

岡山操車場跡地 健康・医療・福祉系施設導入区域

民間提案施設整備事業

一般定期借地権設定契約書（案）

平成 28 年 5 月
岡山市

岡山操車場跡地 健康・医療・福祉系施設導入区域
民間提案施設整備事業
一般定期借地権設定契約書（案）

《 目 次 》

第 1 条（目的等）	1
第 2 条（貸付期間）	2
第 3 条（保証金）	2
第 4 条（貸付料及び貸付料の改定）	3
第 5 条（貸付料の納付）	4
第 6 条（本件土地の引渡し及び借地権設定登記）	4
第 7 条（公共通路の整備等）	4
第 8 条（本件土地及び本件建物の整備等）	5
第 9 条（本件土地及び本件建物の運営、供用及び維持管理等）	5
第 10 条（費用及び損害の負担等）	5
第 11 条（遅延利息）	6
第 12 条（瑕疵担保）	6
第 13 条（既存構造物）	6
第 14 条（地中障害物）	7
第 15 条（土壌汚染）	7
第 16 条（本件土地の転貸等）	7
第 17 条（届出事項）	8
第 18 条（その他の承諾事項）	8
第 19 条（修繕義務）	8
第 20 条（本件借地権契約の違反等に対する措置）	8
第 21 条（甲による契約の解除）	9
第 22 条（違約金）	10
第 23 条（乙による契約の解除）	11
第 24 条（中途解約）	11
第 25 条（本件土地の返還等）	11

第 26 条（有益費等の請求権の放棄）	12
第 27 条（損害賠償）	13
第 28 条（請求、通知等の様式等）	13
第 29 条（本件借地権契約の有効期間）	13
第 30 条（管轄裁判所）	13
第 31 条（準拋法）	14
第 32 条（疑義の解決）	14
第 33 条（規定外事項）	14
別紙 1（本件土地の概要）	15
別紙 2（本件建物の概要）	16
別紙 3（改定後の貸付料の算定式）	17

**岡山操車場跡地 健康・医療・福祉系施設導入区域
民間提案施設整備事業
一般定期借地権設定契約書（案）**

岡山操車場跡地 健康・医療・福祉系施設導入区域民間提案施設整備事業（以下「本事業」という。）に関して、賃貸人 岡山市（以下「甲」という。）と賃借人 ●●（以下「乙」という。）とは、民間提案用地につき、次の条項により借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条に規定する一般定期借地権設定契約（以下「本件借地権契約」という。）を締結する。

なお、本件借地権契約に別段の定めがある場合を除き、本件借地権契約中に使用する用語の定義は、甲と乙、●●を構成企業とする法人グループとの間で締結された平成●年●月●日付基本協定書（以下「本件基本協定」という。）において定められた用語の定義による。

（目的等）

第 1 条 甲及び乙は、甲を賃貸人とし、乙を賃借人として、甲の所有する次に掲げる土地（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）第 22 条に規定する一般定期借地権を設定する（以下「本件借地権」という。）。
岡山操車場跡地 健康・医療・福祉系施設導入区域民間提案施設整備事業

所在及び地番	地目	地積	備考
岡山市北区北長瀬表町二丁目 4 4 4 番 1 3 他のうち	●	● m ²	

ただし、別紙 1 記載の図面において赤線で囲まれた部分

- 2 本件借地権については、借地借家法第 3 条（借地権の存続期間）、第 4 条（借地権の更新後の期間）、第 5 条（借地契約の更新請求等）、第 6 条（借地契約の更新拒絶の要件）、第 7 条（建物の再築による借地権の期間の延長）、第 8 条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）、第 13 条（建物買取請求権）、第 18 条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）及び民法（明治 29 年法律第 89 号）第 619 条（賃貸借の更新の推定等）の規定の適用はないものとする。
- 3 第 1 項に規定する本件借地権は、別紙 2 に規定する民間提案施設（居住機能のみ又は居住機能を含む複合施設であって全床面積のうち居住機能以外に

利用される延床面積が 20%以下である建物であることを要する。以下「本件建物」という。)の所有を目的とする。

(貸付期間)

