

津島神社周辺エリア観光ターミナル  
整備運営事業（第一期事業）

事業用定期借地権設定契約書  
（案）

【第1回変更】

令和6年6月

【第1回変更：令和6年7月29日】

津島市

[変更箇所：赤字]

## 目 次

第 1 条	(目的)	1
第 2 条	(本事業用地)	1
第 3 条	(貸付期間)	1
第 4 条	(効力発生要件等)	1
第 5 条	(本借地権の種類)	2
第 6 条	(貸付料)	2
第 7 条	(貸付料の納付)	2
第 8 条	(遅延利息)	3
第 9 条	(連帯保証人)	3
第 10 条	(契約保証金)	3
第 11 条	(用途指定)	4
第 12 条	(建物の増改築等)	5
第 13 条	(保全義務)	5
第 14 条	(契約不適合責任の排除)	5
第 15 条	(新施設等への賃貸)	5
第 16 条	(本借地権の譲渡等の禁止)	6
第 17 条	(供用開始義務等)	6
第 18 条	(災害時及び緊急時の対応)	6
第 19 条	(本事業に係る報告書の提出)	7
第 20 条	(調査等)	7
第 21 条	(終了前協議)	7
第 22 条	(債務不履行等による終了)	8
第 23 条	(是正要求)	10
第 24 条	(法令変更等又は不可抗力による契約の終了)	10
第 25 条	(公用又は公共用に供するための契約の終了)	10
第 26 条	(明渡し)	10
第 27 条	(貸付料の精算)	11
第 28 条	(立退料の不請求)	11
第 29 条	(損害賠償責任)	11
第 30 条	(月数計算)	12
第 31 条	(届出義務)	12
第 32 条	(強制執行の承諾)	12
第 33 条	(契約締結及び公正証書の作成の費用負担)	12
第 34 条	(本借地権の登記)	12

<b>第 35 条</b>	(疑義等の決定)	.....	12
<b>第 36 条</b>	(準拠法及び管轄裁判所)	.....	13

本職は、後記当事者の囑託により、次の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。

貸付人としての津島市(以下「貸付人」という。)及び借受人としての【 代表法人名 】(以下「借受人」という。)は、津島神社周辺エリア観光ターミナル整備運営事業(第一期事業)(以下「本事業」という。)の実施にあたり、本事業の実施に関して令和●年●月●日に貸付人と【 代表法人名 】、【 構成法人名 】、【 構成法人名 】及び【 構成法人名 】との間で締結された基本協定(以下「本基本協定」という。)第3条の規定に基づき、以下のとおり事業用定期借地権設定契約(以下「本定期借地権設定契約」という。)を締結する。なお、本定期借地権設定契約で別段定義するもののほか、本定期借地権設定契約において使用する用語は、本基本協定における定義によるものとする。〔注<sup>1</sup>〕

(目的)

- 第1条 貸付人は、本事業の実施のため、次条に定める土地(以下「本事業用地」という。)に対して、専ら事業の用に供する建物の所有を目的とする借地借家法(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(以下「本借地権」という。)を設定して借受人にこれを賃貸し、借受人はこれを賃借する。
- 2 借受人は、本事業用地において、募集要項等及び事業計画書に記載された内容に基づき、自らの責任と費用負担により本事業を実施し、本事業に関するリスクは、すべて借受人が負担する。ただし、本定期借地権設定契約に定める場合は、この限りではない。
- 3 貸付人は、本定期借地権設定契約に基づき、権利を行使したこと及び承認、確認又は通知を行ったことをもって、本事業について何らの責任も負担するものではない。

(本事業用地)

第2条 本事業用地は、別紙物件目録記載の土地の表示のとおりとする。

(貸付期間)

第3条 本借地権の存続期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日まで(以下「本件契約期間」という。)とし、貸付人は、本件契約期間開始日に本事業用地を現状有姿にて借受人に引き渡すものとする。〔注<sup>2</sup>〕

(効力発生要件等)

