

南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業

事業用定期借地権設定契約書（案）

令和 9 年●月●日

南相馬市

事業用定期借地権設定契約書（案）

借地権設定者 南相馬市（以下「甲」という。）と借地権者 ●（以下「乙」という。）とは、甲が令和●年●月●日に実施方針を公表した、「南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業」（以下「本事業」という。）のうち、民間収益施設整備運営事業（以下「本民間収益施設整備運営事業」という。）に関連して、甲の所有する別紙 1 物件目録記載の土地（土地に接合する構造物を含む。以下、別紙 1 物件目録記載の物件を個別に又は総称して「本件土地」という。）について、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号、その後の改正を含む。以下「法」という。）第 23 条第 1 項に規定する事業用定期借地権の設定に関する契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条 （定義）

本契約において使用する用語の定義は、本契約に別段の定めがある場合を除き、本事業に関連して〔甲、乙及び●〕との間で締結された●年●月●日付け基本契約書における定義に従うものとする。

第2条 （目的）

甲は、乙に対し、本件土地を、乙が本民間収益施設を整備した上で、自ら使用し又は第三者に賃貸するなどして直接的又は間接的に本民間収益施設整備運営事業を行うことを目的として賃貸し、乙はこれを借り受ける。

- 2 甲及び乙は、本契約に基づく本件土地の賃貸借が、乙が本民間収益施設整備運営事業を行う本民間収益施設を所有及び運営することを目的とするもので、乙の賃借権が法第 23 条第 1 項に規定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）に当たることを確認する。

第3条 （用途指定）

乙は、本件土地を次の用途に供しなければならない。

用途 本民間収益施設整備運営事業計画に基づき、乙が本民間収益施設を整備した上で、自ら使用し又は第三者に賃貸するなどして直接的又は間接的に本民間収益施設整備運営事業を行うための施設である本民間収益施設の建物敷地（以下「指定用途」という。）

- 2 乙は、本件土地を、●年●月●日（以下「指定期日」という。）までに、本民間収益施設整備運営事業として予定されている本民間収益施設における全施設の営業を開始させるなど、指定用途に供さなければならない。
- 3 乙は、本件土地を指定期日から第 7 条に定める本件借地権の存続期間が満了するまでの間、引き続き指定用途に供さなければならない。ただし、第 27 条に規定する原状回復を行う期間についてはこの限りでない。

第4条 （指定用途の変更等の承諾）

乙は、次の各号のいずれかに掲げる場合において、指定期日の変更又は指定用途の変更を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した願書を提出し、甲の書面による承諾を得なければならない。ただし、第2号については、指定用途の変更はできないものとし、当該変更の願書は受け付けない。

- (1) 不可抗力により、本件土地を指定期日までに又は引き続きその用途に供することが著しく困難、不可能又は不適切となった場合
- (2) 社会経済情勢の著しい変動等により、本件土地を指定期日までにその用途に供することが著しく困難、不可能又は不適切となった場合
- (3) 前二号のほか本件土地を指定期日までに又は引き続きその用途に供することが著しく困難、不可能又は不適切であることが明らかとなった場合

第5条 （建物の内容）

本民間収益施設の概要（種類、構造及び規模）は、別紙1 物件目録に記載のとおりとする。法令上の制約その他の事情により、建物の仕様を変更する場合には、乙は、あらかじめ、甲に図面を添えて報告の上、甲の書面による承諾を得て建物の建築に着手しなければならない。ただし、既に甲が別途承諾しているときは省略することができるものとする。

第6条 （建物の増改築）

乙は、本民間収益施設の増改築（既存建物の再築、別紙1 物件目録記載の建物に加えて建物を新築する場合を含む。以下同じ。）をしようとするときは、あらかじめ、甲に図面を添えて報告の上、甲の書面による承諾を得て建物の増改築に着手しなければならない。ただし、既に甲が別途承諾しているときは省略することができるものとする。

- 2 甲が前項による承諾を与えた場合でも、第7条に定める本件借地権の存続期間は延長されず、本契約は期間満了により終了するものとする。

第7条 （存続期間）

本件借地権の存続期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。

- 2 前項の存続期間には、本民間収益施設の建築及び収去等に要する期間を含むものとする。
- 3 本契約は、第1項に定める期間の満了により終了するものとし、契約の更新（更新の請求及び土地使用の継続によるものを含む。）及び建物の増築による存続期間の延長はないものとする。ただし、期間満了にあたり、甲と乙の協議により、契約期間を20年を目安として、本件土地について本契約と同一の使用目的による事業用定期借地権設定契約の再契約を行うことができるものとする。

