宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業

事業用定期借地権設定契約公正証書

（素案）

令和８年 11 月

宮　崎　県

目 次

第１条 （目的）.....1
第２条 （本事業用地）.....1
第３条 （借地期間）.....1
第４条 （本借地権の種類）.....1
第５条 （貸付料）.....1
第６条 （貸付料の納入）.....2
第７条 （遅延利息）.....2
第８条 （契約保証金）.....2
第９条 （用途指定）.....3
第 10 条 （建物の増改築等）.....3
第 11 条 （保全義務）.....3
第 12 条 （契約不適合責任）.....4
第 13 条 （本件建物の賃貸）.....4
第 14 条 （本借地権の譲渡等の禁止等）.....5
第 15 条 （借地権の転貸）.....5
第 16 条 （本件建物の建設）.....5
第 17 条 （供用開始義務）.....5
第 18 条 （本事業に係る計画書及び報告書の提出等）.....5
第 19 条 （賃貸人による用地活用業務の実施状況のモニタリング）.....5
第 20 条 （調査等）.....6
第 21 条 （是正要求）.....6
第 22 条 （終了前協議）.....7
第 23 条 （債務不履行等による終了）.....7
第 24 条 （公用又は公共用に供するための契約の終了）.....9
第 25 条 （明渡し）.....9
第 26 条 （貸付料の精算）.....9
第 27 条 （立退料の不請求）.....9
第 28 条 （損害賠償責任）.....10
第 29 条 （不可抗力による損害等）.....10
第 30 条 （不可抗力による解除）.....10
第 31 条 （日数計算）.....10
第 32 条 （届出義務）.....10
第 33 条 （強制執行の認諾）.....10
第 34 条 （本借地権の登記）.....10
第 35 条 （疑義等の決定）.....10
第 36 条 （準拠法及び管轄裁判所）.....10

賃貸人としての宮崎県（以下「賃貸人」という。）及び賃借人としての【用地活用企業名】（以下「賃借人」という。）は、宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業における用地活用業務（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業の実施に関して令和●年●月●日に賃貸人と賃借人、【用地活用企業を除く全基本協定締結者名】との間で締結された基本協定（以下「本基本協定」という。）第４条第８項の規定に基づき、以下のとおり事業用定期借地権設定契約（以下「本定期借地権設定契約」という。）を締結する。なお、本定期借地権設定契約で別段定義するもののほか、本定期借地権設定契約において使用する用語は、本基本協定における定義によるものとする。

本定期借地権設定契約は賃貸人が実施した宮崎県県営一ケ岡団地再整備事業の事業者選定手続きにおいて選定した【グループ名】の提案書に基づき、同グループの提案事業者である賃借人が本事業を実施することを目的として締結するものである。

（目的）

第１条　賃貸人は、本事業の実施のため、次条に定める土地（以下「本事業用地」という。）に対して、建物の所有を目的とする借地借家法（平成３年法律第 90 号。その後の変更を含み、以下「法」という。）第 23 条第 2 項に規定する事業用定期借地権（以下「本借地権」という。）を設定して賃借人にこれを賃貸し、賃借人はこれを賃借する。

２　賃借人は、本事業用地において、入札説明書等及び提案書等に記載された内容に基づき、自らの責任と費用負担により本事業を実施し、本事業に関するリスクは、全て賃借人が負担する。ただし、本定期借地権設定契約に別段の定めがある場合は、この限りではない。

３　賃貸人は、本定期借地権設定契約に基づき、権利を行使したこと及び承諾、確認又は通知を行ったことをもって、本事業について何らの責任も負担するものではない。

（本事業用地）

第２条　本事業用地は、別紙物件目録記載の土地の表示のとおりとする。

（借地期間）

第３条　本借地権の存続期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日まで（以下「本件契約期間」という。）とし、賃貸人は、本件契約期間開始日に本事業用地を現状有姿にて賃借人に引き渡すものとする。

（本借地権の種類）

第４条　本借地権は、法第 23 条第 2 項に規定する事業用定期借地権であり、本借地権には、契約の更新（更新の請求及び土地使用の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、また、賃借人は、建物その他の建築物の買取を請求することはできない。なお、賃貸人と賃借人とが、協議のうえ、本事業用地の賃貸借に係る再契約を締結することは妨げない。

