

事業用定期借地権設定契約書（案）

借地権設定者である国立大学法人信州大学 学長 濱田 州博（以下「甲」という。）と借地権者である〇〇〇〇株式会社〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項により、事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結するものとする。

（貸付物件）

第 1 条 貸付物件は、次のとおり。

所在地 長野県松本市旭三丁目 1 番 1 号の一部

区 分 土地（地目：学校用地）

面 積 〇〇㎡

備 考 詳細は添付図面のとおり

（指定用途等）

第 2 条 乙は、貸付物件を別紙「事業計画書」に基づく国立大学信州大学医学部附属病院敷地内院外薬局等整備運営事業（以下「本事業」という。）の用に供するための建物（以下「本件建物」という。）を建設及び保有するため、乙の企画提案書又は事業計画書に記載又は添付した使用目的及び利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）のとおり用途に自ら使用し、甲の承認を得ないでこれらを変更してはならない。

2 乙は、貸付物件を風俗営業、性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用、暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用、その他社会通念上不適切と認められる目的の用及び居住の用に使用してはならない。

（事業内容の変更）

第 3 条 乙は、前条に定める事業内容を変更しようとするときは、事前に変更内容を書面により申請し、甲の承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

（貸付期間）

第 4 条 貸付期間は、次に定めるとおりとする。

開始日：令和 年 月 日〔以下「開始日」という。〕

満了日：開始日（予定：令和 年 月 日）から満 20 年経過日

2 前項の貸付期間の満了前に、乙が本件土地上に所有する建物が滅失し（乙による取壊を含む。）、乙が新たに建物を築造した場合でも、本契約は前項の貸付期間の満了により当然に終了する。

3 乙は本件建物が第1項の貸付期間満了前に滅失した場合においては（乙による取壊を含む。）、本契約の解約を申し入れることができる。

（契約更新等）

第5条 本契約は、借地借家法（令和3年法律第90号。以下「法」という。）第23条の規定に基づくものであり、法第3条から第8条、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。又、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条の期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）は行われず、建物の築造による貸付期間の延長も行われないものとし、乙は建物の買取りを請求することができない。

（地代）

第6条 地代は年額 ○○○○ 円とする。

2 甲は、この契約締結後に予想することのできない経済情勢その他の情勢の変化又は物価水準の変動により地代が著しく不相当となったと認めるときは、乙に対して地代の変更を請求することができる。

3 本件土地及び本件建物の公租公課が課せられた場合は乙の負担とする。なお、本件土地の公租公課の負担方法は、本件土地の公租公課相当額を前項の地代に加算する方法又は別途甲乙間にて合意した方法とする。

（地代の納付）

第7条 前条に定める地代は、甲が発行する請求書の定めるところにより支払わなければならない。

2 甲及び乙は、前条に定める地代と、甲乙間において本件建物の一部につき乙を貸主とし、甲を借主として別途締結する建物賃貸借契約（以下「建物賃貸借契約」という。）に基づき甲が乙に支払う賃料を第1項に定める地代の支払日に相殺するものとし、乙はその差額を甲に支払うものとする。

（延滞金）

第8条 乙は、甲が定める納入期限までに地代を払わなかったときは、納入期限の翌日から支払われた日までの期間について民法に規定する法定利率の割合で計算した延滞金を甲に支払わなければならない。

（充当の順序）

第9条 乙が、地代及び延滞金を支払う場合において、支払われた金額が地代及び延滞金の合計額に満たないときは、まず延滞金から充当する。

(使用上の制限)

第10条 乙は、貸付物件について第2条に規定する使用目的及び利用計画の変更若しくは貸付物件及び当該貸付物件上に所在する自己所有の建物その他工作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、事前に変更しようとする理由及び変更後の使用目的等を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(権利譲渡等)

第11条 乙は、次の事項をしようとする場合について、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、事業計画書において予め記載された事項については、甲の承認を不要とする。

- (1) 本件建物の一部を第三者に貸付ける場合
- (2) 本件建物に使用収益を目的とする権利を設定する場合
- (3) 本件建物に抵当権若しくは質権の設定をしようとする場合
- (4) 貸付物件の転貸若しくは借地権を譲渡する場合
- (5) 本契約に基づく貸付物件に係る乙の借地権に質権を設定しようとする場合

(物件保全義務)

第12条 乙は、善良な管理者としての注意を持って貸付物件の維持保全に努めなければならない。

(実地保全義務)

第13条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地にて調査し又は参考と成るべき資料その他報告を求めることができる。この場合において、乙は、調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- (1) 第7条に定める地代の支払いがないとき。
- (2) 第10条又は第11条に定める甲の承認を受けなかったとき。
- (3) 前条に定める義務に違反したとき。
- (4) その他甲が必要と認めるとき。

(本事業等の終了に伴う本契約の終了)

第14条 本契約の貸付期間中に本事業または建物賃貸借契約が期間満了、解除、解約、その他事由の如何を問わず終了した場合(甲が建物賃貸借契約に基づき本件建物を無償にて譲り受けた場合を含む)は、本契約はこれと同時に終了する。ただし、建物賃貸借契約が再契約された場合、その他甲乙間にて別途合意した場合は、この限りではない。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙が次の各号の一に該当したときは、催告を要しないで直ちに本契約を解除することができる。なお、本条の規定は、損害賠償の請求を妨げない。

