

嬉野温泉駅周辺整備事業

事業用定期借地権設定契約書

(案)

令和●年●月●日

佐賀県嬉野市

目 次

(内容)	1
(使用目的、建物の用途等)	1
(存続期間)	2
(賃貸料)	2
(賃貸料の支払い)	2
(保証金)	3
(瑕疵担保責任)	3
(許認可の取得)	3
(現状変更の承諾)	3
(本件施設の増改築等)	3
(禁止行為)	4
(譲渡転貸等)	4
(暴力団排除)	4
(本件土地の保全義務等)	5
(関係法令等の遵守)	5
(本件土地への立ち入り)	5
(通知義務)	5
(報告義務)	6
(中途解約)	6
(契約の解除)	6
(不可抗力等による事業の終了又は遅延)	7
(本件土地の明渡し)	8
(新たな賃貸借契約の締結)	8
(登記)	9
(有益費又は必要費)	9
(守秘義務)	9
(公正証書による契約の締結)	9
(管轄裁判所)	9
(協議)	9

嬉野市（以下「甲」という。）と【事業者名（施設所有者）】（以下「乙」という。）は、令和●年●月●日に締結した、「嬉野温泉駅周辺整備事業基本協定書」（以下「基本協定」という。）に基づき、甲が所有する又は借地権者である土地について、事業用定期借地権の設定を目的に以下の条項により本契約を締結する。

（内容）

第1条 甲は、乙が行う「嬉野温泉駅周辺整備事業（以下、本事業という。）」に要する事業用地として、その所有又は第三者の所有に係る土地であって、甲が第三者との間の●●契約に基づき借り受けている土地であって、次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）について事業用定期借地権（以下「本件事業用定期借地権」という。）を設定して乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

土地①

- 一 嬉野市嬉野町大字下宿（嬉野温泉駅周辺土地区画整理事業仮換地 2街区）
- 二 仮換地地積約 4,500 m²

土地②

- 一 嬉野市嬉野町大字下宿（嬉野温泉駅周辺土地区画整理事業仮換地 3街区及び4街区内）
- 二 仮換地地積約 4,900 m²から公園予定面積 2,255 m²を除いた区域

- 2 本件事業用定期借地権は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第●項に基づく事業用定期借地権とする。
- 3 本契約は、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに借地借家法第13条の規定による本件建物及び本件土地の工作物（以下「本件施設」という。）の買取の請求をすることができない。
- 4 甲は、乙に対し、本件土地を現状有姿にて契約締結日（令和3年4月1日を予定）に引き渡す。
- 5 本事業の内容は、基本協定、甲が公表した「嬉野温泉駅周辺整備事業募集要項」（附属資料を含み、以下「募集要項」という。）、募集要項に関する質問回答、乙が甲に提出した「嬉野温泉駅周辺整備事業事業提案書」（乙が作成した甲からの質問に対する回答書及び基本協定締結までに提出したその他の一切の書類で甲が認めたものを含み、以下「事業提案書」という。）、乙が甲に提出した事業計画書により特定される。

（使用目的、建物の用途等）

第2条 乙は、本件土地を本事業に基づき、整備し運営するために使用するものとし、本件

施設を以下の用途に使用すること、又は以下の用途に使用する者に賃貸することはできないものとする。

- (1) 政治的又は宗教的用途
- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条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用途
- (3) 青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途
- (4) 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
- (5) 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）第 2 条第 2 号に規定する暴力団の事務所その他これに類する用途
- (6) 公序良俗に反する用途
- (7) 居住の用に供する用途
- (8) 貸金業法（昭和 58 年法律第 32 号）第 2 条第 1 項に規定する貸金業の用途

（存続期間）

第 3 条 本件借地権の存続期間は、本契約締結日（令和 3 年 4 月 1 日を予定）から令和●年●月●日までとする。

2 前項の存続期間には、本事業の運営にかかる期間のほか、本件土地の明け渡しに向けた建物の撤去等に要する期間を含むものとする。

（賃貸料）

第 4 条 本件土地の賃貸料は、年額 6,500,000 円とする。1 年に満たない期間がある場合には、月割りとし、一箇月に満たない場合には日割り（1 箇月を当該月の属する日数とする。）とし、1 円未満の端数は切り捨てる。

