募集要項等公表時点においては、「天皇の退位等に関する皇室典範特例法の施行期日を定める政令」が公布されていますが、「元号を改める政令」は公布されていないことから、平成 31 年 4 月 30 日の翌日以降の元号についても、便宜的に「平成」で表示しています。

事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人　富山市（以下「本市」という。）と賃借人　【　　】（以下「事業代表企業」という。）は、本市と事業代表企業が平成 30 年【　】月【　】日付で締結した「本庁舎北側公有地活用事業　基本協定書」（以下「基本協定」という。）に基づき、本市所有の物件表示 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（事業用定期借地権等）第 1 項に規定する借地権を設定することを目的として、第 1 条から第 24 条までを内容とする契約（以下「本契約」という。）を、平成 31 年【　】月【　】日（工事着手日）までに、公正証書により締結するものとする。

（契約の目的）

第 1 条　本市は、事業の用に供する物件表示 2 に記載の建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として、本件土地に事業代表企業のために、法第 23 条第 1 項に規定する借地権（以下「事業用定期借地権」という。）を設定するものとする。

2　本契約により本市が事業代表企業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　本市及び事業代表企業は、本件借地権の契約更新（更新の請求及び土地の利用継続によるものを含む。）を行わないものとする。また、事業代表企業は本市に対し、建物の買取り請求をできないものとする

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 条並びに民法第 619 条第 1 項の規定は適用されない。

（指定用途）

第 2 条　事業代表企業は、本件建物を、平成 30 年 7 月【　】日に提出された本庁舎北側公有地活用事業の事業提案書（以下「事業提案書」という。）に定める用途として使用するものとし、本契約の期間中、本件建物の主たる用途については他の用途には変更しないものとする。ただし、真にやむを得ない理由により、主たる用途である【　　】の運営の継続が困難となった場合は、6 ヵ月前までに本市に報告し、本市の書面による承諾を得た上で事業の中止、用途変更することができるものとする。

2　事業代表企業は、前項の場合であっても、本件建物を、以下の用途に使用、若しく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)　風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他周辺環境の品位や価値を損なう用途

(2)　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

(3)　その他、社会通念上、市庁舎と並存することが不適当な用途

3　事業代表企業は、本件建物を、深夜時間帯に営業を行う用途に供する場合は、本市の書面による承諾を得るものとする。

4　本市は、事業代表企業が前3項に違反した場合、ただちに事業代表企業に是正措置を要求することができる。万一、事業代表企業がすみやかに是正措置に応じない場合、本市は、本契約を解除することができる。この場合、本市は本契約解除に関する一切の費用等を負担しないものとする。

5　前項の場合、本市は事業代表企業より受託している本契約に基づく保証金は返還しないものとする。又、事業代表企業は、本件建物の解体撤去費用が発生する場合はこれを負担するものとし、本件建物の賃借人に対する営業保証金、閉店等に係る一切の費用等を負担するものとする。

（賃借権の期間）

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、平成63年【　】月【　】日（解体・撤去工事完了日）までとする。

2　本件借地権の契約期間中に本件建物の滅失（取り壊しを含む。）があった場合に事業代表企業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といえども、本契約の存続期間は延長しないものとする。

（賃料及び賃料の改定）

第4条　本件土地の賃料は、年額　金【　　】円（1平方メートル当り年額【　　】円）とし、1年未満の端数が生じる場合には日割り（1年を365日とする。）をもって計算した額とし、円未満の端数は切り捨てる。

2　前項の賃料年額は、当概年の4月1日から翌年の3月31日までの額とする。

3　事業代表企業は、毎年4月に本市が定める方法により当該年度分の賃料を本市が発行する請求通知を受けた日から30日以内に本市に納付するものとする。ただし、平成31年度については、本契約が成立したときに納付するものとする。

4　本市及び事業代表企業は、第1項の賃料について、3年ごとの固定資産評価額改定の時に見直しを行うこととし、改定後の賃料は本件土地の評価額を基準に本市が定める方法により算出した額とするものとする。

（保証金）

第5条　事業代表企業は、賃料、第18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事業代表企業の債務を担保するため、本契約が成立したときに、本市に対し保証金として賃料の2年分金【　　】円を預託しなければならない。

