

川口アパート建替事業
【事業用】定期借地権設定契約公正証書
(案)

令和 4 年 12 月 5 日

長崎県

目 次

(目的)	1
(本事業用地)	1
(賃貸期間)	1
(本借地権の種類)	1
(貸付料)	2
(貸付料の納入)	2
(遅延利息)	2
(連帯保証人)	3
(契約保証金)	3
(用途指定)	4
(建物の増改築等)	4
(保全義務)	4
(契約不適合責任の排除)	5
(本件建物の賃貸)	5
(本借地権の譲渡等の禁止等)	5
(本件建物の建設)	6
(供用開始義務)	6
(本事業に係る計画書及び報告書の提出等)	6
(調査等)	7
(是正要求)	7
(終了前協議)	7
(債務不履行等による終了)	8
(公用又は公共用に供するための契約の終了)	8
(明渡し)	8
(貸付料の精算)	9
(立退料の不請求)	9
(損害賠償責任)	9
(日数計算)	9
(届出義務)	10
(強制執行の承諾)	10
(契約締結及び公正証書の作成の費用負担)	10
(本借地権の登記)	10
(疑義等の決定)	10
(準拠法及び管轄裁判所)	10
(余剰地活用企業が本契約上の地位をすべて譲渡した場合の処理)	11
別紙 物件目録(本事業用地)	13

【本職は、後記当事者の囑託により、次の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。】【注¹】

賃貸人としての長崎県（以下「賃貸人」という。）及び賃借人としての【余剰地活用企業名】（以下「賃借人」という。）は、川口アパート立替事業における余剰地活用業務（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業の実施に関して令和●年●月●日に賃貸人と賃借人、【余剰地活用企業を除く全基本協定締結者名】との間で締結された基本協定（以下「本基本協定」という。）第6条の規定に基づき、以下のとおり【事業用】定期借地権設定契約（以下「本定期借地権設定契約」という。）を締結する。なお、本定期借地権設定契約で別段定義するもののほか、本定期借地権設定契約において使用する用語は、本基本協定における定義によるものとする。

（目的）

- 第1条 賃貸人は、本事業の実施のため、第2条に定める土地（以下「本事業用地」という。）に対して、【専ら事業の用に供する】建物の所有を目的とする借地借家法（平成3年法律第90号。その後の変更を含み、以下「法」という。）【第22条に規定する定期借地権／第23条に規定する事業用定期借地権】（以下「本借地権」という。）を設定して賃借人にこれを賃貸し、賃借人はこれを賃借する。
- 2 賃借人は、本事業用地において、募集要項等及び提案書等に記載された内容に基づき、自らの責任と費用負担により本事業を実施し、本事業に関するリスクは、すべて賃借人が負担する。ただし、本定期借地権設定契約に定める場合は、この限りではない。
- 3 賃貸人は、本定期借地権設定契約に基づき、権利を行使したこと及び承認、確認又は通知を行ったことをもって、本事業について何らの責任も負担するものではない。

（本事業用地）

第2条 本事業用地は、別紙物件目録記載の土地の表示のとおりとする。

（賃貸期間）

第3条 本借地権の存続期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日まで（以下「本件契約期間」という。）とし、賃貸人は、本件契約期間開始日に本事業用地を現状有姿にて賃借人に引き渡すものとする。

（本借地権の種類）

第4条 本借地権は、【法第22条に規定する定期借地権／法第23条に規定する事業用定期借地権】であり、本借地権には、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。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、賃借人は、建物その他の建築物の買取を請求することはできない。

【2 本借地権には、法第3条から法第8条まで、法第13条及び法第18条並びに民法（明治29年法律

¹ この契約書における【 】の部分は、事業用定期借地・一般定期借地の調整箇所となります。提案に基づいて契約締結時に調整いたします。

第 89 号。その後の変更を含み、以下「民法」という。) 第 619 条の規定の適用はないものとする。】【注²⁾】

(貸付料)

第 5 条 本事業用地の貸付料 (以下「貸付料」という。) は、本件契約期間において発生するものとする。

2 貸付料は、年額【 提案価格に基づき算出した金額を記載 】円とする。

3 支払対象期間に 1 年未満の端数がある場合の端数期間に係る貸付料は月割をもって計算し、1 年未満の端数がある場合は、当該月の日割りによって計算するものとする。貸付料に 1 円未満の端数が生じた場合は切り捨てる。