第4条 本定期借地権設定契約は、借受人が、新施設の建設のための建築基準法に基づく建築確認及び道路法第24条の規定による許可等のその他各種許可が得られた時に効

---

<sup>1</sup> 本基本協定の締結者が単独の法人である場合は、当該法人名のみを記載し、該当する各条項を修正します。

<sup>2</sup> 貸付期間は、令和7年4月1日以降かつ、15年以上21年以下とし、応募者の提案によるものとします。

力を生じるものとする。

- 2 近隣住民又は各種団体等による反対運動その他貸付人と事業者の責に帰すことができない事由により本事業用地の引渡後2年を経過しても新設施設の新築工事の着工ができない場合、借受人は貸付人に対し、書面で通知することにより本定期借地権設定契約を解除することができる。

(本借地権の種類)

第5条 本借地権は、法第23条第2項に規定する事業用定期借地権であり、本借地権には、契約の更新(更新の請求及び土地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、借受人は、建物その他の建築物の買取を請求することはできない。ただし、本件契約期間終了の2年前までに貸付人及び借受人との協議が整った場合は30年未満まで延長できるものとする。

(貸付料)

第6条 本事業用地の貸付料(以下「貸付料」という。)は、本件契約期間において発生するものとする。

- 2 貸付料は、年額●,●●●,●●●円とする。ただし、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの期間については貸付料を免除する。〔注<sup>3</sup>〕
- 3 支払対象期間に1年未満の端数がある場合の端数期間に係る貸付料は月割をもって計算するものとする。貸付料に1円未満の端数が生じたときは端数を切り捨てる。
- 4 貸付料は、市が募集要項等で提示した固定資産税課税標準額による貸付料算定方法に基づき、初回から10年後に改正するものとし、その後3年ごとに、固定資産税課税標準額に基づき、原則改定するものとする。
- 5 民法(明治29年法律第89号。以下「民法」という。)第611条第1項の規定は適用しない。ただし、本事業用地の一部滅失等によって、借受人が本事業用地を使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが借受人の責めに帰することができない事由によるものである場合は、借受人は、貸付人に対して、賃料の減額について協議することを求めることができる。
- 6 前項の場合において、借受人は、貸付人に対し、減額協議が必要となる根拠(当該一部滅失等の事由が発生した日時、経緯、日常の管理方法への影響及び当該一部滅失事由が借受人の責めに帰することができないことの説明を含む。)を記載した書面をもって事前に通知するものとする。

(貸付料の納付)

第7条 借受人は、各年度(本件契約期間における毎年4月1日から翌年3月31日まで

---

<sup>3</sup> 貸付料の免除期間は、新設施設等の整備に係る工事期間中であって、提案内容を踏まえ、貸付人と借受人との協議により合意した日付を記載します。

とする。ただし、初回の年度は令和7年4月1日から令和8年3月31日までとし、本件契約期間が満了する年度は本件契約期間の満了の日までとする。)の貸付料を、当該年度を2回に分け、1回目を4月30日まで、2回目を10月31日までに、本市が発行する納入通知書により半額ずつ納付することとする。払込みに係る費用は、借受人の負担とする。

(遅延利息)

- 第8条 借受人は、貸付料を前条に定める指定期日までに納付しない場合は、未払貸付料につき遅延日数に応じ、~~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額の遅延利息(100円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。)~~を支払わなければならない。~~年14.6%(但し、当該納入期限の翌日から1か月を経過する日までの期間については年7.3%)の割合で計算した延滞利息(100円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。)~~を支払わなければならない。但し、津島市市税条例~~(昭和25年8月23日条例第48号)第12条に規定する割合が改正された場合は、改正後の割合を適用する。~~
- 2 借受人が、貸付料及び遅延利息を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び遅延利息の合計額に満たない場合は、先ず遅延利息から充当する。

(連帯保証人)

- 第9条 借受人は、貸付人に対し連帯保証人を求めない。

(契約保証金)