第 2 条 本件土地の貸付期間は、●年●月●日から●年●月●日までとする。

2 甲及び乙は、前項の貸付期間が満了する 1 年前までに甲及び乙の協議のうえ、合意した場合には新たな存続期間を定めて一般定期借地権設定契約として再契約を締結することができるものとするが、その場合の借地権の存続期間は、先行契約に定める借地期間の開始日から 55 年を超えることはできない。

3 前項により再契約を締結するときは、公正証書により再契約を締結するものとし、公正証書による再契約が締結できないときは存続期間の満了により本契約は終了する。

4 前項の再契約の締結に要する費用については、公正証書の作成費用は乙の負担とし、その余の費用については本件基本協定第 6 条第 5 項を準用する。

(保証金)

第 3 条 乙は、本件借地権契約に基づく乙の債務の履行を担保するため、次の各号に従い、保証金として、甲に預託しなければならない。

(1) ●年●月●までに、借地保証金として次条第 1 項に定める貸付料の 12 か月分金●円(次号による充当金●円を含む)を甲に預託しなければならない。

(2) 本件借地権契約を内容とする公正証書の作成をもって、本件基本協定に基づき支払済みの証拠金●円を、前号の保証金の一部として充当するものとする。

2 保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

3 甲は、保証金につき、本件借地権契約が終了し、乙が甲に対し本件土地を第 25 条第 1 項に基づき原状回復して明け渡した後、乙の甲に対する残債務一切の額を控除した後に残額があればその残額を、乙の書面による請求により、請求書受領後 1 か月以内に乙に還付するものとする。この場合、甲は乙に対して、あらかじめ控除する債務の額について、当該控除額の内訳を明示した書面をもって、通知しなければならない。なお、保証金には利息等は一切付さない。

- 4 甲は、乙が甲に対する金銭債務を履行しないときは、乙に対する何らの催告なく、いつでも保証金から充当することができる。この場合、乙は、甲から請求があるときは直ちに、充当による不足額を甲に支払わなければならない。なお、乙は甲に対し、甲に対する債務について保証金から充当することを請求することはできない。
- 5 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ずに、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質入れし若しくは譲渡担保等の担保設定等の処分をしてはならない。
- 6 乙は、第16条第2項ただし書きの規定に基づき本件借地権を第三者に譲渡する場合、保証金返還請求権を当該第三者に譲渡するものとする。

(貸付料及び貸付料の改定)

第4条 本件土地の貸付料（以下「貸付料」という。）の額は、1か月当たり金●円とする。

- 2 貸付期間に1か月に満たない期間がある場合の当該期間に係る貸付料の額は、1か月分の貸付料の額とする。
- 3 甲及び乙は、貸付料について、3年毎に相手方に対し改定請求を行うことができるものとし、改定請求を行う場合には、貸付期間の始期の3年毎の応当日の6か月前から3か月前の間に、書面により請求することとする。
- 4 甲又は乙のいずれかより、前項に定める改定請求が行われた場合、貸付料は別紙3の算定式により算出される貸付料に改定する。ただし、改定前後の貸付料の増減額が1,000円未満であるときは、この限りではない。
- 5 甲又は乙は、貸付料が、本件土地に対する租税その他の公課の増減により、本件土地の価額の上昇若しくは低下その他の経済状況の変動により、又は近傍類似の土地の地代若しくは借賃に比較して著しく不相当となったときは、相手方と事前に協議した上で相手方に対して貸付料の増減を請求することができる。
- 6 本件建物の建設工事期間中であっても、貸付料は第1項に定める金額とし、減額はしない。
- 7 甲及び乙は、第3項ないし第5項の規定にかかわらず、第3項に基づく貸付料の改定請求権及び第5項に基づく貸付料の増減請求権につき、貸付期間開始後6年目より前の時点の貸付料を目的としてこれらの請求権を行使することはできず、貸付料を貸付期間開始日から起算して6年間変更しないこと

に合意する。

(貸付料の納付)

第5条 乙は、前条に定める貸付料を、甲の発行する納入通知書により、3か月毎に、翌3か月分をその前月末日までに納入しなければならない。ただし、乙が甲に対して申入れを行い、甲が承諾したときは、支払い方法を変更できるものとする。

(本件土地の引渡し及び借地権設定登記)

第6条 甲は、第2条に定める貸付期間の初日から、本件土地をその所在する場所において現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

