

新図書館西敷地利活用事業 事業用定期借地権設定契約書（案）

【借地借家法第23条第1項の事業用借地権に該当する場合（契約期間が30年以上50年未満の場合）に使用】

高知市新図書館西敷地利活用事業（以下「本事業」という。）に関して、貸付人高知市（以下「甲」という。）と借受人●●（以下「乙」という。）とは、事業用地につき、以下の条項をすべて有する借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に規定する事業用定期借地権設定契約（以下「本借地権設定契約」という。）について、これを本借地権設定契約第27条に基づき公正証書により締結することを約するため本契約を締結する。

なお、本借地権設定契約に別段の定めがある場合を除き、本借地権設定契約中に使用する用語の定義は、〔甲と●●or:甲と●●、●●及び●●を構成法人とし、●●を代表法人とするグループ〕《いずれかを選択して記載》との間で締結された令和●年●月●日付基本協定書（以下「本件基本協定」という。）において定められた用語の定義による。

（目的等）

第1条 甲及び乙は、甲を貸付人とし、乙を借受人として、甲の所有する次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法第23条第1項に規定する事業用定期借地権（以下「本借地権」という。）を設定する。

所在及び地番	地目	地積	備考
		m ²	
		m ²	

ただし、別紙1記載の図面において赤線で囲まれた部分

- 2 本借地権設定契約については、契約の更新及び建物築造による存続期間の延長がなく、本件土地の貸付期間（以下「貸付期間」という。）満了時において乙は本件土地上の建物の買取りを請求できないものとする。
- 3 第1項に規定する本借地権設定契約は、別紙2に規定する民間施設の所有を目的とする。

(本件土地の引渡期限及び貸付期間)

第2条 本件土地についての貸付期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。

2 乙は、前項の貸付期間の始期において、民間施設の整備工事に着工しなければならない。

3 甲は、乙に対し、令和●年●月●日までに本件土地をその所在する場所において現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。ただし、本件土地の引き渡しが遅延したときも、その原因の如何にかかわらず、遅延期間が6か月以内であるときは、甲及び乙は、相互に損害賠償その他何らの請求も行わない。

4 第2項にかかわらず、乙が乙の責めに帰すべき事由がないにもかかわらず(前項ただし書きに基づく本件土地の引き渡し遅延に起因する場合を含む。)、令和●年●月●日までに民間施設の整備工事に着工することができないことを証明したときは、甲乙協議のうえ、民間施設の整備工事の着工時期を合理的な時期に変更し、あわせて貸付期間を50年未満の範囲内で変更する。なお、本項により貸付期間を変更する場合、甲及び乙は、公正証書により貸付期間の変更契約を締結しなければならない。公正証書による変更契約が締結できないときは、本項による貸付期間の変更の効力は生じない。

5 甲及び乙は、第1項又は第4項により定められた貸付期間が満了する1年前までに双方協議のうえ、第1項又は第4項により定められた貸付期間と併せて合計〇〇年《提案により50年未満の年数を具体的に記載》となる範囲で、第1項又は第4項により定められた貸付期間を延長する契約を締結することができる。この場合、甲及び乙は、甲の議会の承認を得たうえで、公正証書により当該事業用定期借地権設定契約の期間延長契約を締結しなければならない。甲の議会の承認が得られないとき、又は、公正証書による期間延長契約が締結できないときは、第1項又は第4項の貸付期間の経過により本借地権設定契約は終了する。

6 前項の期間延長契約に基づく延長後の期間においては、中途解約は認めない。

7 第4項の貸付期間の変更契約及び第5項の延長契約に要する費用については、公正証書の作成費用は乙の負担とし、その余の費用については第28条を準用する。

(保証金)

第3条 乙は、本借地権設定契約に基づく乙の債務の履行を担保するため、令和●年●月●日限り、保証金として、金●円を甲に預託しなければならない。

2 保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

3 甲は、保証金につき、本借地権設定契約の全部が終了し、乙が甲に対し本件土地の全部を第24条第1項本文に基づき原状回復して明け渡しを完了した後、又は、同条第1項ただし書き又は第2項に基づき本件土地につき原状回復が不要な部分が確定し、その余の全部について明け渡しを完了した後、乙の甲に対する残債務一切の額を控除した後に残額があればその残額を、乙の請求により速やかに乙に返還するものとする。なお、保証金には利息等は一切付さない。