第8条 （貸付料）

本件土地の貸付料（以下「貸付料」という。）は、第1号に定める固定貸付料と別紙2記載の算定式により算出される変動貸付料を合算した金額とする。但し、第1号に定める固定貸付料につき、貸付期間に1年未満の端数が生じたときは、当該事業年度の固定貸付料は、1年を365日として日割計算した金額とし、第2号に定める変動貸付料につき、事業年度の途中で存続期間が終了したときは、当該事業年度の変動貸付料は、別紙2第1項但書き記載の算定式により算出される金額とする。なお、事業年度とは、乙の事業年度として定められる、各暦年の4月1日に始まり、翌年の3月末日に終了する1年間（本契約締結年度にあつては、契約締結日から次に到来する3月末日までの期間をいい、貸付期間の満了日の属する最終年度にあつては、当該暦年の4月1日に始まり、貸付期間の満了日までの期間をいう。）をいい、以下同様とする。

(1) 固定貸付料（以下「固定貸付料」という。）

本契約締結日から本施設等開業日の前日まで：年額●¹万円

本施設等開業日から事業期間の終了日まで：年額1,400万円

なお、本施設等開業日とは、以下アからウを全て満たした日をいう。

ア 本公共施設に係る維持管理・運營業務の開始

イ 本既存施設に係る改修の完了（改修を乙が提案した場合に限る）

ウ 本民間収益施設に係る営業の開始（本民間収益施設の一部の営業が開始された場合を含む）

(2) 変動貸付料（以下「変動貸付料」という。）：別紙2第1項本文記載の算定式により算出される金額

第9条 （貸付料の納付）

乙は前条に規定する貸付料を、乙の事業年度ごとに、毎年●月末日までに甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。ただし、初年度（本件借地権の存続期間の初日から●年●月末日までの期間）の貸付料については、一括して、本件土地の引渡しまでに納付するものとする。

2 前項で定める納入期限が金融機関の休業日に当たるときは、その後の最初の営業日を納入期限とする。

3 貸付料の起算日は、第7条第1項に定める借地権の存続期間の始期とする。

4 借地権の存続期間の始期及び終期における貸付料の算定において、前条で定めるほか、期間が1か月に満たない場合は、当該月の日数によって日割計算により算出する。

第10条 （貸付料の改定）

¹ 提案内容を踏まえ、市が別途定める最低貸付料の算定方法に準拠して算定された額を記載します。

第 8 条に規定する貸付料は、社会経済情勢の変動その他の理由により、その額が実情に沿わなくなったと甲が判断したときは、甲は、原則として 3 年ごとに改定することができるものとする。

- 2 前項に規定する貸付料の改定を行う場合は、甲が適正な額を算定の上、乙に通知するものとする。

第11条 （貸付料の納付の遅延損害金）

乙は、第 8 条に規定する貸付料を甲の定める納入期限までに納付しない場合は、その期限の翌日から納付の日までの日数に応じ、その納付すべき金額について年 14.6% の割合を乗じて計算した金額を遅延損害金として甲に支払わなければならない。

- 2 前項に定める遅延損害金の計算において、年当たりの割合は、閏(じゅん)年の日を含む期間についても、365 日当たりの割合とする。
- 3 前二項に規定する遅延損害金の計算において、納付すべき金額が 2,000 円未満である場合は、その全額を切り捨てる。次に、その納付すべき金額が 2,000 円以上である場合に、その金額中に 1,000 円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。
- 4 前三項により計算した遅延損害金の額が 100 円未満である場合は、その全額を切り捨てる。次にその遅延損害金の額が 100 円以上である場合に、その金額中に 100 円未満の端数がある場合は、その端数を切り捨てるものとする。

第12条 （引渡し）

甲は、●年●月●日（又は甲と乙が書面により別途合意した日（本契約書において「引渡日」という。））までに、本件土地を現状有姿の状態で乙に引き渡す。ただし、甲が、本件土地の全部又は一部を引渡日において引き渡すことができないと判断した場合は、甲は、乙の意見を聞いた上で引渡しが可能な期日を乙に通知し、当該期日までに引渡しを行うものとする。

