

【※実際の書面は公正証書による。】

出雲市新体育館整備運営事業 事業用借地権設定契約（案）

借地権設定者出雲市（以下「甲」という。）と、借地権者〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、甲の所有する別紙物件目録1記載の土地（以下「本件土地」という。）について、甲と【事業者名】の間で締結された令和●年●月●日付け出雲市新体育館整備運営事業事業契約（以下「事業契約」という。）第12条第3項の定めるところに従い、以下のとおり借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項に定める事業用定期借地権（賃借権）の設定契約（以下「本契約」という。）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行する。

（善管注意義務）

第1条 乙は、善良な管理者として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。

（本契約の目的）

第2条 本契約は、甲が乙に対し、本件土地に法第23条第2項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

2 本件借地権は、契約の更新（更新の請求、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、本件土地上の建物の買取りを甲に請求することができない。

3 本件借地権は、法第3条から法第8条まで、法第13条及び法第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の適用がない。

（使用目的）

第3条 本契約は、乙が専ら本件土地上に下記の事業の用に供する建物（以下「本件建物」という。）を所有することを目的とし、付随的に、乙は本件建物に附属する工作物（以下、本件建物と合わせて「本件建物等」という。）を建設することができる。乙は、本件建物等の全部を乙が自ら使用し、他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承認を得た場合は、この限りでない。

記

【事業者提案に基づく附帯事業の特定情報を記載する。】

以上

2 本件土地上に乙が所有する本件建物等の種類、構造、規模及び用途は、別紙物件目録2及び3記載のとおりとする。なお、次の各号に定める施設としてはならない。

（1）風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業の用に供する施設

（2）興行場法（昭和23年法律第137号）第1条に規定する興行場のうち、業として経営

される教育上ふさわしくない施設

(3) 射幸心を刺激する娯楽を目的として不特定多数のものが出入りする施設

(4) 周辺の風紀の維持の観点でふさわしくない施設

(5) その他甲が遂行する出雲市新体育館整備運営事業の目的との適合の観点でふさわしくない施設

3 本件土地は、本件建物等の敷地及びこれに不可欠な事業用地として密接不可分に一体として使用されるものである。

4 乙は、第13条各号所定の行為に関し、第31条第3項第1号アからオまでのいずれかに該当する者（以下「暴力団関係業者」という。）を使用してはならない。

5 乙は、第13条各号所定の行為に関し、自ら又は当該行為に係る全ての関係当事者をして、暴力団関係業者と如何なる契約の締結もさせてはならない。

6 乙が、第4項の規定に違反して暴力団関係業者を使用した場合又は前項の規定に違反した暴力団関係業者との契約の締結が判明した場合は、甲は、乙に対して、当該契約の解除（乙が当該契約の当事者でない場合において、乙が当該契約の当事者に対して当該契約の解除を求めることを含む。以下この条において同じ。）を求めることができる。

7 前項の規定により甲が乙に対して当該契約の解除を求めたことによって生じる乙の損害及び同項の規定により何らかの契約が解除されたことによって生じる関係当事者の損害については、乙が一切の責任を負うものとする。

（禁止用途）

第4条 乙は、本件土地及び本件建物等を、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定め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てはならない。

2 乙は、本件土地及び本件建物等を、暴力団関係者がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。

3 乙は、本件土地及び本件建物等を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。

4 乙は、本件土地及び本件建物等を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。

5 乙は、本件土地及び本件建物等を居住の用に供してはならない。

6 乙は、本件土地及び本件建物等を悪臭・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してはならない。

（賃貸借期間）

第5条 賃貸借期間は、令和____年____月____日から令和____年____月____日までとする。

2 前項の期間は、本件建物等が滅失し、乙が甲の承認を得てこれを再築した場合においても更新されない。

(賃貸借料)

第6条 賃貸借料は、月額金【●●】円とし、総務大臣が定めた「固定資産評価基準」に基づき、出雲市において不動産の評価替えが実施される基準年度ごとに改定するものとする。

