

定期転借地権設定契約書（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、大学の実施す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。）の所有を目的として転貸し、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、本施設の所有を目的とする転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22条に定める定期借地権²（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）

本契約は市が所有し、大学が賃借する本件土地を、事業者が本件事業契約の定めに基づき、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/m²）とする。ただし、支払期間が1か月未満

¹ 実際の書面は、公正証書による。

² 事業者の提案により、大学が事業者に対して事業用定期転借地権を設定する場合は、法第23条第1項に定める事業用定期借地権として転借権を設定する。また、かかる場合には、本契約を必要に応じて修正した上で、公正証書を作成する。

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 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 賃料は、固定資産評価替えに伴う評価額の改定があったときには、つくば市公有財産規則第 35 条第 1 項に基づいた賃料を基礎として改定を行うものとする。
- 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ち、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 (契約保証金の納付)

事業者は、本契約締結と同時に、事業契約第 12 条に定める契約保証金とは別に、契約保証金として、前条第 1 項に定める賃料の【2】年分に相当する金 ●●円を大学に納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、本契約に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 大学は、本件借地権の契約期間が満了したとき又は第 17 条の規定により本契約が解除されたときは、事業者による第 14 条に基づく原状回復及び本件土地の明渡しの完了を確認した後に、契約保証金を事業者に返還する。
- 4 第 1 項の契約保証金には利息を付さない。
- 5 第 1 項の契約保証金の金額は、賃料が本契約に従って改定され又は本件土地の範囲の変更等により賃料が変更されたときでも、これを変更しないものとする。ただし、大学が、賃料の増額等の事由により契約保証金の金額が次項に定める事業者の金銭支払債務又は損害賠償その他本契約に定める事業者の金銭支払債務（15 条で定める違約金債務を含むがこれに限られない。）の弁済に充当するための金額に不足すると認め、事業者に対して増額を請求したときは、事業者はこれに応じるものとし、当該増額分を大学に納付しなければならない。
- 6 大学は、事業者が賃料（賃料の不払に係る延滞金の支払を含む。）の支払を理由なく遅滞したとき又は損害賠償その他本契約に定める事業者の金銭支払債務（第 15 条で定める違約金債務を含むが、これに限られない。）の履行を怠ったときは、大学は、何ら催告を要することなく、第 1 項の契約保証金の一部又は全部をその弁済に充当することができるものとする。また、大学が本項に基づき契約保証金を充当した場合には、事業者は、直ちに大学が充当した金額に相当する金額を大学に納付しなければならない。

7 事業者は、契約保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

第 6 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 7 条（充当の順序）

事業者が前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が、契約保証金、賃料及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、賃料及び契約保証金の順序で充当する。

第 8 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 22 条に基づく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 9 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 10 条（本施設の用途の制限）

事業者は本施設を本件事業契約に定める提案書類に記載された用途に供するものとし、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。）の用途に供してはならない。

第 11 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

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 12 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 13 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 14 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。具体的な返還の方法、内容については、第 2 項の定めによるほか、本契約の終了時までに、市、大学及び事業者の間で協議を行う。

- 2 本件借地権の契約期間が満了する場合において、事業者は大学及び大学を通じて市に対し、契約満了日の【5】年前までに、本施設の収去の計画及び建物賃借人の明渡しに関する事項その他市が大学に合理的な範囲で指示する本件土地の返還に必要な事項を書面により報告のうえ、市、大学及び事業者の間で協議しなければならない。
- 3 大学は、事業者が第 1 項に定める本施設の撤去及び原状に復して本件土地の返還を行わないときは、事業者に代わって本施設を撤去し、本件土地を原状に復することができる。また、事業者は、市が事業者に代わって本施設を撤去し、本件土地を原状に復することができることを了承する。この場合において、事業者は、大学又は市による本施設の収去について異議を申し立てることができず、事業者が本施設の撤去及び本件土地の原状回復に要した費用を負担しなければならない。

第 15 条（違約金）

事業者が本契約の終了後、大学に対し、前条第 1 項に定める期日までに、同項に従った本件土地の返還を行わない場合、事業者は、大学に対し、違約金（違約罰）として、前

条第 1 項に定める期日の翌日から本件土地を返還するまでの間、以下の計算式により算出される金額を支払うとともに、大学の被った損害を賠償しなければならない。

$$\frac{\text{第 4 条第 1 項に定める賃料（月額）}}{30} \times \text{前条第 1 項に定める期日の翌日から本件土地を返還した日（同日を含む。）までの日数} \times 2$$

- 2 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部ではなく、大学が事業者に対し、第 16 条その他の本契約の規定に定める損害賠償請求を行うことを妨げない。

第 16 条（損害賠償）

事業者は、本契約に定める義務を履行しないため大学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。

第 17 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 か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 9 条の規定に違反したとき。
 - (3) 事業者が第 14 条の規定に違反し、又は違反するおそれのある場合。
 - (4) 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。
 - (5) 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。
 - (6) 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 18 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 19 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 20 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 21 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 22 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及び紛争については、水戸地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第 23 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 $x \times x \text{ m}^2$

各階面積 1階: $x \times x \text{ m}^2$

以下余白