4 貸付料は、3 年ごとに更新する。

5 民法第 611 条第 1 項の規定は適用しない。ただし、本事業用地の一部滅失等によって、賃借人が本事業用地を使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものである場合は、賃借人は、賃貸人に対して、賃料の減額について協議することを求めることができる。

6 前項の場合において、賃借人は、賃貸人に対し、減額協議が必要となる根拠 (当該一部滅失等の事由が発生した日時、経緯、日常の使用方法への影響及び当該一部滅失事由が賃借人の責めに帰することができないことの説明を含む。) を記載した書面をもって事前に通知するものとする

(貸付料の納入)

第 6 条 賃借人は、各年度 (本件契約期間における毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までとする。ただし、初回の年度は令和●年●月●日から令和●年 3 月 31 日までとし、本件契約期間が満了する年度は本件契約期間の満了の日までとする。) の貸付料を、賃貸人が各年度の 4 月 (ただし、初回の年度は、●月とする。) に発行する納入通知書により、賃貸人が指定する期日までに指定の場所に払込みの方法により納付する。払込みに係る費用は、賃借人の負担とする。[なお、第 15 条第 3 項に基づき、本件建物の分譲が行われた場合、当初賃借人である【 余剰地活用企業名 】は区分所有者 (同項に規定する。) が支払うべき貸付料につき自らの責任で回収し、賃貸人に支払うものとし、区分所有者が支払うべき貸付料が賃貸人に支払われない場合、賃貸人はかかる貸付料を支払うよう【 余剰地活用企業名 】に請求できるものとする。] 【注³⁾】

(遅延利息)

第 7 条 賃貸人は、賃借人が前条に定める納付期限までに貸付料を納付しないときは、納付期限の翌日から完納の日まで未納代金につき年利 2.5 パーセントの割合で遅延利息を徴収するものとする。ただし、天災、事変等により止むを得ないと認められるときはこの限りではない。[なお、前条なお書きの規定に基づき、当初賃借人である【 余剰地活用企業名 】が、区分所有者が支払うべき貸付料を回収した場合であって、【 余剰地活用企業名 】の責めに帰すべき事由により納付期限までに貸付料が納付されなかったときは、賃借人はかかる遅延利息を【 余剰地活用企業名 】にのみ請求できるものとする

²⁾ 借地借家法第 23 条第 2 項に基づく事業用借地家の場合に適用する規定になります。

³⁾ [] 内のなお書きは、本件建物が分譲住宅・分譲マンションとなる場合にのみ適用される規定になります。

る。]【注⁴】

2 賃借人が、貸付料及び遅延利息を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び遅延利息の合計額に満たない場合は、先ず遅延利息から充当する。

(連帯保証人)

第8条 賃借人は、連帯保証人を立てるものとし、本定期借地権設定契約に基づく賃借人が負う金銭にかかる債務（原状回復に必要な費用の不足分含む）につき連帯して履行しなければならない。ただし、第1項の規定に基づき契約保証金を預託した場合又は第9条第1項第2号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。【注⁵】

(契約保証金)

第9条 賃借人は、賃貸人に対し、本定期借地権設定契約に基づく自己の債務履行を担保するために契約保証金として、第5条第2項に記載の貸付料の12月分相当額を賃貸人に預託しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

(1) 前条の規定に基づき連帯保証人を立てた場合

(2) 借地権設定の権利金として【 契約保証金の7割に相当する金額を記載 】を賃貸人が指定する期日までに納付する場合

2 前項の契約保証金の預託又は権利金の納付は、賃貸人の発行する納入通知書により、賃貸人の定める期日までに納入しなければならない。なお、払込みに係る費用は、賃借人の負担とする。

3 賃貸人は、第1項及び次項の規定による契約保証金を受託した場合は、速やかに、賃借人に対し、契約保証金の預かり証及び変更後の預かり証を交付するものとする。

4 第5条第4項の規定に基づく更新により貸付料が増額された場合は、賃借人は、賃貸人からの請求に基づき、当該増額分に相当する契約保証金を追加で預託しなければならない。なお、貸付料が減額された場合は、契約保証金は据え置くものとする。