2 乙は、本件借地権契約締結後、本件借地権契約に基づく一般定期借地権の設定登記手続を行うことを甲に請求できない。

(公共通路の整備)

第7条 乙は、本件借地契約を締結したときは、乙の責任と費用負担により、業務水準に従い、関係法令等を遵守して、本件土地上に、公共通路を設置しなければならない。ただし、本件土地が、民間提案用地の一部の区画である場合には、民間提案用地のその他の区画（以下「本件他区画」という。）において整備する通路と合わせて公共通路としての要件を満たすように設置しなければならない。

2 乙は、乙の責任と費用負担により、業務水準に従い、関係法令等を遵守して、公共通路の運営、供用、維持管理及びこれらに付帯する一切の業務を行わなければならない。ただし、前項ただし書きに基づき、本件他区画において整備する通路と合わせて公共通路として設置する場合、乙は、本件他区画の賃借人と連帯して、公共通路全体の運営、供用、維持管理及びこれに付帯する一切の業務を行う義務を負う。

3 前項に定める義務は、本契約の有効期間中継続するものとする。ただし、公共通路の内、本件他区画内に存する通路部分に関する乙の義務については、本件他区画にかかる借地権設定契約（以下「本件他区画借地権設定契約」という。）の終期又は本件借地権契約の終期のいずれか早く到来する日（ただし、期間満了によらずに到来した、本件他区画にかかる借地権設定契約の終期は含まない。）まで継続するものとする。

(本件土地及び本件建物の整備等)

第8条 乙は、本件借地権契約を締結したときは、前条に加えて、乙の責任と費用負担により、業務水準に従い、関係法令等を遵守して、本件土地上に本件建物その他の設備、機器、通路及び緑地等を整備しなければならない。

2 乙は、乙の責任及び費用負担のもとに、業務水準に従い、関係法令等及び次条を遵守して、本件土地及び本件建物の運営、供用、維持管理及びこれらに付帯する一切の業務を行わなければならない。

(本件土地及び本件建物の運営、供用及び維持管理等)

第9条 乙は、公共通路、本件土地及び本件建物につき、甲が平成28年1月に策定した岡山操車場跡地 健康・医療・福祉系施設導入区域 施設導入方針(以下「施設導入方針」という。)に整合し、民間提案用地に隣接する総合公園区域との調和及び一体性を維持するようにして、これらを運営、供用及び維持管理しなければならない。

2 乙は、公共通路、本件土地並びに本件土地上に設置した設備、機器、通路及び緑地等を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。

3 前2項の規定による運営、供用及び維持管理に要する費用は、すべて乙の負担とする。

4 第1項の目的を達成するために必要な公共通路、本件土地及び本件建物の運営、供用及び維持管理に関する管理運営協定は、乙の意見を聞いたうえで、甲が定めるものとし、乙はその協定を遵守しなければならない。

5 甲は、第1項の目的を達成するために公共通路、本件土地及び本件建物の運営、供用及び維持管理に関するモニタリングを実施することができるものとし、当該モニタリングの具体的な方法及び内容については、乙の意見を聞いたうえで、甲が定め、乙はその定めに従わなければならない。乙が、甲によるモニタリングを拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は甲の求める報告及び資料等の提出を怠った場合、甲は乙に対し、その違反1回につき、違約金として、貸付料の1か月分相当額を請求することができる。

(費用及び損害の負担等)

第10条 本件借地権契約に定める場合を除き、乙が公共通路、本件土地及び本件建物の整備、運営、供用、維持管理及びこれらに付帯する一切の業務

(以下「本件建物整備等業務」という。)を実施するために要する費用はすべて乙の負担とし、かつ、その調達は乙の責任においてなすものとし、甲は、一切の対価を支払わず、かつ、一切の費用を負担しない。乙が不可抗力によって損害を被った場合においても、甲は当該損害を一切負担しない。

- 2 乙は、本件建物整備等業務に関する近隣住民への説明を、自らの責任と費用負担により、甲の承諾する方法にて実施しなければならない。
- 3 乙は、本件建物整備等業務の実施に当たって、近隣住民等との協議、調整並びに乙の当該業務の実施により生じた騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害及び有害物質の排出等に関し、自己の責任と費用負担により必要な措置を講じ、甲に対し苦情等が寄せられることのないようにしなければならない。万一、甲に苦情等が寄せられた場合には、乙においてその責任と費用負担にて対処、解決し、甲に迷惑をかけないようにしなければならない。
- 4 乙は、本件建物整備等業務の実施に当たって、自己の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合、又は、本件建物整備等業務の実施に伴い避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害、有害物質の排出等により第三者に損害を与えた場合、自己の責任と費用負担にて、当該損害を賠償しなければならない。