2 本件土地の賃貸料は、本件借地権の期間において発生するものとする。ただし、甲は、本契約に伴う本契約締結日から本件施設の供用開始日が属する月の前月末までの本件土地の賃貸料の支払いについては免除するものとする。

3 本件土地の賃貸料については、本契約締結後 3 年毎に固定資産税評価額の変動に合わせて、甲乙協議の上決定する。

4 賃貸料の算定方法は、嬉野市行政財産使用料条例（平成 18 年嬉野市条例第 57 号）に準じるものとする。

（賃貸料の支払い）

第 5 条 乙は、前条第 1 項による賃貸料を甲の発行する納入通知書により、当該年度の 4 月末（以下、「納入期限」という。）までに甲に支払わなければならない。

2 乙は前項の納入期限までに賃貸料を納入しないときは、その納入期限の翌日から完納の日まで未払賃貸料について、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 条に規定する率の割合で遅延利息を支払わなければならない。

- 3 乙が、前項の遅延利息を支払う場合において、支払った金額が賃貸料及び遅延利息の合計額に満たないときは、まず遅延利息から充当する。

(保証金)

第 6 条 乙は、第 4 条第 1 項に定める賃貸料の 1 箇年分に相当する額を保証金として甲に納入するものとする。

- 2 前項の保証金には、利息を付さないものとする。
- 3 乙は、第 1 項の保証金を甲の発行する納入通知書により、本契約締結日までに甲に支払わなければならない。
- 4 甲は、乙が本契約に定める義務を履行し、第 22 条に定める本件土地の明渡しを終了したときは、乙に対し、保証金を還付するものとする。
- 5 甲は、乙に賃貸料の不払いその他本契約に関して発生する一切の債務の不履行が生じたときは、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。
- 6 乙は、第 12 条第 3 項に規定する場合を除き、保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならない。また、質権の設定その他いかなる方法によっても保証金返還請求権を担保に供してはならない。

(瑕疵担保責任)

第 7 条 乙による工事の着工前までに事業予定地に土壤汚染が発見された場合は、甲の費用負担により対応する。ただし、乙の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではない。

- 2 埋設配管等の通常想定される規模の地中障害物が存在した場合、乙が自らの費用負担により対策を講じる。合理的に予測できない規模の地中障害物が発見された場合は別途協議する。
- 3 本契約締結後、乙が前 2 項以外に関して本件土地に隠れた瑕疵のあることを発見した場合の費用負担は、甲、乙協議の上、決定する。

(許認可の取得)

第 8 条 本件土地について、本件施設整備のために開発許可その他の許認可が必要となる場合、乙が自らの責任と費用において行うものとする。

(現状変更の承諾)

第 9 条 乙は、本件土地の現状を変更しようとするときは、予め甲の承諾を得なければならない。

(本件施設の増改築等)

第 10 条 乙は、本件施設の増改築又は再築並びに解体その他の変更（以下「増改築等」という。本件施設以外の新築を含む）をしようとするときは、予め甲に増改築等の詳細な

設計書及び工事図面等を提出し、甲の承諾を得て行わなければならない。

2 本件施設を増改築等した場合でも、本件借地権の存続期間は延長されない。

(禁止行為)

第 11 条 乙は、本件土地及び本件施設において、次の行為をしてはならない。

- (1) 公序良俗に反する行為
- (2) 甲又は近隣に迷惑となる行為

(譲渡転貸等)

