

一宮市屋内プールの民設民営方式による整備・運営事業
事業用定期借地権設定契約書
(案)

賃貸人（借地権設定者）一宮市（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●年●月●日で締結した一宮市屋内プールの民設民営方式による整備・運営事業 基本合意書に基づき、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、本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2025年●月●日付で公表した「一宮市温水プールの民設民営方式による整備・運営事業プロポーザル募集要項」（当該募集要項に付随して示された資料及び当該募集要項・資料に関する質問に対する回答として公表された回答結果を含む。）や提案書類（本事業の公募型プロポーザル実施にあたって事業者グループから提出された提案書類、ヒアリング審査の内容、ヒアリング審査前の提案内容に係る甲からの質問に対する回答結果及び本契約締結までに事業者グループが甲に提出した提案内容を補完する趣旨の一切の書類をいい、以下「提案書類」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、賃貸借開始日（第3条第1項に定義する。）から30年を超えない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、2027年4月1日（以下「賃貸借開始日」という。）から●年●月●日までとする。

2 甲は、乙に対し、賃貸借開始日において本件土地を引き渡す。

3 本契約の他の規定にかかわらず、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 賃貸借開始日又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。なお、1円未満の端数が生ずる場合は、その端数を切り捨てるものとする。

3 乙は、毎年4月1日から9月末日までの分を10月末日、10月1日から3月末日までの分を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。甲への納付に係る費用（振込手数料を含む。）は乙の負担とする。

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、賃貸借開始日までに、甲に対し保証金として貸付料（年額）の100分の50に相当する額以上を預託しなければならない。

2 前項にかかわらず、甲は、一宮市契約規則（昭和50年規則第16号）（以下「本規則」という。）第8条各号のいずれかに該当するときは、第1項に定める保証金の全部又は一部の預託義務を免除することができる。また、乙は、第1項に定める保証金の預託を本規則第9条各号に定める保証金以外の担保の提供をもって代えることができる。

3 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、催告なしに保証金又は保証金以外の担保の提供があった場合における当該担保の目的物（以下「担保目的物」といい、当該担保実行後の価値代替物を含む。）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。

4 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又は担保目的物の不足額を追加して預託又は本規則第9条各号に定める保証金以外の方法により担保の提供をしなければならない。

5 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、保証金又は担保目的物の額から

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又は担保目的物を、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。

- 6 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金又は担保目的物を返還するときは、甲は、保証金又は担保目的物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。
- 7 乙は、本件土地を原状に復して甲に返還するまでの間、保証金返還請求権及び担保目的物に係る担保返還請求権（以下「担保返還請求権」をいう。）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。
- 8 乙は、保証金返還請求権及び担保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及び担保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8項の規定に違反して、保証金返還請求権又は担保返還請求権を譲渡し、若しく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、株式会社全銀電子債権ネットワークによる取引停止処分若しくは他の電子債権記録機関によるこれと同等の措置、国税等滞納処分又は破産その他の法的整理手続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又は担保目的物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提案書類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カ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。

(1) 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、保証金又は担保目的物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。

- (2) 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、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、本契約を締結する。また、第1条第3項に基づいて本契約の賃貸借の期間を延長する場合には、甲及び乙は、公証人役場において、公正証書により、当該延長に係る契約を締結する。

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名古屋地方裁判所とする。

(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。

以上を証するため、本契約書2通を作成し、当事者記名押印の上、甲及び乙が各1通を保有する。

[]年[]月[]日

賃貸人	甲	所在地	一宮市本町2丁目5番6号	
			一宮市	
			一宮市長 中野 正康	印

賃借人	乙	所在地		
		商号又は名称		
		代表者		印

物件表示 1 【物件の表示（登記簿謄本の表題部等を確認する）】

所	在	一宮市若竹 3 丁目
地	番	1 番 5 号
地	目	宅地
登 記 地 積		6,735.61 m ²

物件表示 2 【物件の表示（事業者が計画する施設等の情報をもとに記載する）】

種	類	●●
構	造	●●
床	面	地上●階（予定）、建築面積：●●（予定）、延床面積：●●（予定）
用	途	プール施設、●●施設