(遅延利息)

第 11 条 乙は、甲に対し、本件借地権契約に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、年 2.8%割合で計算した金額(100 円未満の端数があるとき、又は当該金額が 1,000 円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てた金額)の遅延利息を支払わなければならない。

(瑕疵担保)

第 12 条 乙は、本件借地権契約締結後本件土地について数量の不足その他隠れた瑕疵があることが判明しても、第 3 条第 1 項の保証金及び第 4 条第 1 項の貸付料の減額、損害賠償の請求、本件借地権契約の全部又は一部の解除並びに業務水準の変更の請求をすることができない。

(既存構築物)

第 13 条 本件土地が、募集要項の別紙 8（民間提案用地内の既存構造物）記載の暫定駐輪場施設（暫定駐輪場施設に該当するアスファルト舗装及び横倒れ防止フェンス等を総称して「既存構築物」という。）が存する区画を含む場合、乙は、本件土地の一部に既存構築物が存在することと確認するとともに、その詳細についての調査、撤去、その他必要となる一切の措置を乙の責任においなし、当該措置に関する一切の費用を負担する。

（地中障害物）

第 14 条 本件土地の地中に地中障害物があり、公共通路又は本件建物等の整備にあたって重大な支障が生じる場合、乙は、甲と協議し、関係法令を遵守の上、甲の承諾する方法で、当該地中障害物の撤去・処分を行わなければならない。但し、当該地中障害物の撤去・処分に要する費用については、甲が、合理的な範囲で負担する。

（土壌汚染）

第 15 条 甲は、本件土地について、土壌汚染に関する責任を一切負わない。

2 乙が、本件土地について、土壌汚染に関する追加調査を必要と判断する場合は、自らの責任と費用負担により同調査を行うものとする。

3 前項に定める調査の結果、法令の定める基準値を超える汚染物質の存在が確認された場合、乙は甲と協議し、関係法令を遵守の上、甲の承諾する方法で、当該土壌汚染対策を実施しなければならない。但し、当該土壌汚染対策に要する費用については、甲が合理的な範囲で負担する。

4 今後の法令等の改正により、本件土地について、新たに土壌汚染の調査及び対策を実施する必要が生じた場合は、甲乙協議の上、甲がその方法を決定するものとする。この場合の新たな土壌汚染の調査及び対策の実施者は甲が決定し、その実施費用は甲が負担する。

（本件土地の転貸等）

第 16 条 乙は、甲の事前の書面による承諾なく、本件土地を第三者に転貸してはならない。

2 乙は、第三者に対して、本件借地権その他の本件借地権契約に基づく権利、本件借地権契約に基づく借地権者たる地位（以下「本件借地権者たる地位」という。）及び本件建物につき、譲渡や担保設定等一切の処分をしてはなら

ない。ただし、本事業の目的及び乙の事業提案書等記載の提案内容から逸脱しないことを条件として、予め甲と協議の上で、甲の事前の書面による承諾を得て、本件借地権又は本件借地権者たる地位及び本件建物を併せて第三者に譲渡する場合はこの限りでない。

3 乙は、前項ただし書きに基づき本件借地権又は本件借地権者たる地位及び本件建物を併せて第三者に譲渡する場合、甲に対し、当該第三者との譲渡契約書等、甲が求める資料を提出しなければならない。

(届出事項)

第 17 条 乙は、次の各号の一に該当するときは、速やかに甲が定める様式により甲に届け出なければならない。

- (1) 乙の名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 借受人の地位について合併又は分割による包括承継その他の変動が生じたとき。
- (3) 第 21 条第 1 項第 (1) 号、第 (2) 号又は第 (4) 号に掲げる事由に該当したとき。

(その他の承諾事項)

第 18 条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、甲の事前の書面による承認を得たときは、この限りでない。

