

1. 土地の表示					
(1)所在地	静岡県沼津市大手町三丁目1番1 (地番) (別添1「位置図・区域図」参照。)				
(2)地目	宅地				
(3)面積	公簿面積 831.42 m <sup>2</sup> (実測面積 832.06 m <sup>2</sup> (別添2「敷地求積図」参照。))				
(4)権利	所有権以外の権利設定はありません。				
(5)設定する権利	事業用定期借地権 ※借地借家法(平成3年法律第90号)第23条に規定する事業用定期借地権(事業用定期借地権設定契約)				
2. 交通状況					
J R 沼津駅 1分					
3. 法令等に基づく制限等(主なもの)					
(1)区域区分	都市計画区域 市街化区域				
(2)用途地域等	商業地域 建ぺい率 80%/容積率 500% 防火地域 立地適正化計画における都市機能誘導区域				
(3)道路等の都市計画による制限	なし				
(4)建築基準法・条例等に基づく制限	<p>以下に掲げる関係法令のほか、適用要件に該当する法令、静岡県及び沼津市の条例、要綱等を遵守して下さい。</p> <p>○関係法令(主なもの)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法(昭和43年法律第100号)</li> <li>・建築基準法(昭和25年法律第201号)</li> <li>・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)</li> <li>・景観法(平成16年法律第110号)</li> <li>・文化財保護法(昭和25年法律第214号)</li> <li>・エネルギーの使用の合理化等に関する法律(昭和54年法律第49号)</li> <li>・土壤汚染対策法(平成14年法律第53号)</li> </ul>				
4. 私道負担に関する事項					
なし					
5. 接面道路状況					
	位置	名称	幅員(m)	種別	問合せ先
	北側・西側	その他市道 第3654号線	約52.2m	建築基準法第42条 第1項第1号	詳細については、道路管理者に確認してください

	南側	1級幹線市道 第0108号線	約19.1m	建築基準法第42条 第1項第1号	
6. 敷地構成	別添2「敷地求積図」のとおりです。				
7. 境界確認等に関する事項	隣接土地所有者との間で境界確認済みです。ただし、別添3「現地状況図」に示す一部の境界プレートについては存在していません。				
8. 越境物等に関する事項	なし				
9. 存置物及び地中障害物に関する事項	<p>① 機構は、別添3「現地状況図」及び別添4「供給処理施設及び存置物」に表示する物件（以下「存置物等」という。）を存置しています。これら存置物等は、現状有姿にて引渡しを行いますので、機構と事業パートナーの間で別途締結する協定等に基づき維持管理等を行ってください。存置物等を使用する場合は、事業パートナーの責任と負担において使用するものとし、その使用にあたって機構はその機能の保証はいたしません。また、これらの使用により第三者に損害が発生した場合にも、賃借人の責任と負担において対処してください。不要となる存置物等については、事業パートナーの負担により撤去等していただくこととなりますが、あらかじめ協議の上、機構の承諾が必要となります。</p> <p>② 本用地において従前建物の地下構造物の一部が存置されていますので、施設を計画する際は支障にならないように計画してください。当該地下構造物の一部は現状有姿にて引渡しを行います。機構が把握している地下構造物の一部に関する資料については、閲覧にてご確認ください。機構は、機構が把握している当該地下構造物に関して、いかなる費用も負担しません。</p> <p>なお、事業パートナーの行う施設等の整備工事等に伴い、本用地内において機構が知り得ない地中障害物が発見された場合は、事業パートナーは速やかにその旨を機構に報告し、機構の現地確認を受けるものとします。当該障害物が事業パートナーの整備工事に支障となると確認した場合は、引き渡し後2年以内に、当該障害物等の撤去等に要する費用について機構と協議してください。</p>				
10. 原状回復義務	原則として、別途締結する事業用定期借地権設定契約に基づき本用地に設置した施設等の収去は、機構が認めた場合を除き、事業者の負担により実施し現状に回復していただきます。				
11. 土壌汚染に関する事項	<p>H30年1月に地歴調査を実施し、本用地では百貨店、飲食店、レンタカー店舗営業所としての土地利用が確認されましたが、水質汚濁法の特定施設、P R T R等の届け出、特定有害物質の使用等が想定される土地利用は確認されず「土壌汚染のおそれはない」と判断されています。</p> <p>事業パートナーの行う施設等の整備工事に伴い、本用地内において新たに汚染土壌が発見された場合は、事業パートナーは速やかにその旨を機構に報告し、機構の現地確認を受けるものとします。当該汚染土壌が事業パートナーの整備工事に支障となると確認した場合は、当該汚染土壌の処分等に要する費用について機構と協議します。</p>				
12. 埋蔵文化財関係	本用地は、周知の埋蔵文化財包蔵地ではありません。				
13. 電波障害対策	工作物等の設置に起因する電波受信障害が生じた場合は、事業パートナーの責任と負担により対策を講じて下さい。				

