【別添資料４】

中城村商業施設誘致事業
事業用定期借地権設定契約書
（案）

令和８年９月 30 日

令和８年 10 月 30 日修正

令和８年 11 月 27 日修正

中城村

中城村商業施設誘致事業
事業用定期借地権設定契約書（案）

中城村商業施設誘致事業（以下「本事業」という。）に関して、貸付人中城村(以下「甲」という。）と借受人●●(以下「乙」という。）とは、本件土地につき、次の条項により借地借家法（平成３年法律第90号）第23条第１項に規定する事業用定期借地権設定契約（以下｢本借地権設定契約｣という。）を締結する。

なお、本借地権設定契約に別段の定めがある場合を除き、本借地権設定契約中に使用する用語の定義は、〔甲と●or:甲と●●、●●及び●●を構成法人とし、●●を代表企業とするグループ〕≪いずれかを選択して記載≫との間で締結された令和●年●月●日付基本協定書（以下「本基本協定」という。）において定められた用語の定義による。

（目的）

第１条　甲及び乙は、甲を貸付人とし、乙を借受人として、次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法第 23 条第 1 項に規定する事業用定期借地権（以下「本借地権」という。）を設定する。

所在及び地番	地目	地積	備考

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　本借地権設定契約については、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項に規定する本借地権設定契約は、別紙２に表示記載の建築物及び建物以外の構築物（以下、これらを総称して「本施設」という。）の所有を目的とし、乙は、本施設を、専ら事業の用に供するものとし、その全部又は一部を居住の用に供してはならない。

（本件土地の引渡期限及び貸付期間）

第２条　本件土地についての貸付期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。

２　乙は、前項の貸付期間の始期において、本施設の整備工事に着工しなければならない。

３　甲は、乙に対し、第１項の貸付期間の始期までに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。ただし、本件土地の引き渡しが遅延したときも、その原因の如何にかかわらず、遅延期間が６か月以内であるときは、甲及び乙は、相互に損害賠償その他何らの請求も行わない。

４　第２項にかかわらず、乙が乙の責めに帰すべき事由がないにもかかわらず（前項ただし書きに基づく本件土地の引き渡し遅延に起因する場合を含む。）、令和●年●月●日までに本施設の整備工事に着工することができないことを証明したときは、甲乙協議のうえ、本施設の整備工

事の着工時期を合理的な時期に変更し、あわせて貸付期間を 50 年未満の範囲内で変更する。なお、本項により貸付期間を変更する場合、甲及び乙は、公正証書により貸付期間の変更契約を締結しなければならない。公正証書による変更契約が締結できないときは、本項による貸付期間の変更の効力は生じない。

5　前項の貸付期間の変更契約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第 27 条を準用する。

6　原因の如何を問わず、本基本協定が終了したときは、本借地権設定契約も自動的に終了するものとする。

（保証金）

第３条　乙は、本借地権設定契約に基づく乙の債務の履行、及び本基本協定第７条第６項に定める公園等の原状回復義務の履行を担保するため、令和●年●月●日限り、保証金として、金●円を甲に預託しなければならない。

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、本借地権設定契約の全部が終了し、乙が甲に対し(1)本件土地の全部の第 23 条第１項本文に基づく原状回復及び明け渡しの完了、又は同条第１項ただし書き又は第２項に基づく本件土地の原状回復が不要な部分の確定及びその余の全部についての明け渡し、並びに(2)本基本協定第７条第６項に定める公園等の原状回復及び明け渡し、の全てが完了した後、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、乙の請求により速やかに乙に返還するものとする。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、第４条第１項の貸付料の増額又は経済情勢の変動等により、保証金が担保として合理性を欠く金額になったものと甲が認めたときは、甲の請求により、相当な金額になるまでの差額を甲に追加預託するものとする。

6　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一切の処分をしてはならない。

7　乙は、第 14 条第５項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付随的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か月あたり金●円とする。ただし、乙の提案に基づき、貸付期間開始日から●年●月●日までの貸付料の額は１か月あたり金●円、●年●月●日から●年●月●日までの貸付料の額は１か月あたり金●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、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。以下同じ。）とする。月の途中で貸付料の額が変動した場合、当該月に係る貸付料の金額は、当該月の初日から変動した日の前日までの貸付料を日割計算の方法で算定した金額と、変動した日から当該月の末日までの貸付料を日割計算

