

別府総合庁舎建替事業
事業用定期借地権設定契約書（案）

令和4年10月

（令和4年11月22日修正版）

別府総合庁舎建替事業
事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人大分県（以下「甲」という。）と賃借人[]（以下「乙」という。）とは、別府総合庁舎建替事業の一部である余剰地活用事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、末尾目録1記載の土地（以下「本件土地」という。）に関して、以下のとおり、事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を、公正証書を作成することにより締結する。なお、本契約で定義するもののほか、本契約において使用する用語は、令和4年〇月〇日付で締結された本事業に関する別府総合庁舎建替事業基本契約書（以下「本件基本契約」という。）における定義に基づくものとする。

第1条（目的）

甲は、その所有する本件土地について、本事業の実施のため、乙が本件土地上に建設する予定の末尾目録2記載の概要の建物（概要を変更する場合には本契約の定めに従うものとする。かかる変更がなされた場合を含み、以下「本件建物」という。）の所有を目的として、乙に対し、借地借家法（平成3年法律第90号、以下「法」という。）第23条第1項に規定する事業用定期借地権を設定して乙にこれを賃貸し、乙はこれを賃借する。

第2条（確認事項）

- 1 本契約により甲が乙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。
- 2 本件借地権については、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存続期間の延長がなく、また、乙は甲に対し、本件土地上の建物の買取りを請求することはできないものとする。
- 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（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。

第3条（登記）

- 1 乙は、本件土地について、本件借地権設定の登記（仮登記を含む。）を行うことができるものとし、甲は、乙の請求がある場合、この登記手続に合理的に必要と認められる書類を乙に交付するものとする。なお、当該登記には定期借地権であることを明記するものとし、登記に要する費用は、乙が負担する。
- 2 本件建物の所有権保存登記については、乙がこれを行うものとし、甲はこれに協力する。なお、当該登記に要する費用は、乙が負担する。

第4条（本件借地権の存続期間）

本件借地権の存続期間は、【令和〇年（20〇〇年）〇年〇月〇日（以下「存続期間開始日」という。）から令和〇年（20〇〇年）〇月〇日まで】とし、甲は乙に対し、存続期間開始日に本件土地を現状にて引き渡すものとする。

第5条（賃料）

本件借地権に係る賃料（以下「本件賃料」という。）は、月額【〇, 〇〇〇, 〇〇〇円】とする。ただし、1か月未満の期間の賃料は、1か月として計算する。

第6条（賃料の支払）

乙は、甲に対し、次に定めるところに従って、甲の発行する納入通知書により、本件賃料を支払わなければならない。ただし、第4条に規定する存続期間の初年度分については、本契約締結日から15日以内に、本契約締結日から本契約締結以降最初の3月31日までの本件賃料を支払わなければならない。

| 区分 | 支払期限 |
|---------------------------|--------|
| 前期（4月1日から9月30日まで）の本件賃料 | 4月30日 |
| 後期（10月1日から翌年3月31日まで）の本件賃料 | 10月31日 |

第7条（賃料の改定）

甲は、公租公課の負担の増減、諸物価の上昇・低下その他の経済状況、又は近隣同種の土地の賃料との比較等により、本件賃料の額が不相当となったときは、本件借地権の存続期間中に、本件賃料を改定することができる。

第8条（遅延損害金）

乙が、第6条に規定する支払期限までに本件賃料を支払わなかったときは、支払期限の翌日から支払があった日までの日数に応じ、未払賃料額に対して年14.6%の割合による遅延損害金を甲に支払わなければならない。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とする。

第9条（保証金）

- 乙は、甲に対し、本契約に基づく乙の債務の履行を担保するため、保証金として第5条に規定する本件賃料12か月分相当額を、甲の指定する期日までに、甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。
- 甲及び乙は、第7条の規定により本件賃料が改定された場合には、第5条に規定する本件賃料12ヶ月分相当額と改定後の本件賃料を基準として算出した前項の保証金額のい

ずれが多い金額を新たな保証金とするものとして、その金額と既納の保証金との差額（もしあれば）を速やかに精算するものとする。

- 3 乙は、第1項又は前項の保証金をもって、本件賃料支払債務その他の債務と相殺することはできない。
- 4 甲は、本契約に関し乙が負担する本件賃料支払債務その他の債務に不履行が生じたときは、催告なく直ち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。この場合、弁済により保証金に不足額が生じたときは、甲は通知により、乙に対し、不足額の追加納付を求めることができ、乙は通知を受けた後甲が指定する期間内に不足額を追加納付しなければならない。
- 5 甲は、本契約が終了し、本件土地の明渡しを乙から受けた後、本件賃料支払債務その他の債務があるときは、保証金の額からこれらの債務の額を差し引いた上、その残額を乙に対し返還するものとする。
- 6 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権その他の担保に供してはならない。
- 7 保証金には、利息を付さないものとする。

