

公有財産事業用定期借地権設定契約に係る合意書（案）

借地権設定者豊田市（以下「甲」という。）と借地権者●●（以下「乙」という。）とは、甲の所有する別紙１の物件表示１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項（又は第２項）の規定に基づく事業用定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約（以下「本契約」という。）を公正証書により締結する。

なお、本契約において用いられる用語の定義は、本文中において明示されているものを除き、令和７年１０月１日付け「市有地（陣中町一丁目【旧愛知工業大学情報電子専門学校建物】）活用提案募集要項」における定義と同一とする。

（信義誠実等の義務・疑義の解決）

- 第１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、本件土地が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。
- ３ 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上解決するものとする。
- ４ 甲は、乙から本契約に基づく承認又は協議の申出があった場合は、契約の趣旨及び社会通念に照らし、合理的かつ迅速に対応しなければならない。

（契約の目的）

- 第２条 甲は、乙が事業の用に供することを目的として、別紙１の物件表示２記載の建物（以下「本件建物」という。）を本件土地上に所有することを認め、乙のために、法第２３条第１項（又は第２項）に規定する借地権（以下「事業用定期借地権」という。）を設定する。
- ２ 本契約により甲が乙のために設定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）は賃借権とし、乙は本件土地を本契約の定める目的に従って使用するものとする。
- ３ 本件借地権は、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。）及び建物の築造による存続期間の延長はなく、また、乙は、甲に対し法第１３条に基づく建物買取請求権を行使しないこととする。

【法２３条第１項の場合】

- ４ 本件借地権は、法第９条及び第１６条の規定にかかわらず、法第４条から第８条まで、法第１３条及び第１７条並びに民法（明治２９年法律第８９条）第６１９条の規定は適用しない。

【法２３条第２項の場合】

- 4 本件借地権は、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（明治29年法律第89条）第619条の規定は適用しない。

（用途の指定）

第3条 乙は、甲が設置する審査委員会の審査を経て承認された活用提案書（以下「本提案書」という。）による事業の用途に従って、本件土地及び本件建物を使用しなければならない。

- 2 乙は、本件建物を次に掲げる用途に使用してはならない。

（1）居住の用

（2）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用

（3）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用

（4）公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用

- 3 乙は、第三者をして前項各号に定める用途に使用させてはならない。

（貸付対象土地の範囲及び土地使用上の制限）

第4条 別紙1の物件表示1記載の土地のうち、電力会社が設置した電柱（越戸幹11左4直3）の敷地部分は、甲が電力会社に対し別途使用を許諾しているものであり、本契約の貸付対象には含まない。

- 2 乙は、前項に定める電柱の敷地部分について移設・撤去・変更等の要望がある場合は、甲及び電力会社と事前に協議を行い、両者の承諾を得なければならず、乙は自己の判断によりこれらの行為をしてはならない。

3 乙は、前項の協議の結果、甲及び電力会社の承諾を得た場合は、当該協議事項を乙の責任及び費用負担により履行するものとする。

- 4 第1項の電柱のほか、敷地内の電柱等に増減が生じた場合であっても、第9条に定める貸付料の算定には影響しない。

（貸付期間）

第5条 貸付期間は、令和8年●月●日から令和●年●月●日（西暦●年●月●日）までとする。

- 2 前項に定める貸付期間には、第22条に規定する原状回復に要する本件建物の解体期間を含むものとする。

(土地の引渡し)

第6条 甲は、前条第1項の貸付期間の開始日において、本件土地を現状有姿（本件土地上に本件建物が存する状態）のまま乙に引き渡すものとする。

(使用期日)

第7条 乙は、令和9年10月1日までに、本件土地及び本件建物を第3条第1項に定める用途に従って使用を開始するものとする。

- 2 乙は、やむを得ない事情により、前項の規定による使用期日の変更を必要とする場合は、事前にその理由を記載した書面を甲に提出し、甲の書面による承認を受けなければならない。

(契約保証金)