の方法で算定した金額の合計額とする。

3　貸付料の金額は、本借地権設定契約の貸付期間開始後、３年を経過した日に、別紙３の計算式に従い算定された金額に自動的に改定されるものとし、以後も同様に３年毎に改定されるものとする。甲は乙に対して、本項に基づき貸付料が改定される日から 30 日以内に、貸付料改定の有無及び改定後の貸付料の金額を通知するものとする。

4　甲又は乙は、前項による貸付料の改定とは別に、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、相手方に対して貸付料の増減を請求することができる。

5　前二項の定めにかかわらず、第１項ただし書きに定める貸付料の額は固定とし、増減の対象とはしない。

（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か月分をまとめて、毎年３月末、６月末、９月末及び 12 月末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、支払方法を変更できるものとする。

（本件土地の借地権設定登記）

第６条　乙は、第 26 条に基づく公正証書による本借地権設定契約締結後においても、本借地権設定契約に基づく事業用定期借地権の設定登記手続を行うことを甲に請求することはできない。

（本施設の整備並びに本件土地及び本施設の供用、運営及び維持管理等）

第７条　乙は、業務水準に従い、本件土地上に本施設を整備し、本件土地及び本施設につき、これらを供用、維持管理及び運営しなければならない。

2　乙は、本件土地並びに本件土地上及び本施設に設置した設備、機器、舗装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　前二項の規定による供用、維持管理及び運営に要する費用は、すべて乙の負担とする。

4　甲は、第１項の目的を達成するために本件土地及び本施設の供用、維持管理及び運営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、第４条第１項本文に定める貸付料の１か月分相当額を請求することができる。

5　乙は、本件土地に別紙４記載の法定外公共物が存在し、これにより本件土地の一部につき、建築物の建設その他の利用行為について、法令、政令、通達、規則、条例（中城村法定外公共物管理条例（平成 15 年３月 17 日条例第１号）含む。）及びガイドラインその他の規制に基づく制限を受ける場合があることを了承する。また、乙は、かかる本件土地の利用の制限に関連して、損害、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。

（本施設整備に関する費用及び損害の負担等）

第８条　本借地権設定契約に定める場合を除き、乙が本施設を整備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、乙による本施設の整備に対して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、甲は当該損害につき一切負担しない。

2　乙は、本施設を整備するに当たって、近隣住民等との協議、調整や騒音、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、日照阻害、有害物質の排出等の環境への影響に関し、自己の責任と費用負担にて必要な措置を講じ、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ず、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、解決しなければならない。

3　乙は、本施設を整備するに当たって、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、本施設を整備する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、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照阻害、有害物質の排出等により第三者に損害を与えた場合（所定の基準の範囲内に収まっている場合を含む。）であって、賠償を法律上必要とされる場合には、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ず、賠償結果等について、甲に書面により報告しなければならない。

（遅延損害金）

第９条　乙は、甲に対し、本借地権設定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、未払金額に年利 14.6％を乗じて計算した額の遅延損害金を支払わなければならない。

（本件土地に関する調査）

第１０条　乙は、甲との間にて合意した日程に従い、本件土地について、自らの責任と費用負担において、本施設を整備するために必要と判断した測量調査、埋蔵文化財その他の地中埋設物及び地中障害物に関する調査、地盤及び地質調査、土壌汚染調査及び周辺環境への影響調査等（以下「調査等」という。）を行う。

2　乙が調査等を行うにあたり、甲に事前に連絡するものとし、かつ、当該調査等を終了したときは当該調査等に係る報告書を作成し、甲に提出して、その確認を受けなければならない。

3　甲は、本件土地において、埋蔵文化財、地中障害物、既存構造物、地盤又は地質に係る条件の不良等本施設の整備、供用、運営及び維持管理等を募集要項等、本基本協定及び本借地権設定契約その他の甲乙間の合意に従って履行するに当たり支障となる事情がある場合であっても、本借地権設定契約に特に規定された場合を除き追加費用や損害等について何らの負担もしない。

