

**小豆島ふるさと村再整備事業
(宿泊ゾーン)
定期借地権設定契約書（案）**

※本定期借地権設定契約書（案）は、現時点において想定される町及び事業者の基本的な役割分担等を記載したものであり、事業者が提出した企画提案書等の内容及び事業者との協議により、各条項の記載内容等を修正する予定です。

令和 7 年 9 月 5 日

小豆島町

小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン） 定期借地権設定契約

小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）（以下「本事業」という。）に関して、貸付人小豆島町（以下「甲」という。）と借受人●●（以下「乙」という。）とは、町有財産について、借地借家法（平成３年法律第９０号。その後の法改正を含まず、以下「法」という。）第２２条第１項の規定に基づく一般定期借地権【又は「第２３条第１項」若しくは「第２３条第２項」の規定に基づく事業用定期借地権】（以下「本件借地権」という。）の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を締結する。

なお、甲及び乙が締結した「小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）実施協定書」において定義された用語は、本契約においても同様の意義を有する。

（事業敷地）

第１条 貸付財産は、甲の所有する次に表示記載の土地（以下「事業敷地」という。）とする。

所在	地目	数量	備考
香川県小豆郡小豆島町室生		●●㎡	
香川県小豆郡小豆島町池田		●●㎡	

２ 前項に定める数量は別紙１の図面等資料による数量であり、甲及び乙は本数量をもって契約数量とすることに合意するものとする。

（貸付期間）

第２条 貸付期間は、●年●月●日から●年●月●日までの●年間とする。

２ 前項に規定する貸付期間には、第２３条に規定する事業敷地の返還等に要する期間を含む。

３ 乙は、乙の責めに帰すべき事由がないにもかかわらず●年●月●日までに本施設の建設工事に着工することができないことが判明したときは、速やかに甲に報告し、甲乙協議のうえ、本施設の建設工事の着工時期を合理的な時期に変更し、あわせて書面により貸付期間を変更することができる。

（借地権の設定等）

第３条 甲は、第１条に定める事業敷地を本契約に定める条件で乙に賃貸し、乙はこれを賃借するものとし、本件借地権を設定する。

２ 本件借地権は賃借権とする。

３ 本件借地権は、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による期間の延長がなく、また、乙は甲に対し、建物の買取り請求はできない。

４ 本件借地権については、法第４条から第８条まで、法第１３条及び第１８条並びに民法（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。

注) 法第 23 条第 2 項に基づく事業用定期借地の場合には、第 3 条第 4 項について以下の
 条文とする。

4 本件借地権は、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）の規定は適用されない。

(使用目的)

第4条 乙は、事業敷地を、乙が甲に提出した事業計画書（以下「事業計画」という。）に記載した条件のとおり使用しなければならない。

2 乙は、事業敷地を、次の各号の用に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等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用

(2) 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）第２条第２号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用

(3) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用

(契約保証金)

第5条 乙は、本契約に基づく乙の債務の履行を担保するため、契約保証金として、貸付料の●年分の100分の10に相当する金●●●●円を本契約の締結日までに甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第26条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が本契約に定める義務を履行し、第23条に定める事業敷地の返還を終了したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。

5 甲は、第1項に定める契約保証金について、乙が甲に対して本契約に定め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、本契約から生じる債務に充当することができるものとし、充当した金額に相当する部分は町に帰属するものとする。また、甲が本項に基づき契約保証金を充当した場合は、乙は、充当による不足額を甲に納付しなければならない。

(貸付料及び貸付料の改定)

第6条 事業敷地の貸付料（以下「貸付料」という。）の額は、年額金●●●●円とする。

2 前項の規定にかかわらず、甲又は乙は、貸付料が、事業敷地に対する租税その他の公課の増減により、事業敷地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動（感染

症や気候変動などのやむを得ない理由)により、又は近傍類似の土地の地代等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ものとし、双方協議の上、合意に至ったときは、書面により改定することができる。

(貸付料の納付)

第7条 乙は、前条に定める貸付料について、会計年度ごとに、甲の発行する納入通知書に基づき、当該年度の4月末日までにこれを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、納付方法を変更できるものとする。

(貸付料の延滞金)

第8条 乙は、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、第27条に基づき算定した延滞金を甲に納付しなければならない。

(充当の順序等)

第9条 乙が、貸付料及び延滞金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延滞金の合計額に満たないときは、延滞金から充当する。

2 本契約が解除され、又は終了した場合において、第5条第5項及び第25条第3項の規定により契約保証金及び未経過期間に係る貸付料(以下「契約保証金等」という。)から第20条の規定に基づく違約金その他本契約に基づく乙が甲に納付すべき金銭債務を控除して契約保証金等の還付及び返還をするときは、未経過期間に係る貸付料から当該金銭債務を控除し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金からその残余の額を控除するものとする。

(事業敷地の引渡し)

第10条 甲は、令和●年●月●日までに、事業敷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。

(物件の修補請求等)