第9条の2

- 1 乙は、本件建物の供用開始日の3か月前までに、本件建物の管理・運営の内容を記載した余剰地活用事業計画書を作成、提出し、甲の承認を得なければならない。なお、余剰地活用事業計画書の記載事項の詳細は、甲及び乙が協議の上、別途定める。
- 2 乙は、余剰地活用事業の実施状況を甲に定期的に報告する目的で、半期業務報告書及び年度業務報告書を作成し、甲が指定する日までに提出する。なお、報告書の記載事項の詳細は、甲及び乙が協議の上、別途定める。

第10条（用途指定等）

- 1 乙は、本件土地を甲の承諾を得て建設する【〇〇のための用途】に供することを目的とする本件建物の敷地及びその駐車場等として使用するものとし、それ以外の用途で使用してはならない。
- 2 乙は、令和〇年（20〇〇年）〇月〇日までに本件建物を竣工させ、前項の用途に係る業務を開始しなければならない。
- 3 乙は、やむを得ず前項に定める竣工期日までに本件建物を竣工させることができない場合又は本件建物の概要を変更する必要がある際には、その詳細な理由及び新たな竣工期日を申し出て、甲の事前の書面による承諾を得なければならない。
- 4 乙は、本件土地及び本件建物を第1項に定める用途以外に使用しようとするときは、甲の事前の書面による承諾を得るものとする。ただし、次の各号に掲げる施設として利用し又は利用させることはできない。

- (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営業の用に供する施設
- (2) 大分県暴力団排除条例（平成22年大分県条例第33号）第2条第1号に規定する暴力団またはその構成員の統制下にある団体が使用する施設
- (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8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体が使用する施設
- (4) 政治的用途・宗教的用途に供する施設
- (5) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供する施設
- (6) 青少年に有害な影響を与える施設
- (7) 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供する施設

第11条（譲渡、転貸等の禁止）

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、甲の事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

- (1) 本件借地権を譲渡し又は質権その他の担保に供しないこと。
- (2) 本件土地を転貸しないこと。
- (3) 本件建物の全部又は一部の所有権を譲渡しないこと。
- (4) 本件建物を区分所有の目的としないこと。

第12条（増改築、再築の制限等）

乙は、第10条に規定する事業の用に供することを目的とする本件建物の維持、修繕、改装等を行う場合を除き、本件土地において本件建物を増築、改築又は再築するときは、甲の事前の書面による承諾を得なければならない。

第13条（建物の賃貸借等）

乙は、本件建物を甲以外の第三者（以下「建物賃借人」という。）に賃貸する場合には、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 建物賃借人との契約は、法第38条に定める定期建物賃貸借又は法第39条に定める取壊し予定の建物の賃貸借によることとし、本件建物が法第23条第1項に規定する事業用定期借地権設定契約が設定された土地の上に建てられたものであり、本件借地権の存続期間満了により消滅することを当該賃貸借契約に明記した書面によること。
- (2) 甲が求めた場合、建物賃借人との間で締結した賃貸借契約の内容（かかる建物賃借人が民間収益施設において事業を行う場合には、商号及び営業内容を含む。）を

甲に報告又は通知すること。

- (3) 第1号に規定する建物賃貸借の契約期間は、第4条に規定する本件借地権の存続期間の終了の日以内とすること。
- (4) 建物賃借人に対し、建物の取壊し工事に着手する日の1年前までに、本件借地権の存続期間の終了により建物が取り壊される旨の通知をすること。
- (5) 建物賃借人が本件建物の賃借権を譲渡又は転貸することを禁止すること。
- (6) 本件建物に関して権利を有する者が存する場合は、当該利害関係が生じた際、ただちにこれらの者に対し、本件借地権が法第23条第1項に規定する事業用定期借地権である旨を明示すること。
- (7) 建物賃借人の選定に当たっては、十分な審査等を行い、第22条各号に定める事項に該当する者を選定しないこと。
- (8) 乙が建物賃借人との間で締結する契約書には、次の事項を定めること。
 - ア 建物賃借人は、本件建物を次の施設として利用し又は利用させないこと。
 - (ア) 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条各項に定義される風俗営業その他の営業を行う施設
 - (イ) 暴力団又はその構成員若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過していないものの統制下にある者の活動のために利用する施設
 - (ウ) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属又は関与する者の活動のために利用する施設
 - (エ) 上記（ア）から（ウ）までのほか、公序良俗に反する用途に供する施設
 - イ 建物賃借人は、建物賃借人、その関係会社又はその取引先が、第22条各号に定める事項に該当しないこと。
 - ウ 上記ア又はイの違反があったときは、乙は、催告を要することなく直ちに建物賃借人との間の賃貸借契約を解除できること。