第13条 （禁止用途）

乙は、本件土地及び本民間収益施設を次の各号に掲げる用途に供し、又はこれらの用途に供されることを知りながら（当該事実を過失により知らない場合を含む。）、本民間収益施設について、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。

- (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、その後の改正を含む。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団の事務所その他これらに類する施設の用途
- (2) 前号に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために使用する等公序良俗に反する目的の用途

- (3) 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、その後の改正を含む。）第 2 条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業を目的とする用途

第14条 （使用上の制限）

乙は、甲の書面による事前の承諾なしに、本件土地を第 2 条に定める目的、第 3 条に定める指定用途及び第 4 条で甲が承諾した指定用途以外の用途に使用し、又は第三者に使用させてはならない。

第15条 （本件土地の転貸）

乙は、甲の書面による事前の承諾なしに、本件土地を第三者に転貸してはならない。

第16条 （本件借地権の譲渡）

乙は、甲の書面による事前の承諾なしに、本件借地権を第三者に譲渡してはならない。

第17条 （黙示の更新の排除）

乙が、本件借地権の存続期間満了後に本件土地の使用を継続した場合でも、本契約は更新されず、また乙は、民法（明治 29 年法律第 89 号、その後の改正を含む。）第 619 条の期限の定めのない賃貸借の存在を主張することはできない。

- 2 本件借地権の存続期間満了後は、仮に乙が甲に貸付料名目の金銭を支払った場合でも、貸付料ではなく、損害賠償金の一部として弁済充当されるものとする。

第18条 （本件借地権にかかる担保権の設定）

乙は、甲の書面による事前の承諾なしに、本件借地権に担保権を設定することはできない。

- 2 甲は、前項による承諾を受けた担保権の実行については、担保権者と協議を行い、協定書を締結することができるものとする。

第19条 （本民間収益施設の譲渡その他の処分）

乙は、甲の書面による事前の承諾なしに、本民間収益施設を第三者に譲渡、担保提供その他処分をしてはならない。

第20条 （本民間収益施設の賃貸）

乙は、本民間収益施設の全部又は一部を第三者に賃貸する場合には、甲に対しあらかじめ、賃借人の氏名（法人名）、住所（所在地）、営業内容及び賃貸借期間を書面で通知し、甲の承諾を得なければならない。但し、甲は、乙が本件提案において転貸先

として明記していた又は使用用途を達成するために必要な場合で、かつ、(i)転貸先である第三者が第 25 条第 2 項各号に該当せず、将来にわたっても該当しないことを確約し、(ii)当該確約に違反した場合には、乙は催告を要することなく直ちに本民間収益施設の貸付に関する契約を解除できる場合は、原則として乙による第三者への民間収益施設の一部転貸を承諾するものとする。

- 2 乙が、前項の承諾を得て本民間収益施設を第三者に賃貸するときは、乙は、本件土地の使用権が法第 23 条第 1 項に基づく事業用定期借地権であり、存続期間満了時に消滅すること及び期間満了時に本民間収益施設を取り壊した上で、本件土地を甲に返還すべきことを当該第三者に明示し、同第三者との間で法第 38 条の定期建物賃貸借契約又は法第 39 条の期間満了時までの期限付建物賃貸借契約を書面により締結しなければならない。
- 3 乙は、建物賃借人との賃貸借契約において法第 35 条の効果を生じさせないために、本契約期間満了の 1 年前までに、本契約期間満了により建物が取り壊される旨を建物賃借人に通知しなければならない。
- 4 甲は、建物賃借人に対し、本契約が終了する 1 年前までに、本契約の終了時期を自ら通知できるものとし、乙はこれに異議を述べないものとする。

第 20 条の 2（物価の変動）

甲は、物価変動により乙に発生した増加費用又は損害を負担せず、この場合、乙は、自己の責任と費用において本民間収益施設整備運営事業を継続しなければならない。

第21条 （契約不適合）

乙は、引き渡された本件土地が、種類、品質又は数量その他の点に関して契約の内容と適合しないことを理由として、貸付料の減免、損害賠償及び修繕費等の請求又は本契約の解除をすることができないものとする。ただし、甲と乙が協議の上別途合意した場合はこの限りではない。

第22条 （保全義務）

乙は、善良な管理者の注意をもって、本件土地の形状の維持保全に努めなくてはならない。本項の規定により支出する費用は、すべて乙の負担とし、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

