

サンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業

土地賃貸借契約書(案)

令和8年1月

今 治 市

サンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業
土地賃貸借契約書(案)¹

サンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業（以下「本事業」という。）に関して、貸付人 今治市（以下「甲」という。）と賃借人 （以下「乙」という。）とは、本事業の事業用地につき、次の条項により借地借家法（平成3年法律第90号。その後の法改正を含み、以下「法」という。）第23条に規定する事業用定期借地権設定契約（以下「本借地契約」という。）を締結する²。

（目的等）

第1条 甲及び乙は、甲の所有する次に表示記載の土地（以下「事業用地」という。）について、法第23条に規定する事業用定期借地権（以下「本借地権」という。）を設定する。

所在及び地番	区分	種別	数量	備考
今治市砂場町二丁目丁556番2ほか	土地	宅地 雑種地 山林	25,104.71㎡	別添 平面図による測量面積

ただし、別紙1記載の図面において赤線で囲まれた部分

2 本借地権は、賃借権とする。

3 本件借地権には、法第3条から第8条まで、法第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 乙は、事業用地を、本事業にかかる提案募集において提案し、甲の承認を得た別紙2の物件表示に規定する民間収益施設の建物及び建物以外の構造物（以下「本件建物等」という。）を乙の責任及び費用負担において整備・運営するため、その全部について自ら使用し、他の目的に使用してはならない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承認を得た場合は、この限りでない。

（賃貸借期間）

第3条 事業用地の賃貸借期間は、●年●月● 日から●年●月●日までとする。ただし、市と事業者の協議により、定期借地権設定契約を新たに締結する場合はこの限りではない。

2 前項に規定する貸付期間には、第17条本文に規定する収去に要する期間を含む。

（賃貸借料）

第4条 事業用地の賃貸借料（以下「本件賃貸借料」という。）は、年額 金●●●●●円とする。ただし、1年未満の端数が生じる場合は日割り（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 本件賃貸借料は、前項の規定にかかわらず、固定資産税基準年度の翌年度（3年ごと）に改定するものとし、以後3年間その額を据え置くものとする。

¹ 本契約書(案)は、事業用定期借地権を設定する場合を想定したものであり、一般定期借地権の場合は、適宜、規定を修正する。

² 本契約書(案)は、応募者が応募法人である場合を想定したものであり、応募グループによる場合又はSPCが設立される場合には、適宜、規定を修正する。

(賃貸借料の納付)

第5条 乙は、甲の発行する納入通知書により甲の指定する期日までに甲に支払うものとする。

(事業用地の引渡し)

第6条 甲は、本借地契約の締結と同時に、事業用地をその所在する場所において現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

(事業用地及び本件建物の運営、供用及び維持管理等)

第7条 乙は、事業用地及び本件建物につき、要求水準及び提案書に従い、これらを運営、供用及び維持管理しなければならない。

2 乙は、事業用地及び本件建物に設置した設備、機器、舗装及び緑地等を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。

3 乙は、本件建物の名称を示す看板等を事業敷地外部の通りに面して設置する場合、事業用地に近接する公共施設及び事業用地全体との調和や景観に配慮した看板等としなければならない。

4 甲は、本借地契約において別段の明示的な定めがある場合を除き、事業敷地の修繕義務を負担しないものとする。

5 前4項の規定による事業用地及び本件建物の運営、供用及び維持管理に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(費用及び損害の負担等)

第8条 本借地契約に定める場合を除き、乙が本事業を実施するために要する費用はすべて乙の負担とし、かつ、その調達は乙の責任においてなすものとし、甲は、一切の対価を支払わず、かつ、一切の費用を負担しない。乙が不可抗力によって損害を被った場合においても、甲は当該損害を一切負担しない。