第11条 乙は、事業敷地に契約不適合部分(「目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない部分のこと」をいう。以下同じ。)を発見した場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、当該通知の到達した日が本施設の竣工する前の日であるときは、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲において契約不適合部分を修補することにより履行の追完を行うものとする。

2 前項の規定に基づき甲において契約不適合部分の修補を行う場合は、甲はその旨を乙に通知し、乙はこれに協力するものとする。

3 乙は、第1項の契約不適合部分の存在を理由として、民法第559条において準用する第563条から第565条に規定する担保の責任に基づく貸付料の減免請求、損害賠償請求及び本契約解除を行うことができない。

4 乙は、第1項の契約不適合部分の修補を自ら行った場合において、支出した費用(民法第608条に規定する必要費及び有益費を含む)を甲に償還請求しないものとする。

5 乙は、第1項の規定に基づき生じた損害について、賠償又は補償請求しないものとする。

る。

- 6 第1項の規定に基づく甲による契約不適合部分の修補の期間中、乙の使用収益が制限される場合においては、第3項の規定にかかわらず、貸付料の取扱いについて甲乙協議することができるものとする。

(使用上の制限)

第12条 乙は、貸付財産において、事業計画の変更若しくは事業敷地上に所在する自己所有の建物その他の工作物等について、増改築等による現状の変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に、変更をしようとする理由及び当該変更後の事業計画を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

- 2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(事業敷地の転貸の禁止)

第13条 乙は、事業敷地を第三者に転貸しようとするときは、事前に、その理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

- 2 前項に定める甲の承認は、書面によるものとする。

(本施設の賃貸)

第14条 乙は、本施設の全部または一部を第三者に賃貸しようとするときは、事前に、その理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、本施設の全部または一部の賃借人及び利用計画が事業計画に示されている場合は、この限りでない。

- 2 前項に定める甲の承認は、書面によるものとする。

(賃借権の譲渡)

第15条 乙は、本件借地権を第三者に譲渡しようとするときは、事前に、その理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

- 2 前項に定める甲の承認は、書面によるものとする。

- 3 乙は、本件借地権を分割し、又は、本件借地権、建物その他工作物の所有権若しくは保証金返還請求権を分離して譲渡してはならない。

- 4 乙は、第1項の規定に基づき甲の承諾を得て本件借地権を譲渡するときは、本契約の内容、乙の甲に対する保証金返還請求権及び本契約に基づく乙の甲に対する一切の債務を、本件借地権を譲り受ける者に承継させなければならない。

(財産保全義務)

第16条 乙は、善良な管理者としての注意をもって事業敷地の維持保全に努めなければならない。

- 2 乙は、事業敷地が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲がやむを得ない事情により乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。

(修繕等)

第17条 乙は、事業敷地の引き渡しを受けた後に、事業敷地について修繕又は保存行為（以下「修繕等」という。）を要する箇所が生じた場合は、速やかに甲にその旨を通

知するものとし、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲において修繕等を行うものとする。ただし、乙の責めに帰すべき事由により修繕等の必要が生じた場合は、その修繕等に要する費用は、乙が負担しなければならない。

- 2 前項の規定に基づき甲において修繕等を行う場合は、甲はその旨を乙に通知し、乙はこれに協力するものとする。
- 3 乙は、修繕等を理由として損害賠償の請求をすることができない。また、乙の使用収益が制限されない場合においては、貸付料は減額されないものとする。
- 4 乙は、第1項の規定に基づき甲において修繕等を行うことにより生じた損害について、賠償又は補償請求しないものとする。
- 5 第1項の規定に基づく甲による修繕等の期間中、乙の使用収益が制限される場合においては、貸付料の取扱いについて甲乙協議することができる。

(必要費、有益費の償還請求権の放棄)

第18条 乙は、事業敷地に必要費、有益費（それぞれ、民法608条に規定する有益費という。）を支出した場合であっても、これを甲に償還請求しないものとする。

(契約履行の調査等)

第19条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- (1) 第7条に定める貸付料の納付がないとき
- (2) 第12条から第15条までに定める甲の承認を受けなかったとき
- (3) 本契約に定める義務に違反したとき

- 2 甲は、必要があると認めるときは、乙と協議したうえで事業敷地又は本施設に立ち入り、乙の役員又は使用人その他の従業者に対して質問することができ、乙はこれに協力するものとする。

(違約金)

第20条 乙は、第4条、第12条第1項、第13条第1項、第14条第1項、第15条第1項及び第3項、第16条、前条第1項、又は第23条第1項から第3項に定める義務に違反又は第22条第1項の規定に基づき本契約を解除したときは、貸付料の●年分に相当する金●●●●●円を違約金として、甲に納付しなければならない。

- 2 前項に定める違約金は、第26条に定める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 乙が第1項に定める違約金を納付する義務を負う場合に、甲が第25条第3項の規定により当該違約金の一部を未経過期間に係る貸付料と相殺したときは、第1項の規定にかかわらず、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(甲による契約の解除)