4 甲は、乙が甲に対する金銭債務を履行しないときは、乙に対する何らの催告なく、いつでも保証金から充当することができる。この場合、乙は、甲から請求があるときは直ちに、充当による不足額を甲に支払わなければならない。なお、乙は甲に対し、甲に対する債務について保証金から充当することを請求することはできない。

5 乙は、第4条第1項の貸付料の増額又は経済情勢の変動等により、保証金が担保として合理性を欠く等不当な金額になったときは、甲の請求により、相当な金額になるまでの差額を甲に追加預託するものとする。

6 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ずに、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質入れし若しくは譲渡担保等の担保設定等の一切の処分をしてはならない。

7 乙は、第15条第2項ただし書きの規定に基づき本件借地権を第三者に譲渡する場合、保証金返還請求権を当該第三者に付随的に譲渡するものとする。

(貸付料及び貸付料の改定)

第4条 本件土地の貸付料（以下「貸付料」という。）の額は、年額金●円（月額換算金●円）とする。

2 貸付期間に1か月に満たない期間がある場合の当該期間に係る貸付料の額は、日割計算の方法で算定した額（1円未満の端数は切り捨て）とする。

3 甲及び乙は、本借地権設定契約の貸付期間開始後、3年毎に、相手方に対し、第1項に規定する貸付料の改定請求を行うことができるものとする。なお、当該請求があったときの改定後の貸付料の算定式は別紙3のとおりとする。

る。

- 4 甲又は乙は、前項による貸付料の改定とは別に、貸付料が、本件土地に対する租税その他の公課の増減により、本件土地の価額の上昇若しくは低下その他の経済状況の変動により、又は近傍類似の土地の地代若しくは借賃に比較して著しく不相当となったときは、相手方に対して貸付料の増減を請求することができる。
- 5 民間施設の建設工事期間中であっても、貸付料は第1項に定める金額とし、減額はしない。

(貸付料の納付)

第5条 乙は、前条に定める貸付料を、次の各号に定める区分に従い、甲の発行する納入通知書により3か月分をまとめて先払い納入しなければならない。ただし、乙が甲に対して申入れを行い、甲が承諾したときは、支払い方法を変更できるものとする。

- (1) 1回目の支払 民間施設の整備工事の着工日の前日まで
- (2) 2回目以降の支払 貸付期間の開始後3か月を経過する毎に当該経過日の前日まで

(本件土地の借地権設定登記)

第6条 乙は、第27条に基づく公正証書による本借地権設定契約締結後においても、本借地権設定契約に基づく事業用定期借地権の設定登記手続を行うことを甲に請求することはできない。

(民間施設の整備並びに本件土地及び民間施設の供用、運営及び維持管理等)

- 第7条 乙は、業務水準に従い、本件土地上に民間施設を整備し、本件土地及び民間施設につき、これらを供用、運営、及び維持管理しなければならない。
- 2 乙は、本件土地並びに本件土地上及び民間施設に設置した設備、機器、舗装及び緑地等を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。
 - 3 乙は、民間施設の名称を示すサインを設置する場合、本件土地の周辺の公共施設及び事業用地全体との調和や景観に配慮したサインとし、甲に対し、事前にサイン図を提出し、甲の許可を得なければならない。
 - 4 前3項の規定による供用、運営、及び維持管理に要する費用は、すべて乙の負担とする。

- 5 第1項の目的を達成するために必要な本件土地及び民間施設の供用,運営,及び維持管理に関する管理運営協定は,乙の意見を聞いたうえで,甲が定めるものとし,乙は管理運営協定を遵守しなければならない。
- 6 甲は,第1項の目的を達成するために本件土地及び民間施設の供用,運営,及び維持管理に関するモニタリングを実施することができるものとし,当該モニタリングの具体的な方法及び内容については,乙の意見を聞いたうえで,甲が定め,乙はその定めに従わなければならない。乙が,甲によるモニタリングを拒み,妨げ,若しくは忌避し,又は甲の求める報告及び資料等の提出を怠った場合,甲は乙に対し,その違反1回につき,違約金として,貸付料の1か月分相当額を請求することができる。