- 第10条 借受人は、貸付人に対し、本定期借地権設定契約に基づく自己の債務履行を担保するために契約保証金として、第6条第2項に記載の貸付料の1か年分相当額を貸付人に預託しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。
- (1) 本件契約期間における総貸付料を貸付人が指定する期日までに全額納付する場合
- (2) その他特別な事由があると貸付人が認める場合
- 2 前項の契約保証金の預託は、貸付人の発行する納入通知書により、貸付人の定める期日までに納付しなければならない。なお、払込みに係る費用は、借受人の負担とする。
- 3 貸付人は、第1項及び次項の規定により契約保証金を受託した場合は、速やかに、借受人に対し、契約保証金の預かり証~~及び変更後の預かり証~~を交付するものとする。
- 4 第6条第4項の規定に基づく更新により貸付料が変更されても、契約保証金は据え置くものとする。
- 5 第1項及び前項の契約保証金は、民法第557条に規定する解約手付としての効力を有せず、違約金の予定額の全部又はその一部と解釈しない。
- 6 借受人に未払貸付料、損害金その他本定期借地権設定契約に基づく債務の不履行があ

る場合は、貸付人は何らの催告なしに借受人から預託を受けた契約保証金をこれに充当できるものとする。この場合において、貸付人は、弁済充当日、弁済充当額及び費目を借受人に書面で通知するものとし、借受人は、充当の通知を受けた場合は、通知を受けた日から速やかに契約保証金の不足額を納付しなければならない。

- 7 借受人は、貸付料その他本定期借地権設定契約に基づく借受人の貸付人に対する債務について、契約保証金の預託を理由に履行を遅滞し、又は相殺を主張することはできない。
- 8 原因のいかんを問わず、本定期借地権設定契約が終了した場合において、貸付人が借受人に対する未収債権等を有するときは、貸付人は、借受人から預託を受けた契約保証金からこれに充当した上で、残額を借受人による本事業用地の明渡しを受けた後、速やかに借受人に返還するものとする。
- 9 借受人は、貸付人に対する契約保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならず、又は質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても契約保証金返還請求権に担保設定してはならない。
- 10 貸付人が借受人に返還する契約保証金には、利息を付さないものとする。

(用途指定)

第 11 条 借受人は、本事業用地を、募集要項等及び提案書類等（貸付人及び借受人の双方が協議し、貸付人が承認したものを以下「事業計画書」という。）に基づいて使用し、法第 23 条に定める事業の用として認められない用途に供してはならず、事業計画書に基づいて建築する建物（以下「新設施設」という。）及び新設施設の用に供される外構（以下、これらを総称して「新設施設等」という。）の敷地として使用しなければならない。ただし、貸付人の事前の書面による承認を得た場合は、この限りではない。

- 2 借受人は、事業計画書の内容を変更しようとする場合は、事前に貸付人の書面による承認を得なければならない。
- 3 借受人は、本事業用地及び新設施設等を、次に掲げる用途で使用してはならない。
  - (1) 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、同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これに類する用途
  - (2) 津島市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書（平成 25 年 3 月 19 日付け津島市長・愛知県津島警察署長締結）に基づく排除措置対象法人等の利用など公序良俗に反する用に供する用途
  - (3) 悪臭、騒音、粉塵、振動等近隣住民に迷惑を及ぼすおそれのある用途
  - (4) 政治的又は宗教的な用に供する用途
  - (5) 居住の用に供する用途
  - (6) その他本事業の趣旨にそぐわない用途であると貸付人が認めたもの

(建物の増改築等)

- 第 12 条 借受人は、本事業用地に新施設等のほか、新たに建物を建築し、若しくは新施設等の増築、改築等を行おうとする場合又は本事業用地の現状を変更しようとする場合は、その内容を貸付人に報告した上で、事前に貸付人の書面による承認を得なければならない。ただし、募集要項等及び事業計画書に基づく場合は、この限りではない。
- 2 貸付人が前項の承認を与えた場合であっても、本借地権の存続期間は延長されない。

(保全義務)

