

行政財産貸付契約書(案)

賃貸人 沼津市（以下「賃貸人」という。）と、賃借人●●（以下「賃借人」という。）とは、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項に定める事業用定期借地権の設定に関し、以下のとおり行政財産貸付契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（目的）

第1条 賃貸人は、賃貸人賃借人間で●年●月●日付で締結された香陵公園周辺整備PFI事業 事業契約（以下「本事業契約」という。）に基づく自由提案施設事業（以下「対象事業」という。）の実施にあたり、本件土地（以下に定義する。）を賃借人に貸し付ける（以下かかる貸付けを「本件賃貸借」という。）ことを目的として、本契約を締結する。

（事業用定期借地権の設定）

第2条 賃貸人は賃借人に対し、別紙1に掲げる土地（以下「本件土地」という。）を賃借人に賃貸し、賃借人は専ら対象事業の用に供する建物所有の目的をもってこれを賃借し、賃貸人及び賃借人は、本契約により設定される借地権（以下「本件借地権」という。）が、法第23条第2項に定める事業用定期借地権に当たることを承認した。

2 本件借地権は、賃借権とする。

3 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。ただし、賃貸借期間満了後、新たな賃貸借契約について賃貸人及び賃借人が望む場合においては再契約を協議することができる。

（賃貸借期間）

第3条 本件土地の賃貸借期間は、●年●月●日から●年●月●日までとする。

（建物の建築等）

第4条 賃借人が本件土地上において対象事業の用に供する所有建物は、別紙2に掲げる地上建物（以下「本件建物」という。）のとおりとする。

（使用目的）

第5条 賃借人は、本件建物を賃借人が経営する対象事業の用にのみ供するものとし、居住の用に供してはならない。

（賃料）

第6条 賃料は、月額金●●円とする。

2 賃借人は、前項の賃料を、毎月25日までに、翌月分を賃貸人の発行する納入通知書にて支払う。ただし、25日が土曜日、日曜日又は祝日の場合には、その前日に支払うものとし、1月に満たない月の賃料は当該月の日数による日割計算とする。

（賃料の改定）

第7条 前条の定めにかかわらず、本契約期間中といえども、土地価格の著しい変動、経済情勢の激変により賃料が不相当となった場合は、賃貸人賃借人協議のうえ改定することができる。

（保証金）

第8条 保証金は●●円（月額賃料の24か月分相当）とする。

2 賃借人は、賃貸人に対し、本契約の成立と同時に、保証金全額を預託する。

3 保証金は無利息とし、本契約が終了して本件土地の明渡しを受け、本件建物の担保権の

抹消登記手続がなされ、本件土地上の契約外の建物を含む全ての建物の滅失登記がされたときは、賃貸人は、賃借人に対し、明渡し完了日までの延滞賃料、損害金及び本契約に附帯して発生する賃借人の賃貸人に対する一切の債務を控除した残額を返還する。

(相隣関係)

第9条 賃借人は、本件土地の使用に当たっては近隣との協調を保ち、騒音、振動、日影、夜間照明、電波障害等や衛生上有害かつ危険なガス、汚水等の排出によって近隣に迷惑をかけてはならない。

(本件建物の賃貸借等)

第10条 賃借人が本件建物の全部若しくは一部を第三者に賃貸するときは、賃貸人に対して転貸承認申請書を提出し、承認を得なければならない。また、当該賃貸借契約は以下の条件に従うものとし、賃借人は、当該賃貸借契約の締結後（締結後に内容を変更した場合には当該変更後）速やかにその写しを賃貸人に提出する。