4　甲は、甲が乙に対し本借地権設定契約締結までに提供し、また今後提供することがある、本件土地に関する情報の一切に関し、その責任を負担しない。

（地中障害物等に関する特則）

第１１条　前条第３項に関わらず、前条第１項の調査等により、本施設を整備するにあたって支障を生じさせる地中障害物が発見されたときは、乙は前条第２項の報告書にその旨を記載して甲に報告したうえ、甲とその撤去・処分等に関し協議しなければならない。

2　甲は、乙が前項の協議を踏まえて行う前項の地中障害物の撤去・処分に係る費用について合理的な範囲で負担する。ただし、甲は、地中障害物の撤去・処分の実施により本施設の整備が

遅延することに基づき乙が負担することとなる費用や損失等は、一切負担しない。

3　甲は、前条第２項の報告書に記載のない本条第１項の地中障害物（乙が前条第１項の調査等の全部又は一部を実施しなかったために判明しなかった場合を含む。以下同様。）については、何ら責任を負わない。ただし、前条第２項の報告書に記載されなかった本条第１項の地中障害物が、前条第１項の調査等が必要かつ十分なものであり、当該調査等に何ら不備や誤謬がないにもかかわらず発見できなかったものであることを乙が証明することができたときは、第１項及び前項を準用する。

（土壌汚染に関する特則）

第１２条　第10条第３項に関わらず、第10条第１項の調査等により、法定の基準値を超える土壌汚染物質の存在が確認されたときは、乙は同条第２項の報告書にその旨を記載して甲に報告したうえ、甲と土壌汚染対策工事の内容に関し協議しなければならない。

2　甲は、乙と行う前項の協議により決定された内容の土壌汚染対策工事に係る費用について合理的な範囲で負担する。ただし、甲は、土壌汚染対策工事の実施により本施設の整備が遅延することに基づき乙が負担することとなる費用や損失等は、一切負担しない。

3　本件土地に関し、本借地権設定契約締結後の法令等の改正等により、新たに土壌汚染に関する調査及び対策を実施する必要が生じた場合には、甲乙協議のうえ、その方法及び費用負担について決定することとする。

（本件土地の契約不適合責任等）

第１３条　本件土地について数量の不足、埋蔵文化財、地中障害物、既存構造物並びに地盤及び地質に係る条件の不良等本施設の整備、供用、運営及び維持管理等を募集要項等、本基本協定及び本借地権設定契約その他の甲乙間の合意に従って履行するに当たり支障となる事情があることが判明しても、乙は、甲に対し、本借地権設定契約に別段の定めのある場合を除き、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、本借地権設定契約の全部又は一部の解除、解約、取消し及び無効並びに業務水準の変更の請求をすることはできない。

（本件土地の転貸等の禁止）

第１４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ず、また、本借地権設定契約に基づく権利及び義務を、第三者に譲渡し、承継し、又は担保に供してはならない。

2　乙は、第三者に対して、本借地権、本借地権設定契約に基づく借地権者たる地位（以下「本借地権者たる地位」という。）及び本施設につき、譲渡や担保設定等一切の処分をしてはならない。

3　前項の規定にかかわらず、乙は、予め甲と協議の上で、甲の事前の書面による承諾を得たときは、本施設に限り、抵当権を設定することができる。この承諾を得ようとする場合、乙は、甲に対し、借入先金融機関との間の金銭消費貸借契約書案及び抵当権設定契約書案等、甲が求める資料を事前に提出しなければならず、抵当権設定登記手続きの前に締結済みの金銭消費貸借契約書等について乙と借入先金融機関連名での正写証明文言を付した写しを甲に提出しなけ

ればならない。

4　第２項にかかわらず、乙は、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た場合、本借地権又は本借地権者たる地位及び本施設を併せて、第三者に譲渡することができる。

5　乙は、前項に基づき本借地権又は本借地権者たる地位及び本施設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案等、甲が求める資料を事前に提出しなければならず、譲渡後に締結済みの譲渡契約書について乙と譲受人連名での正写証明文言を付した写しを甲に提出しなければならない。

（届出事項）

第１５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）第 19 条第１項第１号又は第２号に掲げる事由に該当したとき。

