

事業用定期借地権設定契約書（案）¹

第 1 条（契約の目的、定期借地権の設定）

賃貸人国立大学法人筑波大学（以下「大学」という。）は、賃借人●●（以下「事業者」という。）に対し、後記 1 記載の土地（以下「本件土地」という。）を、もっぱら事業者の事業の用に供する所有を目的として賃貸し、事業者はこれを借り受けた（以下「本契約」という。）。

- 2 大学及び事業者は、本契約は大学及び事業者間で締結した令和●年●月●日付筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用事業 事業契約書（以下「本件事業契約」という。）に基づき、筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用事業に供する後記 2 記載の建物（以下「本施設」という。）の所有を目的とする賃借権を設定するもので、事業者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）

本契約は本件事業契約の定めに基づき、市が所有し、大学が賃借する本件土地を、事業者が事業の用に供する本施設を所有することを目的として転貸借するものである。

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 大学は、令和●年●月●日に本件土地を事業者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/㎡）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。

¹ 実際の書面は、公正証書による。

- 2 事業者は、大学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。
- 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、大学及び事業者が協議のうえ、賃料を改定することができるものとする。
- 5 大学は、事業者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、事業者の負担とする。

第5条（保証金）

大学及び事業者は、本契約及び本件事業契約の履行を保証するために、事業者が、本件事業契約第12条に基づき、金●円を契約保証金として大学に納付したことを確認する。

第6条（転貸借の承諾等）

大学は、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本件土地の所有者である市より承諾を得ていることを確認する。

- 2 第3条に規定する本件借地権の契約期間内といえども、市及び大学間の令和●年●月●日付事業用定期借地権設定契約が終了したときは、本契約も同時に終了するものとする。

第7条（延滞金）

事業者は、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）

事業者は、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。ただし、事前に書面による大学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（本施設の用途の制限）

事業者は本施設を以下の各号の用途に供してはならない。

- (1) 風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律第2条各項に定義される風俗営業その他の営業、パチンコ若しくはマージャン営業その他子供の健全な育成に相応しくない営業、又は工場（小規模のものは除く。）に該当しないこと。
- (2) 住宅、その他法第23条第1項に規定する事業の用として認められないもの。

第10条（本件土地の使用状況の変更）

事業者は、本件事業契約によるものを除き、本件土地に新たに建物を建築しようとするときは、あらかじめ書面による大学の承諾を受けなければならない、大学は、これを承諾するに当たり、不合理にこれを留保又は拒絶しないこととする。

第11条（増改築等）

事業者は、本施設の増改築（再築を含む。以下同じ。）をしようとするときは、あらかじめ大学に増改築に関する図面を添えて報告の上、大学の承諾を得なければならない。大学は承諾するに当たり、不合理にこれを留保又は拒絶しないものとする。

- 2 大学が前条の許可を得た場合でも、本件借地権の存続期間は延長されないものとする。

第12条（管理義務）

事業者は、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13条（原状回復義務等）

事業者は、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、又は本件事業契約若しくは本契約の規定により本契約が解除されたときは、大学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、大学に返還するものとする。ただし、本件事業契約第43条第2項に基づき大学又は市が本施設を譲り受ける場合又は同条第3項に基づき第三者が本施設を買い取る場合はこの限りではない。

第14条（契約の解除）

大学は、次の各号の一に掲げる事由が事業者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、大学事業者間の信頼関係を破壊するものと認められるとき。
 - (2) 事業者が、本契約第8条の規定に違反したとき。
 - (3) 事業者が、解散若しくは営業停止、民事再生手続開始、破産手続開始、会社更生手続開始若しくは特別精算開始の申立て(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、事業者が本契約の義務を履行せず、かつ、大学が相当期間を定めて催告しても、なお履行しない場合。
- 2 事業者は、大学が本契約上の義務を履行せず、かつ、事業者が相当な期間を定めて催告しても、なお大学が履行しない場合、本契約を解除することができる。
 - 3 本件事業契約が解除その他の事由により終了した場合、本契約も同時に終了するものとする。

第15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、事業者がこれを負担する。

第16条 (登記)

大学は、本契約締結後、事業者が本件借地権の登記を行うために大学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、事業者が負担するものとする。

第17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18条 (解釈)

本契約に定めのない事項又は本契約と本件事業契約との間に齟齬がある事項については、本件事業契約の定めに従うものとし、本件事業契約にも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、大学及び事業者が協議して定める。

第19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20条（強制執行認諾）

大学及び事業者は、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 ²

2 建物の表示<予定>

所在	x x x
構造	
建築面積	x x x m ²
延床面積	x x x m ²
各階面積	1階： x x x m ²

以下余白