第14条（土地の適正な使用）

- 1 乙は、本件土地の使用に当たり、防災について十分配慮するとともに、周辺地域に損害、迷惑等を及ぼすことのないよう、善良なる管理者の注意をもって本件土地を使用し、及び管理しなければならない。
- 2 乙は、本件土地を滅失し、又は毀損したときは、乙の負担において原状に回復し、又はその損害の賠償を負担しなければならない。但し、本件土地の滅失又は毀損が不可抗力又は甲の責めに帰すべき事由によって発生した場合には、甲の負担において乙が原状に回復する。
- 3 乙は、本件土地の形状を変更しようとするときは、甲の事前の書面による承認を得なければならない。
- 4 本件土地の使用にあたり、乙の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合

は、乙は、乙の責任において、その損害を賠償しなければならない。

第15条（契約不適合責任）

- 1 乙は、本契約締結後本件土地の引渡しを受けた後、本件土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合であったとしても、賃料の減免又は損害賠償の請求をすることはできない。ただし、乙は、第5項に定める場合には、賃料の支払を免れるものとする。
- 2 乙は、本件建物の建設工事において、埋蔵文化財が発見された場合又は事業遂行に支障をきたす地中埋設物が発見された場合は、速やかに甲に届け出ることとする。
- 3 第1項において、埋蔵文化財の発掘調査（以下「発掘調査」という。）が必要となった場合には、甲が、甲の費用において発掘調査を実施するものとする。
- 4 第1項において、埋蔵文化財又は地中埋設物が事業遂行に支障をきたすものであり、これらの除去が必要となった場合には、乙は、甲の指示に従い、甲の費用において埋蔵文化財又は地中埋設物を除去するものとする。
- 5 第3項の発掘調査又は前項の除去作業において、本件建物の建設工事を中断した期間については、乙に本件賃料の支払義務が生じないものとする。
- 6 乙は、第3項の発掘調査又は第4項の除去作業のために、営業活動等において不利益が生じた場合でも、甲に対して、異議及び損害賠償の申立てをすることはできないものとする。

第16条（費用負担等）

- 1 本件土地の使用に必要な排水、上水道、下水道、電気、ガス及び電話等の引込み等の措置は、乙の責任と費用負担において行うものとする。
- 2 甲は、本件土地の修繕義務を負わないものとし、本件土地の維持、管理、保存又は改良に要する費用は乙の負担とする。

第17条（有益費等の償還請求の放棄）

乙は、本件土地に投じた有益費等があっても、これを甲に償還請求することはできないものとする。

第18条（違約金）

- 1 乙は、第10条から第12条まで又は第14条の規定に違反したときは、違約金として本件賃料12か月分相当額を、甲の指定する期限までに甲の発行する納入通知書により支払わなければならない。
- 2 前項の違約金は違約罰であって第23条に規定する損害賠償の予定とはしないものとする。

第19条（通知義務）

乙は、その名称、代表者又は住所に変更があった場合には、速やかに甲に書面により通知しなければならない。

第20条（実地調査等）

甲は、乙の本契約上の義務の履行状況等を確認するため、必要に応じ、乙に対して所要の報告を求め、又は実地調査を行うことができる。この場合において、乙はその報告を怠り、又は調査を拒んではならない。

第21条（契約の解除）

1 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合には、催告を要せず本契約を解除することができる。この場合、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げないものとする。