5 第1項及び前項の契約保証金は、民法第557条に規定する解約手付としての効力を有せず、違約金の予定額の全部又はその一部と解釈しない。

6 賃借人に未払貸付料、損害金その他本定期借地権設定契約に基づく債務の不履行がある場合は、賃貸人は何らの催告なしに賃借人から預託を受けた契約保証金をこれに充当できるものとする。この場合、賃貸人は、弁済充当日、弁済充当日及び費目を賃借人に書面で通知するものとし、賃借人は、充当日の通知を受けた場合は、通知を受けた日から速やかに契約保証金の不足額を納付しなければならない。

7 賃借人は、貸付料その他本定期借地権設定契約に基づく賃借人の賃貸人に対する債務について、契約保証金の預託を理由に履行を遅滞し、又は相殺を主張することはできない。

8 原因のいかんを問わず、本定期借地権設定契約が終了した場合において、賃貸人が賃借人に対する未収債権等を有するときは、賃貸人は、賃借人から預託を受けた契約保証金からこれに充当した上で、残額を賃借人による本事業用地の明渡しを受けた後、速やかに賃借人に返還するものとする。

9 賃借人は、賃貸人に対する契約保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならず、又は質権、譲渡担保

⁴ [] 内のなお書きは、本件建物が分譲住宅・分譲マンションとなる場合にのみ適用される規定になります。

⁵ 個人が連帯保証人になる場合は、極度額に関する規定を追記します。

その他いかなる方法によっても契約保証金返還請求権に担保設定してはならない。

10 賃貸人が賃借人に返還する保証金には、利息を付さないものとする。

11 第1項第2号に基づき賃借人が権利金を納付した場合、原因のいかんを問わず、本定期借地権設定契約が終了した場合であっても、権利金は返還されないものとする。なお、賃借人は権利金をもって、賃貸人の賃借人に対する未収債権等への充当を求めることはできないものとする。

(用途指定)

第10条 賃借人は、本事業用地を、【法第23条に定める事業の用として認められない用途に供してはならず、】募集要項等及び提案書等に基づいて建築する民間提案施設（以下「本件建物」という。）の敷地として使用しなければならない。ただし、賃貸人の事前の書面による承認を得た場合は、この限りではない。

2 賃借人は、提案書等の内容を変更しようとする場合は、事前に賃貸人の書面による承認を得なければならない。

3 賃借人は、本事業用地及び本件建物を、次に掲げる用途で使用してはならない。

(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の変更を含む。）第2条に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業の用に供する施設

(2) 興行場法（昭和23年法律第137号。その後の変更を含む。）第1条に規定する興行場のうち、業として経営される教育上ふさわしくない施設

(3) 射幸心を刺激する娯楽を目的として不特定多数のものが出入りする施設

(4) 周辺の風紀の維持の観点でふさわしくない施設

(5) その他、本事業の目的との適合の観点でふさわしくない施設

(建物の増改築等)

第11条 賃借人は、本事業用地に本件建物のほか、新たに建物を建築し、若しくは本件建物の増築、改築等を行おうとする場合又は本事業用地の現状を変更しようとする場合は、その内容を賃貸人に報告した上で、事前に賃貸人の書面による承認を得なければならない。ただし、募集要項等及び提案書等に基づく場合は、この限りではない。

2 賃貸人が前項の承認を与えた場合であっても、本借地権の存続期間は延長されない。

(保全義務)

第12条 賃借人は、本事業用地の返還を困難ならしめる使用をしてはならず、かつ、善良な管理者の注意をもって管理を行う義務を負う。

2 賃借人は、事故等（本事業用地又は本件建物の使用に起因する場合、本事業用地又は本件建物の瑕疵に起因する場合及び第三者の事由に起因する場合を含む。以下同じ。）により第三者に損害を与えた場合は、自己の責任と費用負担において当該第三者に対する損害賠償責任を負い、賃貸人に当該第三者に対する損害賠償に関して何らの負担をかけてはならない。

3 賃借人は、本事業用地に投じた有益費又は必要費があっても、これを賃貸人に請求してはならない。

4 賃貸人は、本事業用地について修繕する義務を負わず、当該修繕に係る費用は、賃借人が負担する。

(契約不適合責任の排除)

第13条 賃借人は、本定期借地権設定契約の締結後、本事業用地に数量不足その他に関して契約の内容に適合しないことを理由に、賃貸人に対して貸付料若しくは契約保証金の減免又は損害賠償の請求をすることができない。

(本件建物の賃貸)