14. 供給処理施設等	<p>①上水道 沼津市水道部が所有・管理する配水管により供給されます。配水管への給水接続については、事業パートナーの責任と負担により行って下さい。埋設配管の状況は別添4「供給処理施設及び存置物」に示すとおりです。</p> <p>②下水道 沼津市水道部が所有・管理する公共下水道（合流式）により処理されます。本用地内の排水設備から公共下水道への接続工事については、事業パートナーの責任と負担により行って下さい。埋設配管の状況は別添4「供給処理施設及び存置物」に示すとおりです。</p> <p>③ガス ガス小売全面自由化により、事業パートナーが希望する任意のガス事業者にお問い合わせ願います。ガス施設の引込みについては、事業パートナーの責任と負担により行ってください。</p> <p>④電気 電気小売全面自由化により、事業パートナーが希望する任意の電気事業者にお問い合わせ願います。電気施設の引込みについては、事業パートナーの責任と負担により行ってください。</p> <p>⑤電話 東日本電信電話株式会社の事業区域です。電話線の引込みについては、事業パートナーの責任と負担により行ってください。</p>
15. その他の事項	別添の図面が現状と異なる場合は、現状を優先とし、現状有姿での引渡とします。

注1 本土地概要書に記載する法令等に基づく制限等は、当機構が事前に調査したものです。制限の内容や詳細については、所管する関係自治体等の担当窓口等で調査・確認して下さい。また、現地の状況及び周辺の環境を十分確認して下さい。現地の確認に際しては、地域住民等に迷惑とならないようご留意下さい。

注2 本土地概要書は、当機構が認識している事項を記載して、事業パートナーの参考のため交付するものであり、その内容を保証するものではありません。故意又は重過失により、認識している事項を記載しなかった場合又は誤った記載をした場合を除き、当機構は一切責任を負いません。

土地の使用に関する権利及び義務は、機構と事業パートナーとで別途締結する事業用定期借地権設定契約等に基づきます。

## ■敷地条件

- ・「拠点施設敷地」と「実践広場敷地」は測量し特定できるようにしてください。
- ・拠点施設と実践広場の一体的な利活用について、よりよい提案をいただくため、軽微な敷地の形状変更や面積変更(440.00㎡~390.00㎡の範囲)した敷地を事業者が設定し、提案いただくことを可とします。ただし、実践広場は滞留やイベント等の利活用が可能な形状としてください。

## ■本用地全体

- ・拠点施設と実践広場は一体的利用を前提とした調和のとれたデザインとしてください。
- ・沼津駅及びまちなか(本用地南側)からの視認性やアクセス性に優れたオープンな空間としてください。
- ・立地特性や周辺環境、屋外環境等を考慮した配置計画としてください。

## ■拠点施設

- ・「店舗部」と「地域貢献部」で構成してください。
- ・営業時間内において、誰もが自由に利用でき、子供連れにも配慮した多目的トイレ、授乳室等を設置してください。
- ・地域貢献部は店舗部と仕切れるようにし、時間帯等による管理区分ができるようにしてください。
- ・実践広場の利便性向上に資する資機材を保管する倉庫を地域貢献部に設置してください。
- ・実践広場における、イベント、保守管理に必要な電気・給排水設備を拠点施設と共有する場合があります。その場合、使用料等の区分ができるように沼津市と調整できる設備計画としてください。

## ■実践広場

- ・市が実践広場の設計、整備及び管理を行います。
- ・芝や植栽等のみどりによる居心地がよく、日常的なくつろぎと多様なイベント開催に対応できるオープンスペースを有する空間とします。

