

(事業用定期借地)

大分市複合文化交流施設整備事業に関する土地賃貸借契約書(案)

貸付人大分市(以下「甲」という。)と借受人●●(以下「乙」という。)とは、市有財産について借地借家法(平成3年法律第90号。)第23条第[1/2]項の規定に基づく事業用借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を分筆登記の申請受付日付で公正証書により締結する。なお、公正証書作成の費用は乙が負担する。

(信義、誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、互いに信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(貸付物件)

第2条 甲は、次に掲げる物件(以下「貸付物件」という。)を乙に貸付ける。

所在	区分	数量	備考
	土地	●m ²	詳細は、別紙のとおり。

(使用目的)

第3条 乙は、甲と乙(乙がSPCでないときは、SPCの名称を記載します。)との間で平成●年●月●日付で締結された大分市複合文化交流施設整備事業事業契約(以下「事業契約」という。)に基づき、貸付物件を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画(建物及び工作物の配置計画を含む。)及び事業計画どおりの用途(以下「使用目的」という。)に供するものとする。

2 乙は、あらかじめ甲の承認を受けることなく、前項の使用目的を変更してはならない。

(貸付期間)

第4条 貸付物件の貸付期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。

(契約更新等)

第5条 本契約は、借地借家法第23条第[1/2]項の規定に基づくものであるから、同法第4条ないし第8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ので、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条の期間満了

時において本契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。)は行われず、建物の築造による貸付期間の延長も行われないものとする。

(貸付料)

第6条 乙が支払う貸付料は、年額金 円とし、甲の発行する納入通知書により甲の指定金融機関に納入する。貸付料は年4回に分割して支払うものとする。

2 甲は、貸付物件の評価額(固定資産)に変動が生じたとき、その他正当な理由があると認めるときは、貸付料を改定することができる。

(担保の提供等)

第7条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、本契約締結と同時に、甲の指示するところにより、第6条に定める貸付料年額に相当する額以上の保証金を甲に納付しなければならない。

2 前条第2項の規定により貸付料が変更されたときは、変更された貸付料年額まで、甲は保証金の増額を、乙は保証金の減額を、それぞれ請求できるものとする。

3 甲は、乙が本契約から生じる全ての債務を完済したときは、遅滞なく担保を返還する。

4 保証金には利息を付さない。

(延滞料)

第8条 乙は、前条の貸付料を納入期日までに納入しない場合は当該納入期日の翌日から納入の日までの日数に応じ、その未納額に対し大分市督促手数料及び延滞金徴収条例に定める督促手数料及び延滞金を納入しなければならない。

(物件の引渡し)

第9条 第4条に定める貸付期間の初日に甲が乙に対して貸付物件の引渡しがあったものとする。

(貸付物件の一部滅失)

第10条 甲は、貸付物件が乙の責に帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合には、滅失又は損傷した部分に係る貸付料として甲が認める金額を減免する。

(特約)

第11条 乙は、貸付物件に建物その他工作物を設置しようとする場合又は貸付物件若しくは本施設(乙が使用目的に従い貸付物件上に建造する建物をいう。以下同じ。)の完成時の現況を変更しようとするときは、詳細な設計書及び配置図その他関係書類を添えて、あらかじめ甲の承認を受けなければならない。

2 乙が本契約に基づく賃借権又は本施設について次に掲げる事項を行うときは、あらかじめ甲の承認を受けなければならない。但し、使用目的に従って本施設にテナントを入居させるものについては、この限りでない。

(1) 譲渡又は転貸

(2) 抵当権又は質権等の担保物権の設定

(3) 第1号及び第2号に掲げるもの以外の権利の変更に関する一切の行為

(建物の賃貸借等に関する措置)

第12条 本施設を第三者に貸付け、又は乙が建設した建物その他の工作物に賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定する場合には、当該第三者との間で締結する契約において、建物の敷地が借地借家法第23条第[1/2]項に規定する事業用借地権に基づくものであり、第4条に定める貸付期間の満了により借地権が消滅し、建物を取り壊すことを明示しなければならない。

(被害の通知)

第13条 乙は、貸付物件が災害を被った場合は、直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

(物件保全義務)

第14条 乙は、善良なる管理者の注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

(実地調査等)

第15条 甲は次の各号のいずれかの事由に該当する事由が生じたと認めるときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は、調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

(1) 第6条に定める貸付料の納付がないこと

(2) 第11条第1項及び第2項に定める甲の承認を受けなかったこと

(3) 第14条に定める義務に違反したこと

(4) 貸付物件又は本施設を第3条の使用目的以外の用途に供していること

(5) その他甲が必要と認めること

(契約の解除)

第16条 甲は、次の各号の一に該当するときは、この契約を解除することができる。乙は、これを異議なく承諾するものとする。

(1) 乙が、この契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 乙が、第3条に定めた使用目的に違反したとき。

(貸付物件の返還)

第17条 貸付期間が満了したとき又は甲が前条の規定により契約を解除したときは、乙は、甲の指定するところにより、貸付物件を更地に復して返還しなければならない。

但し、再契約その他甲が指示した場合は、この限りでない。

2 前項の原状回復等に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(損害賠償)

第18条 乙は、乙の責に帰すべき事由により貸付物件の全部又は一部をき損したときは、乙の責任において原状に回復するものとする。乙が原状に復旧しないとき又は前条の義務を怠り甲が乙に代って原状に回復したときは、当該回復に要した費用に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

2 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲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。

(請求権の放棄)

第19条 乙は、貸付期間が満了したとき又は第16条の規定によりこの契約を解除された場合において、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費及びその他の費用の支出があっても甲に請求しない。

(管轄裁判所)

第20条 この契約に関する紛争は、大分地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第21条 法令又はこの契約に定めていない事項若しくはこの契約に疑義が生じた場合は、甲・乙協議の上決定する。

上記のとおり契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、甲・乙各自記名押印の上、各自1通を保有する。

年 月 日

甲 ⑩

乙 住所 ⑩
氏名

別紙

貸付財産及び付属施設等の内訳

区分	種目	構造	数量	備考

記載要領

- 1 本表には貸付財産及び付属する工作物並びに立木竹の詳細を記載し、原状回復の際の紛争を防止できるようにしておくこと。
- 2 土地については、地番を備考欄に記載すること。