２　本借地権には、法第３条から法第８条まで、法第13条及び法第18条並びに民法（明治29年法律第89号。その後の変更を含み、以下「民法」という。）第619条の規定の適用はないものとする。

（貸付料）

第５条　本事業用地の貸付料（以下「貸付料」という。）の発生日は、第３条第１項に定める賃貸期間の開始の日からとする。

２　貸付料は、年額【提案価格に基づき算出した金額を記載】円とする。
３　支払対象期間に１年未満の端数がある場合の端数期間に係る貸付料は月割をもって計算し、１月未満の端数がある場合は、当該月の日割りによって計算するものとする。貸付料に１円未満の端数が生じた場合は切り捨てる。
４　貸付料は、本件契約期間の開始日から３年を経過するごとに、賃貸人が定める土地貸付料の算定基準に基づき改定する。
５　本事業用地の一部滅失等によって、賃借人が本事業用地を使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものである場合は、賃借人は、賃貸人に対して、賃料の減額について協議することを求めることができる。
６　前項の場合において、賃借人は、賃貸人に対し、減額協議が必要となる根拠（当該一部滅失等の事由が発生した日時、経緯、日常の使用方法への影響及び当該一部滅失事由が賃借人の責めに帰することができないことの説明を含む。）を記載した書面をもって事前に通知するものとする。

（貸付料の納入）

第６条　賃借人は、各年度（本件契約期間における毎年４月１日から翌年３月 31 日までとする。ただし、初回の年度は令和●年●月●日から令和●年３月 31 日までとし、本件契約期間が満了する年度は本件契約期間の満了の日までとする。）の貸付料を、賃貸人が各年度の４月（ただし、初回の年度は、●月とする。）に発行する納入通知書により、各年度の４月末日（ただし、初回の年度は、●月の末日とする。）までに指定の場所に払込みの方法により納付する。払込みに係る費用は、賃借人の負担とする。

（遅延利息）

第７条　賃貸人は、賃借人が前条に定める納付期限までに貸付料を納付しないときは、納付期限の翌日から完納の日までの日数に応じ、未払いの貸付料の額につき年利３パーセントの割合で計算した額の（１円未満の端数は切り捨てる。）遅延利息を徴収するものとする。
２　賃借人が、貸付料及び遅延利息を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び遅延利息の合計額に満たない場合は、先ず遅延利息から充当する。

（契約保証金）

第８条　賃借人は、賃貸人に対し、本定期借地権設定契約に基づく自己の債務履行を担保するために契約保証金として、金●円【第５条第２項に記載の貸付料の 12 ヶ月相当額。】を本定期借地権設定契約締結と同時に賃貸人に預託しなければならない。
２　前項の契約保証金は、賃貸人の発行する納入通知書により納付しなければならない。なお、払込みに係る費用は、賃借人の負担とする。
３　賃貸人は、第１項及び次項の規定による契約保証金を受領した場合は、速やかに、賃借人に対し、契約保証金の預かり証及び変更後の預かり証を交付するものとする。
４　第５条第４項の規定に基づく更新により貸付料が増額された場合は、賃借人は、賃貸人からの請求に基づき、当該増額分に相当する契約保証金を追加で預託しなければならない。なお、貸付料が減額された場合は、契約保証金を減額し、賃貸人は余剰分を賃借人の請求に基づき返却するものとする。返却に係る払込みに係る費用は、賃借人の負担とする。
５　賃借人に未払貸付料、損害金その他本定期借地権設定契約に基づく債務の不履行がある場合は、

賃貸人は何らの催告なしに賃借人から預託を受けた契約保証金をこれに充当できるものとする。この場合、賃貸人は、弁済充当日、弁済充当額及び費目を賃借人に事後速やかに書面で通知するものとし、賃借人は、充当の通知を受けた場合は、契約保証金の不足額を賃貸人の発行する納入通知書により賃貸人の定める期日までに納付しなければならない。なお、払込みに係る費用は、賃借人の負担とする。

6　賃借人は、貸付料その他本定期借地権設定契約に基づく賃借人の賃貸人に対する債務について、契約保証金の預託を理由に履行を遅滞し、又は相殺を主張することはできない。