- (1) 第6条の規定に違反し、本件賃料を支払期限後3か月以上経過しても支払わないとき。
- (2) 第9条の規定に違反し、保証金を支払わないとき。
- (3) 第10条から第14条までの規定に違反したとき。
- (4) 本件土地において行う本事業に関し、監督官庁から営業又は免許について取消し又は停止等の処分を受けたとき。
- (5) 第三者より差押え、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立て又は公租公課の滞納処分を受けたとき。
- (6) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算手続開始その他これに類似する倒産手続開始の申立（日本国外における同様の申立を含む。）があったとき、乙の取締役会若しくはその他の権限ある機関が当該申立を行うことを決議したとき、又はこれらの手続が開始されたとき。
- (7) 解散の決議を行い又は解散命令を受けたとき。
- (8) 支払停止若しくは支払不能の状態に陥ったとき、又は手形若しくは小切手が不渡りとなったとき。
- (9) 資産又は信用状態に重大な変化が生じ、本契約に基づく債務の履行が困難になるおそれがあると認められるとき。
- (10) 本事業の全部又は一部の遂行を放棄し、30日間以上当該状態が継続したとき。
- (11) 本契約上の義務の履行に重大な影響を及ぼす、又は及ぼす可能性のある法令に違反したとき。
- (12) 本契約上の義務の履行が乙の責めに帰すべき事由により不能となったとき。
- (13) 乙又は乙の使用人が、甲の信頼を失墜する行為をしたとき。

- (14) その他乙又は乙の使用人に本契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき。
- 2 甲は、乙が本契約の規定（但し、前項各号に定めるものを除く。）に違反したときは、催告の上、本契約を解除することができる。この場合、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げないものとする。
- 3 甲は、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4月17日法律第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。

第22条（反社会的勢力の排除）

甲は、乙が次の各号のいずれかに該当すると認められる場合には、本契約を解除することができる。この場合において、解除により乙に損害が生じても、甲はその損害の賠償の責を負わない。

- (1) 役員等（役員又は支店若しくは常時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「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。
- (2) 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。
- (3) 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たと認められるとき。
- (4) 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。
- (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) 本契約に関し、下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が第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) 本契約に関し、乙が、第1号から第5号までのいずれかに該当する者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（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。
- (8) 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8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが確認されたとき。

第 2 3 条（損害賠償）

甲及び乙は、本契約に規定する義務の履行を怠ったため、相手方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。

第 2 4 条（補償）

第21条第3項により本契約を解除された場合において乙に損失が生じたときは、乙は、地方自治法第238条の5第5項の規定により、甲に対し、かかる損失の補償を請求することができる。

第 2 5 条（中途解約の禁止）

第21条及び第22条の規定に基づく本契約の解除以外（本条ただし書を除く。）は、本契約を解約することはできないものとする。ただし、甲及び乙の書面による合意によって解除する場合はこの限りでない。

第 2 6 条（原状回復義務）

- 1 乙は、第4条で定める本件借地権の存続期間が満了したとき、第21条若しくは第22条の規定により本契約が解除されたとき又は前条の規定により本契約が合意解除されたときは、甲及び乙の合意によって定める日（ただし、かかる合意が、甲が合理的と考える期間までになされない場合には、甲が指定する日）までに自己の責任及び費用負担により本件土地を原状に回復し、更地にして甲に明け渡さなければならない。ただし、甲が原状に回復することが適当でないと認めた部分については、乙は甲に対し、現状のまま明け渡すことができる。
- 2 乙が、前項に基づき定められる日において明渡しをしないときは、かかる日から明渡しまでの期間に応じて、本契約終了時の本件賃料の3倍に相当する額の損害金を、甲に対し支払わなければならない。

第 2 7 条（公正証書の作成及び費用負担）

- 1 本契約は、公正証書により作成するものとする。
- 2 前項に定める公正証書の作成に要する費用は乙が負担する。

第 2 8 条（管轄裁判所）

本契約に関連する訴訟は、大分地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第 2 9 条（信義則）

甲及び乙は、信義に従い、誠実に本契約を履行しなければならない。

第30条（協議事項）

本契約、本件基本契約若しくは本契約のいずれにも定めのない事項又は各条項の解釈について疑義が生じた場合は、甲及び乙はそれぞれ誠意をもって協議し、解決にあたるものとする。

第31条（強制執行）

乙は、本契約に基づく金銭債務について履行を怠ったときは、直ちに強制執行を受けても異議がない旨本書をもって認諾する。

（条文以上）

本契約の成立を証するため本書2通を作成し、甲及び乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和〇年〇月〇日

甲（賃貸人）

大分市大手町3丁目1番1号

大分県知事 広瀬勝貞

乙（賃借人）

〇〇市〇〇区〇〇〇丁目〇番〇〇号

名称 ○ ○ ○ ○

代表者 ○ ○ ○ ○

目 録

目録 1

土地

| | |
|----|--|
| 所在 | |
| 地目 | |
| 地積 | |

大分市〇〇町〇〇番地〇 宅地〇〇, 〇〇〇. 〇〇㎡

※ 別図のうち太い実線枠内部分

目録 2

建物概要

| | |
|------|--|
| 構造 | |
| 規模 | |
| 建築面積 | |
| 延床面積 | |
| 用途 | |