2 乙は、本事業の実施に当たって、近隣住民等との協議や調整、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害、有害物質の排出等に関し、自己の責任と費用負担にて必要な措置を講じ、甲に対し苦情等が寄せられることのないようにしなければならない。万一、理由の如何を問わず甲に苦情等が寄せられた場合には、乙においてその責任と費用負担にて対処、解決し、甲に迷惑をかけないようにしなければならない。

3 乙は、本事業の実施に当たって、自己の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合、又は、本事業の実施に伴い避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害、有害物質の排出等により第三者に損害を与えた場合（所定の基準の範囲内に収まっている場合を含む。）であって、賠償を必要とされる場合には、自己の責任と費用負担にて、当該損害を賠償しなければならない。

(事業敷地に関する調査等)

第9条 乙は、甲との間にて合意した日程に従い、事業用地について、自らの責任と費用負担において、本事業を実施するために必要と判断した測量調査、地中埋設物及び地中障害物に関する調査、地盤及び地質調査、土壌汚染調査及び周辺環境への影響調査等（以下「調査等」という。）をすることができる。

2 乙が調査等を行う場合、甲に事前に連絡するものとし、かつ、当該調査等を終了したときは甲

の要望に伴い、当該調査等に係る報告書を作成し、甲に提出しなければならない。

- 3 甲は、事業用地において、地中障害物や地盤又は地質に係る瑕疵等、本事業を本借地契約に従って履行するに当たり支障となる事情があることが判明した場合であっても、本借地契約に特に規定された場合を除き追加費用や損害等について何らの負担もしない。

(延滞金)

第10条 乙は、第5条の納付書に記載された納期限までに賃貸借料を納付しないときは、納付すべき賃貸借料のほか、当該遅延した賃貸借料の額に納期限の翌日から納入のあった日までの期間の日数に応じ、年3%の割合で計算した遅延利息を甲に納付しなければならない。

(保証金)

第11条 乙は、保証金として金●●●●●円（第4条の賃貸借料の10分の1以上に相当する額）を契約締結後に、甲が発行する納入通知書により、甲が定める納期限までに預託するものとする。

- 2 保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

- 3 第1項の契約保証金には、利子を付さない。

- 4 甲は、乙に賃貸借料の不払いが生じた場合、催告なしに保証金を賃貸借料及びその延滞金の弁済に充当することができるものとする。

- 5 甲は、前項の充当を行った場合には、充当した額を乙に書面にて通知するものとし、乙は、当該通知を受けた日から30日以内に充当により生じた保証金の不足額を追加して預託しなければならない。

- 6 乙が第17条第1項及び第2項に基づき事業用地を原状に復して甲に返還した場合、甲は、保証金を、賃貸借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差し引いて、乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき保証金には利息を付さないものとする。

- 7 甲は、前項の規定により未払いの乙の債務を差し引いて保証金を返還するときは、保証金から差し引く金額の内訳を乙に明示しなければならない。

- 8 乙は、保証金返還請求権をもって甲に対する賃貸借料その他の債務との相殺を主張することができない。

- 9 乙は、第12条第2項に規定する場合を除き、保証金返還請求権を第三者へ譲渡してはならず、また、質権の設定その他いかなる方法によっても保証金返還請求権を担保に供してはならない。

(借地権の譲渡・土地の転貸)

第12条 乙は、第三者に対し、本件賃貸借権の譲渡、事業用地の転貸をしてはならない。ただし、乙は、甲に対し提出した提案書、募集要項等から逸脱しないことを条件として、事前に甲の書面による承諾を得た場合に限り、本件賃貸借権について第三者に対する譲渡又は本件土地の転貸を行うことができる。

- 2 乙が、前項に基づき事前に甲の書面による承諾を得て本件賃貸借権について第三者に対する譲渡を行う場合には、甲の特段の意思表示がない限り、借地契約上の乙の賃借人たる地位並びに権利及び義務（保証金返還請求権を含む。）もあわせて当該第三者に承継されるものとし、甲と当該第三者との間に借地契約の各規定が適用されるものとする。