(民間施設整備に関する費用及び損害の負担等)

第8条 本借地権設定契約に定める場合を除き,乙が民間施設を整備するために要する費用はすべて乙の負担とし,かつ,その調達は乙の責任においてなすものとし,甲は,一切の対価を支払わず,かつ,一切の費用を負担しない。乙が不可抗力によって損害を被った場合においても,甲は当該損害につき一切負担しない。

- 2 乙は,民間施設を整備するに当たって,近隣住民等との協議,調整や騒音,振動,地盤沈下,地下水の断絶,大気汚染,水質汚染,臭気,電波障害,風害,日照障害,有害物質の排出等の環境への影響に関し,自己の責任と費用負担にて必要な措置を講じ,甲に対し苦情等が寄せられることのないようにしなければならず,万一,甲に苦情等が寄せられた場合には,乙においてその責任と費用負担にて対処,解決しなければならない。
- 3 乙は,民間施設を整備するに当たって,自己の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合,又は,民間施設を整備するに伴い避けることのできない騒音,振動,地盤沈下,地下水の断水,大気汚染,水質汚染,臭気,電波障害,風害,日照障害,有害物質の排出等により第三者に損害を与えた場合(所定の基準の範囲内に収まっている場合を含む。)であって,賠償を法律上必要とされる場合には,自己の責任と費用負担にて,当該損害を賠償しなければならず,賠償結果等について,甲に書面により報告しなければならない。

(遅延損害金)

第9条 乙は、甲に対し、本借地権設定契約に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、未払金額に年利14.6%を乗じて計算した額の遅延損害金を支払わなければならない。

(本件土地に関する調査等)

第10条 乙は、甲との間にて合意した日程に従い、本件土地について、自らの責任と費用負担において、民間施設を整備するために必要と判断した測量調査、埋蔵文化財その他の地中埋設物及び地中障害物に関する調査、地盤及び地質調査、土壌汚染調査及び周辺環境への影響調査等（以下「調査等」という。）を行う。

- 2 乙が調査等を行う場合、甲に事前に連絡するものとし、かつ、当該調査等を終了したときは当該調査等に係る報告書を作成し、甲に提出して、その確認を受けなければならない。
- 3 甲は、本件土地において、埋蔵文化財、地中障害物、既存構造物、地盤又は地質に係る条件の不良等民間施設の整備、供用、運営、及び維持管理等を実施方針、募集要領等、本件基本協定及び本借地権設定契約その他の甲乙間の合意に従って履行するに当たり支障となる事情がある場合であっても、本借地権設定契約に特に規定された場合を除き追加費用や損害等について何らの負担もしない。
- 4 甲は、甲が乙に対し本借地権設定契約締結までに提供し、また今後提供することがある、本件土地に関する情報の一切に関し、その責任を負担しない。

(地中障害物等に関する特則)

第11条 前条第3項に関わらず、前条第1項の調査等により、民間施設を整備するにあたって支障を生じさせる地中障害物（事業用地の地中に安全確保のために在置されている鋼矢板を除く。）が発見されたときは、乙は前条第2項の報告書にその旨を記載して甲に報告したうえ、甲とその撤去・処分等に関し協議しなければならない。

- 2 甲は、乙が前項の協議を踏まえて行う前項の地中障害物の撤去・処分に係る費用について合理的な範囲で負担する。ただし、甲は、地中障害物の撤去・処分の実施により民間施設の整備が遅延することに基づき乙が負担することとなる費用や損失等は、一切負担しない。

- 3 甲は、前条第2項の報告書に記載のない本条第1項の地中障害物（乙が前条第1項の調査等の全部又は一部を実施しなかったために判明しなかった場合を含む。以下、同様。）については、何ら責任を負わない。ただし、前条第2項の報告書に記載されなかった本条第1項の地中障害物が、前条第1項の調査等が必要かつ十分なものであり、当該調査等に何ら不備や誤謬がないにもかかわらず発見できなかったものであることを乙が証明することができたときは、第1項及び第2項を準用する。
- 4 前項の規定は、貸付期間開始後10年が経過した場合は適用されない。

