

## 事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人 那覇市（以下「市」という。）と賃借人 【 】（以下「事業者」という。）は、市と事業者が令和【 】年【 】月【 】日付で締結した「新真和志複合施設建設事業 民間収益事業に係る基本協定書」（以下「基本協定」という。）に基づき、市所有の物件表示 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（事業用定期借地権等）【第 1 項又は第 2 項】に規定する借地権を設定することを目的として、第 1 条から第 24 条までを内容とする契約（以下「本契約」という。）を、令和【 】年【 】月【 】日（民間施設の工事着手日）までに、公正証書により締結するものとする。

### （契約の目的）

- 第 1 条 市は、事業の用に供する物件表示 2 に記載の建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として、本件土地に事業者のために、法第 23 条【第 1 項又は第 2 項】に規定する借地権（以下「事業用定期借地権」という。）を設定するものとする。
- 2 本契約により市が事業者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 市及び事業者は、本件借地権の契約更新（更新の請求及び土地の利用継続によるものを含む。）を行わないものとする。また、事業者は市に対し、建物の買取り請求をできないものとする。
  - 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 条並びに民法第 619 条第 1 項の規定は適用されない。

### （指定用途）

- 第 2 条 事業者は、本件建物を、令和【 】年【 】月【 】日に提出された新真和志複合施設建設事業の事業者提案（落札者が、市に提出した提案書及び交渉時に提出された提案図書等による提案をいい、以下「事業者提案」という。）に定める民間施設の用途として使用するものとし、本契約の期間中、本件建物の主たる用途については他の用途には変更しないものとする。ただし、真にやむを得ない理由により、主たる用途である【 】の運営の継続が困難となった場合は、6 ヶ月前までに市に報告し、市の書面による承諾を得た上で事業の中止、又は事業者提案の趣旨に沿う範囲で用途変更することができるものとする。
- 2 事業者は、前項の場合であっても、本件建物を、以下の用途に使用、若しくは以下の用途に使用する者に賃貸することはできないものとする。
    - (1) 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他周辺環境の品位や価値を損なう用途
    - (2) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途

- (3) 政治的用途・宗教的用途
  - (4) 以下の団体等による利用
    - 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。以下「暴対法」という。）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。
  - (5) 分譲住宅など多数の者に対して建物及び借地権の譲渡・転貸を前提とする用途
  - (6) その他、社会通念上、公共施設と並存することが不適当な用途
- 3 事業者は、本件建物を、深夜時間帯に営業を行う用途に供する場合は、市の書面による承諾を得るものとする。
  - 4 市は、事業者が前 3 項に違反した場合、ただちに事業者には是正措置を要求することができる。万一、事業者がすみやかに是正措置に応じない場合、市は、本契約を解除することができる。この場合、市は本契約解除に関する一切の費用等を負担しないものとする。
  - 5 前項の場合、市は事業者より受託している本契約に基づく保証金は返還しないものとする。また、事業者は、本件建物の解体撤去費用が発生する場合はこれを負担するものとし、本件建物の賃借人に対する営業保証金、損害賠償、閉店等に係る一切の費用等を負担するものとする。

（賃借権の期間）

- 第 3 条 本件借地権の期間は、本契約に伴う公正証書契約締結日から、令和【 】年【 】月【 】日（解体・撤去工事完了日）までとする。
- 2 本件借地権の契約期間中に本件建物の滅失（取り壊しを含む。）があった場合に事業者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といえども、本契約の存続期間は延長しないものとする。

（賃料及び賃料の改定）

- 第 4 条 本件土地の賃料は、年額 金【 】円（1 平方メートル当り年額【 】円）とし、1 年未満の端数が生じる場合には日割り（1 年を 365 日とする。）をもって計算した額とし、円未満の端数は切り捨てる。
- 2 前項の賃料年額は、当概年の 4 月 1 日から翌年の 3 月 31 日までの額とする。
  - 3 事業者は、毎年 4 月及び 10 月に市が定める方法により当該年度分の賃料を半期ずつ、市が発行する請求通知を受けた日から 30 日以内に市に納付するものとする。

ただし、本契約が成立した日が属する年度である令和【 】年度については、本契約が成立したとき【及び10月】に納付するものとする。

- 4 市及び事業者は、第1項の賃料について、固定資産税路線価の変動率を踏まえ、原則として3年ごとに見直しを行うこととし、改定後の賃料は本件土地の評価額を基準に別紙2に定める方法により算出した額とするものとする。

#### (保証金)

- 第5条 事業者は、賃料、第18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事業者の債務を担保するため、本契約が成立したときに、市に対し保証金として当該年度の賃料の1か年分金【 】円を預託しなければならない。
- 2 市は、事業者が賃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、催告なしに保証金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、市は、弁済充当日、弁済充当額及び費用を事業者に書面で通知する。
  - 3 事業者は、前項により市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日以内に市に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
  - 4 市は、本契約の終了に伴い、事業者が本件土地を原状に復して市に返還し、かつ、第16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事業者の債務で未払いのものがあるときは、保証金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を、それぞれ遅滞なく事業者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。
  - 5 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、市は、保証金から差し引く金額の内訳を事業者に明示しなければならない。
  - 6 事業者は、本件土地を原状に復して市に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって市に対する賃料その他の債務と相殺することができない。
  - 7 事業者は、保証金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8条第3項に規定する場合については、この限りではない。