本用地：

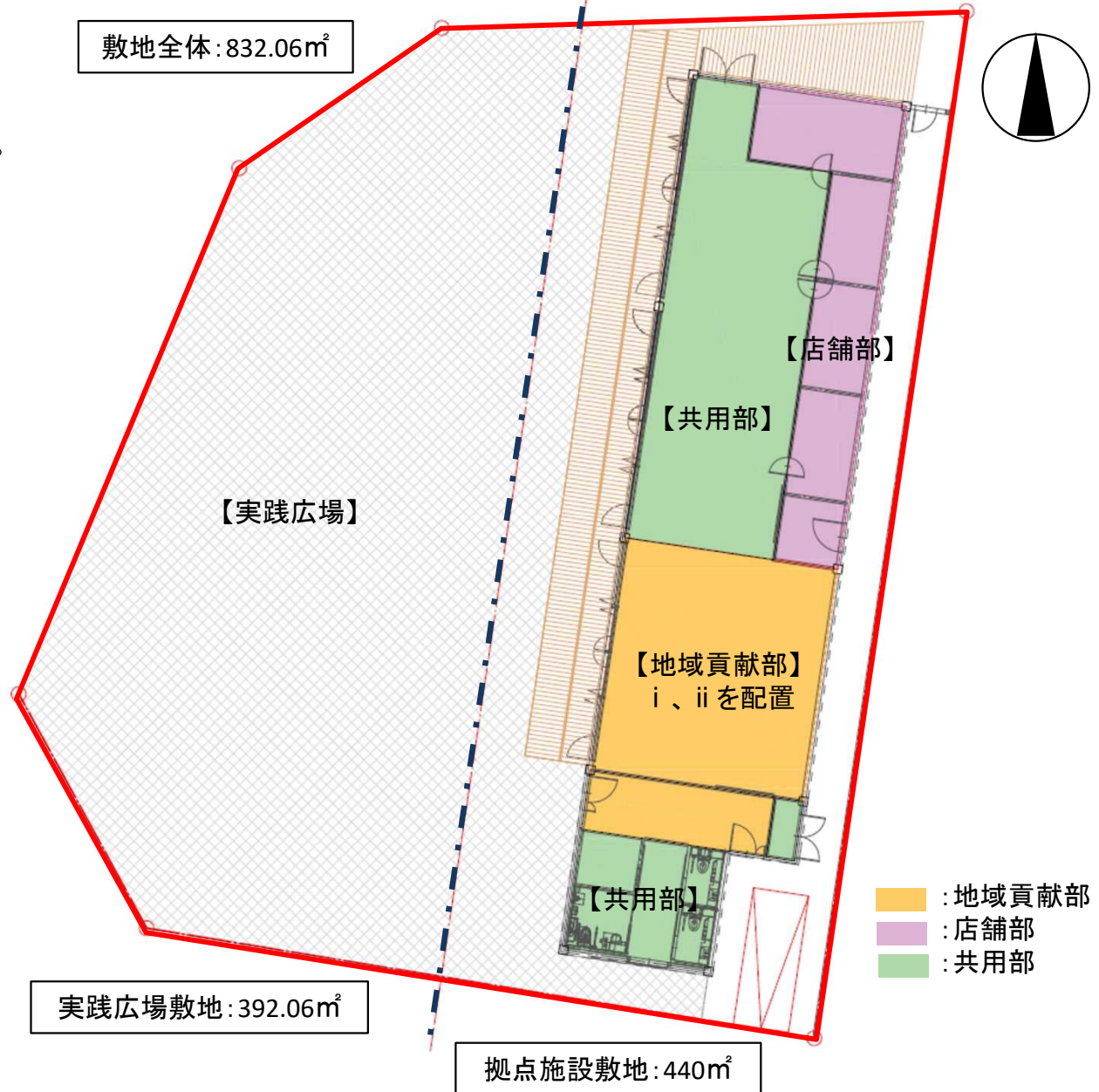


## 【モデルプラン】

想定敷地境界：一点鎖線

※軽微な形状変更、面積変更(440㎡~390㎡)を可能とする。

敷地全体：832.06㎡



実践広場敷地：392.06㎡

拠点施設敷地：440㎡

- : 地域貢献部
- : 店舗部
- : 共用部

## 案

## 事業用定期借地権設定契約書

土地の表示	所在 (地番)	静岡県沼津市大手町三丁目1番1
	地目	宅地
	地積	440平方メートル
	摘要	
土地の上に 建設する建物等 の種類等	種類	
	構造	
	規模	
	用途	
	所有者	
賃貸料	月額金 (うち公租公課相当額)	円 円)
保証金	金	円
賃貸人		
賃借人		
契約の締結日	令和 年 月 日	
土地の引渡日(賃貸借開始日)	令和 年 月 日	
賃貸借終了日	令和 21年 3月 31日	
建物等の建設完了期限日	令和 年 月 日	

