

名古屋市營東芳野莊整備事業
活用用地定期借地権設定契約書（案）

令和6年4月

名古屋市

名古屋市営東芳野荘整備事業
活用用地定期借地権設定契約書

名古屋市営東芳野荘整備事業（以下「本事業」という。）に関して、貸付人 名古屋市（以下「甲」という。）と借受人 ●●●（用地活用企業）（以下「乙」という。）は、以下の条項により活用用地に関する定期借地権設定契約【事業用定期借地権の場合、「事業用定期借地権設定契約】を締結する。なお、用語については、別途定めのない限り、本事業に関して市と事業者の間で締結した令和6年 月 日付「名古屋市営東芳野荘整備事業 特定事業契約書」の用語を用いることとする。

第1条（信義誠実等の義務）

- 甲、乙両者は、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、貸付物件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。

第2条（賃貸物件）

甲は、次に表示する物件（以下「賃貸物件」という。）を次条の貸付期間の間、第4条に定める貸付料をもって乙に貸し付け、乙は、これを借り受けるものとする。

所在	地番	地目	登記面積（㎡）	実測面積（㎡）

- 2 前項に定める実測面積の数量は、別添図面等資料による数量であり、乙は、本数量をもって契約数量とすることを了承するものとする。

第3条（貸付期間）

- 賃貸物件の買付期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までとする。
- 2 本契約は借地借家法（平成3年法律第90号）第22条の定期借地権として設定するものであり、本契約の更新及び建物の築造による貸付期間の延長はなく、民法（明治29年法律第89号）第619条の規定の適用はないものとする。また、乙は、同法第13条の規定による建物買取りの請求はできないものとする。

【貸付期間30年以上の事業用定期借地権の場合】

- 3 本契約は借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項の事業用定期借地権として設定するものであり、本契約の更新及び建物の築造による貸付期間の延長はなく、民法（明治29年法律第89号）第619条の規定の適用はないものとする。また、乙は、同法第13条の規定による建物買取りの請求はできないものとする。

【貸付期間30年未満の事業用定期借地権の場合】

- 3 本契約は借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項の事業用定期借地権として設定するものであり、本契約には同法第3条、第4条、第5条、第6条、第7条、第8条、第13条、第18条及び民法（明治29年法律第89号）第619条の規定の適用はないものとする。

第4条（貸付料）

賃貸物件の貸付料は、月額金 円とする。

- 2 乙は、前項に定める貸付料を、甲の発行する納入通知書により半年分を次に示す納付期限までに納付しなければならない。ただし、初回については、貸付期間の開始日から、以下の納付期限のうち最初に到来する日までの分を、本契約締結と同時に納入するものとする。

納付すべき貸付料に係る貸付期間	納付期限（当該日が非開庁日である場合には当該日の直前の開庁日）
4月1日から9月30日までの 6か月分の貸付料	6月30日
10月1日から翌年3月31日までの 6か月分の貸付料	12月28日

- 3 第1項に定める貸付料は、日数が1か月に満たない場合は1か月を30日として日割り計算により算定し、これを支払うものとする。このとき、1円未満を切り上げる。
- 4 甲は、法令の改廃により貸付料に消費税その他の名目の如何を問わず売上課税がなされるに至った場合には、当該貸付料の額に、法令に基づく課税額を自動的に加算して乙に請求することができる。
- 5 既納の貸付料のうち、当該貸付料に対応する期間が経過していないものについては、貸付期間内において甲の都合により本契約を解除した場合、又は本契約の解除について甲が乙の責めに帰することができない事由があると認めた場合のほかは、これを返還しない。

第5条（貸付料の改定）

貸付料は、次項以下の定めにより、令和8年度を初回として3年ごとに改定する。

- 2 貸付料の改定方法は、以下に掲げる方式によるものとする。この場合において、端数については1円未満を切り上げる。

$$\text{改定貸付料} = \text{従前の貸付料} \times \text{変動率}$$

$$\text{変動率} = (\text{消費者物価指数変動率} + \text{相続税路線価変動率}) \div 2$$

- 3 前項に定める消費者物価指数変動率は、前項に基づく貸付料の改定を実施する年度（以下「改定年度」という。）の5月末日の時点で公表されている直近の年の年平均の名古屋市消費者物価指数の総合指数を従前の貸付料の決定時に採用した同指数で除して得た数値とし、相続税路線価変動率は改定年度の7月末日の時点で公表されている直近の年の国税庁の相続税及び贈与税に係る財産評価基準による貸付物件の相続税路線価を従前の貸付料の決定時に採用した相続税

