（仮称）泉南中央公園用地活用事業　事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人（借地権設定者）泉南市（以下「甲」という。）と賃借人（借地権者）【賃借人名】（以下「乙」という。）は、甲、乙及び【その他のグループ企業名（存在する場合）】が令和●年●月●日で締結した（仮称）泉南中央公園用地活用事業に関する基本契約書に基づき、甲が所有する物件表示１に記載の土地（以下「本件土地」という。）に、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項に規定する借地権を設定することを目的として、以下の各条を内容とする契約（以下「本契約」という。）を、本日、公正証書により締結するものとする。

（契約の目的）

第１条　甲は、事業の用に供する物件表示２に記載の施設の建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として、本件土地に法第２３条第２項に規定する借地権（以下「事業用定期借地権」という。）を設定するものとし、乙は、甲が令和４年４月２８日付で公表した「(仮称) 泉南中央公園用地活用事業募集要項」(以下「募集要項」という。) 並びに「(仮称) 泉南中央公園用地活用事業要求水準書」(以下「要求水準書」という。なお、募集要項と要求水準書とを併せて以下「募集要項等」という。) 及び募集要項に従って民間事業者が甲に提出した「第二次審査書類（提案審査書類)」(以下、「事業提案書」という。) に従って、乙が行うべきものとして特定される事業（以下「本事業」という。）を実施するものとする。

２　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。

３　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、建物の買取りを請求できないものとする。ただし、甲乙の合意により法令で許される範囲での期間の延長又は再契約をすることができることとし、借地権の期間の満了日の２年前を目途に協議を行うこととする。

４　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条の適用はないものとする。

（指定用途）

第２条　乙は、本件土地について、専ら本件建物を本事業実施の目的で所有するため使用するものとし、甲の事前の承諾なくして本件土地及び本件建物を別の目的のために使用しないものとする。

（賃貸借の期間）

第３条　本件借地権の期間は、本契約に伴う公正証書契約締結日から令和●年●月●日までとする。

２　甲は、乙に対し、本契約に伴う公正証書契約締結日において本件土地を引き渡す。

３　賃借権の期間内に本件建物の滅失 (取り壊しを含む。) があった場合において、乙が本契約の残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときであっても、第１項に定める借地権の期間は延長されないものとする。

（貸付料及び貸付料の改定）

第４条　本件土地の借地料（以下「貸付料」という。）は、月●●円とする。

２　賃貸借開始日または賃貸借終了日の属する月の貸付料は、当該月の日数に応じて按分して算出される。

３　乙は、毎年４月から９月までの分を１０月末日、１０月から３月までの分を４月末日までに、甲の発行する納入通知書により甲の指定金融機関へ納付するものとする。ただし、指定期日が金融機関の休日にあたる場合は、翌営業日とする。

４　甲及び乙は、第１項の貸付料について、原則として３年ごとの固定資産税評価額の改定時に見直しを行うこととし、甲と乙で協議の上、改定するものとする。

５　甲及び乙は、第４項の規定にかかわらず、経済情勢の変動その他の事情により、当該貸付料が著しく不相当と認められる場合には、甲と乙で協議の上、改定するものとする。

（保証金）

第５条　乙は、貸付料、第１６条に規定する遅延利息その他本契約に基づいて生ずる一切の乙の債務を担保するため、本契約が成立したときに、甲に対し保証金として貸付料（年額）の１００分の１０に相当する額以上を預託しなければならない。

２　甲は、乙に貸付料の不払いその他本契約に関して発生する債務の支払遅延が生じたときは、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ものとする。この場合には、甲は、弁済充当日、弁済充当額及び費用を乙に書面で通知する。

３　乙は、前項により甲から弁済充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から３０日以内に甲に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。

４　甲は、本契約の終了に伴い、乙が本件土地を原状に復して甲に返還し、かつ、第１４条に規定する事業用定期借地権設定登記の抹消及び本件建物の滅失登記がなされた場合において、本契約に基づいて生じた乙の債務に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の額を差し引いた額を、また、未払いの債務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。この場合において、返還すべき金員には利息を附さないものとする。

５　前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、甲は、保証金から差し引く金額の内訳を乙に明示しなければならない。

６　乙は、本件土地を原状に復して甲に返還するまでの間、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。

７　乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡、又は質権その他いかなる方法によっても担保に供してはならない。ただし、第７条第３項に規定する場合については、この限りではない。

（契約不適合責任）

第６条　本件土地に通常想定される規模の埋設物が存在した場合、乙が撤去等の対策を講じることとするが、通常想定されない地中障害物が発見された場合は、甲の負担によりこれを撤去するものとする。ただし、地中障害物の有無等を確認するために乙が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て乙が負担することとする。

２　埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、工事着工の遅延による費用増大や文化財保護のための本件

建物の計画変更、新築工事の中止等が発生した場合は別途協議するものとする。

（建物及び借地権の譲渡・転貸）

第７条　乙が本件建物の全部又は一部を第三者に譲渡する場合、また、これに伴い本件借地権を譲渡・転貸するときは、事前に書面により甲の承諾を得るものとする。

２　乙が前項の承諾を得て本件建物及び本件借地権を譲渡等する場合においては、乙は当該第三者をして甲に対し、本件建物が本件借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、本件借地権は本契約の終了時に消滅することを書面で約定させるものとする。

３　甲が第１項の譲渡に承諾を与えたときは、乙は乙の本件借地権とともに甲に対する保証金返還請求権を当該第三者に譲渡するものとし、甲はこれを承諾するものとする。

４　乙は、第１項の場合であっても、以下の団体等に本件借地権を譲渡・転貸できないものとする。

(1) 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条に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体

