

定期借地権設定契約書（案）

定期借地権設定契約の内容は、次のとおりとし、公正証書により締結する。

貸付人独立行政法人日本芸術文化振興会（以下「甲」という。）と借受人●（以下「乙」という。）とは、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条の規定に基づく定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（用語の定義）

本契約において用いる語句は、本文中において特に明示されているものを除き、甲乙間で締結された●年●月●日付け事業契約書（以下「本事業契約」という。なお、理由のいかんを問わず本事業契約が終了した場合も同様とする。）に定めるところによる。

第2条（貸付財産等）

貸付財産は、別紙1に記載される事業用地をいう。

第3条（利用用途）

- 1 乙は、貸付財産を、本事業契約、入札説明書等及び事業計画書に記載又は添付した利用用途、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）に従った用途で利用し、甲の事前の承諾を得ずに変更してはならない。
- 2 乙は、貸付財産を次の各号に掲げる用途に利用してはならない。
 - (1) 甲の業務の遂行及び甲による国立劇場の運営に支障の生じるおそれがある方法での利用
 - (2) 甲の財産の管理上支障の生じるおそれがある方法での利用
 - (3) 甲の業務の公共性及び本事業の特性に鑑み、貸付財産の利用用途が以下に該当するおそれがある方法での利用
 - ① 住宅（分譲・賃貸等の形式を問わず、いわゆる生活の本拠とみなされるサービスアパートメント等を含む。）に使用するものであること
 - ② 騒音、振動、塵埃、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途に使用するものであること
 - ③ 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、深夜営業を主とする用途、公序良俗に反する用途その他国立の建築物及び街区等の品位を損なうような用途に使用するものであること
 - ④ 「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の事務所その他これに類するものの用に供しようとするものであること
 - (4) 上記のほか、その利用により公共性、公益性を損なうおそれがある用途での利用

第4条 (貸付期間)

貸付財産の貸付期間は、令和11年11月30日を始期とし、令和81年11月30日を終期とする。

第5条 (定期借地権の設定等)

- 1 甲は、第2条に定める貸付財産を本契約並びに本事業契約、入札説明書等及び事業計画書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、定期借地権を設定する。
- 2 前項の定期借地権（以下「本件定期借地権」という。）は法第22条の定期借地権とする。借地権の種類は法第2条に規定される土地の賃借権とし、民法第601条に規定される賃貸借を行うものとする。
- 3 本件定期借地権は、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、法第13条の規定による買取り請求をしないこととし、また、本件定期借地権は、法第24条に定める建物譲渡特約付借地権ではない。
- 4 本件定期借地権には、民法第619条の規定は適用しない。

第6条 (借地権の譲渡等)

乙は、第14条第3項の規定に従い、貸付期間の初日において、貸付財産について複合施設の敷地権としての定期転借地権を設定のうえ、国立劇場にかかる区分所有権及び国立劇場の敷地利用権にかかる転借地権の準共有持分を甲に移転させるとともに、民間収益施設の敷地利用権にかかる転借地権の準共有持分を民間収益事業者に移転する。

第7条 (貸付料)

- 1 貸付料は、別紙2に定める貸付料年額（同別紙に基づく改定を含む。）によるものとし、その金額については、甲から乙に通知する。その適用期間は3年間とする。
- 2 前項に規定する適用期間が満了した後の貸付料及び適用期間については、前項の規定を準用する。

第8条 (貸付料の納付)

- 1 乙は、貸付料を毎年3月31日までに1年分を一括で納付しなければならない。なお、初回については、令和11年11月30日までに、令和11年11月30日から令和12年3月31日までの約4か月分を納付するものとし、最終回については、令和81年3月31日までに、令和81年4月1日から令和81年11月30日までの8か月分を納付するものとする。
- 2 前項の規定は、第7条第1項（同条第2項の規定により準用する場合を含む。）の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。

第9条 (貸付料の延滞金)

乙は、甲が定める納付期限までに、第7条に基づく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22条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

第10条 (充当の順序等)

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、まず延滞金から充当する。

第11条 (契約保証金)