7　原因のいかんを問わず、本定期借地権設定契約が終了した場合において、賃貸人が賃借人に対する未収債権等を有するときは、賃貸人は、賃借人から預託を受けた契約保証金をこれに充当することができる。賃貸人は充当後の残額を、本定期借地権設定契約に基づき賃借人による本事業用地の明渡しを受けた後、速やかに賃借人に返還するものとする。

8　賃借人は、賃貸人に対する契約保証金返還請求権を第三者に譲渡その他の処分をしてはならず、又は質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても契約保証金返還請求権に担保設定してはならない。

9　賃貸人が賃借人に返還する契約保証金には、利息を付さないものとする。

（用途指定）

第９条　賃借人は、本事業用地を、本事業及びコミュニティ形成支援業務以外の用途に供してはならず、入札説明書等及び提案書等に基づいて建築する民間収益施設（以下「本件建物」という。）の敷地として使用しなければならない。ただし、賃貸人の事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

2　賃借人は、提案書等の内容を変更しようとする場合は、事前に賃貸人の書面による承諾を得なければならない。

3　賃借人は、本事業用地及び本件建物を、次に掲げる用途で使用してはならない。

(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の変更を含む。）第２条に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業の用に供する施設

(2) 興行場法（昭和23年法律第137号。その後の変更を含む。）第１条に規定する興行場のうち、業として経営される教育上ふさわしくない施設

(3) 射幸心を刺激する娯楽を目的として不特定多数のものが出入りする施設

(4) 周辺の風紀の維持の観点でふさわしくない施設

(5) その他、本事業の目的との適合の観点でふさわしくない施設

（建物の増改築等）

第10条　賃借人は、本事業用地に本件建物のほか、新たに建物を建築し、若しくは本件建物の増築、改築等を行おうとする場合又は本事業用地の現状を変更しようとする場合は、その内容を賃貸人に報告した上で、事前に賃貸人の書面による承諾を得なければならない。ただし、入札説明書等及び提案書等に基づく場合は、この限りではない。

2　賃貸人が前項の承諾を与えた場合であっても、本借地権の存続期間は延長されない。

（保全義務）

第11条　賃借人は、本事業用地の返還を困難ならしめる使用をしてはならず、かつ、善良な管理者の注

意をもって本事業用地の管理を行う義務を負う。

2　賃借人は、事故等（本事業用地又は本件建物の使用に起因する場合、本事業用地又は本件建物の瑕疵に起因する場合及び第三者の事由に起因する場合を含む。以下同じ。）により第三者に損害を与えた場合は、自己の責任と費用負担において当該第三者に対する損害賠償責任を負い、賃貸人に当該第三者に対する損害賠償に関して何らの負担をかけてはならない。

3　賃借人は、本事業用地に投じた有益費又は必要費があっても、これを賃貸人に請求してはならない。

4　賃貸人は、本事業用地について修繕する義務を負わず、当該修繕に係る費用は、賃借人が負担する。

（契約不適合責任）

第12条　賃借人は、本定期借地権設定契約の締結後、本事業用地に数量不足、品質その他に関して契約の内容に適合しないこと（建物基礎、地中杭、ガラ等を含む地中埋設物、同障害物、産業廃棄物、土壌汚染物質、アスベスト、油汚染等を含むがこれらに限らない。以下「支障物」という。）を理由に、賃貸人に対して貸付料若しくは契約保証金の減免、事業用地の補修等の追完の請求、損害賠償の請求又は本定期借地権設定契約の解除をすることができない。ただし、本定期借地権設定契約時において、予期することができない支障物が発見された場合においては、この限りでない。

（本件建物の賃貸）

第13条　賃借人は、本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸する場合は、当該第三者の名称、住所（法人にあっては、主たる事務所）、賃貸期間その他の賃貸借契約の内容、使用目的等を書面（締結する予定の建物賃貸借契約書案を添付する。）により賃貸人に事前に通知し、賃貸人の事前の書面による承諾を得なければならない。また、その内容を変更する必要が生じた場合は、速やかに賃貸人の書面（締結する予定の建物賃貸借変更契約書案を添付する。）により賃貸人に事前に通知し、賃貸人の事前の書面による承諾を得なければならない。