路線価で除して得た数値とする。なお、初回改定時に適用する従前の消費者物価指数および相続税路線価は、本事業の入札公告を行ったときに直近で発表されていた数値とする。

第6条（延滞金）

乙は、第4条に定める納付期限までに貸付料を支払わないときは、納付期限の翌日から支払った日までの期間について名古屋市契約規則（昭和39年規則第17号）第33条第1項に定める割合により算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

第7条（充当の順序）

甲は、乙が貸付料及び延滞金を納入すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たない場合には、先ず延滞金から充当する。

第8条（財務調査等）

甲は、貸付期間中いつでも、乙に対し、財務諸表の提出を求めることができる。

- 2 乙が、第4条に定める納付期限までに貸付料を支払わないときは、甲は乙に対し、乙に関する資産状況の調査を求めることができる。
- 3 乙は、前2項に定める甲の求めに対し、誠意を持って対応しなければならない。
- 4 甲は、第1項及び第2項により知り得た情報を、正当な理由なく第三者に知らせてはならない。
- 5 第2項の場合において、乙は、甲が、本契約と同種の契約を乙との間で締結している国又は地方公共団体と、乙の債務の支払状況等を相互に取得し、かつ、提供することについて、予め同意する。

第9条（契約保証金）

乙は、甲に対して契約保証金として金_____, _____, _____円（貸付料の18か月分に相当する額）を、甲が発行する納付書により、本契約締結日までに納付しなければならない。

- 2 前項に定める契約保証金は、第22条第2項、第24条、第27条第3項及び第29条に定める損害賠償に係る損害賠償額の予定又はその一部の予定と解釈しない。
- 3 第1項に定める契約保証金については、利子を付さない。
- 4 乙に未払いの貸付料、損害賠償その他本契約に附帯して発生する債務の支払遅延が生じた場合には、甲は、契約保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。この場合、甲は弁済充当日、弁済充当額及びその費目を乙に対して書面で通知するものとし、乙は通知を受けた日から30日以内に契約保証金の不足額を甲に納付しなければならない。
- 5 前項の定めにかかわらず、乙は、契約保証金をもって本契約から発生する乙の甲に対する債務の弁済に充当することを甲に請求できない。
- 6 甲は、本契約が終了し、乙から賃貸物件の明渡しを受けた場合において、乙に未払いの貸付料、損害賠償その他本契約に附帯して発生した乙の甲に対する債務の未払いがあるときは、明渡し完了時において納付されている契約保証金から乙の甲に対する一切の債務を控除した残額を乙に還付する。

7 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てはならず、また、質権設定、譲渡担保権設定その他いかなる方法によっても契約保証金返還請求権を担保に供してはならない。

第10条（届出事項）

乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には、書面により速やかに甲に対して届けなければならない。

- (1) 乙の本店所在地、商号又は代表者等の重要事項について変更があったとき
- (2) 乙の地位について相続又は合併による包括承継その他の変動が生じたとき
- (3) 賃貸物件が滅失し、又は損傷したとき

第11条（契約不適合）

乙は、本契約締結後、賃貸物件が種類、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。）を発見しても、当該契約不適合を理由として、履行の追完請求、貸付料の減免請求、損害賠償の請求又は本契約の解除をすることができない。

第12条（用途の指定）

乙は、賃貸物件及び賃貸物件上の民間施設等を、本事業に関する特定事業契約書第1条第16号に定義される「事業提案書等」（以下「事業提案書等」という。）に記載された、用地活用業務の内容を履行する用途（以下「指定用途」という。）に自ら供さなければならない。

- 2 乙は、貸付期間中、継続して賃貸物件を指定用途に供さなければならない。
- 3 社会情勢の変化等、真にやむを得ない場合は、甲乙協議の上、同じ指定用途に限り、事業提案書等に記載された用地活用業務の内容を変更することができるものとする。