- 1 乙は、本契約に基づき設定される本契約の保証金として、貸付期間の始期の前日までに乙の債務を担保するため、保証金として貸付料の年額相当分を甲に納付しなければならない。
- 2 乙が預託した保証金は、乙の甲に対する未払債務、第20条に規定する違約金、第21条に規定する損害賠償その他本契約に基づき、乙が負担すべき一切の債務（本件定期借地権の終了時に更地による返還のために必要となる費用（解体費用を含むがこれに限られない。）にかかる債務を含む。）を担保するものとする。
- 3 本契約の終了に伴い、甲は、本契約に関して生じた乙の債務で未払いのものがあるときは保証金の額からその未払債務額及び損額賠償の額を差し引いた金額を、未払いがないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還しなければならない。
- 4 保証金に利息を付さないものとする。
- 5 乙は、保証金返還請求権をもって、甲に対する貸付料その他の債務と相殺することができない。
- 6 乙は、第14条第4項の規定に従い、民間収益事業者が本件定期借地権にかかる持分を譲渡し、かつ、これとともに甲に対する保証金返還請求権を譲渡する場合を除いて、同請求権を他に譲渡することはできない。
- 7 乙は、保証金返還請求権に質権その他の担保を設定することはできない。

第12条 (使用上の制限)

乙は、自ら又は民間収益事業者が、民間収益施設について、増改築等による変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を記載した書類等を作成のうえ、甲に申請し、甲の承諾を得なければならない。

第13条 (財産保全義務)

- 1 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付財産の維持保全に努めなければならない。
- 2 乙は、貸付財産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、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、甲は乙に対し、当該賠償額を求償することができる。
- 3 乙は、次に掲げる事項について厳重な管理を行い、問題が発生したときは、速やかに甲に通知するものとする。
 - (1) 貸付財産地内及び周辺における天災、地盤沈下、地下埋設物の発見、不法投棄
 - (2) 前各号に掲げるもののほか、貸付財産の管理及び施設運営に重大な影響を及ぼし得るもの

第14条（禁止事項）

- 1 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。
 - (1) 本条第3項に定める場合を除き、貸付財産を転貸しないこと。
 - (2) 本条第4項に定める場合を除き、本件定期借地権を譲渡しないこと。
 - (3) 本条第5項に定める場合を除き、貸付財産を本事業契約、入札説明書等及び事業計画書に定める用途以外に使用しないこと。
 - (4) その他本契約に定める義務等に違反する事項を行わないこと。
- 2 甲は、乙が前項各号に違反した場合には、第20条に従い違約金を徴収し、契約を解除することができる。
- 3 第1項第1号の規定にかかわらず、乙は、貸付期間の初日において、複合施設の敷地権として本件定期借地権に対する定期転借地権を設定のうえ、甲に国立劇場を引き渡し、甲及び民間収益事業者に当該定期転借地権の持分（当該定期転借地権の準共有の持分割合は、甲及び民間収益事業者の専有部分の床面積の割合による。）を移転させる。なお、乙が、民間収益事業者と定期転貸借契約を締結するにあたっては、当該各契約内容につき、甲の事前の承諾を得なければならない。誤解を避けるために付言すると、本項に基づく乙から甲への定期転借地権の準共有持分の移転の対価は無償とし、かつ、当該定期転借地権の存続期間中、甲は乙に対し当該定期転借地権にかかる貸付料その他の対価を支払うことを要しない。
- 4 第1項第2号の規定にかかわらず、乙は、事業契約の終了日以降、甲の承諾を得たときは、複合施設の敷地権として前項の規定に従い設定した定期転借地権に代えて、本件定期借地権を複合施設の敷地権として設定して、甲及び民間収益事業者に本件定期借地権の準共有持分（本件定期借地権の準共有の持分割合は、甲及び民間収益事業者の専有部分の床面積の割合による。）を譲渡することができる。誤解を避けるために付言すると、本項に基づく乙から甲への定期借地権（自己借地権）の持分の移転の対価は無償とする。