- (1) 当該第三者は、本件建物及びその周辺において風俗営業その他公序良俗に反する事業を行わないこと。
 - (2) 当該第三者は、その関係会社又はその取引先（転貸先等）が、暴力団員等（本事業契約において定める「暴力団員等」をいう。）及びその他の関係者のいずれかに該当する者その他賃貸人が不適切と認める者でないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないこと。
 - (3) 賃借人と当該第三者との間で締結する貸付契約は、①当該貸付に借地借家法の適用がある場合には同法第23条に定める事業用定期借地権設定契約若しくは同法第38条に定める定期建物賃貸借契約又は使用貸借契約としなければならない。かつ、②当該契約の契約期間は本事業契約上の事業期間を超えず、本事業契約が事業終了日より前に解除又は終了した場合は当該解除又は終了をもって当該契約の契約期間も終了すること。
 - (4) 当該第三者は、賃貸人に対して、賃借人と当該第三者との間で締結する貸付契約が終了するにあたって土地明渡し、建物退去等に関する費用あるいは損害賠償など名目のいかなを問わず何らの金員の請求をしないこと。
 - (5) 賃借人は当該第三者との間で締結する貸付契約において、当該第三者が本件土地あるいは本件建物を第三者に転貸し、賃借権を譲渡し、又は業務等の委託をする場合には賃貸人及び賃借人の事前承諾を得ることとする。
 - (6) 賃借人は、当該第三者に下記の事由が発生したときは、賃貸人に対して届け出るとともに賃貸人として本件土地あるいは本件建物の保全をはからなければならないこと。
 - ① 当該第三者以外の者との間に、合併等により会社組織の変動があったとき。
 - ② 解散したとき。
 - ③ 破産、会社更生、民事再生、若しくは特別清算の手続又はこれらに類似する手続開始の申立てがあったとき。
 - ④ 本件土地上に存する建物等（本件建物を含むがこれに限らない）について、差押又は競売開始決定があったとき。
 - (7) 前各号のいずれか1つ以上に違反があった場合又は前号①ないし④いずれかの事由が生じた場合には、賃借人は当該契約を催告することなく通知をもって解除することができる。
- 2 賃借人は、賃貸人の書面による承諾なしに本件建物に担保物権を設定してはならない。
 - 3 賃貸人は、賃借人に対し、前二項の情報と資料の提出を求めことができ、その請求があったときは、賃借人は直ちにこれに応じなければならない。
 - 4 賃借人が本件土地を第三者に転貸した場合、当該第三者の責めに帰すべき事由は、賃借人の責めに帰すべき事由とみなして本契約の各規定が適用される。

(駐車場等)

第11条 賃借人は、本件土地のうち建物の敷地を除く空地部分を、本件建物の附属設備の設置箇所又は業務上必要な駐輪場、駐車場、資材置場等として使用することができる。

2 前項の規定により賃借人の設置する設備等の維持及び管理は、賃借人の負担と責任において行うものとする。

(費用の負担)

第12条 本件土地の造成及び舗装並びにそれらに付帯する設備等に要する費用は、賃借人の負担とする。

(管理責任)

第13条 賃借人は、通常の保安管理の責めを負うものとし、善良なる管理者の注意義務をもって本件土地を使用するものとし、賃貸人は本件土地の使用に伴って発生した事故等についての責めは一切これを負わないものとする。なお、賃借人が賃貸人の承諾を得て本件土地を第三者に転貸した場合、当該第三者にも本規定が適用される。

(事前承諾事項)

第14条 賃借人は、事前に賃貸人の書面による承諾なしに次の行為を行ってはならない。

- (1) 本件土地に構築物を設置し又は本件土地上の所有建物を改築又は増築すること。
- (2) 本件土地の借地権を譲渡し、又は転貸し、その他事由名目のいかんを問わず事実上これらと同様の結果を生ずる行為をすること。
- (3) 施設の全部又は一部について所有権を移転し、又は使用貸借による権利、その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転すること。
- (4) 本件土地の現状を変更すること。
- (5) 保証金返還請求権及び賃借権を質入れすること。

(通知義務)

第15条 賃借人は次の各号に該当する行為をし、又は該当する事実が発生したときは、直ちに賃貸人に対し書面による届出をしなければならない。

- (1) 前条各号の行為を賃貸人の承諾を得て完了したとき。
- (2) 本契約に抵触するおそれが生じ、又は抵触したとき。
- (3) 賃借人の役員変更・定款変更があったとき。
- (4) 本件土地の現状に変更が生じたとき。

(契約解除)

第16条 賃借人が次の各号のいずれかに該当した場合、賃貸人は、催告なしに直ちに本契約を解除することができる。なお、この場合、事由のいかんを問わず、賃借人は賃貸人に対し年額の賃料相当額を違約金として支払わなければならない。ただし、この規定は損害賠償額の予定とは推定しない。

