す指標及び算定式により3年毎の改定を行うこととする。

表 1 土地の評価額に基づく改定方法

使用する指標	算定式
土地の評価額 （近傍の国土交通省地価公示） 【湯沢市材木町1-1-40】	(1) 契約日から令和6年3月までの地代額 改定しない (2) 令和6年4月以降における地代額 ■算定式： $P_t = P_r \times (W_t / W_r)$ (● ≤ t ≤ ●、3年ごと) (改定率： W_t / W_r) $P_r (= P_{t-3})$ ：前回改定時の地代額。なお、初回は特定事業者の提案地代額。 P_t ：土地評価額に基づく改定後の令和[t]年4月から翌年3月の地代額。 W_t ：左記に示す指標の令和[t]年1月の評価額。 $W_r (= W_{t-3})$ ：左記に示す指標の前回改定時の評価額。なお、初回は令和6年1月時点の評価額。

※改定率に小数点以下第3位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。