2 甲は、賃貸借料が、関係法令の改正、経済情勢の変動により、又は近隣土地の賃貸借料に比して不相当となったときは、賃貸借料の改定（増額）を請求することができる。

3 前各項の規定により、賃貸借料が改定されたときは、甲は書面により乙に通知する。

4 前項の通知があったときは、第1項の規定にかかわらず、甲の指定する日以降の本契約に定める賃貸借料は、当該通知額とする。

5 前条に定める賃貸借期間の中途において本契約が終了したときは、乙は、甲に対し、第35条により本件土地が甲に明け渡された日の属する月までの月額賃貸借料を支払う義務を負い、以降の賃貸借料を支払う義務を免れる。この場合において、乙が支払う義務を免れた賃貸借料の支払いを甲が受けているときは、甲は、これを本件土地が第35条の定めるところに従って甲に明け渡された後遅滞なく乙に返還する義務を負う。

(支払方法)

第7条 乙は、賃貸借料を毎年半期ごとに、甲が発行する納入通知書に基づき、当該納入通知書所定の支払期日までに、当該納入通知書所定の金融機関にて支払う。なお、かかる支払に要する費用は、乙の負担とする。

2 支払期限が金融機関の休業日に当たるときは、金融機関の翌営業日を支払期限とする。

(延滞損害金)

第8条 乙は、対象期間が経過していると否とを問わず、前条の支払期限までに賃貸借料を支払わないときは、当該支払期限の翌日から支払日までの日数に応じ、本契約締結日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延滞損害金を甲に支払う。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てる。

(充当の順序)

第9条 甲は、乙が賃貸借料及び延滞損害金を支払うべき場合において、支払われた金額が賃貸借料及び延滞損害金の合計額に満たないときは、先ず延滞損害金から充当する。

(保証金)

第10条 乙は、本契約締結と同時に、保証金として金【月額賃貸借料に12を乗じた金額とする。】円を甲に預託し、甲はこれを受領した。賃貸借料が増額されたときは、その月額増額分に12を乗じた金額を加算した金額を増額するものとし、甲に当該金額を追加して預託しなければならない。

2 甲は、第1項に定める保証金をもって賃貸借料、延滞損害金のほか、本契約より生ずる一切の損害に充当することができる。この場合、乙は、甲の請求により直ちに、上記充当により生じた保証金の不足額を甲に預託しなければならない。

- 3 本契約が終了し、乙が甲に対し、第 35 条に従い原状回復の上、本件土地を明け渡したときは、甲は、乙に対し、乙が甲指定の書式による請求書を甲に提出した後速やかに、その時点で預託されている保証金の全額を返還する。ただし、賃貸借料、延滞損害金、その他本契約から生ずる乙の債務の未払額があるときは、甲は、その未払額を控除した残額を返還すれば足りる。
- 4 本契約が終了し、乙が第 35 条に従い原状回復の上、本件土地を明け渡すまでは、乙の甲に対する保証金返還請求権は発生しない。また、乙は、保証金をもって賃貸借料、延滞損害金等の支払に充てることはできず、契約保証金を預託していることを理由として上記の支払いを拒むことはできない。
- 5 第 1 項に定める保証金には利息を付さない。

(条件不適合)

第11条 甲は、本件土地について現状にて乙に引き渡す義務を負うほか、本件土地に関する如何なる責任も負わない。

(危険負担)

第12条 甲は、本件土地について危険負担の責任を負わない。

(禁止事項)

第13条 乙は、あらかじめ甲の承認を得なければ、次の各号のいずれかに該当する行為をすることができない。ただし、乙は、如何なる場合でも、暴力団関係者に対して、第 2 号又は第 5 号所定の行為を行うことができない。

- (1) 第 3 条に定める使用目的の変更
- (2) 本件借地権の譲渡、承継若しくは担保提供又は本件土地の転貸
- (3) 本件土地の原形の変更
- (4) 本件建物等の用途変更
- (5) 本件建物等の譲渡、承継、貸付け又は担保提供

(建物の賃貸借)

第14条 乙が本件建物等を前条に規定する甲の承認を受けて第三者に賃貸する場合、乙は、当該第三者に対し、本件建物等の敷地の使用権原が事業用定期借地権設定契約に基づく賃借権であることを告知し、本件建物等を取り壊すこととなるときに賃貸借が終了する旨の特約を書面により締結し、法第 39 条に規定する取壊し予定の建物の賃貸借とするために必要な措置を講じる。

- 2 乙が、前条第 1 項の規定に違反して暴力団関係業者に前条第 1 項第 2 号又は第 5 号の行為を行った場合又は当該行為に関する暴力団関係業者との間の契約の締結が判明した場合は、甲は、乙に対して、当該契約の解除を求めることができる。

(承認事項)