## 物件目録

物件	数量	備考
従前建物の基礎等	別図のとおり	従前建物の基礎等が存置

頭書の賃貸人を甲とし、頭書の賃借人を乙として、頭書に表示する甲所有の土地（以下「本件土地」という。）について、甲乙間に次のとおり、事業

用定期借地権の設定に関する契約（以下「本契約」という。）を締結する。

本契約締結の証として、甲は、本契約の公正証書の正本を、乙は、その謄本を各自1通保有する。

賃貸人 甲 住所  
氏名

賃借人 乙 住所  
氏名

（※1）複数事業者の場合は、連帯責任条項を追加

## (事業用定期借地権の設定)

- 第1条 甲は、本件土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、甲は、本件土地について、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条に定める定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定するものとする。
- 2 本件借地権については、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存続期間の延長がなく、また、乙は甲に対し、建物の買取りを請求できないものとする。
- 3 本件借地権については、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の適用はないものとする。

## (用途等)

- 第2条 乙は、本件土地を、専ら事業の用に供する建物（これに附属する建築物及び工作物を含む。以下「建物等」という。）を所有するため使用するものとし、居住の用に供する建物等を建設してはならない。
- 2 乙は、本件土地を、募集時において甲が乙に配布した募集・申込要領に定める各項目のほか、乙が甲に提出した事業企画提案書に定めるところに従い使用しなければならない。
- 3 乙が、本件土地上に建設する建物等の種類、構造、規模及び用途は、頭書に表示するとおりのものとする。

## (借地期間等)

- 第3条 本件土地の借地期間は、令和 年（西暦 年） 月 日から令和 年（西暦 年） 月 日までの\*\*年間とし、甲は乙に対し、借地期間の初日（以下「賃貸借開始日」という。）である令和 年 月 日に本件土地を引き渡すものとする。
- 2 前項の借地期間中に建物等が滅失したときは、乙は甲に対し、本契約の解除を書面により申し出ることができるものとする。
- 3 前項の規定による乙の申出があった場合において、甲がこれをやむを得ないものと認めたときは、第1項の規定にかかわらず、乙が、本件土地を原状に復して、甲に引き渡した日に本件借地権は消滅するものとする。

## (賃貸料)

- 第4条 本件土地の賃貸料は、頭書のとおりとする。
- 2 乙の賃貸料の支払義務は、賃貸借開始日から発生するものとする。
- 3 賃貸借開始日又は賃貸借終了日（前条第1項に定める借地期間の満了、前条第3項の規定に基づく本件土地の引渡し、又は第19条若しくは第24条の規定に基づく本契約の解除その他本契約の定めるところにより本契約が終了する日をいう。以下同じ。）の属する月における乙の借地期間が1月に満たないときの賃貸料は、1月を30日として日割計算した額とし、

その日割計算した額に、千円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとする。

- 4 乙は、前項の規定により日割計算した賃貸料については甲の定める期日までに、その他の月の賃貸料については前月の25日までに、甲の定める方法により、甲に支払うものとする。

(賃貸料の変更)

第5条 賃貸料は、固定資産税の基準年度（以下「基準年度」という。）ごとに、当該年度の4月1日以降の額を、次の式により算出された額に変更するものとし、算出された額に千円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとする。

変更後の賃貸料の額（月額）  $= \{ ( A - B ) \times ( 1 + P ) + B' \} \div 12$

A : 賃貸料の額（年額）

B : 前回変更時（賃貸借開始日以後第一回目の変更にあつては、賃貸借の始期）の算定年度において本件土地に賦課されていた公租公課の額（固定資産税、都市計画税その他の土地に係る総ての公租公課の額をいう。以下同じ。）

B' : 賃貸料変更の算定年度において本件土地に賦課される公租公課の額

P : 賃貸料変更の算定年の前年の総務省統計局の消費者物価指数（年平均・全国平均・総合指数 以下「消費者物価指数」という。）と、前回の基準年度（賃貸借開始日以後第一回目の変更にあつては、賃貸借の始期）の前年の消費者物価指数との変動率