2　本市は、事業代表企業に賃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、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、本市は、弁済充当日、弁済充当額及び費用を事業代表

企業に書面で通知する。

3　事業代表企業は、前項により本市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 日以内に本市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　本市は、本契約の終了に伴い、事業代表企業が本件土地を原状に復して本市に返還し、かつ、第 16 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事業代表企業の債務で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、又、未払いの債務がないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく事業代表企業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、本市は、保証金から差し引く金額の内訳を事業代表企業に明示しなければならない。

6　事業代表企業は、本件土地を原状に復して本市に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって本市に対する賃料その他の債務と相殺することができない。

7　事業代表企業は、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 9 条第 3 項に規定する場合については、この限りではない。

（瑕疵担保責任）

第６条　本件建物の工事着手日前までに本件土地に土壌汚染が確認された場合は、本市の費用負担によりこれを撤去するものとする。

2　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、事業代表企業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、本市の費用負担により事業代表企業が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事業代表企業が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業代表企業が負担することとする。

3　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。

（制限される行為）

第７条　事業代表企業は、本件土地を善良なる管理者の注意を持って使用し、維持保全しなければならない。

2　事業代表企業は、本市の書面による承諾を得ることなく、本件建物について以下の行為をしてはならない。

(1)　建物に抵当権その他の権利を設定すること。なお、本市及び事業代表企業の協議により、事業代表企業が、本件建物の所有権を本市に移転することとなった場合、設定した抵当権その他の権利を抹消し、制約の一切ない完全

な所有権とすることとする。

(2)　建物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、本件土地の原状を変更すること。

（建物の賃貸借等）

第８条　事業代表企業は、真にやむを得ない理由により、本件建物の全部又は一部を事業計画に記載のない第三者（以下「第三者」という。）へ賃貸する場合は、事前に書面により本市の承諾を得るものとする。

2　事業代表企業は、前項の場合であっても、第 2 条第 2 項各号に定める用途に使用する者、若しくは以下の団体等に賃貸借、転貸借等することは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。以下「暴対法」という。）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

3　事業代表企業は、当該第三者に対し、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し、それと同時に当該第三者との建物賃貸借契約も終了することを、書面で約定するものとする。

（建物及び借地権の譲渡）

第９条　事業代表企業は、真にやむを得ない理由により、本件建物の全部若しくは一部を第三者に譲渡する場合、又、これに伴い本件借地権（賃借権）を第三者に譲渡するときは、事前に書面により本市の承諾を得るものとする。

2　事業代表企業は、当該第三者に対し、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するものとする。

3　本市が第 1 項の譲渡に承諾を与えたときは、事業代表企業は本件借地権とともに本市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、本市はこれを承諾するものとする。

（建物の新築及び増改築等）

第10条　事業代表企業は、本件建物を新築、建築基準法上の確認申請を要する増改築、解体撤去を行う場合は、本市の書面による承諾を得るものとする。

（土地の譲渡）

第11条　本市は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ、その旨を事業代表企業に書面により通知するものとする。

2　本市は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、事業代表企業に対する保証金返還債務を当該第三者に承継させるものとする。

（契約の解除）

第12条　本市は、次の各号の一に掲げる事由が事業代表企業に存する場合において、本市が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を事業代表企業に対し催告したにもかかわらず、事業代表企業がその期間内に当該義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

(1)　第 2 条の指定用途の規定に違反したとき。

(2)　第 4 条の賃料の規定に違反したとき。

(3)　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。

(4)　第 8 条の建物賃貸借等の規定に違反したとき。

(5)　第 9 条の建物及び借地権の譲渡・転貸の規定に違反したとき。

(6)　第 10 条の建物の新築及び増改築等の規定に違反したとき。

(7)　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　事業代表企業について、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倒産手続の開始の決定があったときは、本市は、本契約を解除することができる。

（違約金）

第13条　事業代表企業は、第 12 条の規定により本市が本契約を解除した場合は、以下に定める事項に従うものとする。保証金を預託している場合、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。

(1)　事業代表企業は自己の費用をもって契約等部分の建物・土地を契約締結時点での原状に復して本市に返還するものとする。

(2)　事業代表企業は本市が賃借する本件建物における定期建物賃貸借契約に定める賃料の事業期間合計額の 100 分の 1 に相当する額を違約金として、本市の指定する期間内に本市に支払うものとする。