第15条 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をするときは、詳細な設計書及び図面その

他の書面（以下「設計図書等」という。）を提出して甲の承認を得なければならない。なお、乙は、設計図書等の作成に当たっては、甲と十分に協議を行い、その完成前に甲の確認を受けるほか、甲の確認を受けた設計図書等に基づく工事の施工に当たっても、甲と十分に協議を行い、着工前、工事期間中及び竣工時に甲の確認を受ける。

- (1) 本件土地上における建物及び工作物（本件建物等を含む。）の建設及び設置
- (2) 本件土地上の建物及び工作物（本件建物等を含む。）の増改築及び大修繕
- (3) 本件土地上における建物及び工作物（本件建物等を含む。）の解体又は撤去等（第 35 条による原状回復を除く。）

（承認手続）

第16条 甲は、第 13 条及び前条の承認を行う場合は、書面によるものでなければ効力を生じない。

（有益費等償還請求権の放棄）

第17条 乙は、本件土地に生じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、その償還を甲に請求することができない。

（土地の滅失又は毀損等）

第18条 乙は、本件土地が滅失若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

- 2 乙は、乙の責めに帰すべき事由により、本件土地が滅失若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い、乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。

（連帯保証人）【注：SPC が借地権者となる提案を行う場合には、第 2 項の要件を具備する当事者を連帯保証人とする提案を合わせて行わなければならない。】

第19条 連帯保証人_____（以下「丙」という。）は、本契約から生ずる乙の甲に対する一切の債務を連帯保証し、乙と連帯して同債務を履行する。

- 2 連帯保証人は、次の各号の資格を有するか、又は令和●年●月●日付け出雲市新体育館整備運営事業基本協定書（以下「基本協定書」という。）の当事者で、かつ、甲が承認する者でなければならない。

- (1) 出雲市内又は近接市町村に住所又は事務所を有すること。
- (2) 賃貸借料年額の【30（提案の年数に従う。）】倍以上の年間所得又は固定資産を有すること。

- 3 丙が前項各号に掲げる資格の一つでも失ったとき、基本協定書の当事者でなくなったとき（基本協定書が終了した場合を除く。）、又は死亡若しくは解散したときは、乙は、速やかに、前項各号の資格を有するか、又は基本協定書の当事者で、かつ、甲が承認する者を、新たに連帯保証人として立てなければならない。

（届出義務）

第20条 乙又はその包括承継人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこれを甲に届け出なければならない。

- (1) 本件建物が滅失したとき。
- (2) 第15条各号所定の行為に係る工事に着手するとき、及び当該工事が竣工したとき。
- (3) 乙又は丙の住所、氏名（名称）等に変更があったとき。
- (4) 相続又は会社の合併等により借地権の承継があったとき。
- (5) 賃貸借期間中にその使用を廃止したとき。
- (6) 破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始若しくは会社更生手続開始の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき。

(実地調査等)

第21条 甲は、本件土地について随時その状況を実地に調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(使用の制限、立入り等)

第22条 乙は、甲が本件土地又はその付近の公益的施設に必要な工事を施工するため、本件土地の乙による使用を制限し、又は本件土地への立入り等を請求したときは、これを承諾しなければならない。ただし、詳細については甲乙協議により、対応を決定する。

(土壌汚染対策)

第23条 乙は、本件土地において、本件土地の使用者として、土壌汚染状況の把握に努め、土壌汚染が判明した場合は、人に健康の被害が生じないように措置を講じなければならない。

(管理有害物質)

第24条 本契約において管理有害物質とは、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）第2条第1項に規定する特定有害物質及びダイオキシン類対策特別措置法（平成11年法律第105号）第2条第1項に規定するダイオキシン類をいう。

(土壌汚染)

第25条 本契約において土壌汚染とは、前条で規定する管理有害物質が、本件土地に適用がある法令等で指定する基準を超えて検出される状態をいう。

(土地の形質変更時における調査、除去措置及び結果報告義務)

第26条 乙は、本件土地において土地の形質変更をしようとする場合は、法令の定める調査その他必要な手続を、乙の負担において実施しなければならない。この場合、乙は甲に対し、当該調査の概要及び結果等を報告しなければならない。

2 前項の調査の結果その他により、土壌汚染が判明した場合は、甲の求める汚染の除去等の措置を、乙の負担において講じなければならない。この場合、乙は甲に対し、当該措置の概要及び結果等を報告しなければならない。

