事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人北九州市（以下、「甲」という。）及び賃借人〇〇〇〇〇〇〇〇（以下、「乙」という。）は、甲の管理する響灘南緑地の一部（事業用定期借地権設定対象区域。以下、「本件土地」という。）において、港湾環境整備計画に基づく事業（以下、「本事業」という。）を実施するため、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項に規定する事業用定期借地権の設定契約（以下、「本契約」という。）を、以下の条項により締結する。

（本件土地の詳細は、別紙１「物件調書」及び別紙２「各種図面」を参照のこと。）

（信義誠実義務）

第１条　甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（目的）

第２条　本契約は、乙が甲に提出し、甲が認定した港湾環境整備計画（以下、「本計画」という。）に基づき、乙が本事業を実施することを目的として、甲及び乙が、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。

２　本契約により甲が乙のために設定する本件借地権は賃借権とする。

３　本件借地権は、法第23条第２項に規定する事業用定期借地権であり、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。）並びに建物の築造による存続期間の延長はない。また、乙は、建物の買取りを請求することはできない。

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条の規定は適用されない。

（賃貸借期間）

第３条　賃貸借期間は、〇〇年間とする。

２　前項に規定する賃貸借期間には、原状回復に要する期間を含む。

３　甲は、第1項に定める賃貸借期間の初日に、本件土地を乙に現状有姿にて引渡したものとする。

４　賃借期間の始期は本契約締結日とする。

（賃借料）

第４条　乙は、賃借料として年額金〇〇〇〇円を甲に支払うものとする。

２　１年に満たない期間に係る賃借料の金額は日割計算とし、１年分に満たない日数を365で除して得た割合を、１年分の賃借料の金額に乗じた金額とする。なお、賃借料に１円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

３　乙は、賃借料を前払いにて半年ごとまたは１年ごとに１回、甲の発行する納入通知書により甲の定める期日までに支払わなければならない。ただし、初回及び最終回の支払期間については、別途協議し定めるものとする。

４　賃借料は、公租公課、物価または地価その他の経済情勢の変動等により、本件土地の賃借料が不相当と認められるに至ったときは、甲乙協議の上、賃借料を改定することがある。

５　前項の規定により賃借料が改定されたときは、甲は改定通知書により乙に通知する。

６　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借料は、当該通知額とする。

７　本件土地の数量に関して本契約の内容に適合しない場合でも、賃借料は変更しない。

（延滞損害金）

第５条　乙は、賃借料、その他本契約に基づく金銭債務を甲の定める期日までに納入しない場合は、納入期限の翌日から起算して納入した日までの期間の日数に応じ、当該未払金額に年14.6パーセントの割合を乗じて計算した延滞損害金を、甲の発行する納入通知書により、甲の定める期日までに支払わなければならない。

２　算出した金額に1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

（充当の順序）

第６条　甲は、乙が賃借料及び延滞損害金を納付すべき場合において、納付された金額が賃借料及び延滞損害金の合計額に満たないときは、まず延滞損害金から充当する。なお、賃借料及びその他の債務については、甲が認める順序、方法により充当することができるものとする。この場合において、乙はこれに対して異議を述べない。

（契約不適合責任）

第７条　甲は、本件土地について、種類、性質、又は数量に関して本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負わない。

（指定用途及び施設等の変更）

第８条　乙は、本計画の内容に基づいた建物及び建物以外の構造物等（以下、「本件建物等」という。）を設置し、本件土地を本計画に基づいた事業の用に供しなければならない。本件土地を第３条第１項に定める賃貸借期間の全てにわたって他の目的に使用してはならない。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。

２　乙は、本件土地に本件建物等以外の建物又は建物以外の構造物等を建築してはならない。建築された建物又は建物以外の構造物を改築又は再築する場合も同様とする。

３　乙は、やむを得ない事由により、本計画及び本事業の内容を変更しようとする場合は、あらかじめ甲と協議し、本計画の変更については甲の認定を、本計画の変更を伴わない本事業の内容の変更については甲の書面による承認をそれぞれ受けなければならない。

４　乙は、本件土地に新たに建物を建築しようとする場合又は外観・デザインが大きく変更される建物等の増改築、模様替え若しくは大修繕等を行う場合は、あらかじめ甲と協議し、甲の書面による承認を受けなければならない。

５　乙は、本件建物等を居住の用に供してはならない。

（禁止用途）

第９条　乙は、本件土地を以下の用途に供してはならない。

⑴　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事業の用に供すること。

⑵　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号に定める暴力団またはその他の反社会的団体およびそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途に使用すること。

⑶　政治的または宗教的用途に使用すること。

⑷　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こと。

⑸　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使用すること。

⑹　青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等の用途に供すること。

⑺　その他、関係法令により禁止されている使用を行うこと。

（転貸、権利譲渡等）

第10条　乙は、本件土地を第三者に転貸し又は使用させてはならず、本件土地の借地権を譲渡又は担保に供してはならない。また、本件建物等の所有権を譲渡し、又は使用貸借による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利並びに抵当権、質権その他の担保権を設定してはならない。ただし、甲の書面による承認を受けた場合は、この限りでない。