#### (地中埋設物、土壤汚染等)

- 第6条 本件建物の工事着手日前までに本件土地に土壤汚染が確認された場合は、市の費用負担によりこれを撤去するものとする。
- 2 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、事業者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、市の費用負担により事業者が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事業者が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業者が負担することとする。

- 3 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。

(建物の賃貸借等)

- 第7条 事業者は、真にやむを得ない理由により、本件建物の全部又は一部を事業計画に記載のない第三者（以下「第三者」という。）へ賃貸する場合は、事前に書面により市の承諾を得るものとする。
- 2 事業者は、前項の場合であっても、以下の団体等に賃貸借、転貸借等することは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。以下「暴対法」という。)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
  - 3 事業者は、当該第三者に対し、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し、それと同時に当該第三者との建物賃貸借契約も終了することを、書面で約定するものとする。

(建物及び借地権の譲渡・転貸)

- 第8条 事業者は、真にやむを得ない理由により、本件建物の全部若しく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（賃借権）を第三者に譲渡・転貸するときは、事前に書面により市の承諾を得るものとする。
- 2 事業者は、当該第三者に対し、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するものとする。
  - 3 市が第1項の譲渡に承諾を与えたときは、事業者は本件借地権とともに市に対する保証金返還請求権を当該第三者に譲渡するものとし、市はこれを承諾するものとする。
  - 4 事業者は、第1項の場合であっても、第2条第2項各号に定める用途に使用する者、若しくは第7条第2項各号に定める団体等には本件借地権（賃借権）を譲渡・転貸できないものとする。

(建物の新築及び増改築等)

第9条 事業者は、本件建物を建築基準法上の確認申請を要する新築、増改築又は解体撤去を行う場合は、市の書面による承諾を得るものとする。

(土地の譲渡)

第10条 市は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ、その旨を事業者  
に書面により通知するものとする。

- 2 市は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、事業者に対する保証金返還債務を当該第三者に承継させるものとする。

(契約の解除)

第11条 市は、次の各号の一に掲げる事由が事業者に存する場合において、市が相当の期間  
を定めて当該事由に係る義務の履行を事業者に対し催告したにもかかわらず、事業者  
がその期間内に当該義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

- (1) 第2条の指定用途の規定に違反したとき。
  - (2) 第4条の賃料の規定に違反したとき。
  - (3) 第5条第7項の規定に違反して、保証金返還請求権を譲渡し又は担保に供したとき。
  - (4) 第7条の建物賃貸借等の規定に違反したとき。
  - (5) 第8条の建物及び借地権の譲渡・転貸の規定に違反したとき。
  - (6) 第9条の建物の新築及び増改築等の規定に違反したとき。
  - (7) 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 市は、次の各号の一に掲げる事由が事業者に存する場合、本契約を解除することができる。
    - (1) 事業者について、銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的倒産手続の開始の決定があったとき。
    - (2) 落札者の代表企業、構成企業若しくは協力企業のいずれかの者が、民間収益事業に係る基本協定書第14条第1項各号のいずれかに該当したとき。
    - (3) 事業者又は落札者の代表企業、構成企業若しくは協力企業のいずれかの者が次のいずれかに該当するとき。

- ア 役員等(その役員又はその支店若しくは常時建設工事の請負契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。)が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)(その後の改正を含め、以下「暴力団対策法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であると認められるとき。
- イ 役員等が、暴力団員であることを知りながらこれを使用し、又は雇用しているとき。
- ウ 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
  
- エ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
- オ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
- カ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- キ 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方がアからカまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- ク 事業者が、アからカまでのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合(キに該当する場合を除く。)に、市が代表企業を介して事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。

#### (違約金)

- 第12条 事業者は、第11条の規定により市が本契約を解除した場合は、その損害として賃料の2か年相当額を違約金として市に支払うものとする。保証金を預託している場合、保証金を違約金の一部又は全部に充当できるものとする。
- 2 市に損害が発生した場合は、違約金とは別に市が被った損害のうち合理的な範囲を事業者は賠償するものとする。

#### (契約の中途解約)

- 第13条 第3条第1項の期間中に、事業者が真にやむを得ない事由により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、6ヵ月前までに市に対し書面で申し入れ、市の承諾を得なければならない。

- 2 前項により事業者が中途解約する場合は、以下に定める事項に従うものとする。
  - (1) 事業者は賃料の 2 か年分金【       】円を違約金として市に支払うものとする。なお、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができる。
  - (2) 市に損害が発生した場合は、違約金とは別に市が被った損害のうち合理的な範囲を事業者は賠償するものとする。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