第14条 賃借人は、本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸する場合は、当該第三者の名称、住所（法人にあっては、主たる事務所）、賃貸期間、使用目的等を書面により賃貸人に事前に通知し、賃貸人の事前の書面による承認を得なければならない。また、その内容に変更が生じる場合は、速やかに賃貸人の書面による承諾を得なければならない。

2 賃借人は、本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸する場合は、本事業用地の借地権が【法第22条に基づく定期借地権／法第23条に基づく事業用定期借地権】であり、第10条の規定により用途が制限されること、第26条の規定により本件契約期間満了時に本件建物を取り壊した上で本事業用地を賃貸人に返還すべきことを当該第三者に明示し、当該第三者との間で本件契約期間を超えない範囲で法第38条に規定する定期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 賃借人は、本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸する場合は、当該第三者に本定期借地権設定契約の目的に反した使用をさせてはならず、かつ、本定期借地権設定契約終了時における本事業用地の返還を困難とする行為をさせてはならない。

4 賃借人は、本件建物の全部又は一部を第三者に転貸した場合において、当該第三者に対して、法第35条に規定する効果を生じさせないため、本件契約期間満了の1年前までに、本定期借地権設定契約の終了及び本件建物の取壊しを通知しなければならない。

5 賃借人は、本事業用地の明渡しまでに、本件建物のすべての第三者との関係を、自らの責任と費用負担において終了させるものとし、賃貸人に対して負担をかけてはならない。

6 賃借人は、本件建物の全部又は一部を第三者に転貸した場合において、事故等により当該第三者に生じた損害の一切を賠償又は補償するものとする。

7 賃借人は、第三者の本件建物の使用等、第三者に起因する事由により賃貸人に損害が生じた場合は、賃貸人に生じた損害の一切を賠償又は補償するものとする。

(本借地権の譲渡等の禁止等)

第15条 賃借人は、本事業用地を第三者に転貸してはならない。ただし、賃貸人の事前の書面による承認がある場合は、この限りではない。

2 賃借人は、本借地権の譲渡又は担保権その他の使用権若しくは収益を目的とする権利の設定を行ってはならず、本件建物について譲渡又は担保権の設定を行ってはならない。

3 前二項の規定にかかわらず、賃借人は、提案書等に従って本件建物の分譲を行う場合に限り、本件建物に係る区分所有権の譲渡及び当該譲渡に伴う本借地権の準共有持分の譲渡を行うことができる（以下、かかる譲渡を受ける者を「区分所有者」といい、区分所有者が譲受する本件建物の区分所有権及び本借地権の準共有持分を総称して「区分所有権等」という。）。この場合、分譲を受ける区分所有者は、

当該区分所有権取得の資金調達のために本件建物の分譲に伴う当該区分所有権に対し賃貸人の事前の許可を経て担保設定を行うことができる。

- 4 当初賃借人である【 余剰地活用企業名 】は、前項に基づく分譲を行う場合、本契約の賃借人としての権利義務及び地位を、区分所有権等の全体に対する割合に応じて【 余剰地活用企業名 】から区分所有権等の譲渡を受ける区分所有者に対して承継させる義務を負う（なお、区分所有者が区分所有権等の譲渡を第三者に対して行う場合も、区分所有者は、本契約の賃借人としての権利義務及び地位を当該第三者に承継させる義務を負うものとし、以後も同様とする。）。但し、別途賃貸人が指定する本契約上の規定は賃貸人と区分所有者の間では適用されないものとする。本項で定める権利義務及び地位の承継の範囲並びに賃貸人と区分所有者の間における本契約の適用範囲について、賃貸人と区分所有者の間で疑義が生じた場合には第 33 条に基づき賃貸人と区分所有者の間で別途協議を行うものとする。

（本件建物の建設）

- 第 16 条 賃借人は、募集要項等、提案書等及び本基本協定の規定に基づき賃貸人の承諾を得た実施設計図書に基づき本件建物を整備し、本件建物の整備にあたっては、必要に応じて関係法令に基づく必要な資格者を配置するなど関係法令を遵守しなければならない。
- 2 賃借人は、自らの責任と費用負担により、工事等による騒音・振動や、車両の運行に対する安全対策、並びに建物による日照障害・電波障害・景観等、周辺環境に対する配慮を十分に行い、近隣住民への説明や障害に対する対処等を行わなければならない。

