

事業用定期借地権設定に関する基本協定（案）

福岡県（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、甲が所有する別紙１記載の土地（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。以下「法」という。）第２３条第２項の規定に基づき、次のとおり事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定に関する基本協定（以下本協定）を締結する。

（目的）

第１条 本協定は、乙が本件土地上に建築される建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として本件土地を甲が乙に対して賃貸し、乙は、これを賃借するにあたり、建設工事及び事業開始等が確実かつ円滑に推進されることを目的とする。

（基本的合意）

- 第２条 乙は、本件借地権に係る一般競争入札の「入札説明書」「仕様書」「物件概要書」「事業用定期借地権設定契約公正証書（案）」の記載内容を十分に理解し、これに合意したことを確認する。
- ２ 甲は、乙が提出した土地利用計画書の記載内容を十分に理解し、これに合意したことを確認する。
- ３ 甲及び乙は、前２項が本件借地権設定を目的とする事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）の契約条件となることを確認する。

（事業用定期借地権の設定）

第３条 本協定を締結し、甲が第６条に定める契約保証金の納付を確認した後、本協定締結日から３か月以内に、甲及び乙は公証人役場において公正証書により本契約を締結する。なお、甲の負担において、公正証書の作成及び賃借権の登記を行う。

（存続期間）

- 第４条 本件借地権の存続期間は、本契約締結の日から２５年間とする。
- ２ 前項の借地期間には、本件建物の建築及び取壊しに要する期間も含める。

（借地料）

- 第５条 乙は、甲に対し、存続期間における本件借地権の対価として、別紙２第１項所定の借地料を支払う義務を負う。
- ２ 前項に規定する借地料は、別紙２第２項所定の方法により支払う。
- ３ 第１項において規定する借地料の改定は、別紙２第３項所定の方法により行う。

（契約保証金）

- 第６条 乙は、本契約に基づいて生じる乙の債務を担保するため、甲に対し、別紙３第１項所定の契約保証金を、同別紙第２項所定の納付方法により納付しなければならない。なお、納付済みの入札保証金は契約保証金に充当することができる。
- ２ 本契約の終了に伴い、本件土地を原状に復して甲に返還した場合において、甲は、本契約に基づいて生じた乙の債務で未払のものがあるときは、契約保証金の額から未払債務額を差し引いた額を、

また、未払の債務がないときは契約保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還しなければならない。
この場合において、返還される金員には利息を付さないものとする。

- 3 甲は、前項の債務が契約保証金の額を超える場合は、乙に対して、その超える金額を請求することができる。

(契約の解除)

第7条 甲は、乙に次の各号のいずれかに該当する行為又は事実があった場合、本協定を解除し、本契約を締結しないことができるものとする。この場合、入札保証金は、甲に帰属し、乙は入札保証金返還請求権を失う。

- (1) 手形・小切手が不渡りとなったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
- (2) 差押え・仮差押え・仮処分・競売・保全処分・滞納処分又はこれらに準ずる手続の申立てを受けたとき。
- (3) 破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、又はこれらの申立てをしたとき。
- (4) 主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき。
- (5) 資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと等により、甲が契約を継続し難い事態になったと認めたとき。
- (6) 乙が甲との信頼関係を破壊する行為を行ったと認められるとき。
- (7) その他前各号に準ずる事由により、甲が契約を継続し難いと認めたとき。

(暴力団排除条項)

第8条 甲は、警察本部からの通知に基づき、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに本協定を解除し、本契約を締結しないものとする。この場合、入札保証金は、甲に帰属し、乙は入札保証金返還請求権を失う。また、解除により乙に損害があっても、甲はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

- (1) 計画的又は常習的に暴力的不法行為等を行い、又は行うおそれがある組織（以下「暴力的組織」という。）であるとき。
- (2) 役員等（乙の法人の役員又は法人の経営に事実上参画している者をいう。以下同じ。）が、暴力的組織の構成員（構成員とみなされる場合を含む。以下「構成員等」という。）となっているとき。
- (3) 構成員等であることを知りながら、構成員等を雇用し、又は使用しているとき。
- (4) 第1号又は第2号に該当するものであることを知りながら、そのものと下請契約（一次及び二次下請以降全ての下請契約を含む。）又は資材、原材料の購入契約等を締結したとき。
- (5) 自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力的組織又は構成員等を利用したとき。
- (6) 暴力的組織又は構成員等に経済上の利益又は便宜を供与したとき。
- (7) 役員等又は使用人が、個人の私生活上において、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的若しくは第三者に損害を与える目的をもって、暴力的組織若しくは構成員等を利用したとき、又は暴力的組織若しくは構成員等に経済上の利益若しくは便宜を供与したとき。
- (8) 役員等又は使用人が、暴力的組織又は構成員等と密接な交際を有し、又は社会的に非難され

