



に営業を開始するものとする。

(建物の建築等)

第5条 乙が本件土地上において事業の用に供する所有建物は、次に掲げる地上建物（以下「本件建物」という。）のとおりとする。

(本件建物の表示)

種 類

構 造

用 途

床面積

(使用目的)

第6条 乙は、本件建物を乙が経営する第2条所定の事業の用にのみ供するものとし、居住の用に供してはならない。

(賃料)

第7条 賃料は、次に掲げるとおりとする。

月額 金〇〇〇〇〇円

2 乙は、前項の賃料を、毎月25日までに、翌月分を甲の発行する納入通知書にて支払う。ただし、25日が土曜日、日曜日又は祝日の場合には、その前日に支払うものとし、1月に満たない月の賃料は当該月の日数による日割計算とする。

(賃料の改定)

第8条 前条の定めにかかわらず、本契約期間中といえども、土地価格の著しい変動、経済情勢の激変により賃料が不相当となった場合は、甲乙協議のうえ改定することができる。

(保証金)

第9条 保証金は月額賃料の24か月分相当の〇〇〇〇〇〇〇円とする。

2 乙は、甲に対し、仮契約成立時に前項の保証金の額の30%相当の〇〇〇〇〇〇円を預託する。

3 前項の保証金は、本契約成立後、保証金の一部として引き続き甲に預託する。

4 乙は、甲に対し、本契約の成立と同時に、保証金の残額70%相当の〇〇〇〇〇〇円を預託する。

- 5 保証金は無利息とし、本契約が終了して本件土地の明渡しを受け、本件建物の担保権の抹消登記手続がなされ、本件土地上の契約外の建物を含む全ての建物の滅失登記がされたときは、甲は、乙に対し、明渡し完了日までの延滞賃料、損害金及び本契約に附帯して発生する乙の甲に対する一切の債務を控除した残額を返還する。
- 6 保証金返還請求権を質入れしてはならない。
- 7 その他、乙の責めに帰すべき事由により仮契約を解除する場合は、甲は乙に対し保証金を返還しないものとする。

(相隣関係)

第10条 乙は、本件土地の使用に当たっては近隣との協調を保ち、騒音、振動、日影、夜間照明、電波障害等や衛生上有害かつ危険なガス、汚水等の排出によって近隣に迷惑をかけてはならない。

(本件建物の賃貸借等)

第11条 乙が本件建物の全部若しくは一部を第三者に賃貸し、又は使用させるとき、あるいは第三者のために制限物権を設定するときは、次の各号に定めるところによらなければならない。

- (1) 建物の賃貸借契約を締結又は更新するに当たっては、その相手方に対し本件土地の利用権が事業用定期借地権であり、期間満了時に消滅すべきこと及び期間満了時に本件建物を取壊したうえで本件土地を甲に返還すべきことを明示し、かつ法第39条に定める取り壊し予定の建物の賃貸借の契約によること。
- (2) 建物の賃貸借契約を締結するに当たり、乙は事前に、契約の相手方について甲に通知することとし、当該相手方が、暴力団等の反社会的勢力並びにその構成員及び暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団等」という。）であった場合には、甲は、当該建物賃貸借契約の締結を拒否することができ、乙はこれに依らなければならない。
- (3) 乙は、賃貸借契約の相手方が暴力団等であることが判明した場合には契約を解除する趣旨の条項を、賃貸借契約書の中に設けることとし、当該事実が判明した場合には、直ちにこの条項を適用して、契約を解除しなければならない。
- (4) 建物の賃貸借契約の契約期間は、本契約終了の3か月前に終了させるこ

と。

2 乙は、甲の書面による承諾なしに本件建物に担保物権を設定してはならない。

3 甲は、乙に対し、前二項の情報と資料の提出を求めることができ、その請求があったときは、乙は直ちにこれに応じなければならない。

(駐車場等)

第12条 乙は、本件土地のうち建物の敷地を除く空地部分を、本件建物の附属設備の設置箇所又は業務上必要な駐輪場、駐車場、資材置場等として使用することができる。

2 前項の規定により乙の設置する設備等の維持及び管理は、乙の負担と責任において行うものとする。

(費用の負担)

第13条 本件土地の造成及び舗装並びにそれらに付帯する設備等に要する費用は、乙の負担とする。

(管理責任)

第14条 乙は、通常 of 保安管理の責めを負うものとし、善良なる管理者の注意義務をもって本件土地を使用するものとし、甲は本件土地の使用に伴って発生した事故等についての責めは一切これを負わないものとする。

(事前承諾事項)

第15条 乙は、事前に甲の書面による承諾なしに次の行為を行ってはならない。

- (1) 本件土地上の所有建物を改築又は増築すること。
- (2) 本件土地の借地権を譲渡し、又は転貸し、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ずる行為をすること。
- (3) 施設の全部又は一部について所有権を移転し、又は使用貸借による権利、その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転すること。
- (4) 本件土地上の所有建物につき、甲に提出した事業計画書及び建設計画の内容以外の用途に供すること。
- (5) 本件土地の現状を変更すること。
- (6) 賃借権を質入れすること。

(通知義務)

第16条 乙は次の各号に該当する行為をし、又は該当する事実が発生したときは、直ちに甲に対し書面による届出をしなければならない。

- (1) 前条各号の行為を甲の承諾を得て完了したとき。
- (2) 本契約に抵触するおそれが生じ、又は抵触したとき。
- (3) 乙の役員変更・定款変更があったとき。