2　乙について、合併、会社分割、事業譲渡、株式交換、株式移転、株式譲渡又は新株発行その他の事由等により、その支配権に実質的な変動が生じるときは、事前に甲に対して申請の上、甲の書面による承諾を得るものとする。

（その他の禁止事項）

第１６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諾を得たときは、この限りでない。

（１）本件土地に本施設以外の建物その他の構築物を築造すること。

（２）本件土地についての業務水準に従った状態を変更すること。

（３）前二号の他、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。

（４）乙が甲に提案した事業提案書等記載の提案内容の内容を変更すること。

（修繕義務）

第１７条　甲は、本件土地の修繕義務を負担しないものとする。

（本借地権設定契約の違反等に対する措置）

第１８条　甲は、乙が、第 14 条、第 15 条又は第 16 条の規定に違反したときは、乙に対し、業務水準、関係法令等及び本借地権設定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ことができる。

2　乙は、前項の甲の請求において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。

3　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。

（甲による契約の解除）

第１９条　甲は、乙が次の各号に掲げる事由のいずれかに該当するときは、何ら催告すること

なく、本借地権設定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各手続開始決定の申立てその他債務整理手続の申立てをしたとき若しくは第三者（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。

（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又は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若しくは滞納処分を受けたとき。

（３）正当な理由なく貸付料をその納付期限後１か月分以上滞納したとき。

（４）本借地権設定契約その他乙が本事業に関し甲と締結する契約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甲が認めるべき相当の理由があるとき。

（５）乙の責めに帰すべき事由により、本借地権設定契約の履行が不能となったとき。

（６）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。

（７）本基本協定第●条第１項第１号ないし第６号≪不正な行為等に係る措置に関する規定を指すが、条番号は本基本協定の内容が確定した後に補充する。≫を乙に準用したときに、これらに該当する事由があるとき。

（８）本基本協定第●条第６項第１号ないし第３号≪暴力団の排除に係る措置に関する規定を指すが、条番号は本基本協定の内容が確定した後に補充する。≫を乙に準用したときに、これらに該当する事由があるとき。

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、本借地権設定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借地権設定契約上の義務を履行しないとき、又は貸付期間内に履行の見込みがないとき。

（２）本借地権設定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）本件土地又は本施設について、業務水準、関係法令等又は本借地権設定契約に従った整備、供用、運営、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）前項各号及び本項前各号に掲げる事由のほか、本借地権設定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乙の甲に対する不法行為があったとき。

３　本借地権設定契約の締結後、法令変更又は不可抗力により本借地権設定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、本借地権設定契約の全部又は一部を解除することができる。

４　乙は、前三項の規定による本借地権設定契約の解除に関し、損害、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。

５　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、本借地権設定契約の全部又は一部を解除することができる。

（契約解除による違約金）

第２０条　前条第１項（同項第８号は除く。）及び第２項のいずれかの定めにより本借地権設定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、第４条第１項本文に定める貸付料の 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前条第１項第８号のいずれかに該当するときは、本借地権設定契約の解除の有無にかかわらず、また、前項の規定にかかわらず、乙は、甲に対し、第４条第１項本文に定める貸付料の 24 か月分相当額の違約金を支払わなければならない。本借地権設定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、甲に生じた損害額が第１項及び前項それぞれ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。

４　乙は、乙について、破産手続開始の決定があった場合における破産法（平成 16 法律第 75 号）の規定により選任された破産管財人、更生手続開始決定があった場合における会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された管財人又は再生債務者（乙）がそれぞれ破産法第 53 条、会社更生法第 61 条、民事再生法第 49 条に基づき本借地権設定契約を解除した場合にも、第１項の違約金の支払及び前項の損害賠償の責めを負うものとする。

（乙による契約の解除）

第２１条　乙は、甲が甲の責めに帰すべき事由により本借地権設定契約に基づく甲の債務を履行しない場合で、かつ、甲が乙による催告の後 60 日以内に当該債務不履行を是正しない場合、本借地権設定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２２条　乙は、第２条第１項又は第４項の貸付期間中であっても、貸付期間開始後 20 年が経過した場合に限り、本借地権設定契約を終了させようとする日の１年前までに甲に書面での申し入れを行い、次項の違約金を本借地権設定契約の全部を解約終了する日の６か月前までに支払ったときは、本借地権設定契約の全部を解約することができる。ただし、本項によっても本借地権設定契約の一部の解約は認めない。

