

県立病院跡地利活用事業

事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書 (案)

令和6年2月13日

福島県会津若松市

(本書は公正証書とします。)

【注：民間収益事業者が複数法人となる場合や、特別目的会社を設立する場合は、構成員の連帯責任や特別目的会社の条件など必要な修正を行います。】

令和●年●月●日、借地権設定者会津若松市（以下「甲」という。）と借地権者●（以下「乙」という。）とは、甲が公表した令和6年●月●日付「県立病院跡地利活用事業募集要項」（一切の附属書類並びにその後の変更及び修正を含み、以下「募集要項」という。）に記載の県立病院跡地利活用事業（以下「本事業」という。）に関して、甲と乙等との間で締結された令和6年●月●日付基本協定書（以下「基本協定」という。）に基づき、甲の所有する別紙1（物件目録）記載の土地（以下「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）（以下「法」という。）第23条第【1／2】項【に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定に関する契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、本契約において定義されていない用語については、文脈上別異に解すべき場合を除き、基本協定における意義を有する。

(目的)

- 第1条 甲は乙に対し、令和●年●月●日、本件土地を、乙の建物の所有を目的として賃貸し、乙はこれを借り受ける（以下「本件賃貸借」という。）。
- 2 甲及び乙は、本件賃貸借は、専ら本事業に関する乙の事業の用に供する建物の所有を目的とするもので、本件借地権は、法第23条第【1／2】項に定める事業用定期借地権であることを確認する。
- 3 本件借地権は、賃借権とする。

(存続期間)

- 第2条 本件借地権の存続期間は、本契約の締結日である令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。
- 2 甲は、本契約の締結日において、本件土地を現状有姿にて乙に引き渡す。

(本件借地権の種類)

- 第3条 本件借地権については、法第23条第【1／2】項の事業用定期借地権であり、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。）並びに建物の築造による存続期間の延長はなく、また、乙は、建物の買取りを請求することはできない。
- 2 本件借地権について、法第3条ないし第8条、第13条及び第18条並びに民法619条の適用はないものとする。

(借地料)

- 第4条 借地料は、年額●円とする。
- 2 1か年に満たない期間に係る借地料の金額は、1か年分に満たない日数を365（又は366）で除して得た割合を、1か年分の借地料の金額に乗じた金額とする。なお、借地料に

1円未満の端数が生じたときは、これを切捨てる。

- 3 借地料は1年分を2回に分けて支払い、前期分（4月1日から9月30日までの期間をいう。）の借地料については毎年4月30日（ただし、借地料の改定があった年は5月31日）まで、後期分（10月1日から翌年3月31日までの期間をいう。）の借地料については毎年10月31日までに支払うものとする。
- 4 甲及び乙は、固定資産税の評価額の基準年度（3年毎）に合わせて借地料を改定するものとし、当該改定についての協議を行う。改定後の借地料は、以下の改定式に基づいて算定するものとする。

【借地料の改定式】

$$\text{改定後の年額借地料} = \text{従前の年額借地料} \times \text{変動率}$$

※1円未満は切捨て

$$\text{変動率} = \frac{\text{借地料改定日の属する年の固定資産税路線価額}}{\text{従前の借地料改定日の属する年の固定資産税路線価額}}$$

※小数点2位以下切捨て

（保証金）

- 第5条 乙は、本契約に基づいて生ずる一切の乙の債務を担保するため、本契約の締結日までに、借地料の12か月分の保証金を預託しなければならない。借地料が改定された場合は、保証金についても当該改訂後の借地料の12か月分となるよう甲乙間で速やかに調整するものとする。
- 2 前項の保証金は、損害賠償額の予定又は第19条に定める違約金の全部若しくはその一部と解釈しないものとする。
 - 3 乙に借地料の不払いその他本契約に関して発生する債務（違約金を含む。）の支払遅延が生じたときは、甲は、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。この場合において、甲は、弁済充当日、弁済充当額及び費目を乙に書面で通知するものとし、乙は、甲から充当の通知を受けたときは、通知を受けた日から30日以内に甲に対し充当による保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
 - 4 本契約の終了に伴い、乙が本件土地を第23条の規定により原状に復して返還した場合において、甲は、本契約に基づいて生じた乙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、未払債務がないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙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付さないものとする。
 - 5 前項の場合において、乙の未払債務の金額を差し引いて保証金を返還するときは、甲は、保証金から差し引く金額の内訳を乙に明示するものとする。乙の未払債務の額が保証金の額を超えるときは、甲は乙に対し、当該保証金の額を超える金額を請求することができる。
 - 6 乙は、第23条の規定により本件土地を原状に復して甲に返還するまでの間、保証金返還