- 2 前項の規定にかかわらず、基準年度以外の年度において本件土地に賦課される公租公課の額に増減のある場合には、その増減額に応じて当該年度の4月1日以降の賃貸料の額を変更する。
- 3 前2項に規定する変更後の賃貸料の額については、公租公課の額及び前年の消費者物価指数が確定し次第、速やかに、甲から乙に通知するものとし、この場合において、甲が乙から当年度の4月1日以降の賃貸料として既に支払いを受けた賃貸料に過不足があるときは、甲及び乙は、これを当年度の4月1日に遡り精算するものとする。
- 4 甲は、第1項又は第2項の規定にかかわらず、賃貸料の額が、公租公課の額の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃貸料に比較して不相当となったときは、将来に向かって賃貸料の額の変更を請求することができる。

(保証金)

第6条 乙は、賃貸料の支払い、本件土地の原状回復、損害の賠償その他本契約から生じる一切の債務を担保するため、保証金として頭書の金額を甲



に支払い、甲は既にこれを受領した。

- 保証金は、基準年度の4月1日に、次の式により算出された額に変更するものとし、算出された額に千円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとする。

$$\text{変更後の保証金の額} = \text{変更前の保証金の額} \times (1 + P)$$

P：前条第1項のPに同じ。

- 乙は、前項に定めるところにより保証金の増額があったときには、その増額分を甲の定める期日までに甲の定める方法により甲に支払うものとし、保証金の減額があったときには、甲からその減額分の返還を甲の定める期日までに甲の定める方法により受けるものとする。
- 甲は、本契約が、第3条第1項に定める借地期間の満了、同条第3項の規定に基づく本件土地の引渡し、又は第18条若しくは第24条の規定に基づく本契約の解除その他本契約の定めるところにより終了し、乙が本契約に基づき本件土地を原状に復して甲に返還したときは、速やかに、保証金のうち、本契約に基づく乙の一切の債務の弁済に当てた残額を乙に返還するものとする。
- 甲が乙に返還する保証金には、利息を付けないものとする。

#### (遅延損害金)

第7条 乙は、本契約に基づく甲に対する金銭債務の履行を遅延したときは、甲に対し、その遅延した額について、その遅延した期間の日数に応じ、年(365日当たり)14.56パーセントの割合により算定した額を遅延損害金として、甲の定めるところにより甲に支払う。

#### (建設義務等)

第8条 乙は、本件土地の引渡しを受けた後、速やかに建物等の建設に着手し、頭書の建物等の建設完了期限までに建物等の建設を完了した上で、速やかに第2条に規定する事業の用に供し、かつ、借地期間中、建物等を良好な状態で維持管理しなければならない。

- 乙は、本件土地に第2条第3項に規定する建物等以外の建物を建設してはならず、また、建物等を居住に用に供し、又は他の用途に供してはならない。
- 乙は、建築基準法(昭和25年法律第201号)その他の法令を遵守し、建物等を建設しなければならない。
- 第1項の規定にかかわらず、天災その他乙の責に帰さない理由によって乙が頭書の建物等の建設完了期限までにその建設を完了できないときは、甲乙協議の上、頭書の建物等の建設完了期限日を変更することができる。

## (特則)

第9条 乙は、本件土地の借地期間中、本件土地及び建物等の全部又は一部を、次の各号に掲げるものの用に供してはならない。

- 一 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6項に規定する店舗型性風俗特殊営業その他これらに類する業の用
  - 二 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、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）の事務所その他これらに類するものの用
- 2 乙は、本件土地の借地期間中、前項に規定する義務を建物等の賃借人又はその他の使用者等に遵守させなければならない。
- 3 乙は、本件土地及び建物等の使用に関し、第三者から苦情、異議の申立て、損害賠償請求等があったときは、乙は、その責任と負担においてこれを解決するものとし、甲に一切の責任又は負担を負わせないものとする。

## (反社会的勢力の排除)

第10条 本件土地の借地期間中、乙は甲に対し、次の各号の事項を確約する。

- 一 乙が反社会的勢力ではないこと。
- 二 乙の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。
- 三 反社会的勢力に乙の名義を利用させ、本契約を締結するものではないこと。
- 四 乙自ら又は乙は第三者を利用して、本契約に関して次の行為をしないこと。
  - イ 甲に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
  - ロ 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

