

(案)

(別紙7)

## 事業用定期借地権設定契約書

賃貸人新潟県(以下、「甲」という。)及び賃借人〇〇〇〇〇〇〇〇〇(以下、「乙」という。)は、甲の管理する別紙1「平面図」に示す事業区域の土地(以下、「本件土地」という。本件土地の詳細については、別紙2「物件調書」参照のこと。)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10月4日法律第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。

### (信義誠実の義務)

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。

### (契約の目的)

第2条 本契約は、乙が令和〇年〇月〇日付で甲に提出し、甲が令和〇年〇月〇日付で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 本件借地権については、法第23条第2項の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く、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。

### (指定用途等)

第3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ように供しなければならない。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

## (案)

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4条 乙は、本件土地を特定の宗教団体、政党若しくはこれらの外郭団体の活動又は特定の宗教若しくは政党のための活動で、勧誘活動及び万代テラス利用者が対象となることが予想される普及宣伝活動等の用途に供してはならない。

- 2 乙は、本件土地を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条に該当する業の用途に供してはならない。
- 3 乙は、本件土地を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号に規定する団体（以下、「暴力団」という。）及びその利益となる活動を行う者の活動など、公序良俗に反する用途に供してはならない。
- 4 乙は、本件土地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してはならない。
- 5 乙は、本件土地騒音や悪臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為の用途に供してはならない。

### (賃貸借期間)

第5条 賃貸借期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの〇年間とする。

- 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。

### (賃借料)

第6条 乙は、賃借料として年額金〇〇〇〇円を甲に支払う。

- 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。

(案)

- 3 乙は、賃借料を前払いにて半年ごともしくは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、第1回目の支払いは令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの分とし最終回の支払は令和〇年〇月〇日から賃貸借期間の満了日までの分とする。
- 4 賃借料は、公租公課、物価又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。

(契約保証金)

- 第7条 乙は、甲に対する原状回復義務を担保するため、本契約締結と同時に、契約保証金として、原状回復費用相当額金〇〇〇〇円を甲に預託する。
- 2 前項に規定する契約保証金の納付は、乙が保険会社との間に甲を被保険者として締結する履行保証保険等をもって代えることが出来る。
  - 3 甲は、乙が原状回復義務その他本契約から生じる債務を履行しないときは、前2項に定める契約保証金をもって原状回復費用に充当するほか、本契約に基づき生じた乙の甲に対する一切の債務に充当することができ、その順序は甲が指定する。この場合、乙は、契約保証金をもって乙の債務の弁済に充当することを請求することはできない。
  - 4 前項による充当の結果、契約保証金に不足が生じたときは、乙は甲の請求により直ちにその不足額を補充しなければならない。
  - 5 乙は、契約保証金を預託していることをもって、自己の債務不履行責任に対する抗弁とすることはできない。
  - 6 甲は、本契約が終了し、乙が第22条に基づき本件土地を原状回復して甲に返還したとき、甲は契約保証金を本契約に基づく乙の甲に対する未払いの債務に充当し、その残額を乙の請求により乙に返還する。
  - 7 乙は、保証金返還請求権に質権その他の担保権を設定することはできない。
  - 8 乙は、甲の書面による承諾を得て第三者に本件借地権を譲渡し、かつ、これとともに甲に対する保証金返還請求権を譲渡する場合を除いて、保証金返還請求権を譲渡することはできない。
  - 9 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

(案)

(延滞損害金)

第8条 乙は、賃借料、契約保証金、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9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出来るものとする。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10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。

(使用上の制限)

第11条 乙は、本件土地について第3条に規定する使用目的の変更、又は本件土地及び本件建物等について増改築等により現状を変更（軽微な変更を除く。）しようとするときは、変更しようとする理由、その内容及び変更後の使用目的等を記載した書面によって事前に甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(転貸、権利譲渡等)

第12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し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、この限りではない。

2 乙は、本件借地権を第三者に譲渡する場合には、本契約の内容を書面にて第三者に承継させなければならない。

(案)

- 3 乙は、甲が第1項の承諾をしたときは、甲に対する保証金返還請求権を本件借地権の譲受人に譲渡しなければならない。
- 4 乙は、甲の承認を得て第三者に対し、本件借地権の譲渡又は本件土地の転貸をしようとする場合及び第三者に対し、本件建物等の賃貸又は使用収益を目的とする権利を設定しようとする場合には、当該第三者との間で締結する契約において、建物の敷地が法第23条第2項に規定する事業用定期借地権に基づくものであり、第5条第1項に定める賃貸借期間の満了までに本件土地を原状回復すること及び賃貸借期間満了により借地権が消滅することを明示しなければならない。

(善管注意義務等)

- 第13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14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。
- (1) 本店、商号又は組織等を変更したとき。
  - (2) 第三者との合併等により会社組織に変動があったとき。
  - (3) 解散したとき。
  - (4) 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。
  - (5) 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15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16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

(案)

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。
  - (1) 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。
  - (2) 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。
  - (3) 乙が、本契約の条項に違反したとき。
  - (4) 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 甲は、前項に定めるもののほか、新潟県暴力団排除条例(平成23年新潟県条例第23号)第6条に基づき、乙が本条例第2条第2号に規定する暴力団員又は本条第3号に規定する暴力団員等に該当すると認められた場合には、この契約を直ちに解除する。
- 4 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。
- 5 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17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、甲がこれを相当と認めたときに、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する。

(契約保証金の帰属)

第18条 第16条第2項の規定により本契約を解除したときは、第7条に定める契約保証金は、甲に帰属する。

- 2 前項の定めにより帰属した契約保証金は、第21条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(案)

(違約金)

- 第19条 乙は、第3条第1項、第4条又は第12条に定める義務に違反したときは、賃借料の1年分に相当する額を違約金として甲の指定する日までに甲に支払う。
- 2 乙は、第11条第1項の増改築等に係る事前承認を受ける義務又は第15条に定める義務に違反したときは、賃借料の6月分に相当する額を違約金として甲の指定する日までに甲に支払う。
- 3 乙は、第16条第3項の規定により契約が解除されたときは、賃借料の1年6月分に相当する額を違約金として甲の指定する日までに甲に支払う。
- 4 前3項に定める違約金は、第20条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(損害賠償)

- 第20条 乙は、本契約に違反することにより、甲に損害を与えたとき又は第16条の規定により本契約を解除し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。

(既納金の損害金への充当等)

- 第21条 第16条の規定により本契約を解除した場合において、第7条第3項及び第6項の規定は既納の賃料についても準用する。

(原状回復義務)

- 第22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、この限りではない。
- 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。
- 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

(案)

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出来る。

- 4 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とはできず、また、本第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5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23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24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25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、すべて乙の負担とする。

(協議事項)

第26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27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新潟地方裁判所とする。

(案)

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

新潟市中央区新光町4番地1

甲 新潟県  
新潟県知事 花角 英世 印

住所  
乙 事業者名  
代表者名 ○○ ○○ 印