- 5 第1項第3号の規定にかかわらず、乙は、甲の承諾を得たときは、貸付財産の利用用途の変更を行うことができる。

第15条（民間収益事業者による第三者に対する貸付）

乙は、民間収益事業者による民間収益施設の第三者に対する貸付に関し、乙と民間収益事業者との契約において、次に掲げる事項を定めなければならない。

- (1) 当該第三者の利用等により、本契約における貸付条件の適切な履行が妨げられないよう民間収益事業者において責任を持つこと。
- (2) 当該第三者による本契約における貸付条件の違反が確認された場合には、民間収益事業者は甲及び乙に速やかに通知のうえ、民間収益事業者の責任において、違反の是正のための措置をとること。

第16条（実地調査等）

- 1 甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、書類等その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。
- 2 甲は、本事業契約、入札説明書等及び事業計画書に従った貸付財産及び民間収益施設の運営状況等を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができ、乙はこれに協力するものとする。
- 3 乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

第17条（本契約の解除）

- 1 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、直ちにその是正を求めるものとし、乙が当該是正に応じない場合には、第20条に定める違約金を徴収する旨を乙に通知して違約金を徴収するとともに、本契約を解除することができる。
- 2 甲は、第1項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 3 乙は、甲が第1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。
- 4 貸付期間満了前に本契約が終了する場合、終了原因のいかんを問わず、甲は、その裁量により定める期間内において、貸付財産上に存する民間収益施設を、乙又は民間収益事業者が指定し甲が事前に承諾する第三者に取得させる機会を、乙又は民間収益事業者に対して付与することができる。本項に基づき、貸付財産上に存する民間収益施設を第三者に取得させる場合には、甲は、甲が合理的に満足する内容の借地権を設定

のうえ、その準共有持分を甲が合理的に満足する条件により当該第三者に移転するものとする。また、甲は、甲の責に帰すべき事由により本契約が貸付期間満了前に終了した場合において、乙又は民間収益事業者に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

第18条（更地による返還等）

- 1 乙は、本件定期借地権の終了時まで、予め返還の態様、解体業者及び工法等について甲と協議を行うものとし、貸付財産上に存する民間収益施設を収去のうえ、貸付財産を更地（乙が建築又は設置した建物及び工作物並びに地下構造物（ただし、国立劇場を除く。）のすべてを撤去し、整地した状態をいう。以下同じ。）にし、甲に返還する。ただし、乙との協議を経て甲が指示した場合には、当該建築物等、立木竹及び工作物等の全部又は一部を収去せず、甲に無償譲渡し、貸付財産を更地とするために必要となる合理的な費用（民間収益施設に係る解体費用相当を含むがこれに限られない。以下同じ。）相当額を甲に納付するものとする。
- 2 乙は、貸付財産を更地として甲に返還するために必要となる費用を、本事業契約、入札説明書等及び事業計画書に基づき乙の負担で積み立て、これを適切に管理しなければならない。甲は、当該積み立て及び管理状況について、乙に対して、報告、説明又は資料の提出を求めることができるものとする。
- 3 乙は、前条の規定により本契約が解除その他の事由により貸付期間満了前に本契約が終了した場合は、甲の指定する期日までに、甲の選択により、(i)乙の責任と負担において、貸付財産を更地にして返還し、(ii)前条第4項の規定に基づき自ら若しくは民間収益事業者をして、自ら若しくは民間収益事業者が指定し甲が事前に承諾する第三者に対して貸付財産上に存する民間収益施設を取得させ（甲が合理的に満足する内容により設定された借地権の準共有持分が、甲が合理的に満足する条件により当該第三者に移転させることを含む。）、又は(iii)民間収益施設を甲に無償譲渡し、かつ貸付財産を更地とするために必要となる費用相当額を甲に支払うものとする。
- 4 乙が第1項又は第3項に従い貸付財産を更地で甲に返還する義務を負担する場合で、これを履行しないときは、甲は貸付財産を更地とするために必要となる費用相当額及び当該費用の請求のときから支払のときまでの期間に応じ第22条の算定式により算出した金額を乙に請求するものとする。
- 5 前項に定める金員は、第21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項に定める貸付財産の更地返還に際して、民法第608条に基づく費用の償還、その他いか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。