2　賃借人は、本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸する場合は、本事業用地の借地権が法第23条第２項に基づく事業用定期借地権であり、第９条の規定により用途が制限されること、第25条の規定により本件契約期間満了時に本件建物を取り壊した上で本事業用地を賃貸人に返還すべきことを当該第三者に明示し、当該第三者との間で本件契約期間を超えない範囲で法第38条に規定する定期建物賃貸借契約を書面により締結しなければならない。

3　賃借人は、本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸する場合は、当該第三者に本定期借地権設定契約の目的に反した使用をさせてはならず、かつ、本定期借地権設定契約終了時における本事業用地の返還を困難とする行為をさせてはならない。

4　賃借人は、本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸した場合において、当該第三者に対して、本件契約期間満了の１年前までに、本定期借地権設定契約の終了及び本件建物の取壊しを通知しなければならない。

5　賃借人は、本定期借地権設定契約に基づき必要な本事業用地の明渡し期限までに、本件建物に係る全ての第三者との貸借関係その他当該明渡しに支障のある一切の関係を、自らの責任と費用負担において終了させるものとし、賃貸人に対して負担をかけてはならない。

6　賃借人は、本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸した場合において、事故等により当該第三

者に生じた損害の一切を関連する法令に基づき賠償又は補償するものとする。

7　賃借人は、第三者の本件建物の使用等、第三者に起因する事由により賃貸人に損害が生じた場合は、賃貸人に生じた損害の一切を賠償又は補償するものとする。

（本借地権の譲渡等の禁止等）

第14条　賃借人は、本借地権の譲渡又は担保権その他の使用権若しくは収益を目的とする権利の設定その他の処分を行ってはならず、本件建物について譲渡又は担保権の設定その他の処分を行ってはならない。ただし、賃貸人の事前の書面による承諾がある場合は、この限りではない。

（借地権の転貸）

第15条　賃借人は、第三者に、本事業用地を転貸してはならない。ただし、賃貸人の事前の書面による承諾がある場合は、この限りではない。

（本件建物の建設）

第16条　賃借人は、入札説明書等、提案書等及び本基本協定の規定に基づき賃貸人の承諾を得た実施設計図書に基づき本件建物を整備するものとし、当該整備にあたっては、必要に応じて関係法令に基づく必要な資格者を配置するなど関係法令を遵守しなければならない。

2　賃借人は、自らの責任と費用負担により、本件建物整備に係る工事等による騒音・振動や、車両の運行に対する安全対策、並びに建物による日照阻害・電波障害・景観等、周辺環境に対する配慮を十分に行い、近隣住民への説明や障害に対する対処等を行わなければならない。

（供用開始義務）

第17条　賃借人は、入札説明書等及び提案書等に従い、賃貸人と賃借人の協議により定める期日までに本件建物の供用を開始しなければならない。

（本事業に係る計画書及び報告書の提出等）

第18条　賃借人は、前条に定める期日以降の本件契約期間中、各年度の前年度の３月末日まで（ただし、初回は本件建物の供用の開始日の 60 日前までとする。）に本事業に係る当該各年度（ただし、初回は本件建物の供用の開始日の属する年度とする。）の事業計画書を賃貸人に提出し、賃貸人の確認を得なければならない。

2　賃借人は、前条に定める期日以降の本件契約期間中、毎年度終了後30日以内（ただし、本件契約期間が満了する年度は本件契約期間の満了の日までとする。）に、本事業に係る当該年度の事業報告書を賃貸人に提出し、賃貸人の確認を得なければならない。

3　賃貸人及び賃借人は、少なくとも各年度１回は直接面会し、賃借人は、賃貸人に対して、本事業に係る財務状況及び事業収支状況等の説明を行うとともに、本事業用地及び本件建物の利用状況等について報告し、賃貸人による利用状況等の現地確認に協力するものとする。

4　賃借人は、賃借人の法人における事業年度の最終日から３か月以内に、当該事業年度における会社法第435条第２項に定める計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書を賃貸人に提出する。

（賃貸人による用地活用業務の実施状況のモニタリング）

第19条　賃借人は、本契約、入札説明書等、提案書等に定める用地活用計画書等に従って用地活用業務を遂行するため、用地活用業務の開始予定日の１か月前までに、自主モニタリング計画書を作成し、賃貸人の承諾を得るものとする。

2　賃借人は、前項に規定する自主モニタリング計画書に従ってモニタリングを実施し、用地活用業務の開始日以降、用地活用業務が終了するまでの間、賃貸人が別途指定する時期に、モニタリング報告書を賃貸人に提出するものとする。