（土壌汚染に関する特則）

- 第12条 第10条第3項に関わらず、第10条第1項の調査等により、法定の基準値を超える土壌汚染物質の存在が確認されたときは、乙は同条第2項の報告書にその旨を記載して甲に報告したうえ、甲と土壌汚染対策工事の内容に関し協議しなければならない。
- 2 甲は、乙と行う前項の協議により決定された内容の土壌汚染対策工事に係る費用について合理的な範囲で負担する。ただし、甲は、土壌汚染対策工事の実施により民間施設の整備が遅延することに基づき乙が負担することとなる費用や損失等は、一切負担しない。
 - 3 本件土地に関し、本借地権設定契約締結後の法令等の改正等により、新たに土壌汚染に関する調査及び対策を実施する必要がある場合には、甲乙協議のうえ、その方法及び費用負担について決定することとする。

（埋蔵文化財調査に関する特則）

- 第13条 乙は、本件土地について、掘削を伴う工事を実施する場合には、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条第1項に基づく届出を工事着手の60日前までに届け出なければならない。
- 2 前項の届出の結果、高知県歴史文化財課より発掘調査や工事立会の実施などの取扱いについて、乙に対し、指示が通知されるが、この指示に基づき、乙は、甲との間の協議をしなければならない。
 - 3 第10条第3項に関わらず、前項の指示及び協議に基づき、乙において本件土地の発掘調査が必要となったときは、甲は、乙が行う前項の協議により決定された内容の発掘調査に係る費用のうち、1平方メートル当たり31,000円（税込）を超える部分を負担する。ただし、甲は、発掘調査の実施により民

間施設の整備が遅延することに基づき乙が負担することとなる費用や損失等は、一切負担しない。

(本件土地の契約不適合責任等)

第14条 本件土地について数量の不足、埋蔵文化財、地中障害物、既存構造物、並びに、地盤及び地質に係る条件の不良等民間施設を整備、供用、運営、及び維持管理等を実施方針、募集要領等、本件基本協定及び本借地権設定契約その他の甲乙間の合意に従って履行するに当たり支障となる事情があることが判明しても、乙は、甲に対し、本借地権設定契約に別段の定めのある場合を除き、第3条第1項の保証金及び第4条第1項の貸付料の減額、損害賠償の請求、本借地権設定契約の全部又は一部の解除、解約、取消し、及び無効、並びに、業務水準の変更の請求をすることはできない。

(本件土地の転貸等の禁止)

第15条 乙は、甲の事前の書面による承諾なく、本件土地を第三者に転貸してはならない。

- 2 乙は、第三者に対して、本借地権、本借地権設定契約に基づく借地権者たる地位（以下「本借地権者たる地位」という。）、及び民間施設につき、譲渡や担保設定等一切の処分をしてはならない。
- 3 前項の規定にかかわらず、乙は、予め甲と協議の上で、甲の事前の書面による承諾を得たときは、民間施設に限り、抵当権を設定することができる。この承諾を得ようとする場合、乙は、甲に対し、借入先金融機関との間の金銭消費貸借契約書案、及び抵当権設定契約書案等、甲が求める資料を事前に提出しなければならず、抵当権設定登記手続きの前に締結済みの金銭消費貸借契約書等について乙と借入先金融機関連名での正写証明文言を付した写しを甲に提出しなければならない。
- 4 第2項にかかわらず、本事業の目的及び乙の事業提案書等記載の提案内容から逸脱しないことを条件として、予め甲と協議の上で、甲の事前の書面による承諾を得て、本借地権又は本借地権者たる地位及び民間施設を併せて第三者に譲渡する場合はこの限りでない。
- 5 乙は、前項に基づき本借地権又は本借地権者たる地位及び民間施設を併せて第三者に譲渡する場合、甲に対し、当該第三者との譲渡契約書案等、甲が求める資料を事前に提出しなければならず、譲渡後に締結済みの譲渡契約書