請求権をもって甲に対する借地料その他の債務と相殺することはできない。

(用途指定)

第6条 乙は、本件借地権の存続期間中、本件土地を別紙2記載の用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

2 乙は、本件建物を、令和●年●月までに供用開始しなければならない。

3 乙は、本件土地及び本件建物を募集要項等において禁止される用途に供することはできず、また本件建物を居住の用に供することはできない。

(指定用途の変更)

第7条 乙は、前条第1項の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書面を甲に提出のうえ、甲の承認を求めなければならない。

(建築物の内容)

第8条 乙が、募集要項等及び本件提案に定める条件（以下「事業条件」という。）に従って本件土地上に建築を予定する建物（以下「本件建物」という。）の概要（種類、構造、規模及び用途）は、別紙3記載のとおりとする。ただし、法令上の制約その他の事情により本件建物の仕様を変更する場合、乙はあらかじめ甲に図面を添えて報告のうえ甲の承認を得て本件建物の建築に着手しなければならない。

2 事業条件の解釈にあたっては、募集要項等及び本件提案の順番で優先的に適用されるものとするが、本件提案の内容が募集要項等に定める水準を上回っている部分に限っては、本件提案の内容が募集要項に優先して適用される。

(建物の増改築等)

第9条 乙は、本件建物の増改築（再築を含む。以下同じ。）をしようとするときは、あらかじめ甲に増改築に関する図面を添えて報告のうえ、甲の承認を得なければならない。

2 甲が前項の承認を与えた場合でも、本件土地の賃貸借期間は延長されず、本件借地権は第2条の存続期間の満了により当然に終了する。

(保全義務)

第10条 乙は、事業条件に従って本件土地を使用するものとし、本件土地の返還及び原状回復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本件土地の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス若しくは汚水の排出等によって近隣土地建物の所有者又は使用者等に迷惑をかけ、又はそれらの事業に支障をきたす行為を行ってはならない。

3 乙は、本件土地又は本件建物の使用に関し、近隣土地建物の所有者又は使用者等より苦情のある場合は、乙の費用と責任において解決しなければならない。

4 本件土地が天災事変その他の理由により損壊し第三者に損害を与えた場合は、乙がその費用と責任で第三者に対する損害賠償を行い、乙は甲に第三者に対する損害賠償に関して何らかの負担をかけてはならない。

(契約不適合責任)

第11条 本件土地は現状有姿で乙に貸し渡されるものであり、募集要項において別途明記されている場合を除き¹、甲は本件土地に関する数量不足、土壌汚染、地中障害物その他の契約不適合責任を何ら負担せず、乙はそれらを理由として借地料の減免若しくは損害賠償の請求又は本契約の解除をすることができない。

(登記)

第12条 甲及び乙は、本契約の締結日において、本件土地について事業用定期借地権の設定登記を行うものとする。

2 甲及び乙は、本契約が終了した場合、前項の登記を抹消するものとする。

3 乙は、本件建物の表示登記を完了した場合、すみやかに本件建物の全部事項証明書1通を甲に提出しなければならない。また、本契約が終了した場合、速やかに本件建物の滅失登記を行わなければならない。

4 前各項の登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

(土地のき損)

第13条 甲は、本件土地が乙の責に帰することのできない事由によりき損した場合には、甲が認定したき損部分の割合に応じて借地料を減額するものとする。

(本件建物の賃貸)

第14条 乙は、事業条件に従って行う場合以外に本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸してはならない。

2 乙は、事業条件に従って第三者（以下「建物賃借人」という。）に本件建物の一部を賃貸する場合は、法第38条に定める定期建物賃貸借とし、借地期間の満了に係る本件建物の解体撤去等原状回復に要する期間を勘案して適切な時期に終了する契約とするほか、募集要項等及び本件提案に従った契約条件とし、賃借人に募集要項等及び本件提案の内容を遵守させること。

3 乙は、本件建物を反社会的勢力（第20条第3項第1号に定義する。）に対して賃貸し、又は使用させてはならない。

4 乙は、建物賃借人に事業条件に反した本件建物の使用をさせてはならず、かつ契約終了時における本件土地の返還及び原状回復を困難にする行為をさせてはならない。

5 乙は、建物賃借人に対し、本件借地権の存続期間満了の1年前までに、本契約の終了及び本件建物の取り壊しを通知しなければならない。

6 乙は、本件土地の明渡しまでに、建物賃借人その他すべての本件土地及び本件建物の他の使用者との関係を自ら費用と責任にて終了させるものとし、甲に対して何ら負担をかけるはならない。

7 第20条第2項により甲が本契約を解除した場合は、甲は、第27条の規定に基づき、建物

¹ 土壌汚染や地下障害物等について、市が一定のリスクを負担する場合は、その旨を募集要項に記載します。

賃借人に対して、損失の補償を行うものとする。

(借地権の無断譲渡等の禁止)