- 第 13 条 借受人は、本事業用地の返還を困難ならしめる使用をしてはならず、かつ、善良な管理者の注意をもって管理を行う義務を負う。
- 2 借受人は、事故等（本事業用地又は新施設等の使用に起因する場合、本事業用地又は新施設等の瑕疵に起因する場合、第三者の事由に起因する場合及び第 18 条第 2 項に規定する配慮義務に反する場合を含む。以下同じ。）により第三者に損害を与えた場合は、自己の責任と費用負担において当該第三者に対する損害賠償責任を負い、貸付人に当該第三者に対する損害賠償に関して何らの負担をかけるはならない。
- 3 借受人は、本事業用地に投じた有益費又は必要費があっても、これを貸付人に請求してはならない。
- 4 貸付人は、本事業用地について修繕する義務を負わず、当該修繕に係る費用は、借受人が負担する。ただし、募集要項等から合理的に推測し得ない埋蔵文化財、地中埋設物及び土壌汚染に起因して新施設等の整備について借受人に直接生じた増加費用は、貸付人と借受人で協議の上、双方の負担額を定める。

(契約不適合責任の排除)

- 第 14 条 借受人は、本定期借地権設定契約の締結後、本事業用地に数量不足その他に関して契約の内容に適合しないことを理由に、貸付人に対して貸付料の減免もしくは損害賠償の請求をすることができない。ただし、本定期借地権設定契約で別途定める場合は、この限りではない。

(新施設等の賃貸)

- 第 15 条 借受人は、新施設等の全部又は一部を第三者に賃貸する場合は、当該第三者の名称、住所（法人にあつては、主たる事務所）、貸付期間、使用目的等を書面により貸付人に事前に通知し、貸付人の事前の書面による承認を得なければならない。また、その内容に変更が生じる場合は、速やかに貸付人の書面による承認を得なければならない。ただし、事業計画書に基づく賃貸については、この限りではない。
- 2 借受人は、新施設等の全部又は一部を第三者に賃貸する場合は、本事業用地の借地権が法第 23 条第 2 項に基づく事業用定期借地権であり、第 11 条の規定により用途が制限されること、第 26 条の規定により本件契約期間満了時に新施設等を取り壊した上で本事業用地を貸付人に返還すべきことを当該第三者に明示し、当該第三者との間で本

件契約期間を超えない範囲で法第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約を書面により締結しなければならない。

- 3 借受人は、新施設等全部又は一部を第三者に賃貸する場合は、当該第三者に本定期借地権設定契約の目的に反した使用をさせてはならず、かつ、本定期借地権設定契約終了時における本事業用地の返還を困難とする行為をさせてはならない。
- 4 借受人は、新施設等全部又は一部を第三者に転貸した場合において、当該第三者に対して、法第 35 条に規定する効果を生じさせないため、本件契約期間満了の 1 年前までに、本定期借地権設定契約の終了及び新施設の取壊しを通知しなければならない。
- 5 借受人は、本事業用地の明渡しまでに、新施設等のすべての第三者との関係を、自らの責任と費用負担において終了させるものとし、貸付人に対して負担をかけてはならない。
- 6 借受人は、新施設等全部又は一部を第三者に転貸した場合において、事故等により当該第三者に生じた損害の一切を賠償又は補償するものとする。
- 7 借受人は、第三者の新施設等の使用等、第三者に起因する事由により貸付人に損害が生じた場合は、貸付人に生じた損害の一切を賠償又は補償するものとする。

(本借地権の譲渡等の禁止)

第 16 条 借受人は、本事業用地を第三者に転貸してはならない。ただし、貸付人の事前の書面による承認がある場合は、この限りではない。

- 2 借受人は、本借地権の譲渡又は担保権その他の使用権若しくは収益を目的とする権利の設定を行ってはならない。ただし、事前に貸付人の書面による承認がある場合は、この限りではない。

(供用開始義務等)

第 17 条 借受人は、募集要項等及び提案書類等に従い、貸付人と借受人の協議により定める期日までに以下の行為をしなければならない。

- (1) 新施設等の整備に係る工事着手（ただし、第 3 条に定める貸付期間開始日以降とする）
- (2) 新施設等の供用開始

(災害時及び緊急時の対応)

第 18 条 借受人は、災害発生時には、本事業用地の新施設のトイレの提供等、一時滞在施設として被災者の受入れに協力する。

- 2 借受人は、本事業用地及び新施設等における事故・火災等による非常時及び緊急時には、貸付人及び関係機関に報告するとともに、緊密に連携し速やかに事態収拾を図らなければならない。