- (1) 乙が、第10条第1項又は第11条各項の規定に違反したとき。
- (2) 乙が、支払不能になったとき、地代の納付を1年以上怠ったとき、重要な資産に差し押さえもしくは競売の申し立てを受けたとき。
- (3) 乙が、手形不渡りを出し、或いは、手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (4) 乙が、監督官庁から営業停止・取消処分を受けたとき。
- (5) 乙が、公租公課の滞納処分を受けたとき。
- (6) 乙の資産、信用状態が悪化し、又はそのおそれがあると認められる相当の事由があるとき。
- (7) 乙が破産、民事再生、会社更生手続きの申立をし、又は、申立をされたとき。
- (8) 乙の責めにより本事業が終了したとき。
- (9) 乙が、正当な理由なくして事業計画書の事業を放棄し、3日間以上にわたりその状態が継続したとき。
- (10) 乙が、正当な理由なくして本契約に違反(第20条第1項に基づく表明が虚偽であることが判明した場合を含むが、この場合には是正期間を要しない)し、相当期間内に該当違反を是正しないとき。

2 乙は、甲が次の各号の一に該当したときは、催告を要しないで直ちに本契約を解除することができる。なお、本条の規定は、損害賠償の請求を妨げない。

- (1) 甲が、支払不能になったとき、重要な資産に差し押さえもしくは競売の申し立てを受けたとき。
- (2) 甲が、監督官庁から営業停止・取消処分等を受けたとき。
- (3) 甲が、公租公課の滞納処分を受けたとき。
- (4) 甲の資産、信用状態が悪化し、又はそのおそれがあると認められる相当の事由があるとき。
- (5) 甲が破産、民事再生手続きの申立をし、又は、申立をされたとき。
- (6) 甲の責めにより本事業が終了したとき。
- (7) 甲が、正当な理由なくして本契約に違反(第20条第1項に基づく表明が虚偽であることが判明した場合を含むが、この場合には是正期間を要しない)し、相当期間内に該当違反を是正しないとき。

(中途解約等)

第16条 甲及び乙は、甲乙間にて別段の合意がある場合を除き、本契約を解約することはできない。

(原状回復等)

第17条 乙は、第4条に定める貸付期間が満了したとき、第14条の規定により本契約が終了したとき、第15条の規定により本契約が解除されたとき、その他事由の如何を問わず本契約が終了したときは、甲乙間にて別途協議の上決定した期日(以下「返還期限」という。)までに、自己の責任と負担において本件建物を収去して、貸付物件を甲に返還しなければならない。ただし、第15条第2項に基づき乙が本契約を解除した場合、その他甲の責めにより本契約が終了した場合には、貸付物件の返還費用(本件建物の解体撤去に係る費用を含む)は甲が負担する。また、甲が建物を取得することを選択した場合は、乙は建物収去義務を免れ、甲に本件建物を無償譲渡することとする。

2 乙は甲に対し、第4条に定める貸付期間が満了する日の1年前までに、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡し等貸付物件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。

3 本契約は、法第23条の規定に基づくものであり、法第13条の規定にかかわらず、第4条に定める貸付期間が満了したとき、第14条の規定により本契約が終了したとき、第15条又は前条の規定により本契約が解約・解除されたときに、乙は甲に対し建物を買い取るべきことを請求することはできず、民法第608条に基づく費用の償還、その他いかなる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

(固定資産税の精算)

第18条 本契約が解除等により終了した場合において、未経過期間に係る固定資産税相当金を乙が甲に支払済みの場合には、甲は、乙が前条に従い貸付物件を甲に返還したことを条件として、その返還日の翌日以降の固定資産税相当分(日割り計算による未経過期間分の固定資産税相当分)を、乙に対して返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

(損害賠償)

第19条 甲及び乙は、本契約に定める義務を履行しないため相手方に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第20条 甲及び乙は、本契約の締結日において、自己(自己の役員を含む。以下同じ)につき次の各号が真実であることを表明し、且つ将来にわたっても次の各号を維持することを確約する。

- (1) 暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、暴力団関係団体、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、政治運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者(以下反社会的勢力という)に該当していないこと
- (2) 反社会的勢力が経営を支配していると認められる関係を有していないこと

- (3) 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められる関係を有していないこと
 - (4) 自己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するなど、不当に反社会的勢力の威力を利用してしていると認められる関係を有していないこと
 - (5) 反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有していないこと
 - (6) 前各号の他、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有していないこと
- 2 甲及び乙は、自己又は第三者を利用して次の各号を行わないことを確約する。
- (1) 暴力的な要求行為
 - (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - (3) 相手方との取引に関して脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - (4) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
 - (5) 前各号に準ずる行為

(執行認諾)

第21条 乙は、本契約から生じる乙の金銭債務を履行しないときは、直ちに本公正証書に基づく強制執行に服するものとする。

(公正証書作成及び契約等に要する費用)

第22条 本契約は事業用定期借地権契約であるため、公正証書とするものである。この契約に要する費用及び公正証書作成に要する費用は、乙の負担とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第23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。

2 乙は、貸付物件が甲の資産であることを常に考慮し、適正に使用しなければならない。

3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(紛争の解決)

第24条 甲、乙間に紛争が生じたときは、双方誠意をもって協議の上、円満に解決するものとする。

(裁判管轄)

第25条 本契約に関する訴えの管轄は、甲所在地を管轄区域とする長野地方裁判所とする。

上記契約の成立を証するため、本契約書を2通作成し、甲・乙は記名押印の上、双方で各1通を所持するものとする。

2021年 月 日

甲 長野県松本市旭3丁目1番1号
国立大学法人信州大学
学長 濱田 州博

乙