第15条 乙は、甲の書面による事前の承諾を得ないで次の各号の行為を行ってはならない。

- (1) 本件借地権を譲渡し又は転貸すること、その他事由、名目のいかんを問わず事実上これらと同様の結果を生じる行為をすること
- (2) 本件建物の使用目的を変更すること
- (3) 本件建物以外の建物を本件土地上に建築すること
- (4) 本件土地の区画形質又は地盤高を変更すること（募集要項等及び本件提案において予定されているものを除く。）
- (5) その他事業条件に反して本件土地及び本件建物を使用すること

(黙示更新の排除)

第16条 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、本契約は更新させず、かつ、乙は民法第619条の期限の定めない賃貸借の存在を主張することができない。

2 乙が本件借地権の存続期間満了後、甲に借地料名目の金銭を支払った場合でも、借地料ではなく損害金の一部として弁済充当されるものとする。

(調査等)

第17条 甲は次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対して乙の業務又は資産の状況に関して質問調査し、又は参考資料の提出その他の報告を求めることができる。乙は甲の調査等に協力しなければならない。

- (1) 第4条の借地料の支払いが遅延したとき
- (2) 本件土地を第6条の指定用途以外に使用したと認められるとき
- (3) 第14条又は第15条の規定に違反したと認められるとき
- (4) その他、乙の本件土地又は本件建物の使用状況に照らし甲が調査を必要であると認めたとき

(借地料支払の遅延による延滞金)

第18条 乙は、借地料を甲の定める納付期限までに納付しない場合は、支払期限の翌日から納付日までの日数に応じ、遅滞した金額につき会津若松市督促手数料及び延滞金条例（昭和39年3月30日条例第27号。）に定める割合（年14.6パーセント。ただし、当該支払期限の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント）で計算した金額（100円未満の端数があるとき、又はその全額が1,000円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てた金額）による延滞金を甲に支払わなければならない。

2 前項より計算した延滞金の額に100円未満の端数が生じた場合はその端数を切捨て、違約金の額が100円未満である場合はその全額を切り捨てる。

(違約金)

第19条 乙は、本件借地権の存続期間中に、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

- (1) 第14条又は第17条に違反したとき
違反時における借地料の12か月分に相当する額
- (2) 第6条又は第15条に違反したとき
違反時における借地料の12か月分に相当する額
- (3) 第20条第3項により本契約が解除されたとき
解除時における借地料の36か月分に相当する額

2 前項の規定は、甲に実際に生じた損害の額が違約金の額を超える場合において、その超過分について甲が損害賠償を請求することを妨げるものではない。

(本契約の解除)

第20条 甲は乙が次の各号の一に該当する場合は、相当期間を定めて催告のうえ本契約を解除することができる。

- (1) 借地料の支払いを怠ったとき
- (2) その他本契約の規定のいずれかに違反したとき
- (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精算開始の申立てをなし若しくは第三者よりかかる申立てを受けたとき、又は解散の決議をしたとき。
- (4) 手形若しくは小切手の不渡りにより銀行取引停止処分を受け、又は支払い不能の状態に陥ったとき
- (5) 本件建物を暴力団又はこれに類する団体の事務所として使用し、又はこれらの者の事務所に使用させたとき
- (6) 本件建物の賃借人が本契約に定める条件に違反して本件土地又は本件建物を使用したとき
- (7) 設計・建設工事請負契約が、公共施設等の甲への引渡し完了する前に、建設JVの責めに帰すべき事由により解除されたとき。
- (8) 基本協定第6条第2項に該当することが判明したとき。

2 甲は、本件土地を公用又は公共用に供するために必要が生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）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。

3 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、乙に通知することにより、本契約を解除することができる。

- (1) 暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずるもの又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）と認められること。
- (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役員又はこれに準ずるものをいう。）が反社会的勢力と認められること。
- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結すると認められること。
- (4) 自ら又は第三者を利用して、次の行為を行ったこと。

- ア 甲に対する脅迫的な言動または暴力を用いること。
 - イ 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
 - ウ 反社会的勢力に対し、資金または利益を供与する等、その活動を支援する行為
- (5) 乙が、本契約に関して、第1号又は第2号のいずれかに該当する者を契約の相手方（建物賃借人を含む。）としていた場合（第3号に該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

（本契約の期間内解約）

- 第21条 乙は、本件借地権の存続期間満了前に一方的に本契約を解約することはできない。
- 2 乙は、本件借地権の存続期間中に本件建物が乙の責によらない事由により滅失した場合は、本契約の解約を申し入れることができる。
- 3 前項の場合において、本契約は解約の申し入れがなされた日より起算して6か月を経過した日に終了する。