(有害物質使用特定施設等の使用開始時、廃止時の報告及び調査、除去措置並びに結果報告義務)

第27条 乙は、本件土地において、土壤汚染対策法第3条第1項に規定する有害物質使用特定施設、ダイオキシン類対策特別措置法第2条第2項に規定する特定施設その他法令で規制される有害物質を使用する施設（以下「有害物質使用届出施設等」という。）を建築して使用する場合には、甲に対し、事前に当該施設の概要及び使用開始日並びに当該施設内で取り扱う管理有害物質の種類及び数量その他甲が必要とする事項を報告しなければならない。

2 乙は、前項に規定する施設を廃止する場合には、甲に対し、速やかに当該施設の廃止日及び当該施設で取り扱った管理有害物質の種類その他甲が必要とする事項を報告しなければならない。この場合、甲が求める土壤汚染状況調査を、乙の負担において実施し、甲に対し、当該調査の概要及び結果等を報告しなければならない。

3 前項の調査の結果その他により、土壤汚染が判明した場合は、甲の求める汚染の除去等の措置を、乙の負担において講じなければならない。この場合、乙は甲に対し、当該措置の概要及び結果等を報告しなければならない。

(健康被害が生ずるおそれがある土地の調査、除去措置及び結果報告義務)

第28条 乙は、本契約の賃貸借期間中、土壤汚染対策法第5条に規定する土壤汚染状況調査及び同法第7条に規定する汚染の除去等の措置を、当該条項の適用がある場合には、乙の負担において講じなければならない。この場合、乙は甲に対し、当該調査及び措置の概要並びに結果等を報告しなければならない。ただし、当該汚染の原因となった物質について、乙が使用していないこと、又は原因者が乙以外に存在することが明らかである場合はこの限りでない。

(汚染原因行為の報告義務並びに調査、除去措置及び結果報告義務)

第29条 乙は、本件土地において、管理有害物質による土壤汚染の原因となる行為を行った場合は、甲に対し、速やかに、当該行為の概要、汚染物質の種類及び数量、汚染の程度並びに汚染の除去及び拡散防止等の方法その他甲が必要とする事項を報告しなければならない。

2 前項の場合、乙は自己の負担において、甲の指示に従い、本件土地の土壤汚染状況調査及び除去その他甲の求める措置を講じなければならない。この場合、乙は甲に対し、当該調査及び措置の概要並びに結果等を報告しなければならない。

(土壤汚染対策に係る報告義務違反)

第30条 乙が前四条に規定する報告を行わず、本件土地において土壤の汚染が発見された場合は、乙が当該汚染の原因者であると推定する。この場合、本契約の賃貸借期間中であるか否かを問わず、乙は甲に対し、当該汚染で生じる費用及び損害を全て補填しなければならない。また、乙は甲が求める汚染の除去等の措置を講じなければならない。この場合、乙は甲に対し、当該措置の概要及び結果等を報告しなければならない。ただし、当該汚染の原因となった物質について、乙が使用していないこと、又は原因者が乙以外に存在することが明らかである場合はこの限りでない。

(契約解除)

第31条 甲は、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本件土地を必要とするときは、賃貸借期間中といえども本契約を解除することができる。

2 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸借期間中といえども本契約を直ちに解除することができる。

- (1) 乙が、賃料を納入期限後2か月以内に支払わないとき。
- (2) 乙が、本契約の条項に違反したとき。
- (3) その他、乙に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。

3 甲は、前項に定めるもののほか、乙が各号のいずれかに該当するときは、本契約を直ちに解除することができる。

(1) 乙が、次のいずれかに該当すると認められたとき。

ア 役員等（乙が個人である場合にあっては当該個人をいい、乙が法人である場合にあっては当該法人の役員又はその支店若しくは常時建設工事の請負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（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。以下この号において「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この号において同じ。）であると認められるとき。

イ 暴力団（暴対法第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。

ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正な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したと認められるとき。

エ 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。

オ アからエまでに該当するもののほか、役員等が暴力団又は暴力団員と密接な関係を有していると認められるとき。

カ 第15条各号所定の行為に係る工事請負契約、委託契約又は工事材料の購入契約その他の契約の締結に当たり、その相手方が暴力団関係業者であることを知りながら、当該契約を締結したと認められるとき。

キ 暴力団関係業者を第15条各号所定の行為に係る工事請負契約、委託契約又は工事材料の購入契約その他の契約の相手方とした場合(カ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。