（供用開始義務）

- 第 17 条 賃借人は、募集要項等及び提案書等に従い、賃貸人と賃借人の協議により定める期日までに本件建物の供用を開始しなければならない。

（本事業に係る計画書及び報告書の提出等）

- 第 18 条 賃借人は、前年度の 3 月末日まで（ただし、初回は本件建物の供用の開始日の 60 日前までとする。）に本事業に係る翌年度（ただし、初回は当該年度とする。）の事業計画書を賃貸人に提出し、賃貸人の確認を得なければならない。
- 2 賃借人は、毎年度終了後 30 日以内（ただし、本件契約期間が満了する年度は本件契約期間の満了の日までとする。）に、本事業に係る当該年度の事業報告書を賃貸人に提出し、賃貸人の確認を得なければならない。
- 3 賃貸人及び賃借人は、少なくとも各年度 1 回は直接面会し、賃借人は、賃貸人に対して、財務状況及び事業収支状況等の説明を行うとともに、本事業用地及び本件建物の利用状況等について報告し、賃貸人による利用状況等の現地確認に協力するものとする。
- 4 賃借人は、賃借人の会社における事業年度の最終日から 3 か月以内に、当該事業年度における会社法第 435 条第 2 項に定める計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書を賃貸人に提出する。【注⁶】

⁶ 賃借人（余剰地活用企業）が会社として作成する計算書類等の提出規定となります。SPC が賃借人となる場合は、余剰地活用業務を実際に行う企業の計算書類等の提出規定に修正します。

(調査等)

第19条 賃貸人は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合は、賃借人に対し、賃借人の財務状況等に関する質問調査、参考資料の提出その他の報告を求めることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人の調査等に協力しなければならず、正当な理由がなくその調査を拒み又は報告若しくは資料の提出を拒んではならない。

(1) 貸付料の支払を遅延した場合

(2) 本事業用地を第10条に規定する用途指定以外に使用したと認められる場合

(3) 第14条及び第15条の規定に違反したと認められる場合

(4) 募集要項等及び提案書等に従った本事業用地及び本件建物の維持管理・運営を困難ならしめる事象が生じた場合

(5) その他賃借人の本事業用地及び本件建物の使用状況に照らし、賃貸人による調査の必要があると認められる場合

2 賃貸人は、賃借人の財務状況や事業収支等の悪化その他の事由により事業の継続が困難になるおそれがあると考えられる場合には、賃借人に対し、事業改善等を求めることができる。

(是正要求)

第20条 賃貸人は、賃借人が実施する事業が本定期借地権設定契約、募集要項等及び提案書等に相違すると判断した場合は、賃借人にその是正を求めることができる。

2 賃借人は、前項の規定に基づく是正要求に対して意見を陳述できるものとし、その内容が客観的に合理的であると認められる場合は、賃貸人は当該要求を取り下げる。

3 賃借人は、第1項の規定に基づく是正要求を受けた場合（前項の規定に基づき賃貸人が要求を取り下げた場合を除く。）は、速やかに改善計画を作成し、賃貸人の確認を得た上で、自らの責任と費用負担において是正措置を講じ、その結果を賃貸人に報告しなければならない。

4 賃借人は、第1項の規定に基づく是正要求を受けたにもかかわらず（第2項の規定に基づき賃貸人が要求を取り下げた場合を除く。）、賃借人が合理的な期間内に是正措置を講じないことにより、賃貸人に生じた追加費用又は損害は、賃借人が負担する。

(終了前協議)

第21条 賃借人は、本件契約期間の満了の日の3年前から、本事業用地の明渡し等本定期借地権設定契約の終了に際して必要な事項を決定するための協議（以下「終了前協議」という。）を賃貸人を行うことができる。終了前協議にあたり、賃借人は、あらかじめ協議する事項を賃貸人に対し書面により通知しなければならない。

2 賃借人は、終了前協議において、本定期借地権設定契約終了後の賃借人が整備した本件建物の取扱い等に関する事項について、賃貸人と協議を行うことができる。〔なお、第15条第3項に基づき、本件建物の分譲が行われた場合、当初賃借人である【余剰地活用企業名】は、区分所有者を代表して終了前協議に参加し、賃貸人と区分所有者との間の調整を行う義務を負うものとする。〕**【注7】**

⁷ [] 内のなお書きは、本件建物が分譲住宅・分譲マンションとなる場合にのみ適用される規定になります。

(債務不履行等による終了)