第 12 条 乙は、予め甲の事前の承諾を得た場合を除き、以下の各号に定める行為を行ってはならない。

- (1) 本契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸し、担保その他の権利の用に供し、又は本契約上の地位を承継させること
 - (2) 本件施設の全部又は一部の所有権の移転
 - (3) 本件施設の全部又は一部の担保提供その他の方法による処分
 - (4) 本件施設を事業計画書記載の用途以外に使用すること又は使用させること
 - (5) 本件施設を事業計画書記載の者以外に使用させること
- 2 甲は、乙が前項に違反したときは、乙に対する何らの通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。
- 3 乙が第 1 項の規定により甲の承諾を得て、第三者に本契約により生ずる権利の譲渡又は本契約上の地位の承継を行う場合、乙は、当該第三者に対し、書面による約定をもって、本契約における乙の甲に対する義務と同等の義務を、当該第三者に負わせるものとする。
- 4 乙が第 1 項の規定により甲の承諾を得て、本件施設の全部又は一部を第三者に賃貸借するときは、当該第三者との間で、本件施設が事業用定期借地権を設定した土地の上に設置されたものであり、事業用定期借地契約の期間満了時に当該第三者との賃貸借契約も終了することを書面により約定しなければならない。
- 5 乙が第 1 項の規定により、本件施設に抵当権その他の第三者の権利を設定した場合であって、本契約の定めにより、乙が甲に対し、本施設の所有権を移転することになったときは、乙は本件施設に設定した一切の権利を自らの費用において抹消し、甲に所有権を移転するものとする。

(暴力団排除)

第 13 条 乙は、自己が知る限りにおいて、以下の各号に抵触していないことを表明、保証するものとする。

- (1) 役員等（乙の役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下本項において同じ。）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。以下本項において「暴対法」という。）第 2

条第 2 号に規定する団体（以下本項において「暴力団」という。）の構成員（暴対法第 2 条第 6 号に規定する者。以下本項において「暴力団構成員等」という。）ではないこと。

- (2) 暴力団又は暴力団構成員等が経営に実質的に関与していないこと。
 - (3) 暴力団又は暴力団構成員等に対して、資金的援助又は便宜供与をしていないこと。
 - (4) 自社、自己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与える目的をもって、暴力団又は暴力団構成員等を利用していないこと。
 - (5) 暴力団構成員等であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用していないこと。
 - (6) 役員等又は使用人が個人の私生活上において、自己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与える目的をもって、暴力団若しくは暴力団構成員等を利用、又は暴力団若しくは暴力団構成員等に資金援助若しくは便宜供与をしていないこと。
 - (7) 役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団構成員等と密接な交際又は社会的に非難される関係を有していないこと。
 - (8) 下請契約又は資材、原材料等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 7 号までのいずれにも該当しないこと。
- 2 甲は、乙が前項の表明、保証に違反していることが判明したときは、乙に対する何らの通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。

（本件土地の保全義務等）

- 第 14 条 乙は、善良なる管理者の注意をもって、本件土地の使用及び維持管理に努めるものとし、保全、改良その他の行為のために要する費用は、乙の負担とする。ただし、天災地変により本件土地に地盤沈下等の被害が発生した場合には、甲及び乙は相互に誠意を持って協議し、この復旧に努めるものとする。
- 2 本件土地利用に関して、近隣居住者、顧客、通行人その他の第三者からの苦情、異議申立て又は損害賠償請求があった場合等の本件土地利用に伴って発生した事故等については、乙はその責任においてこれを解決しなければならない。

（関係法令等の遵守）

- 第 15 条 乙は、本事業の実施に当たり、関係法令（法律、政令、条例、規則、要綱等）を遵守しなければならない。

（本件土地への立ち入り）

- 第 16 条 甲は、本件土地の維持、保全又は管理上の必要があるときは、甲又は甲の指定した者により、本件土地への立入点検を行い、必要な措置を講じることができる。

（通知義務）

- 第 17 条 乙は、以下の各号に定める場合には、ただちに甲に対し、書面をもって届け出なければならない。

- (1) 乙が商号、本店所在地又は代表者を変更したとき。
 - (2) 乙が、手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
 - (3) 乙が、差押、仮差押、仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立を受けたとき。
 - (4) 乙が、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始等の申立を受け、又は申立をしたとき。
 - (5) 乙が、事業譲渡・合併・会社分割等の組織再編、その他会社の支配に重要な影響を及ぼす事実が生じたとき。
 - (6) その他前各号に準ずる事項が生じたとき。
- 2 乙が前項1号の手続きを怠ったため、従前の商号、本店所在地又は代表者宛に甲からなされた通知又は催告等が到達せず、又は遅延した場合には、それらが通常到達すべきであった時に到達したものとみなす。

(報告義務)