3　賃貸人は、賃借人の用地活用業務の実施状況を把握するため、次の各号に掲げるところにより、モニタリングを行うことができる。

(1) 業務報告書並びに提出記録等の検査

(2) 賃貸人による随時の実地調査

4　賃貸人は、前項による賃貸人のモニタリングの結果、賃借人の提供する用地活用業務の水準が本定期借地権設定契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明したときは、賃貸人は判明した事項を明らかにし、その是正期間を定めて賃借人に是正を求めることができるものとする。この場合において、賃借人は自己の費用負担においてこれに従い、当該是正の完了後速やかに、賃貸人に是正の完了を報告しなければならない。

5　賃借人は、前項の是正要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、賃貸人は是正要求を撤回するものとする。

6　賃貸人は、賃借人が第４項の規定による是正の完了を報告後、是正状況の確認を行うものとする。この場合において、当該確認の結果、用地活用業務の水準がなおも本定期借地権設定契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準に達していないことが判明し、賃貸人が定める相当な期間内に是正要求の内容が実施されないときは、本定期借地権設定契約を解除することができる。

7　賃貸人は、本条の規定によるモニタリング、是正要求又は解除等の賃貸人の行う措置を理由として、賃借人に対して何らの責任を負担するものではない。

（調査等）

第20条　賃貸人は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合は、賃借人に対し、賃借人の財務状況等に関する質問調査、参考資料の提出その他の報告を求めることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人の調査等に協力しなければならず、正当な理由がなくその調査を拒み又は報告若しくは資料の提出を拒んではならない。

(1) 貸付料の支払を遅延した場合

(2) 本事業用地を第９条に規定する用途指定以外に使用したと認められる場合

(3) 第14条及び第15条の規定に違反したと認められる場合

(4) 入札説明書等及び提案書等に従った本事業用地又は本件建物の維持管理・運営を困難ならしめる事象が生じた場合

(5) その他賃借人の本事業用地又は本件建物の使用状況に照らし、賃貸人による調査の必要があると認められる場合

（是正要求）

第21条　賃貸人は、賃借人が実施する本事業が本定期借地権設定契約、入札説明書等及び提案書等に相違すると判断した場合又は賃借人の財務状況や事業収支等の悪化その他の事由により本事業の継続が困難になるおそれがあると考えられる場合は、賃借人にその是正を求めることができる。

2　賃借人は、前項の規定に基づく是正要求に対して意見を陳述できるものとし、その内容が客観的に合理的であると認められる場合は、賃貸人は当該要求を取り下げる。

3　賃借人は、第１項の規定に基づく是正要求を受けた場合（前項の規定に基づき賃貸人が要求を取り下げた場合を除く。）は、速やかに改善計画を作成し、賃貸人の確認を得た上で、自らの責任と費用負担において是正措置を講じ、その結果を賃貸人に報告しなければならない。

4　賃借人は、第１項の規定に基づく是正要求を受けたにもかかわらず（第２項の規定に基づき賃貸人が要求を取り下げた場合を除く。）、賃借人が合理的な期間内に是正措置を講じない場合、違約金として当該是正要求がなされた日の属する年度に係る年間貸付料相当額を賃貸人の請求に応じて支払わなければならない。この場合、賃貸人は、本定期借地権設定契約を解除することができる。

5　賃貸人は、本条の規定による是正要求又は解除等の賃貸人の行う措置を理由として、賃借人に対して何らの責任を負担するものではない。

（終了前協議）

第22条　賃借人は、本件契約期間の満了の日の３年前から、本事業用地の明渡し等本定期借地権設定契約の終了に際して必要な事項を決定するための協議（以下「終了前協議」という。）を賃貸人と行うものとする。終了前協議にあたり、賃借人は、あらかじめ協議する事項を賃貸人に対し書面により通知しなければならない。

2　賃借人は、終了前協議において、本定期借地権設定契約終了後の賃借人が整備した本件建物の取扱い等に関する事項について、賃貸人と協議を行うことができる。

（債務不履行等による終了）

第23条　賃貸人は、賃借人が本定期借地権設定契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ、相当の期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、本定期借地権設定契約を解除することができる。