(契約解除)

第17条 乙が次の各号のいずれかに該当した場合、甲は、催告なしに直ちに本契約を解除することができる。なお、この場合、事由のいかんを問わず、乙は甲に対し保証金に相当する額を違約金として支払わなければならない。ただし、この規定は損害賠償額の予定とは推定しない。

- (1) 賃料の支払いを合計して3か月分以上怠ったとき。
- (2) 賃料の支払いをしばしば遅延し、その遅延が本契約における甲と乙との信頼関係を害すると認められるとき。
- (3) 第6条、第10条、第11条又は第15条の規定のいずれかに違反したとき。
- (4) 乙の目的事業を変更し、本件建物を第2条所定の事業目的以外の用途に供したとき。
- (5) 乙が本件建物を「国民宿舎伊豆戸田荘跡地活用事業者募集要項」に定める対象外となる建物等の用途で使用したとき。
- (6) 乙が本件建物を法令等で認められていない用途で、法律、条令等に定める適正な手続きを踏まず使用したとき。
- (7) 本契約締結後、継続して自ら施設において事業を実施しないとき。
- (8) 手形又は小切手の不渡りにより銀行等から取引停止処分を受け、又は支払停止の状態に陥ったとき。
- (9) 破産、民事再生、会社更生又は会社整理の申立を行い、第三者より強制執行、保全処分、破産の申立又は滞納処分を受けたとき。
- (10) 乙又は乙の役員が、暴力団等であることが判明したとき。
- (11) 乙と本件土地の転貸借契約を締結した者が、暴力団等であることが判明したにも関わらず、乙が当該契約を解除しなかったとき。
- (12) 前各号に定めるほか、乙に甲との信頼関係を著しく害すると認められる背信行為があったとき。

(建物の滅失)

第18条 賃貸借期間中に建物が滅失した場合、乙は、甲に対し3か月以上の予告期間をおいた上で、本契約の解約を申し入れることができる。

(土地の使用不能)

第19条 天災地変、公用徴収等甲及び乙のいずれの責めにも帰することのできない事由により、本件土地の全部又は一部が使用困難な状態となり契約目的を達成することができなくなった場合は、本契約は失効するものとする。

2 前項の場合、甲及び乙は、相互に相手方に対して損害賠償の請求をしない。

(中途解約)

第20条 賃貸借の期間中、乙において本契約を解約しようとするときは、6か月前までに書面によって甲に申し込まなければならない。

2 乙が前項の規定により本契約を解約した場合、乙は甲に対し保証金に相当する額の違約金を支払わなければならない。

(明渡等)

第21条 本契約が期間満了、解約又は解除その他の事由によって終了したときは、乙は、自らの費用と責任において本件土地上の建物その他の一切の工作物を収去し、本件土地を更地の状態に復して甲に明渡さなければならない。

2 乙は甲に対し、本件土地上の建物を収去したときは速やかにその建物の滅失登記手続をしなければならない。

3 乙が第1項の定めに従わないときは、甲は、乙の承諾なくして本件土地、建物内に立ち入ることができ、乙は自己の所有物ないし占有物件を任意に処分されても異議がない。

4 乙は、甲に対し、本件借地権の期間が終了する1年前までに、本件建物の取壊し及び建物の賃借人の明渡し等本件土地の明渡しに必要な事項について書面により通知しなければならない。

5 乙が、本契約が終了したにもかかわらず本件土地を明渡さない場合、乙は、甲に対し、契約終了の日の翌日から本件土地の明渡し完了日までの間について賃料の5倍相当額の使用損害金を支払う。

6 乙は、甲に対し、本件土地を返還する場合、立退料、移転料その他これに類する一切の金銭上の請求をしない。

(遅延損害金)

第22条 乙が本契約に基づく賃料その他の金員の支払いを遅延した場合は、支払約定日の翌日から実際の支払日まで年14%の割合による遅延損害金を付加して支払うものとする。

(契約不適合責任)

第23条 この契約締結後、乙は甲に対し、当該土地について、契約の内容に適合しないこと(地中埋設物、地質、土壤汚染等を含むがこれらに限らない。)を理由とする履行の追完請求、賃貸借料の減額請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることができない。

(連帯保証人)

第24条 連帯保証人〇〇〇〇〇(以下「丙」という。)は、賃料のほか本契約に基づき乙が甲に対して負担する一切の責務について保証し、乙と連帯して履行の責めを負う。

2 前項の連帯保証人が民法第450条第2項に該当することとなったときは、乙は速やかに甲が適当と認める新たな連帯保証人をたてるものとする。

(事前の土地使用)

第25条 甲は、乙に対し、第3条に定める賃貸借期間の始期到来まで、乙が本件土地上に本件建物を建築する必要な範囲において本件土地の使用を認め、その内容については別途土地使用協定書で定めるものとする。

(公正証書の作成)

第26条 甲及び乙は、法第23条3項の規定に準拠し、この仮契約に定める全ての契約条項を内容とする公正証書を作成し本件借地権設定の契約を締結するものとし、令和〇年〇月末日を目途に、公証役場において行うものとする。

2 乙及び丙は、この契約上の金銭債務の履行をしないときは、ただちに強制執行をされても異議がない。

(契約費用)

第27条 前条所定の公正証書の作成費用は、甲及び乙の折半にて負担とする。

(管轄裁判所)

第28条 本契約に関する紛争については、本件土地の所在地を管轄する静岡地方裁判所沼津支部を第1審の管轄裁判所とする。