(本事業に係る報告書の提出)

第 19 条 借受人は、本定期借地権設定契約締結後から新施設等が供用開始されるまで、建設工事や供用開始の準備等の進捗状況を確認するため、概ね四半期に 1 度、事業計画書の建設計画書を基に貸付人に進捗状況を報告し、貸付人の現地確認を受けなければならない。また、事業計画書に記載されたスケジュールについて、遅延の恐れが発生した場合は速やかに貸付人に報告しなければならない。

2 借受人は、毎年、年度末の翌月末まで（ただし、本件契約期間が満了する年度は本件契約期間の満了の日までとする。）に、事業計画書に対する当該年度の事業報告書（収支報告書含む。）を貸付人に提出しなければならない。

3 貸付人及び借受人は、事業報告書提出後 1 カ月以内に直接面会し、借受人は、貸付人に対して、事業報告書を基に財務状況及び事業収支状況等の説明を行うとともに、本事業用地及び新施設等の利用状況等について報告しなければならない。また、貸付人による利用状況等の現地確認を行う場合や貸付人が利用状況等の報告を求めた場合には協力するものとする。

(調査等)

第 20 条 貸付人は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合は、借受人に対し、本事業用地及び新施設等に立ち入り現況を確認できるものとするほか、借受人の財務状況等に関する質問調査、参考資料の提出その他の報告を求めることができる。この場合において、借受人は、貸付人の調査等に協力しなければならないが、正当な理由がなくその調査を拒み又は報告若しくは資料の提出を拒んではならない。

(1) 貸付料の支払を遅延した場合

(2) 本事業用地を第 11 条に規定する用途指定以外に使用したと認められる場合

(3) 第 15 条及び第 16 条の規定に違反したと認められる場合

(4) 募集要項等及び事業計画書に従った本事業用地及び新施設等の維持管理・運営を困難ならしめる事象が生じた場合

(5) その他借受人の本事業用地及び新施設等の利用状況等に照らし、貸付人による調査の必要があると認められる場合

2 貸付人は、借受人の財務状況や事業収支等の悪化その他の事由により事業の継続が困難になるおそれがあると考えられる場合には、借受人に対し、事業改善等を求めることができる。

(終了前協議)

第 21 条 借受人は、本件契約期間の満了に先立ち、本事業用地の明渡し等本定期借地権設定契約の終了に際して必要な事項を決定するため、貸付期間終了日の 2 年前から協議（以下「終了前協議」という。）を貸付人と行わなければならない。終了前協議にあたり、借受人は、協議する事項をあらかじめ貸付人に対し書面により通知しなければならない。

- 2 借受人は、終了前協議において、本定期借地権設定契約終了後の借受人が整備した新施設等の取扱い等に関する事項について、貸付人と協議を行うことができる。

(債務不履行等による終了)

第 22 条 貸付人は、借受人が本定期借地権設定契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ、相当の期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、書面により通知して本定期借地権設定契約を解除することができる。

- 2 貸付人は、借受人又は借受人以外の構成法人のいずれかが次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をしないで本定期借地権設定契約を解除することができる。