- (1) 本件土地に本件建物以外の建物を築造すること。
- (2) 本件土地についての業務水準に従った現状を変更すること。
- (3) 前 2 号の他業務水準を下回る内容又は水準の業務や行為を行うこと。

(修繕義務)

第 19 条 甲は、本件土地の修繕義務を負担しないものとする。

(本件借地権契約の違反等に対する措置)

第 20 条 甲は、乙が、第 8 条、第 9 条、第 16 条ないしは第 18 条の規定に違反したときは、乙に対し、直ちに、業務水準、関係法令等及び本件借地権契約に従った状態を回復し、違反状態を除去等するよう請求するとともに、乙は、甲が定めた相当期間を経過しても業務水準等に従った状態を回復等しないときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、甲に対し、違約

金として、貸付料の 12 か月分相当額の範囲内で甲が定める額を支払わなければならない。

- 2 前項の規定は、甲に生じた現実の損害額が同項の違約金の額を超える場合において、その超過分についての損害賠償の請求を妨げるものではない。

(甲による契約の解除)

第 21 条 甲は、乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、何らの催告なく、本件借地権契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 破産、会社更生若しくは民事再生の手續の開始その他債務整理手續の申立て、又は、解散を会社法その他の法令上権限のある機関で決議したとき、又は、第三者（乙の取締役を含む。）によって、かかる申立てがなされたとき。
- (2) 仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受けたとき、公租公課を滞納し督促を受けて 1 か月以上滞納金の支払がなされないとき又は滞納処分を受けたとき。
- (3) 正当な理由なく貸付料を 3 か月分滞納したとき。
- (4) 賃借人として必要な資格を欠いたとき。
- (5) 本件借地権契約その他乙が本事業に関し甲と締結する契約（本件他区画に関する借地権設定契約を含むがそれに限られない。）の締結又は履行について不正な行為を行ったとき、又は、不正な行為を行ったおそれが強いと客観的に認められるとき。
- (6) 乙の責めに帰すべき事由により、本件借地権契約の履行が不能となったとき。
- (7) 信用状態が著しく悪化し又はそのおそれがあると甲が認めるべき相当の理由があるとき。

2 甲は、乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、乙に対し、相当の期間を定めて催告を行った上で、本件借地権契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 正当な理由がなく本件借地権契約を履行しないとき、又は、貸付期間内に履行の見込みがないとき。
- (2) 契約の履行にあたり甲の指示に従わないとき、又は、甲の職務の執行を妨げたとき。
- (3) 公共通路、本件土地又は本件建物について、業務水準、関係法令等又は

本件借地権契約に従った整備、運営、供用、維持管理又はこれらに付帯する業務の実施をしないとき。

(4) 前各号に掲げる事由のほか、本件借地権契約に定める事項に違反したとき、本件土地の使用上の義務に違反したとき又は本件借地権契約に関して不法行為があったとき。

3 乙が、本借地権契約に関して重大な法令違反を行ったとき（談合等の不正行為により、独占禁止法、刑法等に違反した場合を含むが、これに限られない。）、甲は、何らの催告なく、本件借地権契約の全部又は一部を解除することができる。

4 乙が、本件他区画借地権設定契約に定める解除事由に該当し、甲が本件他区画借地権設定契約を解除する場合、又は、乙が、本件他区画借地権設定契約を期間の途中で解除又は解約する場合（中途解約権に基づくか否かと問わない。）、甲は、何らの催告なく、本件他区画借地権設定契約と同時に又は甲の任意の日をもって本契約を解除することができる。

5 本件借地権契約の締結後、法令変更又は不可抗力により本件借地権契約の継続が不能となった場合又は契約の継続に過分の費用を要する場合、甲は、乙と協議の上、本件借地権契約の全部又は一部を解除することができる。

6 乙は、前5項の規定による本件借地権契約の解除に関し、損害が発生してもその賠償ないし補償、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。

7 甲は、貸付期間中に、国、甲その他公共団体において、本件土地の全部又は一部を公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法第238条の5第4項に基づき、本件借地権契約の全部又は一部を解除することができる。この場合、甲は、乙が既に甲に支払った貸付料のうち本件土地の全部又は一部を返還する日後の期間に係る貸付料の額（一部のときは面積按分した額）を乙に還付する。なお、貸付料還付の対象となる期間が1か月に満たないときは、当該期間に係る貸付料の還付額は、1か月を30日として日割計算の方法で算定した額（1円未満の端数は切り捨て）とする。