(2) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力

(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５条及び第８条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体

（建物の新築及び増改築等）

第８条　乙は本件建物を解体撤去、新築、建築基準法上の確認申請を要する増改築を行う場合は、甲の承諾を得るものとする。

（土地の譲渡）

第９条　甲は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合には、あらかじめ、その旨を乙に通知するものとする。この場合、甲は本契約上の甲の地位を当該第三者をして承継させるものとする。

（契約の解除）

第１０条　次の各号に掲げる事由が乙に存する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。

(1) 第４条の貸付料の規定に違反したとき

(2) 第５条第７項の規定に違反して、保証金返還請求権を譲渡し又は担保に供したとき

(3) 第７条の本件建物の譲渡及び本件借地権の譲渡・転貸の規定に違反したとき

(4) 第８条の本件建物の新築及び増改築等の規定に違反したとき

(5) その他本契約の規定に対し本契約を継続し難い重大な違反行為があったとき

２　乙について、銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的整理手続きの開始決定があったときは、甲は、本契約を解除することができる。

（違約金）

第１１条　前条の規定により甲が本契約を解除した場合は、乙は、貸付料の６カ月相当額を違約金とし

て甲に支払うものとする。また、甲は、第５条に規定する保証金を違約金の一部又は全部に充当できるものとする。

２　前条の規定により甲が本契約を解除した場合において、甲に前項の違約金を超えて損害が発生した場合には、違約金とは別に乙は甲が被った違約金額を超える部分の損害を賠償するものとする。

（契約の中途解約）

第１２条　第３条の第１項の期間中に乙がやむを得ない事由により事業提案書に定める事業計画の継続ができなくなり本契約を解約する場合は、１２カ月前までに甲に対し書面で申し入れ、甲の承諾を得なければならない。甲は不合理に当該承諾を拒絶又は留保しないものとする。当該承諾を得た場合、当該解約の申し入れをした日から１２ヵ月経過した日において本契約は終了するものとする。なお、乙が当該申し入れを行った場合において、甲が代替施設や代替事業者の推挙を求めたときにおいては、乙は誠実にこれに対応するものとする。

２　前項により乙が途中解約する場合は、以下に定める事項に従うものとする。

⑴　乙は、中途解約の申し入れ日から１２カ月分の貸付料を甲に支払うものとする。この場合において甲は、乙が当該貸付料を支払わない場合、保証金を当該不払貸付料の一部又は全部に充当できるものとする。

⑵　甲に被害が発生した場合は、違約金とは別に甲が被った被害のうち合理的な範囲を乙は賠償するものとする。

（契約終了時の措置）

第１３条　乙は、本件借地権の契約期間の満了、契約の解除、契約の中途解約等により本契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに自己の費用をもって本件土地に存する本件建物及びその他本件土地に付属させた一切の物を収去し、本件土地を原状に復して土壌汚染の無いことを確認したうえで甲に返還するものとする。ただし、甲が原状回復を必要としないと認めた物件等については、この限りでない。なお、当該甲の指定する期日は、第１２条第１項に基づく中途解約の場合においては、当該解約申し入れを行った日から１２カ月を経過した日以降とする。

２　乙が正当な理由がなく、本条第１項の原状回復等の規定に従わず、本件土地の返還が期限内に完了しないと認められる場合、甲は、乙に代わって本件建物等の収去及び本件土地の原状回復等を行うことができるものとする。この場合において、乙は、甲が行う本件建物等の収去及び本件土地の原状回復等の措置に異議を申し出ることはできず、また、甲の措置に要した費用を負担し、甲に生じた損害を賠償しなければならない。

（登記）

第１４条　甲及び乙は、本件土地について事業用定期借地権設定登記をするものとする。

２　本契約が終了した場合には、乙の責任において直ちに前項の登記を抹消するほか、本件土地上の建物の滅失、本件建物の付着した担保等の一切の抹消登記を行うものとする。

３　前２項で定める登記に要する一切の費用は乙が負担する。

（公租公課）

第１５条　本件建物の租税は、乙の負担とする。

（遅延利息）

第１６条　乙は、第４条第３項に規定する期日までにその貸付料を支払わなかったときは、その遅延した日数に応じ、年８．２５パーセントの遅延利息を甲に支払わなければならない。

（施設建設に起因する周辺影響への対策）

第１７条　本件建物を建設したことに起因する周辺への影響について、実際に本件建物に起因して影響が生じた場合、乙が責任を持って対応するものとする。

（債務不履行に対する措置）

第１８条　甲及び乙は、本契約に定める一切の金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行を受けても異議がないことを承諾するものとする。

（公正証書による契約の締結）

第１９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　公正証書作成に係る一切の費用は、乙の負担とする。

（管轄裁判所）

第２０条　本契約に係る訴えの専属的合意管轄裁判所は、本件土地の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

（規定外事項）

第２１条　本契約に定めのない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、甲及び乙は、民法、借地借家法、その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

この契約の締結証するため、本契約書２通を作成し、甲及び乙が記名押印の上、各自１通を保有する。

令和●年●月●日

賃貸人　甲　所在地
代表者　泉南市長　印

賃借人　乙　所在地
商号又は名称
代表者　印

物件表示１

所　　在
地　　番
地　　目
登記地積　　　　　㎡

物件表示２

種類

構造

規模　地上●階、建築面積：●㎡、延床面積：●㎡

用途　プール施設、●●施設