第8条 乙は、本契約から生じる債務の履行を担保するため、契約保証金として金400,000,000円を甲の発行する納入済通知書（納付書）により預託しなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、第24条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 第1項の契約保証金には、利息を付さない。
- 4 甲は、乙が第22条に規定する原状回復その他本契約に定める義務を履行したときは、乙の請求に基づき、遅滞なく第1項の契約保証金を全額返還する。
- 5 乙が本契約に基づく債務の履行を怠った場合は、甲は、契約保証金の全部又は一部を貸付料、本件土地の更地返還費用、損害賠償その他本契約から生じる一切の債務の弁済に充当することができる。
- 6 甲は、前項の規定により契約保証金を充当した場合は、充当日、充当額及び充当理由を記載した書面を乙に通知するものとし、乙は、当該通知を受けた日から30日以内に不足額を追加して預託しなければならない。
- 7 甲は、第1項の契約保証金の額が担保として合理性を欠く不相当な金額となった場合は、乙に対し合理的な範囲で契約保証金の追加預託を請求することができる。
- 8 乙は、甲に対する契約保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても担保に供してはならない。

(貸付料)

第9条 貸付料は、令和8年●月●日から令和9年3月31日までの期間において、金（ ）円（年額 土地貸付希望価額提案書による金額）とする。

- 2 前項の期間満了後の貸付料は、毎年4月1日を基準日として、甲が別紙2に定める方法により算定した額を当該年度の開始日から適用するものとする。
- 3 乙は、次の各号に定める納付区分に従い、当該各号に定める期日までに、甲が発行する納入済通知書（納付書）により、貸付料（第2回以後の納付にあつては、月額額の貸付料の3か月分）を先払いするものとする。ただし、乙が甲に申入れを行い、甲が承諾した場合は、納付方法を変更することができるものとする。
 - （1） 第1回納付：甲が発行する納入済通知書（納付書）の指定期日
 - （2） 第2回以後の納付：毎年3月、6月、9月、12月の各月における金融機関の最終営業日
- 4 甲は、本件土地の価格が上昇し、貸付料が不相当となった場合等、法第11条第1項に該当する事由が生じたときは、第2項にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

（貸付料の延滞金）

第10条 乙は、前条第3項の規定による納付期日までに貸付料を納付しないときは、当該納付期日の翌日から実際に納付した日までの遅延期間に対応して、豊田市税外収入に係る延滞金条例（昭和39年条例第7号）に基づき算定した延滞金を甲に支払うものとする。

（充当の順序）

- 第11条 乙が貸付料及び延滞金を納付する場合において、当該納付額が両者の合計額に満たないときは、甲は、延滞金を優先して充当し、なお残額があるときは貸付料に充当するものとする。
- 2 本契約が解除された場合は、甲は、第8条第1項の規定により預託された契約保証金と未経過期間に係る貸付料を合算し、その額から第17条に定める違約金その他本契約に基づき乙が負担する一切の金銭債務を、次に掲げる順序により控除するものとする。
 - （1） 未経過期間に係る貸付料
 - （2） 契約保証金
 - 3 甲が前項の順序に従い、未経過期間に係る貸付料の全部又は一部を第17条に定める違約金又は第24条に定める損害賠償等に充当した場合は、乙は、甲が通知する相殺後の残額を直ちに納付するものとする。

（契約不適合責任）

第12条 乙は、本契約の締結後に、本件土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）を発見した場合であっても、当該契約不適合を理由とした履行の追完の請求、貸付料の減免の請求又は損害賠償その他の請求をすることができない。

（使用用途の制限）

第13条 乙は、本提案書による事業の用途を変更しようとするときは、事前に変更の内容及びその理由等を記載した書面を甲に提出し、甲の書面による承認を得なければならない。

2 乙は、本件土地及び本件建物その他の工作物について、増改築等により現状の変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に増改築等の理由及び計画を記載した書面を甲に提出し、甲の書面による承認を得なければならない。

（変更等の承諾手続）

第14条 乙は、次に掲げる行為を行う場合は、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。

- （1）本件土地を第三者に転貸又は使用させること。
- （2）本件建物その他工作物を第三者に賃貸すること。
- （3）本件建物又は本件借地権を第三者に譲渡すること。
- （4）本件借地権に担保権を設定すること。

2 乙は、前項の承諾を得るに当たり、当該第三者に対し、次に掲げる事項を記載した書面を交付し、その写しを甲に提出しなければならない。

- （1）本契約が事業用定期借地権設定契約であること。
- （2）契約期間の満了年月日が令和●年●月●日（西暦●年●月●日）であること。
- （3）契約期間の満了により当然に終了すること。
- （4）乙が契約期間満了までに本件建物を取り壊す義務を負うこと。