(3)　事業代表企業が契約等部分の建物・土地の返還を遅延した場合には、本市及び事業代表企業が合意した契約等部分の建物・土地の返還予定日から返還が完了する日までの日数に応じ、前号に定める違約金に対する年 5.0 パーセントの割合で計算した金額を遅延損害賠償金として、事業代表企業は本市に支払うものとする。この場合の計算方法は、年 365 日の日割計算とする。

(4)　本市に損害が発生した場合は、違約金とは別に本市が被った損害のうち

合理的な範囲を事業代表企業は賠償するものとする。

（法令変更及び不可抗力に対する措置）

第14条　本市及び事業代表企業は、法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により本契約に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったときは、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知しなければならない。この場合において、通知を行った者は、通知を発した日以降、本契約に基づく履行期日における履行義務の全部又は一部を免れるものとする。ただし、各当事者は法令変更若しくは不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

2　本市及び事業代表企業は、前項に定める通知を発した日以後、直ちに本事業の継続の可否について協議するものとし、本事業の継続に関して増加費用の発生又は引渡日の遅延が予想される場合にあっては、事業代表企業が当該増加費用の額又は遅延期間を最小限とするような対策を検討し、その対策の合理性について本市と協議しなければならない。

3　事業代表企業は、法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により本契約の有効期間中に発生した追加費用及び損害額を負担するものとする。

（契約終了時の措置）

第15条　事業代表企業は、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、本市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本市に返還するものとする。

2　事業代表企業が本件土地の返還を遅延した場合には、契約期間満了日、契約の解除又は契約の中途解約の場合は本市及び事業代表企業が合意した土地の返還予定日から、遅延期間1日当たり、本件土地の直近の年間賃料を1日当たりに換算した賃料（1年を365日とし、円未満の端数は切り捨てる。）の2倍に相当する額の遅延損害金を事業代表企業は本市に支払うものとする。

（登記）

第16条　本市及び事業代表企業は、協議のうえ、本件土地について事業用定期借地権設定の登記を行うものとする。

2　本契約が終了した場合には、事業代表企業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登記、本件建物に付着した担保権等の一切の抹消登記を行うものとする。

3　本条に関する費用は、事業代表企業の負担とする。

（公租公課）

第17条　本件土地の租税は本市の負担とし、本件建物の租税は事業代表企業の負担とする。

（遅延利息）

第18条　事業代表企業は、第 4 条第 3 項に規定する期日までにその賃料を支払わなかったときは、その遅延した日数に応じ、富山市延滞料金徴収条例（平成 17 年富山市条例第 107 号）の規定に基づき計算した金額を遅延利息として本市に支払わなければならない。

2　本市は、事業代表企業が賃料及び遅延利息を納付すべき場合において、納付された金額が賃料及び遅延利息の合計額に満たないときは、先ず遅延利息から充当するものとする。

（近隣対策）

第19条　本件建物の整備、維持管理及び運営において、近隣住民等への周知、説明対応等については、事業代表企業は誠意をもって近隣住民への説明等を行い、紛争等が生じた場合も事業代表企業の責任と負担において対応するものとする。

（施設建設に起因する周辺影響への対策）

第20条　本件建物を建設したことに起因する周辺への影響（電波障害、風害、悪臭、日影等）について、実際に本件建物に起因して影響が生じた場合、事業代表企業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21条　本市及び事業代表企業は、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22条　本市及び事業代表企業は、公証人役場において、公正証書により、この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、事業代表企業の負担とする。

（準拠法及び専属的合意管轄裁判所）

第23条　本契約は日本国の法令に従い解釈され、本契約に係る訴えの専属的合意管轄裁判所は、本件土地の所在地の富山地方裁判所とする。

（規定外事項）

第24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、本市及び事業代表企業は、民法、借地借家法、その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決するものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

平成　　年　　月　　日

富山市　　富山市新桜町 7 番 38 号
富山市長　　森　雅志

事業代表企業　【　　住　　所　　】
【　　事業代表企業　　】
【　　代表者職氏名　　】

物件表示 1
所在　富山市新桜町
地番　6 番 6
地目　宅地
地積　1,277.88 平方メートル

物件表示 2
別紙事業計画建物図面記載の【　　】
床面積　【　　】平方メートル