第21条 甲は、第11条第1項に規定する契約不適合部分の修補若しくは第17条第1項に規定する修繕等に過分の費用を要する場合は、乙に書面をもって通知し、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、本契約を解除することができる。

- (1) 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。以下この項において同じ。）が暴力団員等であると認められる場合
- (2) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる場合
- (3) 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（法人その他の団体又は個人をいう。以下この号において同じ。）を利用するなどしていると認められる場合
- (4) 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場合
- (5) 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場合
- (6) 乙が本契約に定める義務に違反した場合であって、甲がその是正を求めたにもかかわらず、相当期間内に乙がこれを改善しない場合
- (7) 理由の如何を問わず、実施協定書が解除された場合

3 乙は、前項の規定により、甲が本契約を解除した場合、既納の貸付料の還付、損失補償、損害賠償その他金銭の支払を甲に求めることはできない。

4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

5 甲は、貸付期間中に、国、甲その他公共団体において、事業敷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（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項に基づき、本契約を解約することができる。この場合、甲は、乙が既に甲に納付した貸付料のうち事業敷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。

6 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（円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。）とする

（乙による契約の解除）

第22条 第2条第1項の期間中に乙がやむを得ない事由により事業の継続ができなくなり、本契約を解除する場合は、契約の解除を行おうとする日の●年前までに甲に対し書面で申し入れ、甲の承諾を得なければならない。

2 乙は、前項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

（事業敷地の返還等）

第23条 乙は、第2条に定める貸付期間が満了するときは貸付期間が満了する日まで、又は前条の規定により本契約が解除されたときは甲の指定する期日までに、自己の責

任と負担において、事業敷地上の建物その他工作物を撤去し、事業敷地を甲に更地で返還しなければならない。

- 2 乙は甲に対し、第2条に定める貸付期間が満了する日又は前条第1項の規定により契約の解除を行おうとする日の1年前までに、建物その他工作物の撤去及び建物借受人の明渡しの日程等、事業敷地の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
- 3 本契約が終了する日までに事業敷地が更地にて返還されなかったときは、乙は甲に対し、本契約が終了する日の翌日から更地化するまでの期間に係る貸付料相当額を、損害賠償金として納付しなければならない。
- 4 乙が第1項に定める義務に違反した場合には、甲は建物その他工作物の撤去等に要する費用を乙に請求するものとする。
- 5 前項に定める金員は、第26条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 6 乙は、第1項に定める事業敷地の返還に際して、建物その他工作物の撤去等に要する費用の償還、その他如何なる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

(貸付料等滞納時の強制執行)

第24条 乙は、本契約に定める金銭債務の履行を遅滞したときは、民事執行法（昭和54年法律第4号）第43条の規定に基づく強制執行に服することを異議なく承諾する。

(貸付料の清算)

第25条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

- 2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間に係る貸付料には利息を付さないものとする。
- 3 甲は、本契約の解除により、乙が第20条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に納付すべき義務があるときは、第1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。

(損害賠償)

第26条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため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。

- 2 乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が前条第3項の規定により当該損害賠償額の一部を未経過期間に係る貸付料の全部又は一部と相殺したときは、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(延滞金の算定)

第27条 契約に基づき乙が甲に納付すべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式 元本金額×利率×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

2 前項の延滞金利率は延滞起算日時点の国の債権の管理等に関する法律施行令第29条第1項本文に規定する財務大臣が定める率を定める告示（昭和32年大蔵省告示第8号）に定める率とする。

（本契約に係る日割計算）

第28条 甲及び乙が本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ときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年365日当たりの割合とする。

（契約内容の公表）

第29条 乙は、本契約締結後、契約内容を甲が公表することに同意するものとする。

（信義誠実等の義務・疑義の決定）

第30条 甲及び乙は、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、事業敷地が町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。

3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

（届出事項）

第31条 乙は、次の各号の一に該当するときは、速やかに書面により甲に届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するとき。

(2) 乙について、合併又は会社分割による包括承継その他変動が生じる恐れのあるとき。

(3) 第21条第2項第1号、第2号又は第4号に掲げる事由に該当する恐れのあるとき。

（事業敷地の取得）

第32条 乙は甲に対して、事業敷地の取得要望を行うことはできない。

（公正証書の作成）

第33条 公正証書を作成する費用は乙の負担とする。

（準拠法及び裁判管轄）

第34条 本契約は、日本国の法令に従って解釈されるものとし、本契約に関する一切の紛争に関する裁判の第一審の専属管轄裁判所は、高松地方裁判所とする。

（定めのない事項等）

第35条 本契約に定めのない事項について定める必要がある場合及び本契約に関し疑義が生じた場合は、誠意をもって甲乙協議によりこれを解決するものとする。

本契約の成立を証するため本書2通を作成し、契約当事者記名押印の上、各自1通を保有する。

〇〇年〇〇月〇〇日

貸付人

住 所 香川県小豆郡小豆島町片城甲44番地95

名 称 小豆島町

代表者 小豆島町長 印

借受人

住 所

名 称

代表者 ○ ○ ○ ○ 印