（善管注意義務等）

第11条　乙は、本件土地を善良な管理者としての注意をもって使用し、維持管理しなければならない。

２　乙は、本件土地が滅失し、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。

３　前項の場合において、その滅失又は毀損が乙による本事業の運営に伴うものである場合は、乙は自己の負担において、原状に回復しなければならない。

（届出義務）

第12条　乙は、次の各号のいずれかに該当する事実が発生した場合は、甲に対し、その旨を遅滞なく届け出なければならない。

⑴　本店、商号又は組織等を変更したとき。

⑵　第三者との合併等により会社組織に変動があったとき。

⑶　解散したとき。

⑷　破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立てがあったとき。

⑸　本件建物等について、差押え又は競売開始決定があったとき。

（実地調査等）

第13条　甲は、本件土地について随時その状況を実地に調査し、又は本件土地の港湾施設用地としての保全等の観点から、本件土地又は本件建物等に立ち入って調査し、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・報告等を拒み又は妨げてはならない。

（契約解除）

第14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。

⑴　乙が、港湾法第51条の４第２項の規定に基づき本計画の認定の取消しを受けたとき。

⑵　乙が、正当な理由なく賃借料を納入期限後３月以内に支払わないとき。

⑶　乙が、本契約の条項に違反したとき。

⑷　その他、甲乙間の信頼関係が失われた場合等、甲が本契約を継続することが適当でないと認めるとき。

３　本条における解除は、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げない。

４　本条において契約解除により乙に損害が生じた場合でも、甲はその損害を賠償する責任を負わないものとする。

（契約の解約）

第15条　乙は、やむを得ない事由があるときは、甲に対して書面により本契約の解約を申し入れることができる。甲がこれを相当と認めた場合、乙は甲の承諾を得たうえで、本契約は当該申入れの日から１年を経過した以降に終了することができる。ただし、乙が当該申入れ後１年を経過するよりも前の日をもって本契約を解約しようとする場合は、賃借料年額の１年分に相当する額を違約金として支払わなければならない。その場合の本契約の終了日は、乙の原状回復に要する期間及び違約金の支払手続に要する期間、並びに甲の承諾に要する期間等を考慮して、甲乙協議の上で定めるものとする。

２　前項に定める違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

３　甲に損害が発生した場合、乙は、本条第１項に規定する違約金とは別に、その損害を甲に賠償しなければならない。

（違約金）

第16条　乙は、本契約に定める義務に違反したときは、違約金として賃借料の１年分に相当する額を甲の指定する日までに甲に支払うものとする。

（損害賠償）

第17条　乙は、本契約に違反することにより、甲に損害を与えた場合において甲に損害があるときは、その損害を賠償しなければならない。

（原状回復義務）

第18条　乙は、賃貸借期間満了のときはその期日までに、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、乙の負担において本件土地上の本件建物等を除去し、賃貸借期間開始以降に本件土地に生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年劣化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、その損傷を原状回復の上、甲乙立会いのもとに甲に返還しなければならない。ただし、甲が承認した本件建物等及び本件土地に生じた損傷については、この限りでない。

２　前項に定める義務に違反した場合には、乙は、同項に定める期日（契約解除の場合は解除の日）の翌日から原状回復の上、本件土地を甲に返還するまでの期間について、賃借料に相当する金額を甲の指定する期日までに甲に支払うものとする。

３　乙が第１項の義務を怠り又は履行しないときは、本契約終了後に本件土地上に残置された本件建物等及び一切の動産については所有権が放棄されたものとみなし、甲の任意の方法で収去、搬出、処分することができ、甲は本件建物等の除却及び損傷の回復を含む原状回復に係る一切の費用を契約保証金をもって充当することができる。

４　乙は甲に対し、第１項に定める義務に違反したことにより甲が受けた損害額から第2項の規定に基づき支払われた額を控除してなお残余の額があるときは、当該残余の額について更に甲の指定する日までに支払わなければならない。

５　乙は甲に対し、第３条第１項に定める賃貸借期間が満了する１年前までに、本件建物等の取壊し等、本件土地の返還に必要な事項を書面により甲に報告しなければならない。

（有益費等請求権の放棄）

第19条　乙は、本件土地に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求しない。

（強制執行の認諾）

第20条　乙は、本契約による金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行を受けても異議がない旨を認諾する。

（契約の費用）

第21条　本契約の締結に係る公正証書の作成に必要な費用及び本件建物等の登記費用等、契約の履行に関して必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

（協議事項）

第22条　本契約に関する解釈について疑義が生じた場合、又は本契約に規定のない事項の処理については、甲乙協議して定めるものとする。

（裁判管轄）

第23条　本契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲の所在地を管轄する裁判所とする。

令和　　年　　月　　日

甲　北九州市小倉北区城内１番１号

北九州市

代表者　北九州市長　武内　和久

乙　住所

事業者名

代表者名　○○　○○