第22条 賃貸人は、賃借人が本定期借地権設定契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ、相当の期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、書面により通知して本定期借地権設定契約を解除することができる。

2 賃借人は、賃貸人が本定期借地権設定契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ、相当の期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、書面により通知して本定期借地権設定契約を解除することができる。

3 第1項の規定に基づき賃貸人が本定期借地権設定契約を解除する場合は、賃借人は、第5条の規定に基づき支払うべき貸付料の年度額相当額を、違約金として賃貸人に支払うものとする。ただし、当該違約金の額を超えた損害が賃貸人に生じた場合は、賃貸人は、次項の規定に基づいて当該損害の賠償を求めることができるものとする。なお、賃借人が第9条に定める契約保証金を既に預託している場合は、賃貸人は、当該契約保証金を本項の違約金に充当することができるものとする。

4 第1項又は第2項の規定に基づき賃貸人又は賃借人が本定期借地権設定契約を解除した場合は、解除の相手方当事者は、解除した当事者に生じた追加費用及び損害を賠償するものとする。

(公用又は公共用に供するための契約の終了)

第23条 賃貸人は、本事業用地を賃貸人、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため必要を生じた場合は、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の変更を含む。）第238条の5第4項の規定に基づき本定期借地権設定契約を解除することができる。

2 賃借人は、前項の規定に基づき本定期借地権設定契約が解除された場合に生じた損失について、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、賃貸人に対し、その補償を請求することができる。

(明渡し)

第24条 賃借人は、本定期借地権設定契約が終了する場合は、次の各号に定める期日までに、賃借人の責任と費用負担において、本事業用地を更地（地上地中を問わず、本事業用地に設置、埋設又は搬入されたあらゆる物（建物その他一切の定着物及び一切の動産を含む。）を撤去搬出し、良質な土砂で平らに均し、土砂の流出や飛散が起こらないようにした状態をいう。）にするとともに、本事業用地に土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の変更を含む。）に規定される土壤汚染が判明した場合には、それが賃借人の責めに帰すべき事由によるものである限り、土壤汚染部分について法令上要求される対策を講じ、土壤汚染のないことを確認した上で、本事業用地を賃貸人に明け渡さなければならない。ただし、事前に賃貸人の書面による承認がある場合は、この限りではない。〔なお、第15条第3項に基づき、本件建物の分譲が行われた場合、当初賃借人である【余剰地活用企業名】は、区分所有者をして本件建物の解体費を積み立てさせるよう最大限努力する義務を負い、明渡しの際は立ち会う義務を負い、区分所有者をして明渡しを行わせしめるよう最大限努力する義務を負うものとする。〕

【注⁸】

(1) 本定期借地権設定契約が解除された場合においては、賃貸人の指定する日

⁸ [] 内のなお書きは、本件建物が分譲住宅・分譲マンションとなる場合にのみ適用される規定になります。

- (2) 本件契約期間の満了により本定期借地権設定契約が終了する場合には、本件契約期間の満了の日
- 2 賃借人は、前項に定める明渡しをする場合は、賃貸人による現地確認等を受け、その承認を得ることをもって本事業用地の明渡しを完了したものとする。
 - 3 本定期借地権設定契約の終了後において、賃借人が本事業用地を明け渡さなかった場合は、賃借人は、本定期借地権設定契約の終了日の翌日から本事業用地の明渡し完了までの間の日数に応じ、遅延期間1日あたり、第5条に定める貸付料を1日あたりに換算した貸付料の2倍相当の使用損害金を賃貸人に支払う。
 - 4 本定期借地権設定契約が終了し、賃借人が本事業用地を賃貸人に明け渡した後、本事業用地に残置された物（建物その他一切の定着物及び一切の動産を含む。）について、賃貸人は、賃借人がその所有権を放棄したものとして、賃借人の費用負担でこれを適宜処分し、本事業用地を更地にすることができる。
 - 5 賃借人が本条に規定する本事業用地の明渡し義務を怠り、これにより賃貸人に損害を与えた場合は、賃借人は第3項の使用損害金以外にも別途賠償しなければならない。

(貸付料の精算)