- 2 乙は、本件土地の使用に関し、近隣土地建物の所有者又はその賃借人より苦情のある場合は、乙の費用と責任において対応しなければならない。
- 3 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス及び汚水の排出等によって、近隣土地建物の所有者若しくはその賃借人に迷惑をかけ、又は近隣土地建物の所有者若しくはその賃借人の事業に支障を来す行為を行ってはならない。
- 4 乙は、本件土地が天災地変その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場

合には、その賠償の責めを負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責めを果した場合は、乙に求償することができるものとする。

第23条 （通知義務）

乙は、次の各号の一に該当することとなった場合は、直ちにその旨を甲に書面により通知しなければならない。

- (1) 乙の氏名若しくは名称、代表者又は住所若しくは主たる事務所の所在地を変更したとき
- (2) 合併又は分割が行われたとき
- (3) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てを受け、又はこれらを自ら申し立てたとき

第24条 （実地調査等）

甲は、本契約の履行に関し、必要があると認めるときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 乙は、正当な理由がなく前項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項の報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

第25条 （契約の解除）

甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告及び是正の指示を行うとともに、当該期間内に是正策の提出・実施を求めることができることとし、乙が当該期間内に当該是正事項を是正できなかった場合は、甲は、乙に対し、解除事由を記載した書面を送付することにより、本契約の全部又は一部を解除することができる。

- 2 甲は、前項に定めるもののほか、乙による本契約に定める義務の履行が不可能若しくは著しく困難な場合又は福島県警察本部長からの通知若しくは回答により、乙が次に掲げる者であることが判明した場合には、何らの催告を要せず本契約の全部を解除することができるものとする。
 - (1) 南相馬市暴力団排除条例（平成24年9月28日市条例第23号、その後の改正を含む。以下「市条例」という。）第2条に規定する暴力団、暴力団員等
 - (2) 福島県暴力団排除条例（平成23年3月18日県条例第51号、その後の改正を含む。）第22条及び第23条に違反している事実がある者
- 3 基本協定第●条又は基本契約第●条に定める解除事由が発生した場合、甲は、何らの催告を要せず本契約の全部を解除することができるものとする。
- 4 前三項の場合において、本契約の解除により乙に損害が生じても、甲はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

- 5 甲は、本件土地を甲において公用又は公共の用に供するため必要が生じた場合は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号、その後の改正を含む。）第 238 条の 5 第 4 項の規定に基づき、本契約を解除することができるものとし、乙は甲に対し同条第 5 項の規定に基づき、解除によって生じた損失につきその補償を求めることができるものとする（逸失利益を除く。）。ただし、甲が別途補償を支払うことなどによって既に回復された損失については、補償を求めることができないものとする。

第26条 （毀損・滅失による契約解除）

乙は、天災地変その他乙の責めに帰し得ない事由により、本件土地の全部又は一部が滅失又は著しく毀損した場合であって、本契約の目的を達することができない場合には、本契約の解除を申し入れることができる。

- 2 甲は、前項の規定に基づく申入れに対し、正当な事由があると認めるときは、本契約の解除を承諾し、書面によりその旨を通知するものとする。

第 26 条の 2（本民間収益施設整備運営事業の継続困難による契約の解除等）

甲は、乙において本民間収益施設整備運営事業を継続する必要がなくなったと合理的に判断する場合又は本契約を解除することが必要と認めるときには、乙に対し、6 ヶ月以上前に書面で通知することにより本契約を解除することができる。甲は、乙に対し、本契約の解除又は終了の原因になった事由により乙に生じた損害を補償する。ただし、乙の責めに帰すべき事由により生じた損害がある場合は、本事業に係る甲から乙に対する支払から控除する。

第27条 （原状回復）

乙は、第 7 条に定める本件借地権の存続期間の満了、又は第 25 条、第 26 条若しくは第 26 条の 2 の規定により本契約が解除されたことにより、本契約が終了するとき、定着物等（甲が原状回復を免除したものを除く。以下本条において同じ。）を自らの責任と費用で収去し、本件土地を本契約締結時の原状に回復して、甲又は甲の指定する第三者の立会及び確認を得て本件借地権の存続期間の満了日又は甲が指定する期日までに、甲又は甲の指定する第三者に引き渡さなければならない。ただし、甲と乙が別途合意した場合はこの限りではない。