る関係を有しているとき。

(必要費等の請求権の放棄)

第9条 乙は、本件土地について支出された必要費、有益費その他の費用があっても、これを甲に対し請求しないものとする。

(登記)

第10条 甲と乙は、本契約を締結した後、遅滞なく本件土地について定期借地権設定登記手続をする。

2 本契約が終了した場合には、乙は、第6条第2項に規定する甲の契約保証金の返還と引換えに、定期借地権設定登記の抹消登記手続をする。

3 上記各登記手続に係る費用は、乙がこれを負担する。

(契約不適合責任等)

第11条 乙は、本協定を締結した後、本件土地について数量の不足その他の契約不適合を発見した場合でも、別段の定めがある場合を除き、既払の借地料の減免及び損害賠償の請求をすることはできず、甲は、その責めを負わないものとする。ただし、乙が自己の費用負担で行った調査によって、甲が提示しなかった地中障害物や土壌汚染等が発見され本件事業実施の支障となる場合は、甲乙協議の上、適切な措置をとるものとする。この場合でも、甲は、乙に対して整備施設の完成予定日及び設計の見直しに伴う損害の賠償は行わない。

(契約の費用)

第12条 本協定の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(合意管轄裁判所)

第13条 甲及び乙は、本協定に基づく一切の訴えについては、福岡地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(詳細事項及び疑義の決定等)

第14条 本協定の各条項で規定する事項に付帯する事項で詳細に定めないものは、甲乙間で別途協議してその内容を定め、覚書を作成するものとする。

2 本協定の各条項の解釈について疑義が生じたとき又は本協定に定めない事項については、甲乙間で協議の上定めるものとする。

本協定書の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 福岡県福岡市博多区東公園7-7

福岡県

代表者 福岡県知事 服部 誠太郎

乙 住 所

名 称

代表者

以下余白

別紙1 物件表示

○ 土地

所在地： 筑後市大字山ノ井字扇田766番2

地目： 宅地

地積： 2,772.14㎡

※本物件内にある看板敷地及び電柱敷地（2本）については、貸付対象外とする。

別紙2 借地料等

1 借地料の額

年額金 円とする。

借地料の起算日は第3条第1項の賃貸借契約の始期とし、期間が1年に満たない場合は、当該期間の日数によって日割計算により算出し1円未満切り捨てとする。

2 借地料の支払方法

乙は、借地料年額を、次の各号に定める納入期限までに甲所定の方法により支払う。振込費用は、乙の負担とする。

(1) 初年度分の納入期限は、本契約締結日から20日後とする。

(2) 次年度分以降の納入期限は、当該年度の6月30日とする。

3 借地料の改定

(1) 甲及び乙は、本件土地の借地料について、初回改定時期を令和11年4月1日とし、以後3年ごとに以下に掲げる方式により算定した額に、借地料を改定する。

なお、計算に当たって円単位未満は切捨てとする。また、改定に伴う更新料は不要とする。

改定借地料 = 従前の借地料 + { 従前の借地料 × (路線価変動率 - 1) ÷ 2 }

※路線価変動率 = 借地料改定時に判明している最新の路線価

÷ 契約時又は従前の借地料改定時に判明している最新の路線価

※路線価は、本件土地の西側前面道路（国道209号線）の相続税路線価とする。

(2) 甲又は乙は、前2項の規定にかかわらず、新施設の経年劣化等以外の通常想定し得ない各種経済変動が生じ、甲がやむを得ないものと認めたとき又は借地料が近傍類似地の地代等に比較して著しく不相当となったと甲が認めたときなど、事業の継続に重大な影響が発生するような事態が発生した場合は、乙が将来に向かって借地料の改定を請求し、協議の上、甲及び乙が合意した場合は、変更を行うことができる。

別紙3 契約保証金

1 契約保証金の額

契約保証金の額は、本契約締結時の第4条第1項に規定する借地料の2年分に相当する金額とする。

なお、その後の借地料の改定にかかわらず、契約保証金の額は変更しないものとする。

2 契約保証金の納付方法

乙は、前項所定の金額の契約保証金全額を甲所定の方法により、本契約の締結日までに一括して納付する。