- 第14条 市及び事業者は、法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により本契約に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったときは、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知しなければならない。この場合において、通知を行った者は、通知を發した日以降、本契約に基づく履行期日における履行義務の全部又は一部を免れるものとする。ただし、各当事者は法令変更若しくは不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。
- 2 市及び事業者は、前項に定める通知を發した日以後、直ちに本事業の継続の可否について協議するものとし、本事業の継続に関して増加費用の発生又は契約期間の満了による本件土地の返還の遅延が予想される場合にあっては、事業者が当該増加費用の額又は遅延期間を最小限とするような対策を検討し、その対策の合理性について市と協議しなければならない。
  - 3 事業者は、法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により本契約の有効期間中に発生した追加費用及び損害額を負担するものとする。

(契約終了時の措置)

- 第15条 事業者は、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、市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壤汚染の無いことを確認したうえで市に返還するものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、事業者は、市から本件建物の譲渡の要請又は申出があった場合、協議に応じるものとする。
  - 3 事業者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、市は、事業者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、事業者は、市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ができず、また、市の措置に要した費用を負担し、市に生じた損害を賠償しなければならない。
  - 4 事業者が本件土地の返還を遅延した場合には、契約期間満了日、契約の解除又は契約の中途解約の場合は市及び事業者が合意した土地の返還予定日から、遅延期間 1 日当たり、本件土地の直近の年間賃料を 1 日当たりに換算した賃料（1 年を 365 日とし、円未満の端数は切り捨てる。）の 2 倍に相当する額の遅延損害金を事業者は市に支払うものとする

- 5 事業者は市に対し、第3条に定める借地権の期間が満了する日の2年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明け渡しの日程等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

(登記)

- 第16条 市及び事業者は、協議のうえ、本件土地について事業用定期借地権設定の登記を行うものとする。
- 2 本契約が終了した場合には、事業者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登記、本件建物に付着した担保権等の一切の抹消登記を行うものとする。
  - 3 本条に関する費用は、事業者の負担とする。

(公租公課)

- 第17条 本件土地の租税は市の負担とし、本件建物の租税は事業者の負担とする。

(遅延利息)

- 第18条 事業者は、第4条第3項に規定する期日までにその賃料を支払わなかったときは、未払額につき、当該期日を経過した日から支払をする日までの日数に応じ、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した率（以下「支払遅延防止法の率」という。）で計算した金額を遅延利息として市に支払わなければならない。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とする。
- 2 市は、事業者が賃料及び遅延利息を納付すべき場合において、納付された金額が賃料及び遅延利息の合計額に満たないときは、先ず遅延利息から充当するものとする。

(近隣対策)

- 第19条 本件建物の整備、維持管理及び運営において、近隣住民等への周知、説明対応等については、事業者は誠意をもって近隣住民への説明等を行い、紛争等が生じた場合も事業者の責任と負担において対応するものとする。

(施設建設に起因する周辺影響への対策)

- 第20条 本件建物を建設したことに起因する周辺への影響（電波障害、風害、悪臭、日影等）について、実際に本件建物に起因して影響が生じた場合、事業者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21条 市及び事業者は、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22条 市及び事業者は、公証人役場において、公正証書により、この契約に定める内容に基づく事業用定期借地権の設定契約を締結する。

2 公正証書作成に係る一切の費用は、事業者の負担とする。

(準拠法及び専属的合意管轄裁判所)

第23条 本契約は日本国の法令に従い解釈され、本契約に係る訴えの専属的合意管轄裁判所は、本件土地の所在地の那覇地方裁判所とする。

(規定外事項)

第24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、市及び事業者は、民法、借地借家法、その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決するものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

市 那覇市泉崎 1 丁目 1 番 1 号  
那覇市  
那覇市長 知念 覚

事業者 【 住 所 】  
【 事業者 】  
【 代表者職氏名 】

物件表示 1

所在 那覇市寄宮 1 丁目

地番 ●番

地目 ●●

地積 ●平方メートル

物件表示 2

別紙 1 事業計画建物図面記載の【 】

床面積 【 】平方メートル

## 別紙2 賃料の改定方法

- ・賃料の改定は、次式によって表されるものとする。

改定後の賃料（年額）＝従前の賃料（年額）×固定資産税路線価の変動率

※小数点以下の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

ここで、固定資産税路線価の変動率

＝改定年度の前年の県道 222 号線（真地・久茂地線）の固定資産税路線価÷従前の賃料算定時に用いた県道 222 号線（真地・久茂地線）の固定資産税路線価（初回の改定については、事業用定期借地権設定契約時の固定資産税路線価）

- ・改定に係る協議は、3 年ごとに行うものとし、当該年度の 4 月頃に公表される固定資産税路線価に基づき、改定後の賃料の算定を行い、当該年度の翌年度以降の賃料に反映させるものとする。なお、当初の改定に係る協議は、令和 7 年度に行い、令和 8 年度以降の賃料に反映させるものとする。
- ・社会情勢等を考慮し特別な事情があると認められる場合は、市と事業者は協議の上、改定方法を決定できるものとする。