(甲による契約の解除)

第13条 甲は、乙において次の各号の一に掲げる事由が発生した場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、借地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5条の賃貸借料の納付の規定に違反したとき。
- (3) 第12条の借地権の譲渡・土地の転貸の規定に違反したとき。
- (4) その他本借地契約の規定に対し本借地契約を継続し難い重大な違反行為があったとき。

2 甲は、乙において次の各号の一に掲げる事由が発生した場合、乙に対し何らの催告も要せず本借地契約を解除することができる。

- (1) 監督官庁から営業の停止を命じられたとき。
- (2) 事業譲渡・合併・会社分割等の組織再編その他会社の支配に重要な変更が生じたとき。
- (3) 差押、仮差押、銀行取引停止処分、国税等の滞納処分を受けたとき。
- (4) 破産、民事再生、会社更生その他法的整理手続の申立をし、又はその申立を受けたとき。
- (5) その他前各号に準ずる事由が生じたとき。

3 前2項に基づき甲が本借地契約を解除した場合、甲は、本借地契約の解除により乙に生じた損害等につき一切の責任を負わないものとする。

(乙による契約の解除)

第14条 乙は、甲が甲の責めに帰すべき事由により本借地契約に基づく甲の債務を履行しない場合において、乙が当該違反に係る義務の履行を甲に対して催告したにもかかわらず、甲がかかる催告後相当の期間内に当該義務を履行しないときは、借地契約を解除することができる。

(公用、公共用に供するための契約の解除等)

第15条 甲は、公用又は公共用に供するために必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき借地契約を解除することができる。この場合において、乙に損失が生じた場合には、乙は甲に対し、合理的な範囲で、その補償を請求することができる。

2 天災地変その他の不可抗力により甲が債務を履行することができなくなったことにより乙が被った損害については、甲は何ら責任を負わないものとする。

(違約金)

第16条 乙は、第13条の規定により甲が借地契約を解除した場合、甲に対し違約金として借地料の1年分に相当する金員を支払うものとする。

2 乙は、保証金を第1項に規定する違約金の一部又は全部に充当することができない。

3 第1項に基づく違約金の支払いは、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げない。

(原状回復義務等)

第17条 乙は、第3条第1項の期間の満了により借地契約が終了する場合、自己の費用をもって本件建物その他事業用地に付属させた一切の物を収去し、事業用地を更地にした上で、期間満了日に甲に返還するものとする。ただし、甲が必要と認めた場合に限り、事業用地に付属させた物の残置について、甲乙で協議するものとする。

2 乙は、前項に定める事由以外の事由により終了する場合、自己の費用をもって本件建物その他

事業用地に付属させた一切の物を収去し、事業用地を更地にした上で、甲の指定する期日までに甲に返還するものとする。ただし、甲が必要と認めた場合に限り、本件土地に付属させた物の残置について、甲乙で協議するものとする。

- 3 甲は、第1項及び第2項に定める事業用地の返還を受ける場合、速やかに現地確認を行うものとし、甲の承諾をもって本件土地の明渡しを完了したものとする。
- 4 理由の如何を問わず借地契約が終了した場合において、乙が第1項又は第2項の規定に基づき事業用地を更地にした上で甲に事業用地を返還しなかった場合、甲は乙に代わって本件土地を更地にすることができる。この場合において、乙は、本件建物その他事業用地に付属させた一切の物に対する所有権を放棄したものとみなし、甲が更地にすることについて異議を申し出ることができず、甲が事業用地を更地にすることを実施する費用は、乙の負担とする。
- 5 甲は、前項の更地にすることを実施する費用について、第11条第6項の規定により、保証金から差し引くことができるものとする。
- 6 第1項、第2項、第4項及び第5項に定める更地とは、本件建物その他事業用地に付属させた一切の物を収去した上で、良質な土砂で平らに均し、土砂の飛散が起こらないようにした状態とする。
- 7 本条に定める事業用地の明渡しが遅延した場合は、乙は、甲に対し、賃貸借料の倍額に相当する金員を損害賠償として支払わなければならない。
- 8 乙は、第1項及び第2項に基づき事業用地を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等について、甲に対しその償還等を請求することができないものとする。