２　乙は、前項により本借地権設定契約の全部を中途解約する場合、本借地権設定契約に基づく貸付料の 12 か月分相当額を中途解約違約金として甲に支払わなければならない。

（本件土地の全部又は一部の返還等）

第２３条　乙は、甲が第 19 条第５項又は乙が第 21 条により本借地権設定契約を解除した場合を除き、本借地権設定契約の全部又は一部が終了する日（甲が第 19 条第１項から第３項までの規定により本借地権設定契約の全部又は一部を解除した場合にあっては、甲が定める日。乙が第 22 条により中途解約する場合にあっては、同条第１項の乙が本借地権設定契約の全部を終了させようとする日。）までに本施設その他本件土地のうち本借地権設定契約の終了する部分上に存在するものについては全て解体撤去し、乙の負担において、本件土地を原状（更地。以下、本項において同じ。）に回復した上で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は、この限りでない。

２　乙は、前項ただし書きに該当するときは第６項に従い、甲が第 19 条第５項により本借地権

設定契約を解除したとき又は乙が第 21 条の規定により本借地権設定契約を解除したときは第８項に従い、本件土地の全部又は一部を現状のまま返還することができる。

3　乙が第１項本文に反して本件土地の全部又は一部の原状回復をしないときは、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。

4　前項の場合、甲が乙に対し相当な期間を定めて第１項本文に基づく本件土地の全部又は一部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。

5　第１項本文の場合、乙は、甲に対し、本施設その他乙が権限により本件土地に付属させた物を買い取るべきことを請求することはできない。

6　第２項の場合のうち、第１項ただし書きに該当するときは、乙は、甲に対し、甲が本件土地のうち原状に回復させることが適当でないと認めた部分に存する本施設その他乙が権限により本件土地に付属させた物を譲渡して所有権を移転するとともに、甲は、これを譲り受けなければならず、甲又は甲が指定する者が本事業を継続するときは、乙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、本施設その他乙が権限により本件土地に付属させた物のうち建物以外の物は無償とし、建物は、甲乙協議の上、定める。

7　前項の場合において、譲渡の対価に関する協議が、本借地権設定契約の全部又は一部が終了する日から２か月を経過してもまとまらない場合にあっては、甲が合理的範囲で定め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。

8　第２項の場合のうち、甲が第 19 条第５項により本借地権設定契約の全部又は一部を解除したとき又は乙が第 21 条の規定により本借地権設定契約の全部又は一部を解除したときは、本件土地のうち解除の対象となる部分に存する本施設その他乙が権限により本件土地に付属させた物すべてについて、甲は、自己の費用負担により解体撤去するか、本借地権設定契約の全部又は一部が終了する日の時価から本施設その他乙が権限により本件土地に付属させた物を撤去するのに要する金額を控除した金額を基準として甲乙協議の上、定める金額によりこれを譲り受けて所有権の移転を受けるか、いずれかを選択しなければならない。なお、本項に基づく譲渡の対価に関する協議が、本借地権設定契約の全部又は一部が終了する日から 2 か月を経過してもまとまらない場合にあっては、前項を準用する。

9　前項の場合、甲は、乙に対し、相手方に第 19 条第 5 項又は第 21 条に基づく解除の意思表示が到達した日から６か月以内に、本件土地のうち解除の対象となる部分に存する本施設その他乙が権限により本件土地に付属させた物すべてについて、自己の費用負担により解体撤去するか、所有権の移転を受けるか、通知しなければならず、上記期間内に何らの通知をしないときは、自己の費用による解体撤去を選択したものとみなす。

１０　第８項の場合のうち、本施設その他乙が権限により本件土地に付属させた物すべてについて、甲がこれを譲り受けて所有権の移転を受けるときの時価の基準日は相手方に第 19 条第５項又は第 21 条に基づく解除の意思表示が到達した日とする。