- (1) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定による更生手続開始の申立て、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定による再生手続開始の申立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定による破産手続開始の申立てその他債務整理手続の申立て又は解散を会社法その他の法令上権限のある機関で決議した場合又は第三者（借受人又は借受人以外の構成法人の取締役を含む。）によって、係る申立てがなされた場合
- (2) 津島市指名停止取扱要綱の規定による資格停止措置を受けた場合
- (3) 津島市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書（平成 25 年 3 月 19 日付け津島市長・愛知県津島警察署長締結）に基づく排除措置対象法人等であることが判明した場合
- (4) 手形交換所による取引停止処分、主要取引先からの取引停止等の事実があり、本事業の実施が困難となると見込まれる場合
- (5) 市税等（法人市民税、法人税、消費税及び地方消費税、固定資産税、都市計画税、法人事業税、地方法人特別税、事業所税等）を滞納した場合
- (6) 差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けた場合
- (7) 監督官庁により営業取消若しくは停止等の処分を受け、又は自ら営業等を休止し、若しくは停止した場合
- (8) 本事業に関し、公正取引委員会が、借受人又は借受人以外の構成法人のいずれかに私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。）に違反する行為（以下「独占禁止法違反行為」という。）があったとして、独占禁止法第 61 条第 1 項に規定する排除措置命令（以下「排除措置命令」という。）を行い、当該排除措置命令が確定した場合（当該排除措置命令に係る行政事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 号）第 3 条第 1 項に規定する抗告訴訟（以下本項において「抗告訴訟」という。）が提起された場合を除く。）
- (9) 本事業に関し、公正取引委員会が、借受人又は借受人以外の構成法人のいずれかに独占禁止法第 62 条第 1 項に規定する課徴金の納付命令（以下「課徴金の納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定した場合（確定した当該納付命令が独占禁止法第 63 条第 2 項の規定により取り消された場合を含み、当該納付命令に係る抗告訴訟

訟が提起された場合を除く。)

- (10) 本事業に関し、公正取引委員会が借受人又は借受人以外の構成法人のいずれかに独占禁止法違反行為があったとして行った決定に対し、当該決定を受けた借受人又は借受人以外の構成法人のいずれかが抗告訴訟を提起し、当該抗告訴訟について請求棄却又は訴え却下の判決が確定した場合
  - (11) 本事業に関し、公正取引委員会が行った排除措置命令又は課徴金の納付命令（これらの命令が借受人又は借受人以外の構成法人のいずれか若しくは借受人又は借受人以外の構成法人のいずれかが構成事業者である事業者団体（以下「事業者等」という。）に対して行われた場合は、当該事業者等のいずれかに対する命令で確定したものをいい、事業者等のいずれかに対して行われていない場合は、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において「排除措置命令等」という。）において、独占禁止法違反行為の実行としての事業活動があったとされた場合
  - (12) 本事業に関し、排除措置命令等により、事業者等のいずれかに独占禁止法違反行為があったとされた期間及び当該違反行為の対象となった取引分野が示された場合において、本事業が、当該期間（排除措置命令等に係る事件について、公正取引委員会が借受人又は借受人以外の構成法人のいずれかに対し課徴金の納付命令を行い、これが確定した場合は、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該独占禁止法違反行為の実行期間を除く。）に提案書類等の提出が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものである場合
  - (13) 本事業に関し、借受人又は借受人以外の構成法人のいずれか（借受人又は借受人以外の構成法人のいずれかが法人の場合にあっては、その役員又はその使用人）に対する刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは同法第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号による刑が確定した場合
  - (14) 信用状態が著しく悪化し、又はそのおそれがあると市が認めるべき相当の理由がある場合
  - (15) 募集要項等に規定する事項に反した場合
  - (16) 前各号に掲げるもののほか、本事業を実施し難い過失又は背信行為があった場合
- 3 借受人は、貸付人が本定期借地権設定契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ、相当の期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、書面により通知して本定期借地権設定契約を解除することができる。
- 4 第1項の規定に基づき貸付人が本定期借地権設定契約を解除する場合は、借受人は、第6条の規定に基づき支払うべき貸付料の年度額相当額を、違約金として貸付人に支払うものとする。ただし、当該違約金の額を超えた損害が貸付人に生じた場合は、貸付人は、次項の規定に基づいて当該損害の賠償を求めることができるものとする。
- 5 第1項から第3項までの規定に基づき貸付人又は借受人が本定期借地権設定契約を解除した場合は、解除の相手方当事者は、解除した当事者に生じた追加費用及び損害を賠償するものとする。

(是正要求)

第 23 条 貸付人は、借受人が実施する本事業用地の使用及び新施設等管理運営が本定期借地権設定契約、募集要項等及び事業計画書に相違すると判断した場合は、借受人にその是正を求めることができる。