2　賃借人は、賃貸人が本定期借地権設定契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ、相当の期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、本定期借地権設定契約を解除することができる。

3　賃貸人は、賃借人が、本事業又は本定期借地権設定契約に関し、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合には、何らの催告をすることなく本定期借地権設定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ぜられたとき。

(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（以下「排除措置命令」という。）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、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賃借人が、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、公職にある者等のあっせん行為による利得等の処罰に関する法律（平成12年法律第130号）第４条、又は独占禁止法第89条第１項第１号若しくは同条第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（賃借人若しくは構成企業、構成企業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。

4　賃貸人は、賃借人が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合には、何らの催告をすることなく本定期借地権設定契約を解除することができる。

(1) 賃借人若しくは構成企業又は役員等（賃借人若しくは構成企業の役員又はそれらの支店若しくは営業所（常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下、本条において同じ。）が暴力団等であると認められるとき。

(2) 暴力団員又は暴力団関係者が顧問に就任するなど事実上、賃借人又は構成企業の経営に参加していると認められるとき。

(3) 賃借人若しくは構成企業又は役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴力団等を使用したと認められるとき。

(4) 賃借人若しくは構成企業又は役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団等に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。

(5) 賃借人若しくは構成企業又は役員等が暴力団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) 委託契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が本条第１号若しくは第２号に該当する者又は第３号から第５号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

5　賃貸人は、本定期借地権設定契約以外の本契約がPFI事業者の責めに帰すべき事由により賃貸人により解除された場合には、何らの催告をすることなく本定期借地権設定契約を解除することができる。

6　第１項、第３項又は第４項の規定に基づき賃貸人が本定期借地権設定契約を解除する場合は、賃借人は、第５条の規定に基づき支払うべき貸付料の年度額相当額を、違約金として賃貸人に支払うものとする。ただし、当該違約金の額を超えた損害が賃貸人に生じた場合は、賃貸人は、次項の規定に基づいて当該損害の賠償を求めることができるものとする。なお、賃借人が第９条に定める契約保証金を既に預託している場合は、賃貸人は、当該契約保証金を本項の違約金に充当することができるものとする。

7　第19条第６項、第21条第４項、本条第１項から第５項までの規定に基づき賃貸人又は賃借人が本定期借地権設定契約を解除した場合は、解除の相手方当事者（第５項に基づく解除の場合で賃借人に帰責事由がない場合を除く。）は、解除した当事者に当該解除により生じた合理的な追加費用及び損害を賠償するものとする。

（公用又は公共用に供するための契約の終了）

第24条　賃貸人は、本事業用地を賃貸人、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため必要を生じた場合は、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の変更を含む。）第238条の５第４項の規定に基づき本定期借地権設定契約を解除することができる。

２　賃借人は、前項の規定に基づき本定期借地権設定契約が解除された場合に生じた損失について、地方自治法第238条の５第５項の規定に基づき、賃貸人に対し、その補償を請求することができる。

（明渡し）

第25条　賃借人は、本定期借地権設定契約が終了する場合は、次の各号に定める期日までに、賃借人の責任と費用負担において、本事業用地を更地（地上地中を問わず、本事業用地に設置、埋設又は搬入されたあらゆる物（建物その他一切の定着物及び一切の動産を含む。）を撤去搬出し、良質な土砂で平らに均し、土砂の流出や飛散が起こらないようにした状態をいう。）にするとともに、本事業用地に土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の変更を含む。）に規定される土壌汚染が判明した場合には、それが賃借人の責めに帰すべき事由によるものである限り、土壌汚染部分について法令上要求される対策を講じ、土壌汚染のないことを確認した上で、本事業用地を賃貸人に明け渡さなければならない。ただし、事前に賃貸人の書面による承諾がある場合は、この限りではない。

(1) 賃貸人の帰責事由又は第24条に定める内容により、本定期借地権設定契約が解除された場合においては、賃貸人の指定する日から３か月以内

(2) 本件契約期間の満了により本定期借地権設定契約が終了する場合においては、本件契約期間の満了の日

２　賃借人は、前項に定める明渡しをする場合は、賃貸人による現地確認等を受け、前項の更地であることの確認を得ることをもって本事業用地の明渡しが完了したものとする。

３　本定期借地権設定契約の終了後において、賃借人の帰責事由により賃借人が本事業用地を明け渡さなかった場合は、賃借人は、本定期借地権設定契約の終了日の翌日から本事業用地の明渡し完了までの間の日数に応じ、遅延期間１日あたり、第５条に定める貸付料を１日あたりに換算した貸付料の１．５倍相当の使用損害金を賃貸人に支払う。