（有益費等の請求権の放棄）
第２４条　乙は、本借地権設定契約に別段の定めのある場合を除き、乙が本件土地に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、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２５条　乙は、その責めに帰すべき理由により本借地権設定契約に定める義務に違反し甲に損害を与えたときは、第 18 条又は第 19 条に該当しない場合でも、その損害に相当する金額（違約金の定めがある場合には違約金を控除した金額）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借地権設定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。

（公正証書の作成及び強制執行の承諾）
第２６条　甲及び乙は、本借地権設定契約書の内容に基づき公正証書を作成することにより本借地権設定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、保証金、貸付料及び遅延利息並びに違約金その他本借地権設定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及びこれについての遅延損害金支払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きに互いに協力しなければならない。

（契約の締結に要する費用）
第２７条　前条第１項に定める以外の本借地権設定契約の締結に要する費用は、甲乙各自の負担とする。

（請求、通知等の様式等）
第２８条　本借地権設定契約に基づき締結される一切の合意並びに本借地権設定契約及び本借地権設定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（以下「合意に定める通知等」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。
２　本借地権設定契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

（暴力団の排除に関する措置）
第２９条　本借地権設定契約には本基本協定第●条第１項ないし第５項≪条番号は本基本協定の内容が確定した後に補充する。≫を準用する。

（存続条項）
第３０条　本借地権設定契約が解除その他の事由により終了した場合でも、第１条第２項、第３条第２項から第４項、第６項及び第７項、第９条、第 14 条第１項、第 18 条第２項及び第３

項、第 19 条第４項、第 20 条、第 23 条から第 25 条、第 28 条から第 34 条までの規定は引き続き効力を有するものとする。

（管轄裁判所）
第３１条　本借地権設定契約に関する紛争は、那覇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を合意する。

（準拠法）
第３２条　本借地権設定契約は、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３３条　本借地権設定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３４条　前各条に定めるもののほか、本借地権設定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。

（権利義務の譲渡）
第３５条　乙は、甲の事前の書面による承諾を得ることなく、本借地権設定契約に基づく権利及び義務並びに契約上の地位を、第三者に譲渡し、承継し、又は担保に供してはならない。

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。

令和〇年〇〇月〇〇日

貸付人　　中城村
代表者　中城村長　比嘉 麻乃　　印

借受人　　住所　　〇〇〇〇
商号　　〇〇〇〇
代表者名　　〇〇 〇〇　　印

（別紙１）本件土地の概要

※乙の事業提案内容を踏まえて作成する。

所在地	中城村字屋宜 741 番地 1　他
土地面積	本件土地全体：●㎡ 【内訳】
土地所有者	中城村。但し、●●所在の土地は●●氏、●●所在の土地は●●氏が所有者である。
法規制	①市街化調整区域（中城村役場周辺地区地区計画） ②建ぺい率 60% ③容積率 200％

注：本件土地の範囲を、赤線で囲んで明示する。

（別紙２）本施設の概要

※乙の事業提案内容を踏まえて作成する。

（別紙３）改定後の貸付料の算定式

貸付料は、３年毎に当該年度以降の貸付料（月額）に、事業敷地の前面道路である国道 329 号の固定資産税路線価の変動率を乗じた額に改定する。

改定後の貸付料（月額）＝従前の貸付料（月額）×変動率

変動率＝Ａ÷Ｂ

Ａ：貸付料改定日の属する年の前年の国道 329 号固定資産税路線価

Ｂ：従前の貸付料決定日の属する年の前年の国道 329 号固定資産税路線価

※円止め、小数点以下四捨五入

（別紙４）法定外公共物一覧

No.	所在地	現況	主な制限の内容
1	沖縄県中城村●●、沖縄県中城村●●・・・のうち、下記図面において赤線で囲まれた部分	水路（開渠）	整備を行う場合は、法定外公共物加工承認申請及び許可を要する。 法定外公共物上への建築物の建築は不可。
2	沖縄県中城村●●、沖縄県中城村●●・・・のうち、下記図面において青線で囲まれた部分	水路（埋設）	整備を行う場合は、法定外公共物加工承認申請及び許可を要する。 法定外公共物上への建築物の建築は不可。

（図面）

［図面を挿入］