8 甲及び乙は、本条にかかわらず、本件借地権契約に本件基本協定第9条及び第10条（同条第6項ただし書きを除く。）の適用があることを確認する。

（違約金）

第22条 前条第1項から第3項までのいずれかの規定、本件基本協定第9条第

2 項若しくは第 3 項又は第 10 条第 6 項の規定により本件借地権契約が解除されたときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、乙は、甲に対し、貸付料の 12 か月分相当額の違約金を支払わなければならない。

2 本事業に関して乙が本件基本協定第 9 条第 4 項各号のいずれかに該当するときは、本件借地権契約の解除の有無にかかわらず、前項の規定に従い、乙は、甲に対し、違約金を支払わなければならない。本件借地権契約が終了した後についても、また同様とする。

3 第 1 項及び前項の規定は、甲に生じた現実の損害額が同項の違約金の額を超える場合において、その超過分につき、損害賠償の請求を妨げるものではない。

(乙による契約の解除)

第 23 条 乙は、甲が甲の責めに帰すべき事由により本件借地権契約に基づく甲の債務を履行しない場合で、かつ、甲が乙による履行請求の後 30 日以内に当該債務不履行を是正しない場合、本件借地権契約の全部又は一部を解除することができる。

(中途解約)

第 24 条 甲及び乙は、相互に本件借地権契約の貸付期間中の中途解約はしないことを確認する。

(本件土地の返還等)

第 25 条 乙は、本件土地の貸付期間が満了する日（甲が第 21 条第 1 項から第 3 項までの規定、本件基本協定第 9 条第 2 項若しくは第 3 項又は第 10 条第 6 項により本件借地権契約を解除した場合にあっては、甲が定める日。甲が第 21 条第 4 項、第 5 項及び第 7 項により又は乙が第 23 条により本件借地権契約を解除した場合にあっては、甲乙協議の上、定める日。第 24 条により中途解約する場合にあっては、同条第 1 項の乙が本件借地権を終了させようとする日。）までに本件建物その他本件土地上に存在するものを全て撤去し、乙の負担において（甲が第 21 条第 7 項により本件借地権契約を解除した場合及び乙が第 23 条の規定により本件借地権契約を解除した場合を除く。）、本件土地を原状（更地〔本件土地に既存構築物が存在した場合にはこれを撤去した後の更地〕。以下、本項において同じ。）に回復した上、その所在する

場所において甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地の全部又は一部を原状に回復させることが適当でないと認めたとき（甲が、公共通路を撤去する必要がないと認めた場合を含むがこれに限られない。）は、乙は、第5項に従い該当部分を現状のまま返還することができる。

- 2 乙が前項に基づき本件土地の原状回復をしないときは、甲が第21条第7項の規定により本件借地権契約を解除した場合及び乙が第23条の規定により本件借地権契約を解除した場合を除き、乙は、甲に対し、原状回復に必要な費用相当額及び乙が原状回復義務を履行しないことによって甲が被る損害につき賠償しなければならない。
- 3 前項の場合、甲が乙に対し相当な期間を定めて第1項に基づく本件土地の原状回復を求めたにもかかわらず、乙がなおこれを行わないときは、前項の費用及び損害の額の多寡にかかわらず、乙は第3条の保証金の返還請求権を放棄するものとする。なお、前項の費用及び損害の額並びに乙の甲に対する未履行債務の額の合計額が第3条の保証金の額を超えるときは、乙は甲に対しその超過額を支払わなければならない。
- 4 乙は、甲に対し、公共通路、本件建物その他乙が権原により本件土地に付属させた物を買取すべきことを請求することはできない。
- 5 第1項ただし書きにより甲が本件土地の全部又は一部を原状に回復させることが適当でないと認めて、甲が公共通路又は本件建物その他乙が権原により本件土地に付属させた物の全部又は一部の譲渡を請求したときは、乙は、甲に対し、甲が譲渡を請求した物を譲渡して所有権を移転するとともに、甲又は甲が指定する者が本事業を継続するときは、事業を継続するために必要な引継ぎを行うものとする。なお、当該譲渡の対価の金額及び支払方法については、公共通路又は本件建物その他乙が権原により本件土地に付属させた物の時価を基準として甲乙協議し合意の上、定める。
- 6 前項の場合において、譲渡の対価に関する協議が、貸付期間が満了する日又は甲若しくは乙による本件借地権契約の解除の日から2か月を経過してもまとまらない場合にあつては、甲が定め、甲が乙に通知した金額及び支払方法を譲渡の対価の額及び支払方法とする。