## (土地の使用上の注意)

第11条 乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用しなければならない。

- 2 乙は、その負担と責任において本件土地の維持管理をしなければならない。

## (原状回復義務等)

第12条 乙は、乙の責めに帰すべき理由により本件土地を損傷したとき又は甲に無断で本件土地の原状を変更したときは、直ちに、これを原状に復さなければならない。

- 2 乙は、第3条第1項に定める借地期間の満了、同条第3項の規定に基づ

く本件土地の引渡し、又は第 19 条若しくは第 24 条の規定に基づく本契約の解除その他本契約の定めるところにより本契約が終了したときは、賃貸借終了日までに建物等を収去し、本件土地を原状に復して、甲に返還しなければならない。

- 3 前 2 項の規定による本件土地の原状回復に要する費用は、乙の負担とし、甲は、保証金から充当できるものとする。
- 4 本契約が第 3 条第 1 項の規定に基づき借地期間の満了により終了する場合は、乙は、甲に対し、建物等の収去到着手する日の 1 年前までに、建物等の取壊し、建物等の賃借人の明渡しその他本件土地の引渡しに必要な事項を書面により報告しなければならない。
- 5 前 4 項の規定にかかわらず、甲は、甲自らの判断により、建物等の全部又は一部を甲に無償で譲渡することを条件に、乙の原状回復義務を免除することができるものとする。

(土地の転貸の禁止)

第 13 条 乙は、甲の書面による承諾なしに、本件土地の全部又は一部を転貸し、又は、その名目の如何を問わずこれに類する行為をしてはならない。

(借地権の譲渡)

- 第 14 条 乙は、甲の書面による承諾なしに、本件借地権を譲渡してはならない。
- 2 乙は、本件借地権を譲渡しようとするときは、あらかじめ、甲に対し、本件借地権の譲渡契約の詳細を書面にて通知し、かつ、甲の書面による承諾を受けなければならない。
  - 3 乙は、本件借地権を分割し、又は、本件借地権、建物等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 2 項の規定に基づき甲の承諾を受けて本件借地権を譲渡するときは、乙の責任と費用負担において、速やかに、借地権の移転の登記手続をしなければならない。
  - 5 甲は、乙が本件借地権を譲渡するに際して、賃貸料の支払いその他本契約に基づく乙の甲に対する金銭債務の遅延が生じているときは、第 6 条第 4 項の規定にかかわらず、保証金をこれらの債務の弁済に充当することができるものとする。
  - 6 前項の規定に基づき、甲が、保証金を乙の債務の弁済に充当したときは、乙は、保証金の不足額（甲が保証金から乙の債務の弁済に充当した額に相当する額）について、速やかに、甲に対して追加して支払わなければならない。
  - 7 乙は、第 2 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。

(甲の承諾を要する事項)

第15条 乙は、甲の書面による承諾なしに、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 本件土地の原状を変更すること。
- 二 建物等について、所有権を移転すること。
- 三 建物等の全部又は一部について、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転すること。
- 四 建物等について、質権、抵当権その他の担保を目的とする権利を設定し、又は移転すること。
- 五 建物等を再築し、若しくは増改築し、又は建物等にその他の工作すること。
- 六 本契約に基づく甲に対する保証金返還請求権に質権を設定すること。
- 七 第2条第2項に定める事業計画書の内容を変更すること。
- 八 建物等の使用を3か月以上停止すること。

(甲に対する通知義務)

第16条 乙(合併法人、法定代理人等を含む。)は、次の各号のいずれかに掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を甲に書面で通知しなければならない。

- 一 住所、名称、定款若しくは寄付行為、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- 二 合併、会社分割、事業譲渡、株式交換、株式移転、その他会社の組織に大きな変更をもたらす行為があったとき又は解散若しくは営業を停止若しくは廃止したとき。
- 三 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分又は競売の申立てを受けたとき。
- 四 民事再生手続の申立て(自己申立てを含む。)があったとき。
- 五 企業担保権実行手続開始、破産又は会社更生手続開始の申立て(自己申立てを含む。)があったとき。
- 六 特別清算開始の申立てがあったとき。
- 七 頭書の建物等営業開始期限日までに建物等を建設し、事業の用に供することが不可能であることが明らかになったとき。
- 八 合併その他の一般承継により、本件借地権及び建物等の所有権が移転したとき。
- 九 本件土地が損傷を受けたとき。

(建物等の賃貸借等に関する義務)