ク 甲が第3条第6項又は第14条第2項の解除を求め、乙が正当な理由がなくこれに従わなかったとき（キに該当する場合を除く。）。

(2) 乙が、本件土地を賃貸借の開始から6か月以内に第3条に定める使用目的に供しないとき。

(3) 乙が、本件土地に対して、管理有害物質による土壌汚染の原因を生じさせ、対策を講じないとき。

- (4) 乙が、本契約の規定に違反して、本件借地権を第三者に譲渡し、承継させ、若しくは第三者に対する債務の担保に供し、又は本件土地の全部若しくは一部を第三者に転貸し、若しくは第三者に占有させる行為をしたとき。
- (5) 乙が、第 13 条の規定に違反して、本件建物等の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、承継させ、又は第三者に対する債務の担保に供する行為をしたとき。
- (6) 乙が、監督官庁により営業取消若しくは停止等の処分を受け、又は自ら営業を休止若しくは停止したとき。
- (7) 乙が死亡したとき又は乙の株主総会が解散決議をしたとき。
- (8) 乙が、建築基準法その他本契約に関する法令等に違反したとき。
- (9) 事業契約が解除された場合（ただし、甲が本契約の存続を決定した場合は、この限りでない。）

(合意解約)

第32条 前条の規定にかかわらず、甲と乙は、合意により、賃貸借期間中であっても本契約を解約することができる。

(違約金)

第33条 乙は、甲に対し、乙が第 3 条若しくは第 4 条の各項に定める義務に違反したとき、又は甲が第 31 条第 2 項及び第 3 項のいずれかの定めにより本契約を解除したときは、その解除時における月額賃貸借料の 12 か月分に相当する金額を違約金として、甲の発行する請求書に基づき甲の指定する期間内に支払う。

(損害賠償請求)

第34条 甲が、第 31 条第 2 項及び第 3 項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害があるときは、甲は、乙に対しその賠償を請求することができる。

(原状回復義務)

第35条 乙は、賃貸借期間満了のときはその満了と同時に、また契約解除の通知を受けたときは甲の指定する期日までに、甲が承認する場合を除き、乙の負担において本件建物等を撤去し、本件土地を土壤汚染のない更地の状態で、甲と乙の立会いのもとに甲に明け渡さなければならない。なお、ここでいう「更地」とは、地下の基礎構造までを除却し、整地した状態をいう。

- 2 前項における原状回復には、本契約の賃貸借期間中に本件土地に生じた土壤汚染の調査及び除去等を含み、アスファルト舗装を全部撤去し、道路及び周辺敷地と段差のないよう盛土工事を実施するものとする。
- 3 賃貸借期間の満了、解除等により本契約が終了した場合において、乙が本件土地の明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対し、本件土地を甲に明け渡すに至るまで、その日数に応じ、その時点で支払うべき月額賃貸借料及びこれに年 14.6 パーセントの割合で計算した延滞損害金を加算した金額を損害金として支払う。この場合の計算方法は、年 365 日の日割計算とする。

4 乙は、本件土地明渡しの遅延により甲に特別の損害が生じたときは、これを賠償しなければならない。

5 乙は、本契約の賃貸借期間が満了する2年前までに、甲に対して、本件建物等の取壊し及び本件建物等の賃借人の明渡し等、本件土地の明渡しに必要な事項について書面により通知する。

(公正証書の作成費用)

第36条 本契約の締結に係る公正証書作成に要する費用は、乙が負担する。

(公租公課の負担)

第37条 本契約の締結に要する公租公課は、乙が負担する。

(疑義の決定)

第38条 この公正証書に定めのない事項については、出雲市の条例その他規則等に従うものとし、その他本契約に関し疑義のあるときは、甲と乙が協議の上決定する。

(裁判管轄)

第39条 甲と乙は、本契約に関する訴えの管轄裁判所は、松江地方裁判所とすることを合意した。

(強制執行の認諾)

第40条 甲、乙及び丙は、それぞれ、本契約による金銭債務を履行しないときは直ちに強制執行に服する旨陳述した。

物件目録

1 土地

所在地 出雲市

地 目

地 積 ○○○○○m²

(別紙位置図及び土地賃貸図のとおり)

2 建物

種類

構造

床面積 ○○○○○m²

用途

3 その他

種類

構造

床面積 ○○○○○m²

用途