について乙と譲受人連名での正写証明文言を付した写しを甲に提出しなければならない。

- 6 乙は、乙の株式の株主の変更（出資持分の変更）を承諾するなどして、乙の実体の変更をしてはならない。ただし、予め甲と協議をした上で、甲の事前の書面による承諾を得た場合はこの限りでない。

（届出事項）

第16条 乙は、次の各号の一に該当するときは、速やかに甲が定める様式により甲に届け出なければならない。

- (1) 乙の名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 乙について、合併又は会社分割による包括承継その他の変動が生じたとき。
- (3) 第20条第1項第1号、第2号又は第4号に掲げる事由に該当したとき。

（その他の禁止事項）

第17条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、甲の事前の書面による承諾を得たときは、この限りでない。

- (1) 本件土地に民間施設以外の建物その他の構築物を築造すること。
- (2) 本件土地についての業務水準に従った状態を変更すること。
- (3) 前2号の他、業務水準を下回る内容又は水準の業務や行為を行うこと。
- (4) 乙が甲に提案した事業提案書等記載の提案内容の内容を変更すること。

（修繕義務）

第18条 甲は、本件土地の修繕義務を負担しないものとする。

（本借地権設定契約の違反等に対する措置）

第19条 甲は、乙が、第15条、第16条又は第17条の規定に違反したときは、乙に対し、業務水準、関係法令等及び本借地権設定契約に従った状態を回復し、違反状態を除去等するよう請求することができる。

- 2 乙は、前項の甲の請求において甲が定めた相当期間を経過しても業務水準等に従った状態を回復等しないときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、甲に対し、違約金として、月額貸付料の12か月分相当額の範囲内で甲が定める額を支払わなければならない。

3 前項の規定は、甲に生じた現実の損害額が同項の違約金の額を超える場合において、その超過分につき、損害賠償の請求を妨げるものではない。

(甲による契約の解除)

第20条 甲は、乙が次の各号に掲げる事由のいずれかに該当するときは、何ら催告することなく、本借地権設定契約の全部又は一部を解除することができる。

(1) 破産、会社更生若しくは民事再生の各手続開始決定の申立てその他債務整理手続の申立てをしたとき、若しくは、第三者(乙の取締役を含む。)によって、かかる申立てがなされたとき、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とき。

(2) 仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受けたとき又は公租公課を滞納し督促を受けて1か月以上滞納金の支払がなされないとき若しくは滞納処分を受けたとき。

(3) 正当な理由なく貸付料をその納付期限後1か月分以上滞納したとき。

(4) 借受人として必要な資格を欠いたとき。

(5) 本借地権設定契約その他乙が本事業に関し甲と締結する契約の締結又は履行について不正な行為を行ったとき、又は、不正な行為を行ったおそれが強いと甲が認めるべき相当の理由があるとき。

(6) 乙の責めに帰すべき事由により、本借地権設定契約の履行が不能となったとき。

(7) 信用状態が著しく悪化し又はそのおそれがあると甲が認めるべき相当の理由があるとき。

(8) 本件基本協定第●条第1項第1号ないし第6号《不正な行為等に係る措置に関する規定を指すが、条番号は本件基本協定の内容が確定した後に補充する。》を乙に準用したときに、これらに該当する事由があるとき。

(9) 本件基本協定第●条第6項第1号ないし第3号《暴力団の排除に係る措置に関する規定を指すが、条番号は本件基本協定の内容が確定した後に補充する。》を乙に準用したときに、これらに該当する事由があるとき。

2 甲は、乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、乙に対し、相当の期間を定めて催告を行った上で、本借地権設定契約の全部又は一部を解除することができる。