第17条 乙は、第15条第3号に定めるところにより甲の承諾を得て建物等の全部又は一部を第三者に賃貸するときは、当該第三者と締結する賃貸借契約等において、本件土地に建物等の所有を目的とする法第23条の規定による事業用定期借地権等が設定されていること及び賃貸借終了日に本件借地権が消滅することを明示するとともに、本契約が借地期間の満了により終了するときは、当該第三者（その転借人を含む。）に対し、乙が建物等の収去に着手する日をもって建物等の賃貸借等が終了する旨を、当該収去に着手する日の1年前までに、通知しなければならない。

（用途外使用の禁止）

第18条 乙は、建物等を第2条に定める用途以外の用に供してはならない。ただし、第15条第7号の規定に基づき甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

（契約不適合責任等）

第19条 甲は、乙に対し、本件土地が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合、本件土地の引渡日から起算して2年を経過するまでの間に限り、本条に規定する契約不適合を担保する責任を負うものとする。ただし、甲は履行の追完は行わないものとする。

2 前項の場合において、不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、甲に対し契約不適合を担保すべき責任の履行を請求することができないものとする。

3 乙は、本件土地に契約不適合を発見したときは、速やかに甲に通知するものとする。

4 前項の場合において、甲が契約不適合であると認めたときは、甲は、履行の追完に代わる費用の負担（乙が契約不適合に起因して直接かつ現実に支払った費用として甲が認めたもので、甲の積算に基づき甲が算出した額を上限とする。）を行うものとする。

5 前項の規定によってもなお、発見された契約不適合により本契約の目的が達成されない場合には、乙は甲に対して損害賠償の請求（前項に規定する費用を除き乙が契約不適合に起因して直接かつ現実に支払った費用として甲が認めたもので、甲の積算に基づき甲が算出した額を上限とする。）及び本契約の解除の双方またはいずれか一方をすることができる。ただし、契約不適合が甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、乙は、本契約の解除のみをすることができるものとする。

6 甲は、第4項の規定によって発見された契約不適合を解消することができないと甲が認めるとき又は発見された契約不適合を解消した後の本件土地の維持管理が困難であると甲が認めるときは、催告によらないで本契約を解除することができる。ただし、契約不適合が甲の責めに帰すべき事由によるものであるときはこの限りでない。

- 7 甲は、頭書物件目録に表示する事項について、乙に対し、その撤去義務等の一切の責めを負わないものとする。
- 8 甲は、乙に対し、本件土地の契約不適合について、第1項から第5項までに定めるほか、代金減額その他の契約不適合責任を一切負わないものとする。ただし、甲が現実に知りながら乙に告げなかった事実についてはその責任を免れない。
- 9 甲は、第1項から第5項まで及び前項ただし書に定めるほかは、乙に対し、本件土地の契約不適合について、隠れたものであるか否かを問わず、また、法的責任の性質如何を問わず、一切責任を負わないものとする。
- 10 本契約に先立ち、甲が乙に交付した募集・申込要項は、本件土地の賃借人の募集当時、甲が認識している事項を応募者が参考とするため記載したものであり、甲がその内容を保証するものではなく、記載内容が事実と異なる場合でも、甲が認識している事項を故意又は重過失により、記載しなかった場合又は誤った記載をした場合を除き、甲は一切責任を負わないものとする。

(引渡後の地中障害物判明時の措置)

第20条 前条に規定する契約不適合責任のうち、本件土地の引渡日から2年を経過するまでの間に、本件土地において頭書物件目録に表示する事項以外の地中障害物の存在が判明した場合、その撤去に係る前条第4項に規定する費用の負担（以下「費用負担」という。）又は前条第5項に規定する損害賠償（以下「損害賠償」という。）の範囲は、甲が別途算定する金額を上限とし、当該金額を超える場合の超過額は費用負担又は損害賠償の対象としない。

(土壌等の調査費用)

第21条 乙は土壌汚染又は地中埋設物の有無等を確認するために乙が実施した調査に要する費用を、甲に対して請求しないものとする。

(土地の修繕義務)

第22条 甲は、本件土地について、第19条に定める場合を除き、一切の修繕義務を負わないものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、天災地変の発生により本件土地の大規模な修繕が必要となった場合で、物理的及び経済合理的に修繕が可能であると甲が認めるときは、甲が自らの負担により本件土地について修繕を行うものとする。

(必要費及び有益費の償還請求権の放棄)

第23条 乙は、本件土地について、民法第608条第1項に定める必要費及び同条第2項に定める有益費の費用償還請求権を放棄するものとする。

## (甲の契約解除権)

第24条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、何らの催告をすることなく本契約を解除することができる。