（借地料の精算）

- 第22条 甲は、本件借地権の存続期間の中途において本契約が終了した場合は、乙から受領済の借地料のうち期間未経過月に相当する額を乙に還付する。ただし、その額が1,000円未満の場合は、甲は返還することを要しない。

（明渡、原状回復）

- 第23条 乙は、本契約が期間満了、合意解約、乙の解約申し入れ又は解除その他の事由により終了した場合は、直ちに契約終了時に本件土地上に存在する本件建物その他一切の定着物を自らの費用負担により収去し、本件土地を本契約締結時の原状に復して甲に対して明け渡さなければならない。なお、原状に復するとは、地上地中を問わず、本件土地に設置、埋設又は搬入されたあらゆる物（建物等土地の定着物の他、一切の動産も含む）を撤去搬出し、本契約締結時と同一の使用を可能とする状態をいう。
- 2 乙は甲に対し、本件借地権の存続期間満了の1年前までに、本件建物の取壊し及び建物賃借人の明渡し等の本件土地の明渡しに必要な事項を書面により報告しなければならない。
- 3 乙が本契約が終了したにもかかわらず本件土地を明け渡さない場合、本契約終了日の翌日から本件土地の明渡し完了までの間、甲は乙に対して借地料の2倍相当額の使用損害金を請求することができる。
- 4 甲は、本契約終了後、本件土地上に残置された物（建物等土地の定着物の他、一切の動産を含む。）については、乙の所有物であり既に所有権が放棄されたものとみなし、任意の方法で収去搬出処分することができる。
- 5 乙が本件土地の明渡し義務又は本件土地上の建物等の収去義務を怠ったために甲に損害が生じた場合、甲は第3項の使用損害金以外にも別途損害賠償を請求することができる。

（建物買取請求権等の排除）

- 第24条 乙は、本契約が終了したときに、本件土地上に本件建物その他乙が権原により附属させた定着物がある場合は、甲に対し、これらも建物又は定着物の買取を請求することがで

きないものとする。

- 2 本件借地権の存続期間中に、乙が本件土地を維持保全し又は改良を加えた場合においても、乙は必要費及び有益費を甲に償還請求することができないものとする。

(立退料等の不請求)

第25条 乙は、本契約の終了に伴う本件土地の明け渡しに際し、立退料、移転料、営業補償その他名目のいかなを問わず、甲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26条 乙は、本契約に定める条項に違反しこれにより甲に損害を生じさせた場合には、これを賠償しなければならない。

(補償)

第27条 第20条第2項により本契約が解除され乙に損害が生じたときは、乙は地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき甲に損失の補償を請求することができる。

(秘密保持)

第28条 甲及び乙は、本事業又は本契約に関して知り得たすべての情報のうち次の各号に掲げるもの以外のもの(以下「秘密情報」という。)について守秘義務を負い、当該情報を第三者に開示又は漏洩してはならず、本契約の目的以外には使用しないことを確認する。

- (1) 開示の時に公知であるか、又は開示を受けた後被開示者の責めによらず公知となった情報
- (2) 開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報
- (3) 開示者が本契約に基づく守秘義務の対象としないことを承諾した情報
- (4) 開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らの守秘義務を課されることなく取得した情報
- (5) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
- (6) 甲が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報

2 甲及び乙は、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼等の際に、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。

3 前項の場合において、甲及び乙は、秘密情報の開示を受けた第三者に本条と同等の守秘義務を負わせるとともに、当該秘密情報を目的外で使用することのないよう適切な配慮をしなければならない。

(権利義務の譲渡等)

第29条 乙は、甲の事前の書面による承諾を得た場合を除き、本契約上の地位並びに本契約に基づく権利義務(保証金返還請求権を含む。)を第三者に譲渡し若しくは承継させ又は担保に供することその他一切の処分を行ってはならない。

(通知事項)

第30条 乙は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、甲に対し遅滞なくその旨を書面にて通知しなければならない。

- (1) 所在地、社名又は連絡先・電話番号を変更したとき
- (2) 代表者に変動が生じたとき
- (3) 解散の決議をしたとき

(本契約に関する疑義等の決定)

第31条 本契約に規定のない事項又は本契約の条項の解釈に疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(準拠法及び裁判管轄)

第32条 本契約は日本国の法令に従い解釈されるものとし、本契約に関する一切の紛争（調停を含む。）については、福島地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(強制執行認諾)

第33条 乙は、本契約に定める金銭債務の履行を怠ったときには直ちに強制執行に服するものとする。

別紙 1 物件目録

別紙 2 本件土地の用途

別紙3 本件建物の概要