(1) 正当な理由がなく本借地権設定契約を履行しないとき、又は、貸付期間

内に履行の見込みがないとき。

- (2) 本借地権設定契約の履行にあたり甲の指示に従わないとき、又は、甲の職務の執行を妨げたとき。
 - (3) 本件土地又は民間施設について、業務水準、関係法令等又は本借地権設定契約に従った整備、供用、運営、維持管理又はこれらに付帯する業務の実施をしないとき。
 - (4) 前項各号及び本項前各号に掲げる事由のほか、本借地権設定契約に定める事項に違反したとき、本件土地の使用上の義務に違反したとき又は乙の甲に対する不法行為があったとき。
- 3 本借地権設定契約の締結後、法令変更又は不可抗力により本借地権設定契約の継続が不能となった場合又は契約の継続に過分の費用を要する場合、甲は、乙と協議の上、本借地権設定契約の全部又は一部を解除することができる。
- 4 乙は、前3項の規定による本借地権設定契約の解除に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。
- 5 甲は、貸付期間中に、国、甲その他公共団体において、本件土地の全部又は一部を公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法第238条の5第4項に基づき、本借地権設定契約の全部又は一部を解除することができる。この場合、甲は、乙が既に甲に支払った貸付料のうち本件土地の全部又は一部を返還する日以後の期間に係る貸付料の額（一部のときは面積按分した額）を乙に還付する。なお、貸付料還付の対象となる期間が1か月に満たないときは、日割計算の方法で算定した額（1円未満の端数は切り捨て）とする。

（契約解除による違約金）

- 第21条 前条第1項（同項第8号及び第9号は除く。）及び第2項のいずれかの規定により本借地権設定契約が解除されたときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、乙は、甲に対し、月額貸付料の12か月分相当額の違約金を支払わなければならない。
- 2 本事業に関して乙が前条第1項第8号及び第9号のいずれかに該当するときは、本借地権設定契約の解除の有無にかかわらず、また、前項の規定にかかわらず、乙は、甲に対し、月額貸付料の24か月分相当額の違約金を支払わなければならない。本借地権設定契約が終了した後についても、また同様と

する。

3 第1項及び前項の規定は、甲に生じた損害額が第1項及び前項それぞれの違約金の額を超える場合において、その超過分につき、損害賠償の請求を妨げるものではない。

4 乙は、乙について、破産手続開始の決定があった場合における破産法（平成16法律第75号）の規定により選任された破産管財人、更生手続開始決定があった場合における会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された管財人又は再生債務者（乙）がそれぞれ破産法第53条、会社更生法第61条、民事再生法第49条に基づき本借地権設定契約を解除した場合にも、第1項の違約金の支払及び前項の損害賠償の責めを負うものとする。

（乙による契約の解除）

第22条 乙は、甲が甲の責めに帰すべき事由により本借地権設定契約に基づく甲の債務を履行しない場合で、かつ、甲が乙による催告の後60日以内に当該債務不履行を是正しない場合、本借地権設定契約の全部又は一部を解除することができる。

（中途解約）

第23条 乙は、第2条第1項又は第4項の貸付期間中であっても、貸付期間開始後10年が経過した場合に限り、本借地権設定契約を終了させようとする日の1年前までに甲に書面での申し入れを行い、次項の違約金を本借地権設定契約の全部を解約終了する日の6か月前までに支払ったときは、本借地権設定契約の全部を解約することができる。ただし、本項によっても本借地権設定契約の一部の解約は認めない。

2 乙は、前項により本借地権設定契約の全部を中途解約する場合、本借地権設定契約に基づく貸付料（月額）の12か月分相当額を中途解約違約金として甲に支払わなければならない。

（本件土地の全部又は一部の返還等）

第24条 乙は、甲が第20条第5項又は乙が第22条により本借地権設定契約を解除した場合を除き、本借地権設定契約の全部又は一部が終了する日（甲が第

20条第1項から第3項までの規定により本借地権設定契約の全部又は一部を解除した場合にあっては、甲が定める日。乙が第23条により中途解約する場合にあっては、同条第1項の乙が本借地権設定契約の全部を終了させようとする日。)までに民間施設その他本件土地のうち本借地権設定契約の終了する部分上に存在するものについては全て解体撤去し、乙の負担において、本件土地のうち本借地権設定契約の終了する部分を原状(更地。以下、本項において同じ。)に回復した上で甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地の全部又は一部を原状に回復させることが適当でないとき、この限りでない。