- 第18条 乙は、事業計画書に係る年度毎の業務報告書を作成し、毎年4月末までに前年度分の業務報告書を甲に提出する。なお、業務報告書への記載事項の詳細については、甲、乙協議の上、別途定める。
- 2 乙は、事業年度毎の本件施設に係る事業の財務状況報告書を作成し、毎年4月末までに前年度分の財務状況報告書を甲に提出する。
 - 3 乙は、本件施設に係るテナントの入居又は退去が発生した場合には速やかに、甲に書面により報告を行う。

(中途解約)

- 第19条 乙は第3条の期間内であっても、本契約を解約しようとする日の1年前までに甲に書面での申し入れを行い、甲が認めた場合であって、次項の違約金について本契約の全部を解約する日の6か月前までに支払ったときは、本契約の全部を解約することができる。ただし、本項によっても本契約の一部の解約は認めない。
- 2 乙は、前項により本契約の全部を中途解約する場合、第4条第1項に定める賃貸料の1箇年分を中途解約違約金として甲に支払わなければならない。なお、当該違約金の定めは損害賠償額の予定ではなく、これにより甲が被った損害のうち、当該違約金により回復されないものがあるときは、その部分について甲が損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。

(契約の解除)

- 第20条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、乙に対して何らの通知催告をすることなく、本契約を解除することができる。
- (1) 本事業に係る法令上の指定又は許可等が得られない、又は得られる見込みがないと認められるとき。

- (2) 本事業に係る法令等の許可権者からの指導、是正勧告等に従わない等により、事業を実施できない、又は実施する見込みがないと認められるとき。
 - (3) 正当な理由なく、本契約の締結後3か月以上事業に着手せず、又は中断し、事業を実施する見込みがないと認められるとき。
 - (4) 賃貸料その他の債務の納入を納入期限から3か月以上怠ったとき。
 - (5) 手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
 - (6) 差押、仮差押、仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立を受けたとき。
 - (7) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始等の申立を受け、又は申立をしたとき。
 - (8) 反社会的勢力が本件土地を使用していることが判明したとき。
 - (9) 公序良俗に反する行為があったとき、又はそのような行為を助長するおそれがあるとき。
 - (10) 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
 - (11) 乙の信用が著しく失墜したと甲が認めたとき。
 - (12) 法令の規定に違反し、改善の見込みがないと認められるとき。
 - (13) 本事業に係る資金調達等ができなくなったことにより、事業を実施できない、又は実施する見込みがないと認められるとき。
 - (14) 前各号に準ずる事由その他、乙の責めに帰すべき事由により、甲が本契約を継続しがたいと認めたとき。
- 2 第12条第2項、第13条第2項及び前項の場合を除き、乙が本契約条項に違反したときは、甲は、乙に対して相当の期間を定めてその是正を催告し、その期間内にその是正が行われないうときは、本契約を解除することができる。
 - 3 乙は、第12条第2項、第13条第2項又は前2項に基づき、甲より契約を解除されたときは、賃貸料の1箇年分を違約金として甲に支払わなければならない。なお、当該違約金の定めは損害賠償額の予定ではなく、これにより甲が被った損害のうち、当該違約金により回復されないものがあるときは、その部分について甲が損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。

(不可抗力等による事業の終了又は遅延)

- 第21条 震災及び大災害、法令・規則の制定・改廃等、甲及び乙のいずれの責めにも帰すべからざる不可抗力事由により、本事業の継続が困難となったときは、甲又は乙の申し出により、甲乙協議のうえ本契約を解除することができる。
- 2 前項により本契約を解除する場合、乙は、自己の責任及び費用で、本件施設を解体、撤去して、本件土地を原状に回復したうえで甲に明渡すものとする。この場合において、本件土地の明渡し期日については、乙が本件施設の撤去に要する期間を斟酌し、甲乙協議して定めるものとする。ただし、甲は乙に対して、本件施設の全部又は一部を譲渡するよう請求することができるものとし、この場合、乙は甲に譲渡する本件施設について

は、本項本文の義務を負わないものとする。甲が譲渡を受ける場合の買取価格は、本件施設の時価又は本件施設の整備のために要した実費相当額のうち、いずれか低い額のものとする。