- 第25条 賃貸人は、本定期借地権設定契約が解除された場合は、未経過期間に係る貸付料を賃借人に返還する。ただし、その額が1,000円未満の場合は、賃貸人は返還することを要しない。
- 2 賃貸人は、本定期借地権設定契約の解除により賃借人が違約金その他本定期借地権設定契約に基づき支払うべき金銭債務がある場合は、前項の規定にかかわらず返還する未経過期間に係る貸付料の全部又は一部と相殺することができる。
 - 3 賃貸人が賃借人に返還する貸付料には利息を付さないものとする。

(立退料の不請求)

- 第26条 賃借人は、本定期借地権設定契約終了に伴う本事業用地の明渡しに際し、第9条に定める契約保証金の返還の場合を除き、立退料、移転料及び営業補償その名目のいかなを問わず、賃貸人に対し、一切の金銭上の請求をすることができないものとする。

(損害賠償責任)

- 第27条 賃貸人又は賃借人が、自らの責めに帰すべき事由により、相手方に損害を与えた場合は、その損害を相手方に賠償しなければならない。
- 2 賃借人は、前項により損害賠償義務を負う場合、賃貸人が第25条第2項の規定により当該損害賠償の一部を未経過期間に係る貸付料の全部又は一部と相殺した場合は、賃貸人が通知する金額を納付するものとする。

(日数計算)

- 第28条 賃貸人及び賃借人が本定期借地権設定契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要する場合は、閏年を含む期間についても年365日により算定するものとする。

(届出義務)

第29条 賃借人は、次の各号に該当する場合は、賃貸人に対し書面をもって速やかに届け出なければならない。

- (1) 賃借人の名称又は主たる事務所の所在地を変更した場合
- (2) 第8条の規定に基づき連帯保証人を立てた場合において、当該連帯保証人の氏名又は住所（法人にあつては名称又は主たる事務所の所在地）を変更したとき
- (3) 賃借人について、合併その他の承継が生じた場合
- (4) 本事業用地が滅失（一部滅失含む。）し、又は毀損した場合

(強制執行の承諾)

第30条 賃借人は、本定期借地権設定契約に定める債務の履行を怠った場合は、直ちに強制執行に服することについて異議を申し立てられない。

(契約締結及び公正証書の作成の費用負担)

第31条 賃貸人及び賃借人は、本定期借地権設定契約締結後遅滞なく、本定期借地権設定契約を内容とする公正証書を作成するものとし、本定期借地権設定契約の締結及び公正証書の作成に要する費用は、賃借人の負担とする。

(本借地権の登記)

第32条 賃貸人は、本定期借地権設定契約締結後、賃借人から本借地権の登記を行うために協力を求められた場合は、これに協力する。

- 2 賃借人は、前項の規定に基づき本借地権の登記を行った場合は、本定期借地権設定契約の終了と同時に本借地権の抹消登記を行わなければならない。
- 3 前2項の登記に要する費用（本事業用地上の建物についての表題部の登記費用含む。）、本定期借地権設定契約の終了に基づく本借地権の抹消登記に要する費用その他本借地権の登記に関する一切の費用は、賃借人が負担する。

(疑義等の決定)

第33条 本定期借地権設定契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合は、又は本定期借地権設定契約の各条項に疑義が生じた場合は、賃貸人と賃借人が協議して定める。

(準拠法及び管轄裁判所)

第34条 本定期借地権設定契約は、日本国の法令に従い解釈され、本定期借地権設定契約に関する一切の裁判の第一審の専属管轄は、長崎地方裁判所とする。

(余剰地活用企業が本契約上の地位をすべて譲渡した場合の処理)【注⁹】

第35条 第15条第3項に基づき、本件建物の分譲が行われた場合であって、すべての本件建物の分譲が完了したときは、当初賃借人である【余剰地活用企業名】は、賃貸人との間で、本事業の実施に関し、当初の賃借人として【余剰地活用企業名】が負担すべきものとして賃貸人が指定する義務を引き続き負うものとし、かかる義務について定める覚書を別途締結するものとする。

[以下余白]

⁹ 第35条は、本件建物が分譲住宅・分譲マンションとなる場合にのみ適用される規定になります。

上記契約の成立を証するため、本書2通を作成し、各当事者記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

賃貸人

長崎県長崎市尾上町3番1号

長崎県

長崎県知事 大石 賢吾

印

賃借人

(所在地)

(余剰地活用企業名)

(代表者名)

印

別紙 物件目録（本事業用地）

所在・地番	長崎市川口町 11 長崎市川口 2400
地目	●●
地積	●●●m ²