3 甲は、第1項の場合において、当該行為の目的及び内容、当該第三者の財務状況等その他の事情を勘案し、承諾しない場合は、受領してから30日以内にその理由を付して書面により回答するものとする。

4 第1項の規定により本件借地権への担保権の設定について甲の承諾を得た場合であっても、乙は、契約保証金返還請求権を担保に供してはならない。

（財産保全義務等）

第15条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本件土地及び本件建物の維持保全に努めなければならない。

- 2 前項により支出する費用については、全て乙の負担とし、甲に対してその償還等の請求をすることができない。
- 3 乙は、本件土地及び本件建物を使用する場合において、その近隣住民等から苦情又は要望等があったときは、自らの責任と費用により速やかに解決しなければならない。

(契約履行の調査等)

第16条 乙は、毎年●月●日までに、直前の決算における財務諸表及び法人登記の現在事項全部証明書を甲に提出しなければならない。また、法人登記の現在事項全部証明書の記載内容に変更があった場合には、遅滞なく甲に通知の上、法人登記の現在事項全部証明書を提出しなければならない。

- 2 乙は、甲に対して、本契約の相手方を選定する段階において甲に提出した事業収支計画に関し、毎年●月●日までに、直前の決算を基にした収支実績及び将来の見通しが比較可能な資料を提出しなければならない。

- 3 甲及び乙は、少なくとも毎年1回甲が指定する期日において直接の面談を行い、乙は次に掲げる事項を報告しなければならない。

(1) 乙の財務状況及び事業収支状況（財務状況について、連結財務諸表作成会社は連結財務諸表を含む。）

(2) 本件土地及び本件建物その他の工作物について、権利の設定若しくは移転

- 4 前項の面談において、乙は、甲による本件土地の利用状況に関する現地調査に立ち会うとともに、甲がその業務又は資産の状況について質問し、帳簿、書類その他の財産の調査又は参考となる報告若しくは資料の提出を求めたときは、これに速やかに協力しなければならない。

- 5 甲は、乙の財務状況、事業収支等の悪化その他の理由により事業の継続が困難となるおそれがあると認める場合は、乙に対し、事業改善等に向けた協議を求めることができる。

(違約金)

第17条 乙は、次の各号の事由が生じた場合は、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7条第2項、第13条第2項、前条第1項から第4項まで又は第22条第1項の規定に違反した場合 金（当該年度の3か月分の貸付料）円

(2) 第3条、第13条第1項又は第14条の規定に違反し、又は第19条の規定により本契約を解除した場合 金（当該年度の貸付料年額）円

- 2 前項の違約金は、第24条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 本契約が解除され、乙が第1項の違約金を支払う義務を負う場合において、甲が第11条第2項の規定により当該違約金の一部を未経過期間に係る貸付料と相殺したときは、乙は第1項の規定にかかわらず、甲が通知した相殺後の金額を納付するものとする。

(登記)

- 第18条 甲は、本契約の締結後、乙が本件借地権の設定登記を請求したときは、速やかに協力するものとし、この場合の登記に要する費用は、乙の負担とする。
- 2 本契約が解除し、又は終了したときは、乙は、自己の負担により本件借地権の抹消登記を完了させなければならない。
 - 3 乙が前項の規定による手続を履行しない場合には、甲は、本件借地権の抹消登記に係る手続を行うものとし、当該手続に要する費用を乙に請求できるものとする。

(甲の契約解除権)

- 第19条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当すると認めた場合は、相当の期間を定めて是正を催告し、その期間内に是正がされないときは、本契約を解除することができる。ただし、乙が当該期間内に是正措置を完了した場合は、この限りでない。
- (1) 不渡処分、滞納処分若しくは強制執行を受けたとき又は競売、破産若しくは民事再生の申立てがあったとき。
 - (2) 第3条に定める用途に違反して本件土地を使用したとき。
 - (3) 第9条に定める貸付料の納付を3か月以上怠ったとき。
 - (4) 甲の承諾なく第14条に定める行為をしたとき。
 - (5) その他本契約を継続し難い重大な違反行為があったとき。
- 2 甲は、乙の役員等が次の各号のいずれかに該当していると認められる場合は、何らの催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。
- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団又は暴力団員による不当な行為の防止等に関する第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき。
 - (2) 役員等が、自己、自社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、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき。

- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき。
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。
 - (6) 本件土地又は本件建物その他工作物を暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき。
- 3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償及び補償をすることは要しない。
- 4 乙は、甲が第1項及び第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
- 5 甲は、本件土地を公用又は公共用に供するため必要が生じた場合は、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。