第19条（貸付料等滞納時の強制執行）

乙は本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨、異議な

く承諾する。

第20条（違約金等）

- 1 乙は、本契約に関し、違約金を支払う義務が生じた場合には、その時点における貸付料の年額相当分を、甲に支払わなければならない。
- 2 前項の違約金は、本契約に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

第21条（損害賠償）

甲は、第20条に定める違約金の額を超過する損害を被った場合には、当該損害の超過額を乙に請求することができる。

第22条（延滞金の算定）

本契約に基づき乙が甲に支払う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 延滞に相当する金額（延滞金）×当該延滞発生時における国の債権に関する遅延利息の率（昭和32年大蔵省告示第8号）（延滞金利率）×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

第23条（本契約に係る日割計算）

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、閏年を含む期間についても、年365日あたりの割合とする。

第24条（信義誠実等の義務・疑義の決定）

- 1 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、貸付財産を適正に使用するように留意しなければならない。
- 3 本契約に関して記載のない事項、検討すべき事項等、疑義があるとき又は不測の事態が生じたとき等は、本事業契約、本契約及びその他甲乙間の一切の合意事項の趣旨を踏まえ、甲乙協議のうえ決定する。

第25条（準拠法）

本契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

第26条（裁判管轄）

本契約に関する訴えの管轄は、東京地方裁判所とする。

令和〇年〇月〇日

甲 東京都千代田区隼町4番1号
独立行政法人日本芸術文化振興会
契約担当役
理事長 ○○ ○○

乙 住所（所在地）
商号又は名称
代表者名

別紙1 貸付財産（事業用地）

所在地番	区分	数量
東京都千代田区隼町9-1、13-1	土地	30,818.74㎡
<p>※業務要求水準書 参考資料2-1 敷地測量図を添付する。</p>		

別紙2 貸付料及び改定方法

本契約第7条第1項及び第2項に定める貸付料年額及びその改定方法は、次のとおりとする。

1. 初回貸付料

年●円【応募者が提案した貸付料年額を記入する】

2. 改定時期

貸付料の改定は、3か年次の適用期間が終了する年度の属する12月1日時点で確定し、翌年の4月1日以降に適用する。なお、初回の改定は当初の貸付期間の2年4か月が経過した令和14年度分の貸付料とする。

3. 貸付料の算定

次期3か年次に適用する貸付料年額＝前回の貸付料年額×スライド率(a)

スライド率(a) = (物価変動率(p) + 地価変動率(r)) / 2

物価変動率(p) = 次期適用期間の前年9月の消費者物価指数 / 前回適用期間の前年9月の消費者物価指数

消費者物価指数は総務省が公表する「都市階級・地方・大都市圏・都道府県庁所在市別中分類指数」における「東京都区部（総合）」を用いる。

地価変動率(r) = 次期適用期間の前年の商業地平均地価 / 前回適用期間の前年の商業地平均地価

商業地平均地価とは東京都が公表する「東京都基準地価格」における「住宅地・商業地別平均価格等」における「区部全域・商業地平均価格」を用いる。

例) 第7条第1項に基づく初回の改定時の例

- ・ 令和14年4月1日を始期とする3か年次に適用する貸付料は令和13年12月1日に確定する。
- ・ 物価変動率(p) = 令和13年9月の消費者物価指数 / 令和10年9月の消費者物価指数
- ・ 地価変動率(r) = 令和13年の商業地平均地価 / 令和10年の商業地平均地価

4. その他の事項

- ① 2. で算定した貸付料年額の改定額は、前回の貸付料年額より20%の上昇又は下落を限度とする。
- ② 改定額の確定時における指数・価格を用い、事後の確定値や遡及訂正等を遡り調整しない。
- ③ 物価変動率、地価変動率に適用する指数等の調査方法等の内容が大幅に変更され、指数等の連続性の観点から本事業への適用が不適切と判断される場合、甲乙協議のうえ、本別紙を変更することができる。