- 3 甲及び乙は、明渡し期日までの賃料を除き、相互に損害賠償請求その他一切の金銭的請求をしないものとする。

(本件土地の明渡し)

第 22 条 乙は第 3 条第 1 項の期間満了により本契約が終了する場合、本件施設を本件土地から収去する等して本件土地を原状に回復した上で、これを存続期間満了日までに甲に明け渡す。

- 2 本件土地の原状回復に要する一切の費用は、乙の負担とする。
- 3 乙は、本件施設について設定された担保権その他一切の権利を本件土地の明渡し時まで消滅させなければならない。
- 4 乙が第 1 項の明渡し義務を履行しないときは、甲は、自ら本件土地の原状回復を行い、その費用を乙に請求することができるものとする。この場合、乙は所有権等を放棄したものとみなす。
- 5 乙が本件土地の明渡しを遅滞した場合、乙は、甲に対し、本契約終了の日の翌日から本件土地の明渡しを終了するまでの間、第 4 条の賃貸料（同条第 3 項により改定が行われた場合、改定後の金額）の 2 倍に相当する額の賃貸料相当損害金（本件土地の返還日までの日割り計算により算出する。）を甲に支払うものとする。
- 6 本契約が終了したときは（契約解除による場合を含む。）、第 1 項の規定にかかわらず、甲は乙に対して、本件施設の全部又は一部を譲渡するよう請求することができるものとし、この場合、乙は甲に譲渡する本件施設については、3 項を除く前各項に定める義務を負わないものとする。甲が譲渡を受ける場合の買取価格は、本件施設の時価又は本件施設の整備のために要した実費相当額のうち、いずれか低い額のものとする。ただし、第 12 条第 2 項、第 13 条第 2 項及び第 20 条第 1 項に基づき契約が解除された場合は、本件施設の時価、本件施設の整備のために要した実費相当額、若しくは本件土地の原状回復に要する費用相当額のうち、いずれか低い額のものとする。この場合、甲は当該買取価格の支払債務と第 20 条第 3 項に定める乙に対する違約金又は損害賠償の請求債権を対当額にて相殺することができるものとする。

(新たな賃貸借契約の締結)

第 23 条 甲及び乙は、第 3 条の賃貸借の期間の終了に際し、賃貸借期間満了後の取扱いについて必要な事項の決定、事務手続き等を行うため、契約期間満了日の 3 年前から協議を行い、新たな賃貸借期間を定める契約を希望する場合にあっては、書面により賃貸借の期間終了日の 1 年前までに相手方の承諾を得なければならない。

- 2 前項の定めに基づき、甲及び乙の間で新たな賃貸借契約が締結された場合には、乙は本契約において第 22 条に定める義務を負わないものとする。

(登記)

第 24 条 甲及び乙は、本件土地について、本契約に基づく事業用定期借地権設定登記手続をすることができる。

2 前項の登記手続がされた後に本契約が終了したときは、甲及び乙は、事業用定期借地権設定登記の抹消登記手続を行うものとする。

3 前 2 項の登記手続に要する費用は、乙が負担するものとする。

(有益費又は必要費)

第 25 条 乙は、本件土地について有益費又は必要費を支出した場合においても、償還請求その他名目の如何を問わず、甲に対してその支払を求めることはできないものとする。

(守秘義務)

第 26 条 甲及び乙は、本契約に関連して知り得た事項を、相手方の事前の書面による承諾なしに、第三者に開示又は漏えいしてはならないものとし、本契約終了後も同様とする。

(公正証書による契約の締結)

第 27 条 甲及び乙は、公証人役場において、公正証書により、本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 本契約の締結に要する公正証書の作成及びその費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第 28 条 本契約に関する紛争については、佐賀地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(協議)

第 29 条 本契約に定めのない事項又は本契約の条項の解釈に疑義を生じた事項については、甲と乙が誠意をもって協議の上、解決するものとする。

以上

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、契約当事者記名押印の上、それぞれその1通を所持する。

令和●年●月●日

甲 嬉野市

佐賀県嬉野市塩田町大字馬場下甲 1769 番地

嬉野市長 印

乙 名称

所在地

代表者氏名 印