第13条（使用等の禁止）

乙は、賃貸物件及び賃貸物件上の民間施設等を次の各号に定める用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、第三者に転貸し、若しくは使用させてはならない。

- (1) 政治的又は宗教的な用途
- (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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業
- (3) 貸金業法（昭和58年法律第32条）第2条第1項に規定する貸金業の用途
- (4) 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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の事務所その他これに類するもの
- (5) 著しく近隣環境を損なうことが予想される用途
- (6) その他、甲が公序良俗に反すると認める用途

第14条（用途に供する期日）

乙は、賃貸物件を、令和 年 月 日までに指定用途に供さなければならない。

- 2 乙は、前項の指定用途に供したときは、そのことを直ちに甲に書面で通知しなければならない。
- 3 乙は、やむを得ない事情により前項に定める期日の変更を必要とする場合には、事前に詳細かつ具体的な理由を付した書面により甲に申し出て、甲の書面による承認を受けなければならない。

第15条（権利設定等の禁止）

乙は、甲の書面による承認を得ないで賃貸物件を第三者に転貸し、本契約上の地位又は本契約によって生ずる権利義務を他人に譲渡し、若しくは承継させ、又は担保に供すること（以下「転貸等」という。）ができない。

- 2 乙は、前項の規定により、転貸等をした場合には、当該転貸等をした第三者に対し、本契約の契約条項を承継させなければならないが、当該第三者の責任は乙の責任とみなす。

第16条（物件保全義務）

乙は、善良な管理者としての注意をもって賃貸物件の維持保全に努めなければならない。

- 2 前項の規定により支出する費用についてはすべて乙の負担とし、甲に対してその償還等の請求をすることができない。

第17条（調査協力義務）

甲は、賃貸物件について随時その使用状況を実地に調査し、又は乙に対して所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

- 2 乙は、正当な理由なく前項の規定による実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

第18条（土壌汚染対策）

貸付期間において土壌汚染対策が必要となった場合には、関係法令に従い、乙が自己の費用をもって当該対策を実施するものとする。

第19条（近隣対策）

乙は、賃貸物件及び賃貸物件上の民間施設等を指定用途に供するに先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して事業提案書等の内容につき説明を行い、理解を得よう努めなければならない。

- 2 乙は、自らの責任及び費用負担において、騒音、振動、粉塵、土壌汚染、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、その他近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、乙は、甲に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
- 3 乙は、近隣対策の不調を理由として、事業提案書等の内容の変更をすることはできない。ただし、乙が事業提案書等の内容を変更しない限り、更なる調整によっても近隣住民の理解が得

られないことを明らかにして甲に協議を申し入れた場合、甲は乙との協議に応じるものとし、協議の結果、甲においてやむを得ないと認める場合には、乙に対し、事業提案書等の内容の変更（指定用途に供する期日及び貸付期間の変更を含む）を承諾することができる。

4 近隣対策の結果、乙に生じた費用及び損害については、乙が負担するものとする。

第20条（違約金）

乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該各号に定める額を違約金として甲に納付しなければならない。

- (1) 第14条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき、又は第12条第2項に定める義務に違反して貸付期間中に指定用途に供さなくなったときは、金 , _____ , 円（第9条の契約保証金の10分の1に相当する額）
- (2) 第12条及び第13条に定める義務に違反して賃貸物件を指定用途以外の用途に供したときは、金 , _____ , _____ 円（第9条の契約保証金の10分の3に相当する額）
- (3) 第15条に定める義務に違反したときは、金 , _____ , _____ 円（第9条の契約保証金の10分の3に相当する額）
- (4) 第17条第2項に定める義務に違反して調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、金 , _____ , _____ 円（第9条の契約保証金の10分の1に相当する額）

2 前項の違約金は、第22条第2項、第24条、第27条第3項及び第29条に定める損害賠償額の予定又はその一部の予定と解釈しない。

第21条（契約の解除）

甲は、次の各号のいずれかに該当する場合には、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 国、地方公共団体その他の公共団体において、賃貸物件を公用又は公共用に供する必要が生じたとき
- (2) 乙が、第12条、第13条、第14条、第15条又は第17条の規定に違反したとき
- (3) 乙が、第4条に定める貸付料の支払いを2月分以上怠ったとき
- (4) 乙が、第16条第1項に定める物件保全義務を怠ったために、賃貸物件を荒廃に至らしめたとき
- (5) その他乙に本契約を継続しがたい重大な過失又は背信行為があったとき