- 2 本契約が終了しているにもかかわらず、乙が、前項に定める期日までに定着物等の収去を完了しない場合又は本件土地の引渡しをしない場合、甲は乙に対し、本契約終了の日の翌日から明け渡し済みに至るまで、本契約第 8 条に定める貸付料と同額の損害金を支払わなければならない。

第28条 （建物等買取請求権の放棄）

乙は、本契約の終了に際し、法第 13 条の規定により本件土地上の定着物等の買取り

を、甲に請求することはできない。ただし、甲と乙が協議の上、定着物等の全部又は一部について甲が乙から買い取る事又は第三者をして買い取らせる旨を合意することは妨げないものとする。

第29条 （貸付料の清算）

甲は、本契約が解除された場合は、受領した貸付料のうち未経過期間にかかる額を返還する。ただし、その額が1,000円未満の場合はこの限りでない。

第30条 （暴力団等からの不当介入の排除）

乙は、本契約の履行に当たって、市条例第2条に規定する暴力団又は暴力団員等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲に報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力等をしなければならない。

第31条 （損害賠償等）

乙は、第7条に定める本件借地権の存続期間が満了したとき又は第25条、第26条若しくは第26条の2の規定により本契約を解除された場合において、本件土地を本件借地権の存続期間の満了日又は甲が指定する期日までに返還しないときは、損害賠償金として、返還すべき期日の翌日から返還した日までの期間に応じ、貸付料に相当する金額を甲に支払わなければならない。

第32条 （有益費等の放棄）

乙は、第7条に定める本件借地権の存続期間が満了したとき又は第25条、第26条若しくは第26条の2の規定により本契約を解除された場合において、本件土地を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等が現存している場合であっても、甲に対しその償還等を請求することができない。

第33条 （契約にかかる費用）

本契約の締結及び履行に関する費用、公正証書作成に要する費用、事業用定期借地権設定及び抹消登記に要する費用及びその他契約に要する一切の費用は、乙の負担とする。

第34条 （疑義等の決定）

本契約に関し疑義のあるとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

第35条 （信義誠実の義務）

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。

第36条 （準拠法及び裁判管轄）

本契約は、日本国の法令等に従って解釈されるものとし、本契約に関する一切の紛争は、福島地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第37条 （強制執行の認諾）

乙は、本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服するものとする。

この契約の成立を証するため、本契約書 2 通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和 9 年●月●日

借地権設定者（甲） 福島県南相馬市原町区本町二丁目 27 番地
南相馬市
南相馬市市長 門 馬 和 夫

借地権者（乙）

物件目録

土地の表示

所在地	地目	地積（㎡）	
		公簿	実測

土地に接合する構造物の表示

名 称	構 造	規 模

建物の概要の表示

種 類	構 造	規 模

変動貸付料の算出方法等

1. 変動貸付料の算定式

各事業年度における変動貸付料の額は以下の算定式により算出する。

$$\text{変動貸付料の額} = \{A \times B\} - C$$

なお、変動貸付料の額が 0 以下となったときは、変動貸付料は 0 円とする。

A：当該事業年度の本民間収益施設の運営に基づく売上高（円）

B：2.0%

C：固定貸付料

但し、事業年度の途中で存続期間が終了した場合においては、上記算定式によって算出された金額に、1 年を 365 日として日割り計算した金額（1 円未満の端数切上げ）として算出するものとする。

2. 変動貸付料の通知及び確定

(1) 変動貸付料の額の通知に際する根拠資料の提出

乙は、各事業年度終了後速やかに 1. に定める算定式に従って当該事業年度における変動貸付料の額を算出するものとする。

乙は、各事業年度の終了日から 1 ヶ月以内に、1. の算定式により算出した結果及び甲が別途指定する根拠資料を添付して、当該事業年度における変動貸付料の額を甲に通知する。

(2) 変動貸付料の額の確定

甲は 2. (1) の通知を受けたときは、その内容を確認し、変動貸付料の額を定めるものとする。

甲は、納入通知書（但し、変動貸付料の額が 0 円となる場合を除く。）を乙に対して発行する。

3. 第 31 条（損害賠償等）に定める貸付料

第 31 条の規定が適用される場合における変動貸付料は、第 1 項により算出された最終事業年度の変動貸付料を、1 年を 365 日として日割り計算した額とする。