（乙による契約の解除）

- 第20条 第5条第1項の貸付期間中に乙がやむを得ない事由により事業の継続ができなくなり、本契約を解除する場合は、契約を解除しようとする日の1年前までに甲に対して書面で申請し、甲の承諾を得なければならない。
- 2 甲は、申請を受領後30日以内に、乙に対して可否を回答しなければならない。
- 3 乙が本契約を解除した場合であっても、乙は、第17条の違約金及び第22条に規定する原状回復その他本契約に基づき乙が負担する一切の金銭債務の支払義務を免れない。

（危険負担）

- 第21条 本契約の締結日から第6条に定める本件土地の引渡日までの間に、天災その他甲乙いずれの責めにも帰することができない事由により、本件土地又は本件建物が滅失し、又は使用不能となった場合には、乙は、甲に対し書面により通知することで、本契約を解除することができる。
- 2 前項の規定により本契約が解除された場合は、甲乙は、互いに損害賠償その他一切の請求を行わないものとする。ただし、乙が既に支払った契約保証金がある場合は、甲は、これを乙に返還するものとする。
- 3 前2項の規定は、乙の責めに帰すべき事由によって本件土地又は本件建物が滅失し、又は使用不能となった場合には適用しない。

- 4 乙は、本契約の締結に先立ち、自己の判断と責任において支出した費用（契約に要する費用、設計費、調査費、申請費その他これに類する費用を含むが、これらに限らない。）については、例え本契約が第1項の規定により解除された場合であっても、甲に対してその返還又は補償を請求することはできない。

（原状回復）

- 第22条 乙は、本契約が解除し、又は終了したときは、甲の指定する期日までに、本件建物（建物基礎を含む。）及びこれに附帯する一切の工作物・設備等を、自己の費用と責任において撤去し、原状回復に代え、本件土地を平坦かつ整地された更地で返還しなければならない。
- 2 乙は、前項の規定により本件土地を甲に返還するときは、更地にした後、直ちに甲の検査を受け、甲の承認を得なければならない。
- 3 乙は、甲に対し第5条第1項の貸付期間の満了日又は第20条の規定により契約を解除しようとする日の1年前までに、本件建物の取壊し及び建物借受人の明渡しの日程等本件土地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。
- 4 乙は、第1項の期日までに本件土地が更地として返還しなかったときは、甲に対し本契約が終了する日の翌日から更地で返還するまでの遅延期間について、第10条に定める延滞金を貸付料に加算して支払わなければならない。
- 5 前項の金員は、第24条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。
- 6 乙は、本件土地の返還に際して、更地に要する費用の償還その他いかなる名目によっても、財産上の請求を一切行うことができない。

（強制執行の承諾）

- 第23条 乙は、本契約に基づく金銭債務の不履行があった場合は、甲の請求により直ちに強制執行手続に服することをあらかじめ承諾する。

（損害賠償等）

- 第24条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲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。

（本契約に係る日割計算）

- 第25条 甲及び乙が本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ときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても年365日当たりの割合とし、1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

（契約の費用）

第26条 本契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

第27条 本契約に関して甲乙間に争いがある場合は、第一審専属的合意管轄裁判所を名古屋地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するためこの契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲（借地権設定者） 豊田市西町3丁目60番地

豊田市

代表者 豊田市長 太田稔彦

(担当課 企画政策部 資産経営課)

乙（借地権者）所在地

法人

代表者

物件表示 1

(土地の表示)

所在 豊田市陣中町一丁目

地番 2 1 番 1

地目 宅地

地積 1,583.53㎡

(ただし、電力会社が設置した電柱(越戸幹 1 1 左 4 直 3)の敷地部分を除く。)

物件表示 2

(建物の表示)

所在 豊田市陣中町一丁目 2 1 番地 1

家屋番号 2 1 番 1

種類 校舎

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床面積 1 階 917.35㎡

2 階 914.20㎡

3 階 914.20㎡

4 階 914.20㎡

第9条第2項に定める貸付料の算定式は以下のとおりとする。

$$\text{改定貸付料} = \text{現在の貸付料} \times \frac{\text{改定される日の前年度の課税標準額 (A)}}{\text{現在の貸付料の基準となる課税標準額}}$$

注) 改定貸付料は1円未満切り捨て