(反社会的勢力の排除)

第18条 乙は、甲に対し、次の各号に掲げる事項を確約する。

- (1) 自ら又は自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- (2) 反社会的勢力又は政治的若しくは宗教的勢力に自らの名義を利用させ、借地契約の締結をするものではないこと。
- (3) 自ら又は第三者をして、次の行為をしないこと。
 - ア 甲に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。
 - イ 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を棄損する行為。

(禁止又は制限される行為)

第19条 乙は、事業用地の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 本件建物その他事業用地上の施設を反社会的勢力又は政治的若しくは宗教的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
- (2) 事業用地の周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
- (3) 本件建物を反社会的勢力及び政治的又は宗教的勢力に占有させ、又は反社会的勢力及び政治的又は宗教的勢力を反復継続的に出入りさせること。

(禁止又は制限される行為による契約の解除)

第20条 乙について、次のいずれかに該当する場合には、第13条第1項の規定にかかわらず、甲は何らの催告もせずして借地契約を解除することができる。

(1) 第18条の確約に反する事実が判明したとき。

(2) 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。

2 甲は、乙が前条に掲げる行為を行った場合は、第13条第1項の規定にかかわらず、何らの催告も要せずして借地契約を解除することができる。

3 本条に基づく解除がなされた場合、乙は、第16条の規定にかかわらず、甲に対し、違約金として賃貸借料の3年分に相当する金員を支払うものとする。

(業務等の報告)

第21条 乙は、甲が別途定めるところに従い、乙の事業年度ごとの業務報告書を翌事業年度の6月末までに、甲に提出するものとする。

(提案書・契約の変更)

第22条 乙は、提案書に定める内容を変更する場合、事前に甲の書面による承諾を得るものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第23条 乙は、事業用地に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、名目の如何を問わず、これを甲に請求することはできない。

(公租公課)

第24条 事業用地に係る公租公課は甲の負担とし、本件建物その他事業用地に設置された物件に係る公租公課は乙の負担とする。

(債務不履行に対する措置)

第25条 乙は、借地契約に基づく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26条 甲及び乙は、公証人役場において、公正証書により、本賃貸借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ものとする。

2 甲乙間の事業用定期借地権設定契約は、前項の公正証書作成の時に効力を生ずるものとする。

3 第1項の公正証書作成に係る一切の費用は、乙の負担とする。

(届出事項)

第27条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに甲に届け出なければならない。

(1) 乙の名称又は主たる事務所の所在地その他登記すべき事項に変更が生じたとき。

(2) 本契約に基づく事業の実施又は継続に影響を及ぼすおそれのある事由が生じたとき。

(解釈及び適用)

第28条 借地契約、提案書、募集要項等相互間に矛盾又は齟齬がある場合は、借地契約（変更がある

場合はこれを含む。)、提案書、募集要項の順に優先して適用されるものとする。

- 2 借地契約、提案書、募集要項に定めのない事項又は解釈について疑義がある事項については、甲及び乙は、民法、借地借家法、その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(疑義の解決)

第29条 本賃貸借契約について疑義が生じたときは、甲乙協議の上、解決するものとする。

(規定外事項)

第30条 前各条に定めるもののほか、本賃貸借契約の履行について必要な事項は、甲乙協議の上、決定するものとする。

(管轄裁判所)

第31条 この契約に関する訴えの管轄は、松山地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

以上、本賃貸借契約書の締結を証するため、本書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8年5月●日

甲	今治市別宮町一丁目4番地1
	今治市
	今治市長 徳永 繁樹

乙	所在
	氏名
	名称及び
	代表者氏名