- 2 乙は、前項ただし書きに該当するときは第6項に従い、甲が第20条第5項により本借地権設定契約を解除したとき又は乙が第22条の規定により本借地権設定契約を解除したときは第8項に従い、本件土地の全部又は一部を現状のまま返還することができる。
- 3 乙が第1項本文に反して本件土地の全部又は一部の原状回復をしないときは、乙は、甲に対し、原状回復に必要な費用相当額及び乙が原状回復義務を履行しないことによって甲が被る損害につき賠償しなければならない。
- 4 前項の場合、甲が乙に対し相当な期間を定めて第1項本文に基づく本件土地の全部又は一部の原状回復を求めたにもかかわらず、乙がなおこれを行わないときは、前項の費用及び損害の額の多寡にかかわらず、乙は第3条の保証金の返還請求権を放棄するものとする。なお、前項の費用及び損害の額並びに乙の甲に対する未履行債務の額の合計額が第3条の保証金の額を超えるときは、乙は甲に対しその超過額を支払わなければならない。
- 5 第1項本文の場合、乙は、甲に対し、民間施設その他乙が権限により本件土地に付属させた物を買取るべきことを請求することはできない。
- 6 第2項の場合のうち、第1項ただし書きに該当するときは、乙は、甲に対し、甲が本件土地のうち原状に回復させることが適当でないとき認められた部分に存する民間施設その他乙が権限により本件土地に付属させた物を譲渡して所有権を移転するとともに、甲は、これを譲り受けなければならない、甲又は甲が指定する者が本事業を継続するときは、乙は事業を継続するために必要な引継ぎを行うものとする。なお、当該譲渡の対価の金額及び支払方法については、民間施設その他乙が権限により本件土地に付属させた物のうち建物以外の物は無償とし、建物は、甲乙協議の上、定める。
- 7 前項の場合において、譲渡の対価に関する協議が、本借地権設定契約の全

部又は一部が終了する日から2か月を経過してもまともにならない場合にあつては、甲が合理的範囲で定め乙に通知した金額及び支払方法を譲渡の対価の額及び支払方法とする。

- 8 第2項の場合のうち、甲が第20条第5項により本借地権設定契約の全部又は一部を解除したとき、又は、乙が第22条の規定により本借地権設定契約の全部又は一部を解除したときは、本件土地のうち解除の対象となる部分に存する民間施設その他乙が権限により本件土地に付属させた物すべてについて、甲は、自己の費用負担により解体撤去するか、本借地権設定契約の全部又は一部が終了する日の時価から民間施設その他乙が権限により本件土地に付属させた物を撤去するのに要する金額を控除した金額を基準として甲乙協議の上、定める金額によりこれを譲り受けて所有権の移転を受けるか、いずれかを選択しなければならない。なお、本項に基づく譲渡の対価に関する協議が、本借地権設定契約の全部又は一部が終了する日から2か月を経過してもまともにならない場合にあつては、前項を準用する。
- 9 前項の場合、甲は、乙に対し、相手方に第20条第5項又は第22条に基づく解除の意思表示が到達した日から6か月以内に、本件土地のうち解除の対象となる部分に存する民間施設その他乙が権限により本件土地に付属させた物すべてについて、自己の費用負担により解体撤去するか、所有権の移転を受けるか、通知しなければならず、上記期間内に何らの通知をしないときは、自己の費用による解体撤去を選択したものとみなす。
- 10 第8項の場合のうち、民間施設その他乙が権限により本件土地に付属させた物すべてについて、甲がこれを譲り受けて所有権の移転を受けるときの時価の基準日は相手方に第20条第5項又は第22条に基づく解除の意思表示が到達した日とする。

(有益費等の請求権の放棄)

第25条 乙は、本借地権設定契約に別段の定めのある場合を除き、乙が本件土地に投じた有益費、必要費その他の費用があつても、名目の如何を問わず、これを甲に請求することはできない。

(損害賠償)

第26条 乙は、その責めに帰すべき理由により本借地権設定契約に定める義務に違反し甲に損害を与えたときは、第19条又は第20条に該当しない場合でも、

その損害に相当する金額（違約金の定めがある場合には違約金を控除した金額）を損害賠償として甲に支払わなければならない。

- 2 甲は、その責めに帰すべき理由により本借地権設定契約に定める義務に違反し乙に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として乙に支払わなければならない。