（有益費等の請求権の放棄）

第26条 乙は、第21条第7項の場合を除き、本件土地に投じた有益費、必要費その他の費用があつても、名目の如何を問わず、これを甲に請求すること

はできない。

(損害賠償)

第 27 条 乙は、その責めに帰すべき理由により本件借地権契約に定める義務に違反し甲に損害を与えたときは、第 20 条又は第 22 条に該当しない場合でも、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

2 甲は、その責めに帰すべき理由により本件借地権契約に定める義務に違反し乙に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として乙に支払わなければならない。

(請求、通知等の様式等)

第 28 条 本件借地権契約に基づき締結される一切の合意、並びに、本件借地権契約及び本件借地権契約に基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、説明、回答、申出、承認、承諾、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通知及び解除通知（以下「通知等」という。）は、他の方法によることにつき、甲と乙が書面で合意した場合を除き、書面により行わなければならない。なお、甲及び乙は、通知等の宛先を各々相手方に対して別途通知しなければならない。

2 前項の規定は、本事業に関し締結予定の本件借地権契約すべてが締結されるまでの間は、本件基本協定第 16 条第 2 項及び第 3 項の適用を排除するものではない。

3 本件借地権契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

(本件借地権契約の有効期間)

第 29 条 本件借地権契約の有効期間は、契約締結日から本件借地権契約に基づく甲及び乙のすべての債務の履行が完了する日までとする。

(管轄裁判所)

第 30 条 本件借地権契約に関する紛争は、岡山地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとし、甲及び乙は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(準拠法)

第 31 条 本件借地権契約は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈される。

(疑義の解決)

第 32 条 本件借地権契約について疑義が生じたときは、甲乙協議の上、解決するものとする。

(規定外事項)

第 33 条 前各条に定めるもののほか、本件借地権契約の履行について必要な事項は、甲乙協議の上、決定するものとする。

以上の契約締結の証として、この証書 2 通を作成し、双方記名押印の上、各自 1 通を保有する。

平成 年 月 日

賃貸人 甲

所在地 岡山市

名 称 岡山市

代表者 岡山市長 印

賃借人 乙

所在地

商 号

代表者 代表取締役 印

(別紙1) 本件土地の概要

※下記の他、乙の事業提案内容を踏まえて作成する。

所在地	岡山市北区北長瀬表町二丁目 444 番 13 岡山市北区北長瀬表町二丁目 444 番 14 岡山市北区北長瀬表町二丁目 17 番 101 岡山市北区北長瀬表町二丁目 17 番 102
敷地面積	操車場跡地全体:約 21.0ha 【内訳】 健康・医療・福祉系施設導入区域(市民病院用地):約 1.9ha ※健康・医療・福祉系施設導入区域(民間提案用地): <u>30,309.50 m² ⇒ 本事業の事業用地</u> 総合公園区域用地:約 14.3ha 市営住宅・社会福祉施設導入区域用地:約 1.8ha
土地所有者	岡山市(財産区分:普通財産)
法規制	①用途地域:準工業地域 ②風致地区:指定なし ③防災・準防火地域:指定なし ④建ぺい率:60% 容積率:200%

※乙の事業提案内容を踏まえて、次ページにおいて、本件土地の区画を、赤線で囲んで明示する。

敷地求積表		単位: m ²
番号	計算式	面積
	合計	

(別紙 2) 本件建物の概要

※乙の事業提案内容を踏まえて、記載する。

(別紙 3) 改定後の貸付料の算定式

$$\text{改定後の貸付料月額} = \text{従前の貸付料月額} \times \text{変動率}$$

※円止め、小数点以下四捨五入

$$\text{変動率} = \frac{\text{貸付料改定日の属する年の前年の市道西長瀬北長瀬線の用地南側の相続税路線価}}{\text{従前の貸付料決定日の属する年の前年の同相続税路線価}}$$