

事業用定期借地権設定契約書（案）<sup>1</sup>

## 第 1 条（契約の目的、定期借地権の設定）

賃貸人つくば市（以下「市」という。）は、賃借人国立大学法人筑波大学（以下「大学」という。）に対し、後記 1 記載の土地（以下「本件土地」という。）を、大学が賃借した上で【●●】（以下「事業者」という。）に転貸し、事業者がもつぱら事業の用に供する後記 2 記載の建物（以下「本施設」という。）を所有することを目的とする事業用借地として賃貸し、大学はこれを借り受けた（以下「本契約」という。）。

- 2 市及び大学は、本契約が、筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業のために、大学が事業者に転貸することを目的とする賃借権を設定するもので、大学の賃借権は借地借家法（以下「法」という。）第 23 条第 1 項に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）に当たることを承認した。

## 第 2 条（使用目的）

本契約は、市が所有する本件土地を、大学が賃借した上で事業者に転貸し、事業者がもつぱら事業の用に供する本施設を所有することを目的として賃借するものである。

## 第 3 条（契約期間）

本件借地権の契約期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの●年間とする。

- 2 市は、令和●年●月●日に本件土地を大学に引き渡すものとする。
- 3 本件借地権は、法第 9 条及び第 16 条の規定にかかわらず、契約の更新（更新の請求及び土地の使用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、法第 13 条の規定による借地権者の建物買取請求権もないものとする。
- 4 本件借地権には、民法第 619 条第 1 項（賃貸借の更新の推定等）の規定は適用されない。

## 第 4 条（賃料）

本件土地の賃料は、1 か月●円（●円/m<sup>2</sup>）とする。ただし、支払期間が 1 ヶ月未満の場合は、その月の日数による日割り計算によるものとし、当該額に 10 円未満の端数が生じたときは、これを切り上げるものとする。

- 2 大学は、市の指定する方法により翌月分の賃料を、毎月末日に限り、その指定する場所において支払わなければならない。

---

<sup>1</sup> 実際の書面は、公正証書による。

- 3 賃料の改定は、第3条に定める賃貸借開始月から満3ヶ年は据え置き、4年目に前月の賃料を基礎として協議するものとし、以後も満3年経過毎に同様に協議するものとする。
- 4 前項にかかわらず、公租公課の負担の大幅な増加、近隣の賃料の大幅な変動、その他経済情勢に大幅な変動があり、賃料が不相当になった場合、市及び大学が協議のうえ、賃料を改定することができるものとする。
- 5 市は、大学の書面による事前承諾なくして本契約に基づく賃料請求権を第三者に譲渡し、質権その他の担保に供することはできない。
- 6 振込みに要する費用は、大学の負担とする。

#### 第5条（保証金）

市は、大学が支払うべき本契約の履行を保証するための契約保証金を全額免除する。

#### 第6条（転貸借の承諾）

市は、大学が本件土地について、事業者に法第23条第1項に基づく事業用定期借地権として転貸することを承諾する。

#### 第7条（延滞金）

大学は、第4条の賃料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該賃料の金額につき年14.6パーセントの割合で計算した遅延金（100円未満の場合を除く。）を支払わなければならない。この場合において、1年当たりの割合は、閏年の日を含む期間においても365日の割合とする。

#### 第8条（転貸の禁止等）

大学は、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。ただし、事前に書面による市の承諾を受けたときは、この限りではない。

- (1) 本件借地権を第三者へ譲渡若しくは承継させてはならず、又は担保に供してはならないこと。
- (2) 本件土地を第三者に転貸してはならないこと。
- (3) 本件土地を第2条の目的以外に使用しないこと。

#### 第9条（管理義務）

大学は、本件土地を使用するに当たり、善良なる管理者の注意をもって管理を行う義務を負う。

#### 第10条（原状回復義務等）

大学は、第3条第1項に定める期間満了により本契約が終了する場合には、期間満了

日までに、本契約の規定により本契約が解除されたときは、市の指定する期日までに、本施設を自らの責任及び費用で撤去し、本件土地を本契約締結時の状態に復して、市に返還するものとする。ただし、市が本施設を譲り受ける場合又は市と大学間において事業用定期借地権設定契約を再契約する場合はこの限りではない。

#### 第11条（契約の解除）

市は、次の各号の一に掲げる事由が大学に存する場合において、本契約を解除することができる。なお、第1号及び第5号の場合は相当な期間を定めて催告の上、本契約を解除できるものとする。

- (1) 第4条第2項に規定する支払期限後、3ヶ月以上賃料の支払を怠ったとき、又は賃料の支払を度々怠り、市大学間の信頼関係を破壊するものと認められるとき。
  - (2) 大学が、本契約第8条の規定に違反したとき。
  - (3) 大学が、解散若しくは業務停止、民事再生手続開始、破産手続開始の申立て（自己申立てを含む。）その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合又は手形交換所の取引停止処分を受けた場合。
  - (4) 事業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て又は仮差押若しくは仮処分の申立てを受けた場合。
  - (5) 前各号のほか、大学が本契約の義務を履行せず、かつ、市が相当期間を定めて催告しても、なお履行しない場合。
- 2 大学は、市が本契約上の義務を履行せず、かつ、大学が相当な期間を定めて催告しても、なお市が履行しない場合、本契約を解除することができる。

#### 第12条（公正証書作成費用等の負担）

本契約締結に係る公正証書作成費用は、市及び大学がこれを折半して負担する。

#### 第13条（登記）

市は、本契約締結後、大学が本件借地権の登記を行うために市に協力を求めた場合、これに協力するものとする。

- 2 前項の登記に要する費用及び、本契約の終了に基づき本件借地権を抹消する場合の費用は、大学が負担するものとする。

#### 第14条（その他）

本契約の各条項に基づく一切の意思表示は書面にて行うものとする。

#### 第15条（解釈）

本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、又は本契約の各条項に

疑義が生じた場合には、市及び大学が協議して定める。

#### 第16条（管轄裁判所）

本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟については、水戸地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

#### 第17条（強制執行認諾）

市及び大学は、本契約による金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

### 記

#### 1 土地の表示

所在	x x x
地番	x x x
地目	x x x
地積	x x x m <sup>2</sup>

#### 2 建物の表示<予定>

所在	x x x
構造	
建築面積	x x x m <sup>2</sup>
延床面積	x x x m <sup>2</sup>
各階面積	1階： x x x m <sup>2</sup>

以下余白