- (1) 賃料の支払いを合計して3か月分以上怠ったとき。
- (2) 賃料の支払いをしばしば遅延し、その遅延が本契約における賃貸人と賃借人との信頼関係を害すると認められるとき。
- (3) 第5条、第9条、第10条又は第14条の規定のいずれかに違反したとき。
- (4) 賃借人が本件建物を第2条所定の目的以外の用途に供したとき。
- (5) 本契約締結後、継続して自ら施設において事業を実施しないとき。
- (6) 賃借人の事業の存続が困難であると賃貸人が認めたとき。
- (7) 本事業契約が理由のいかんを問わず終了したとき。
- (8) 手形又は小切手の不渡りにより銀行等から取引停止処分を受け、又は支払停止の状態に陥ったとき。

- (9) 破産、民事再生、会社更生又は会社整理の申立を行い、第三者より強制執行、保全処分、破産の申立又は滞納処分を受けたとき。
- (10) 賃借人又は賃借人の役員が、暴力団等であることが判明したとき。
- (11) 賃借人と本件土地の転貸借契約を締結した者が、暴力団等であることが判明したにも関わらず、賃借人が当該契約を解除しなかったとき。
- (12) 前各号に定めるほか、賃借人に賃貸人との信頼関係を著しく害すると認められる背信行為があったとき。

(建物の滅失)

第17条 賃貸借期間中に建物が滅失した場合、賃借人は、賃貸人に対し3か月以上の予告期間をおいた上で、本契約の解約を申し入れることができる。

(土地の使用不能)

第18条 天災地変、公用徴収等賃貸人及び賃借人のいずれの責めにも帰することのできない事由により、本件土地の全部又は一部が使用困難な状態となり契約目的を達成することができなくなった場合は、本契約は失効するものとする。

2 前項の場合、賃貸人及び賃借人は、相互に相手方に対して損害賠償の請求をしない。

(公用又は公共用に供するため必要とする場合)

第19条 他の規定にかかわらず、賃貸人は、賃貸借期間中に、賃貸人において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、本契約を解除することができる。本条の規定により本契約が解除された場合、賃借人は、地方自治法 238 条の 4 第 5 項が準用する同法 238 条の 5 第 5 項に基づき補償を求めることができる。

(明渡等)

第20条 本契約が期間満了、解約又は解除その他の事由によって終了したときは、賃借人は、自らの費用と責任において本件土地上の建物その他の一切の工作物を収去し、本件土地を更地の状態（地下の基礎構造まで除却し、整地し、土壌汚染のない状態）に復して賃貸人に明渡さなければならない。

2 賃借人は賃貸人に対し、本件土地上の建物を収去したときは速やかにその建物の滅失登記手続をしなければならない。

3 賃借人が第1項の定めに従わないときは、賃貸人は、賃借人の承諾なくして本件土地、建物内に立ち入ることができ、賃借人は自己の所有物ないし占有物件を任意に処分されても異議がない。

4 賃借人は、賃貸人に対し、本件借地権の期間が終了する1年前までに、本件建物の取壊し及び建物の賃借人の明渡し等本件土地の明渡しに必要な事項について書面により通知しなければならない。

5 賃借人が、本契約が終了したにもかかわらず本件土地を明渡さない場合、賃借人は、賃貸人に対し、契約終了の日の翌日から本件土地の明渡し完了日までの間について賃料の5倍相当額の使用損害金を支払う。

6 賃借人は、賃貸人に対し、本件土地を返還する場合、立退料、移転料その他これに類する一切の金銭上の請求をしない。

(遅延損害金)

第21条 賃借人が本契約に基づく賃料その他の金員の支払いを遅延した場合は、支払約定日の翌日から実際の支払日まで年 14.6%の割合による遅延損害金を付加して支払うものとする。

(公正証書の作成)

第22条 賃貸人及び賃借人は、法第23条3項の規定に準拠し、本契約に定める全ての契約条項を内容とする公正証書を作成し本契約を締結するものとし、●年●月末日を目途に、

公証役場において行うものとする。

(契約費用)

第23条 本契約及び第22条所定の公正証書の作成費用は、賃借人の負担とする。

(管轄裁判所)

第24条 本契約に関する紛争については、本件土地の所在地を管轄する静岡地方裁判所を第1審の管轄裁判所とする。

(補則)

第25条 本件借地権の設定に関し、本契約に定めない事項又は疑義のある事項は、賃貸人及び賃借人が協議して定める。

(以下余白)

以上、本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、各自記名押印のうえ、賃貸人及び借人が各1通を保有する。

●年●月●日

賃貸人

借人

(本件土地の表示)

所 在
地 番
地 目
地 積

(本件建物の表示)

- 1 種類
構造
床面積
- 2 種類
構造
床面積