2 借受人は、前項の規定に基づく是正要求に対して意見を陳述できるものとし、その内容が客観的に合理的であると認められる場合は、貸付人は当該要求を取り下げる。

3 借受人は、第 1 項の規定に基づく是正要求を受けた場合（前項の規定に基づき貸付人が要求を取り下げた場合を除く。）は、速やかに改善計画を作成し、貸付人の確認を得た上で、自らの責任と費用負担において是正措置を講じ、その結果を貸付人に報告しなければならない。

4 借受人は、第 1 項の規定に基づく是正要求を受けたにもかかわらず（第 2 項の規定に基づき貸付人が要求を取り下げた場合を除く。）、借受人が合理的な期間内に是正措置を講じないことにより、貸付人に生じた追加費用又は損害は、借受人が負担する。

(法令変更等又は不可抗力による契約の終了)

第 24 条 貸付人及び借受人は、法令変更等又は不可抗力により、本事業の全部若しくは一部の継続が不能となった場合又は過分の追加費用を要することとなった場合は、互いに協議した上で、合意により本定期借地権設定契約を解除することができるものとする。

2 前項に基づき本定期借地権設定契約が解除された場合に両当事者に生じた追加費用及び損害は、それぞれ自らが負担する。

(公用又は公共用に供するための契約の終了)

第 25 条 貸付人は、本事業用地を貸付人、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必要を生じた場合は、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 238 条の 5 第 4 項の規定に基づき本定期借地権設定契約を解除することができる。

2 借受人は、前項の規定に基づき本定期借地権設定契約が解除された場合に生じた損失について、地方自治法第 238 条の 5 第 5 項の規定に基づき、貸付人に対し、その補償を請求することができる。

(明渡し)

第 26 条 借受人は、本定期借地権設定契約が終了する場合は、次の各号に定める期日までに、借受人の責任と費用負担において、本事業用地を更地（地上地中を問わず、本事業用地に設置、埋設又は搬入されたあらゆる物（建物及び地中杭その他一切の定着物及び一切の動産を含む。）を撤去搬出し、良質な土砂で平らに均し、土砂の流出や飛散が起らないようにした状態をいう。）にするとともに、本事業用地に土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に規定される土壤汚染が判明した場合には、それが借受人の責めに帰すべき事由によるものである限り、土壤汚染部分について法令等により要求される

対策を講じ、土壌汚染のないことを確認した上で、本事業用地を貸付人に明け渡さなければならぬ。ただし、貸付人と借受人の協議により、撤去によって周辺環境に影響を及ぼす恐れがある等の理由により、事前に貸付人の書面による承認がある場合は、この限りではない。

- (1) 本定期借地権設定契約が解除された場合においては、貸付人の指定する日
- (2) 本件契約期間の満了により本定期借地権設定契約が終了する場合においては、本件契約期間の満了の日

- 2 借受人は、前項に定める明渡しをする場合は、貸付人による現地確認等を受け、その承認を得ることをもって本事業用地の明渡しを完了したものとする。
- 3 本定期借地権設定契約の終了後において、借受人が本事業用地を明け渡さなかった場合は、借受人は、本定期借地権設定契約の終了日の翌日から本事業用地の明渡し完了までの間の日数に応じ、遅延期間1日あたり、第6条に定める貸付料を1日あたりに換算した貸付料の2倍相当の使用損害金を貸付人に支払う。
- 4 本定期借地権設定契約が終了し、借受人が本事業用地を貸付人に明け渡した後、本事業用地に残置された物（建物その他一切の定着物及び一切の動産を含む。）について、貸付人は、借受人がその所有権を放棄したのものとして、借受人の費用負担でこれを適宜処分し、本事業用地を更地にすることができる。
- 5 借受人が本条に規定する本事業用地の明渡義務を怠り、これにより貸付人に損害を与えた場合は、借受人は第3項の使用損害金以外にも別途賠償しなければならない。

#### （貸付料の精算）

- 第27条 貸付人は、本定期借地権設定契約が解除された場合は、未経過期間に係る貸付料を借受人に返還する。ただし、その額が1,000円未満の場合は、貸付人は返還することを要しない。
- 2 貸付人は、本定期借地権設定契約の解除により借受人が違約金その他本定期借地権設定契約に基づき支払うべき金銭債務がある場合は、前項の規定にかかわらず返還する未経過期間に係る貸付料の全部又は一部と相殺することができる。
  - 3 貸付人が借受人に返還する貸付料には利息を付さないものとする。