2 甲は、前項第1号の事由に基づき本契約を解除する場合には、乙に対して書面により解除予定日の6月前までに通知を行うものとする。ただし、天災地変その他の事情があるため甲が速やかに本契約を解除する場合には、この限りでない。

3 甲は、第1項第1号の事由に基づき本契約を解除する場合には、乙に対し、公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和37年6月29日閣議決定）の規定に準じて損失を補償するものとする。

4 第1項第2号から第5号までの事由に基づき本契約を解除する場合には、甲は乙に対して一切補償をしない。

第22条（暴力団等排除に係る解除等）

甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

- (1) 法人等（法人又は団体若しくは個人をいう。以下同じ。）の役員等（法人にあっては非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者、その他の団体にあっては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人にあってはその者及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）に暴対法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員ではないが暴力団と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者（以下「暴力団関係者」という。）がいると認められるとき。
- (2) 暴力団員又は暴力団関係者（以下「暴力団員等」という。）がその法人等の経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしていると認められるとき。
- (4) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- (5) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (6) 法人等の役員等又は使用人が、前各号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしていると認められるとき。

2 甲が前項の規定により本契約を解除したときは、乙は甲に対し、第9条の契約保証金の10分の5に相当する額の違約金を支払わなければならない。甲が被った損害がかかる違約金額を超えるときは、甲は、その超過部分の損害についても、その賠償を乙に請求することができる。

3 甲は、第1項の規定により本契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

第23条（談合その他不正行為に係る解除）

甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

- (1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第8条の4第1項の規定による必要な措置を命じられたとき。
- (2) 独占禁止法第7条第1項若しくは同条第2項（同法第8条の2第2項及び同法第20条第2項において準用する場合を含む）、同法第8条の2第1項若しくは同条第3項、同法第17条の2第1項若しくは第2項、又は同法第20条第1項の規定による排除措置命令を受けたとき。
- (3) 独占禁止法第7条の2第1項（同条第2項及び同法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む）、同法第7条の9第1項若しくは第2項、又は同法第20条の2から6のいずれかの規定による課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を受けたとき（後に同法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む）、又は同法第7条の

2 第1項の規定により課徴金を納付すべき事業者が、同法第7条の4第1項の規定により納付命令を受けなかったとき（同法第7条の2第1項及び同法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）。

(4) 刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは同法第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第2項（ただし、同条第1項第1号に係るものに限る。）の規定による罪の容疑により刑事訴訟法（昭和23年法律第131号）第247条の規定に基づく公訴を提起されたとき（事業者のいずれかの構成員の役員又はその使用人が当該公訴を提起されたときを含む。）。

(5) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項第2号に該当すると認められたとき。

(6) 入札説明書等において入札参加者の備えるべき参加資格要件を欠くに至ったとき。

2 甲は、前項の規定により本契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

第24条（談合その他不正行為に係る賠償金の支払）

乙は、前条第1項各号のいずれかに該当するときは、甲が契約を解除するか否かにかかわらず、賠償金として、第9条の契約保証金の10分の5に相当する額を甲が指定する期限までに支払わなければならない。乙が契約を履行した後も同様とする。ただし、前条第1項第1号から第3号までのうち、排除措置命令、納付命令又は競争回復措置命令の対象となる行為が、独占禁止法第2条第9項に基づく不公正な取引方法（昭和57年6月18日公正取引委員会告示第15号）第6項に規定する不当廉売である場合その他甲が特に認める場合は、この限りでない。

2 乙は、前条第1項第4号に該当し、かつ、次の各号に掲げる場合のいずれかに該当したときは、前項の規定にかかわらず、第9条の契約保証金の10分の5に相当する額を支払わなければならない。

(1) 前条第1項第3号に規定する確定した納付命令について、独占禁止法第7条の3第7項の規定の適用があるとき。

(2) 前条第1項第4号に規定する刑に係る確定判決において、乙が違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。