（公正証書の作成及び強制執行の承諾）

第27条 甲及び乙は、本借地権設定契約書の内容に基づき公正証書を作成することにより本借地権設定契約を締結するものとし、当該公正証書の作成費用は乙の負担とする。

- 2 前項の公正証書には、保証金、貸付料及び遅延利息並びに違約金その他本借地権設定契約に基づく乙の一切の金銭債務に関し、乙がこれらを延滞したときは当該債務及びこれについての遅延損害金支払債務につき甲が催告することなく強制執行を行うことについて異議がないことを認諾する旨を記載するものとする。
- 3 甲及び乙は、第1項に規定する公正証書の作成に必要な手続きに互いに協力しなければならない。

（契約の締結に要する費用）

第28条 前条第1項に定める以外の本借地権設定契約の締結に要する費用は、甲乙各自の負担とする。

（請求、通知等の様式等）

第29条 本借地権設定契約に基づき締結される一切の合意、並びに、本借地権設定契約及び本借地権設定契約に基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、説明、回答、申出、承認、承諾、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通知及び解除（以下「合意に定める通知等」という。）は、他の方法によることにつき、甲と乙が書面で合意した場合を除き、書面により行わなければならない。

- 2 合意に定める通知等はすべて、代表借受人が乙を代表して、発し、また、受領するものとする。なお、甲及び代表借受人は、合意に定める通知等の宛先を各々相手方に対して別途通知しなければならない。
- 3 本借地権設定契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

(暴力団の排除に関する措置)

第30条 本借地権設定契約には本件基本協定第●条第1項ないし第5項《条番号は本件基本協定の内容が確定した後に補充する。》を準用する。

(本借地権設定契約の有効期間)

第31条 本借地権設定契約の有効期間は、契約締結日から本借地権設定契約に基づく甲及び乙のすべての債務の履行が完了する日までとする。

(管轄裁判所)

第32条 本借地権設定契約に関する紛争は、高知地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとし、甲及び乙は、同裁判所の専属的管轄に服することを合意する。

(準拠法)

第33条 本借地権設定契約は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈される。

(疑義の解決)

第34条 本借地権設定契約について疑義が生じたときは、甲乙協議の上、解決するものとする。

(規定外事項)

第35条 前各条に定めるもののほか、本借地権設定契約の履行について必要な事項は、甲乙協議の上、決定するものとする。

以上の契約締結の証として、この証書2通を作成し、双方記名押印の上、各自1通を保有する。

令和〇年〇〇月〇〇日

貸付人 高知市
代表者 高知市長 ○○○○ 印

借受人 住所 ○○○○
商号 ○○○○
代表者名 ○○○○ 印

借受人 住所 ○○○○
商号 ○○○○
代表者名 ○○○○ 印

(別紙1) 本件土地の概要

※乙の事業提案内容を踏まえて作成する。

所在地	高知市
土地面積	本件土地全体：2564.06㎡ 貸付面積（敷地面積）：2,551.56㎡ 【内訳】
土地所有者	高知市
法規制	①商業地域 ②建ぺい率 80% ③容積率 500%

注：本件土地の範囲を，赤線で囲んで明示する。

(別紙2) 民間施設の概要

※乙の事業提案内容を踏まえて作成する。

(別紙3) 改定後の貸付料の算定式

- ・ 甲及び乙は、定期借地権設定契約締結から3年ごとに、相手方に対して貸付料(月額)の改定請求を行うことができることとします(甲及び乙のいずれも改定請求を行わなかった場合は、貸付料の改定は行われません)。
- ・ 請求を受けた場合には、次に示す改定式に基づいて算定を行い、従前の貸付料から変動があった場合は、改定をするものとします。

[貸付料の改定式]

改定後の年間貸付料

= 従前の年間貸付料(改定を行っていない場合は提案貸付料) × 変動率※1

※1 : 変動率(0.01%未満は四捨五入) = $\frac{\text{貸付料改定日の属する年の前年の「基準路線」※2の固定資産税路線価}}{\text{従前の貸付料決定日の属する年の前年の同固定資産税路線価}}$ ÷

※2 : 高知街1号線(高知市帯屋町二丁目3-1~7-5地先市道)