４　賃借人が本条に規定する本事業用地の明渡義務を怠り、これにより賃貸人に損害を与えた場合は、賃借人は第３項の使用損害金以外にも別途賠償しなければならない。

（貸付料の精算）

第26条　賃貸人は、本定期借地権設定契約が解除された場合は、未経過期間に係る貸付料を賃借人に返還する。ただし、その額が1,000円未満の場合は、賃貸人は返還することを要しない。

２　賃貸人は、本定期借地権設定契約の解除により賃借人が違約金その他本定期借地権設定契約に基づき支払うべき金銭債務がある場合は、前項の規定にかかわらず返還する未経過期間に係る貸付料の全部又は一部と相殺することができる。

３　賃貸人が賃借人に返還する貸付料には利息を付さないものとする。

（立退料の不請求）

第27条　賃借人は、本定期借地権設定契約の本件契約期間満了による終了に伴う本事業用地の明渡しに際し、第８条に定める契約保証金の返還を除き、立退料、移転料及び営業補償その名目のいかんを問

わず、賃貸人に対し、一切の金銭上の請求をすることができないものとする。

（損害賠償責任）

第28条　賃貸人又は賃借人が、自らの責めに帰すべき事由により、相手方に損害を与えた場合は、その損害を合理的な範囲で相手方に賠償しなければならない。

（不可抗力による損害等）

第29条　賃貸人は、本契約の締結後、不可抗力により、用地活用業務に関して賃借人又は第三者に損害が生じたとしても、これを負担しない。

（不可抗力による解除）

第30条　賃貸人は、用地活用業務が不可抗力により履行不能となった場合には、賃借人と協議を行ったうえで、履行不能となった用地活用業務に関する部分に限り、本契約を解除できる。この場合において、賃貸人又は賃借人に生じた追加費用又は損害は、各自が負担するものとし、相手方へ請求できないものとする。

（日数計算）

第31条　賃貸人及び賃借人が本定期借地権設定契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要する場合は、閏年を含む期間についても年 365 日により算定するものとする。

（届出義務）

第32条　賃借人は、次の各号に該当する場合は、賃貸人に対し書面をもって速やかに届け出なければならない。

（1） 賃借人の名称又は主たる事務所の所在地を変更した場合

（2） 賃借人について、合併その他の承継が生じた場合

（3） 本事業用地が滅失（一部滅失含む。）し、又は毀損した場合

（4） 本事業の維持継続が困難であると認められる事由が生じた場合

（強制執行の認諾）

第33条　賃借人は、本定期借地権設定契約に定める金銭債務の履行を怠ったときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

（本借地権の登記）

第34条　賃貸人は、本定期借地権設定契約締結後、賃借人から本借地権の登記を行うために協力を求められた場合は、これに協力する。

２　賃借人は、前項の規定に基づき本借地権の登記を行った場合は、本定期借地権設定契約の終了と同時に本借地権の抹消登記を行わなければならない。

３　前２項の登記に要する費用（本事業用地上の建物についての表題部の登記費用含む。）、本定期借地権設定契約の終了に基づく本借地権の抹消登記に要する費用その他本借地権の登記に関する一切の費用は、賃借人が負担する。

（疑義等の決定）

第35条　本定期借地権設定契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合は、又は本定期借地権設定契約の各条項に疑義が生じた場合は、賃貸人と賃借人が協議して定める。

（準拠法及び管轄裁判所）

第36条　本定期借地権設定契約は、日本国の法令に従い解釈され、本定期借地権設定契約に関する一切

の裁判の第一審の専属的合意管轄裁判所は、宮崎地方裁判所とする。

上記契約の成立を証するため、本書２通を作成し、各当事者記名押印の上、各自その１通を保有する。

令和　年　月　日

賃貸人

宮崎県

宮崎県知事　　印

賃借人

（所在地）

（用地活用企業名）

（代表者名）　　印

別紙 物件目録（本事業用地）

所在・地番	●●
地目	●●
地積	●●●㎡