(3) 乙が甲に談合その他の不正行為を行っていない旨の誓約書を提出しているとき。

3 前2項の規定にかかわらず、甲は、甲に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金の額を超える場合においては、乙に対しその超過分につき賠償を請求することができる。

4 前各項の場合において、乙が共同企業体であるときは、代表者又は構成員は、賠償金を連帯して甲に支払わなければならない。乙が既に共同企業体を解散しているときは、代表者であった者又は構成員であった者についても、同様とする。

第25条（妨害等に対する報告義務）

乙は、契約の履行に当たって、妨害（不法な行為等で、業務履行の障害となるものをいう。）又は不当要求（金銭の給付等の一定の行為を請求する権利若しくは正当な利益がないにもかかわらず）

ならずこれを要求し、又はその要求方法、態様若しくは程度が社会的に正当なものと認められないものをいう。) (以下「妨害等」という。) を受けた場合は、速やかに甲に報告するとともに警察へ被害届を提出しなければならない。

- 2 乙が妨害等を受けたにもかかわらず、前項の甲への報告又は被害届の提出を怠ったと認められる場合は、指名停止措置又は競争入札による契約若しくは随意契約において契約の相手方としない措置を講ずることがある。

第26条 (契約の失効)

天災地変その他甲乙いずれにもその責めに帰することができない事由によって、賃貸物件が使用できなくなり、又は本契約を継続することができない事態になった場合には、本契約はただちに失効する。

- 2 前項の規定により本契約が失効した場合には、甲乙相互に損害賠償の請求はしないものとする。

第27条 (原状回復義務)

貸付期間が満了し、又はその他の事由により本契約が終了する場合には、乙は自己の費用をもって賃貸物件の上に存する民間施設等その他乙が賃貸物件に付属させたものを撤去し、賃貸物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

- 2 乙は、前項の規定により賃貸物件を甲に返還するときは、原状に回復した後、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 本契約が終了したにもかかわらず、乙が賃貸物件を返還しない場合には、本契約終了の翌日から賃貸物件の明渡し完了までの間、乙は甲に対して本契約終了時の貸付料相当額の倍額の使用料相当損害金を支払うほか、甲に損害がある場合には、使用料相当損害金とは別にその損害の全額を賠償しなければならない。

第28条 (貸付料の清算)

本契約が、貸付期間の途中で解約された場合において、その原因が第21条第1項第1号によるときその他乙の責めに帰することができない事由によるものであると甲が認めた場合のほかは、既納の貸付料のうち未経過期間に係る部分について、甲はこれを乙に対して還付しない。

第29条 (損害賠償)

乙は、本契約に定める義務を履行しないために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。

第30条 (有益費等の放棄)

乙は、貸付期間が満了し、又はその他の事由により本契約が終了した場合において、賃貸物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があってもこれを甲に請求することができない。

第31条（契約の費用）

本契約の締結及び履行に関して必要な費用は、すべて乙の負担とする。

第32条（疑義等の決定）

本契約に関して疑義があるとき、又は本契約に定めのない事項については、甲、乙協議の上、定めるものとする。

第33条（裁判管轄）

本契約に関する訴えの管轄は、名古屋地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第34条（公正証書の作成及び強制執行の承諾）

甲及び乙は、本契約の内容に基づき公正証書を作成することにより本契約を締結するものとし、当該公正証書の作成費用は乙の負担とする。

2 前項の公正証書には、契約保証金、貸付料、遅延損害金、違約金、賠償金、使用損害金及び損害賠償金その他本契約に基づく乙の一切の金銭債務に関し、乙がこれらを延滞したときは当該債務につき甲が催告することなく強制執行を行うことについて異議がないことを認諾する旨を記載するものとする。

3 甲及び乙は、第1項に規定する公正証書の作成に必要な手続に互いに協力しなければならない。

以上を証するため、本書2通を作成し、当事者の記名押印の上、甲乙それぞれ1通を保有する。

令和8年 月 日

甲：

所在地 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号

名称 名古屋市

代表者名 名古屋市長 河村 たかし

（用地活用企業）

所在地

商号又は名称

代表者名