#### （立退料の不請求）

- 第28条 借受人は、本定期借地権設定契約終了に伴う本事業用地の明渡しに際し、立退料、移転料及び営業補償その名目のいかんを問わず、貸付人に対し、一切の金銭上の請求をすることができないものとする。

#### （損害賠償責任）

- 第29条 貸付人又は借受人が、自らの責めに帰すべき事由により、相手方に損害を与えた場合は、その損害を相手方に賠償しなければならない。
- 2 借受人は、前項により損害賠償義務を負う場合、貸付人が第27条第2項の規定によ

り当該損害賠償の一部を未経過期間に係る貸付料の全部又は一部と相殺した場合は、貸付人が通知する金額を納付するものとする。

(月数計算)

第 30 条 貸付人及び借受人が本定期借地権設定契約に基づき支払うべき金銭の額について月割計算を要する場合は、12 か月により算定するものとする。

(届出義務)

第 31 条 借受人は、次の各号に該当する場合は、貸付人に対し書面をもって速やかに届け出なければならない。

- (1) 借受人又は借受人以外の構成法人のいずれかの名称又は主たる事務所の所在地を変更した場合
- (2) 借受人又は借受人以外の構成法人のいずれかについて、合併その他の承継が生じた場合
- (3) 本事業用地が滅失（一部滅失を含む。）し、又は毀損した場合

(強制執行の承諾)

第 32 条 借受人は、本定期借地権設定契約に定める債務の履行を怠った場合は、直ちに強制執行に服することについて異議を申し立てられない。

(契約締結及び公正証書の作成の費用負担)

第 33 条 貸付人及び借受人は、本定期借地権設定契約締結後遅滞なく、本定期借地権設定契約を内容とする公正証書を作成するものとし、本定期借地権設定契約の締結及び公正証書の作成に要する費用は、借受人の負担とする。

(本借地権の登記)

第 34 条 借受人は、本定期借地権設定契約締結後に本借地権の登記を行うことができ、貸付人は、借受人から本借地権の登記を行うために協力を求められた場合は、これに協力する。

- 2 借受人は、本定期借地権設定契約の終了と同時に本借地権の抹消登記を行わなければならない。
- 3 前 2 項の登記に要する費用（本事業用地上の建物についての表題部の登記費用を含む。）、本定期借地権設定契約の終了に基づく本借地権の抹消登記に要する費用その他本借地権の登記に関する一切の費用は、借受人が負担する。

(疑義等の決定)

第 35 条 本定期借地権設定契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本定期借地権設定契約の各条項に疑義が生じた場合は、貸付人と借受人が協議して定

める。

(準拠法及び管轄裁判所)

第 36 条 本定期借地権設定契約は、日本国の法令等に従い解釈され、本定期借地権設定契約に関する一切の裁判の第一審の専属管轄は、名古屋地方裁判所とする。

[ 以下 余 白 ]

上記契約の成立を証するため、本書2通を作成し、各当事者記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

貸付人

愛知県津島市立込町2丁目21番地

津島市

代表者 津島市長 日比 一昭 印

借受人

(所在地)

(代表法人名)

(代表者名) 印

別紙 物件目録（本事業用地）

所在・地番	愛知県津島市南門前町 1-7-1 番地、1-8-1 番地、 <del>無地番地</del>
地目	第一種住居地域 宅地
地積	〇〇㎡

確定測量後に定めるものとし（案）時点では暫定的な記載としている。

本事業用地の内訳

区分	地番	地目	地籍（㎡）	備考
a 1	〇〇	〇〇	〇〇	本定期借地権設定契約の貸付料対象地
a 2	〇〇	〇〇	〇〇	本定期借地権設定契約の貸付料対象地
合計			〇〇	a 1 + a 2

確定測量後に定めるものとし（案）時点では暫定的な記載としている。