- 一 第2条の規定に違反したとき。
- 二 本件土地の賃借申込みに際してその申込書に虚偽の記載をする等の不正な行為により本件土地を借り受けたとき。
- 三 賃貸料又は保証金(第5条又は第6条の規定に基づきこれらの金員が増額された場合にあつては当該増額分を含む。)を3か月以上滞納したとき。
- 四 賃貸料の支払をしばしば遅延したとき。
- 五 第9条、第10条、第12条、第13条、第14条又は第18条の規定に違反したとき。
- 六 第15条の規定による甲の承諾を得ないで同条各号に掲げる行為をしたとき。
- 七 第16条に規定する甲に対する通知を怠ったとき。
- 八 第16条各号のいずれかに掲げる事由が生じた場合において、甲が本契約を継続することが困難であると認めたとき。
- 九 本件土地を著しく損傷したとき。
- 十 建物等の使用を3か月以上停止したとき。
- 十一 その他本契約に違反し、又は本契約を継続し難い背信行為があつたとき。

## (違約金)

第25条 甲が、前条の規定により本契約を解除したときは、甲に対し、乙は違約金として、第4条第1項の賃貸料の24か月分に相当する額を、直ちに、甲に支払わなければならない。この場合において千円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとする。なお、違約金は、賠償額の予定を意味しない。

また、甲及び乙は、解除時において第4条第1項の賃貸料が改定されていた場合には、上記違約金について、改定後の賃貸料の額に従って清算を行うことを合意する。

## (不法使用による賠償金)

第26条 乙は、賃貸借終了日までに本件土地を原状に復して甲に返還しないときは、甲に対し、賃貸借終了日の翌日から起算して、本件土地を原状に復し甲に返還する日までの期間につき、第4条第1項の賃貸料相当額の1.5倍の金額を支払う。当該額に千円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとする。ただし、甲及び乙は、解除時において第4条第1項の賃貸料が改定されていた場合には、上記損害金について、改定後の賃貸料の額に従って清算を行うことを合意する。

## (損害賠償)

第 27 条 乙は、第 24 条の規定により甲が本契約を解除した場合において、甲の受けた損害の額が第 25 条に規定する違約金の額と前条に規定する不法使用による賠償金との合計を超えるときは、甲に対し、その請求により、その超える部分に相当する金額を甲に支払うものとする。

## (相殺)

第 28 条 第 24 条の規定により甲が本契約を解除したときは、甲は、本契約に基づき乙が甲に支払うべき第 25 条に規定する違約金、第 26 条に規定する不法使用による賠償金その他の金銭債務と甲が乙に支払うべき金銭債務とを、その対当額につき相殺するものとする。

## (適用法令等)

第 29 条 本契約は日本法に準拠し、これに従い解釈されるものとする。本契約により、又は本契約に関連して発生した債権債務については、本契約に定めるもの以外は、民法の規定を適用するものとする。

## (契約履行の調査等)

第 30 条 乙は、甲が本件土地の使用に関して調査をし、又は報告を求めたときは、これに協力しなければならない。

## (公正証書による契約の締結)

第 31 条 甲及び乙は、公正証書により、本契約に定める内容による本件借地権の設定契約を締結する。

- 2 前項に規定する公正証書による契約締結の手続は、甲の定める方法によるものとし、乙は、当該手続について甲に協力するものとする。
- 3 第 1 項の公正証書作成に要する費用（印紙税を除く。）は、甲及び乙が平等に負担するものとする。
- 4 公正証書作成時の印紙税は、乙が負担するものとする。

## (登記)

第 32 条 乙が借地権の設定の登記を希望するときは、乙は、前条の規定による本契約の締結後、第 3 条第 1 項に規定する賃貸借開始日以降に、本件土地について、分筆登記の完了の後、本契約に定める事業用定期借地権の設定の登記を行うことができるものとする。

- 2 前項の登記手続は、甲の定める方法によるものとし、乙は、当該手続について甲に協力するものとする。
- 3 第 1 項に規定する登記に要する費用は、乙の負担とする。

## (強制執行の認諾)



第33条 乙は、第4条の賃貸料債務、第7条の遅延損害金債務、第25条の違約金債務又は第26条の不法使用による賠償金債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

(管轄裁判所等)

第34条 本契約に関する紛争については、名古屋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する。

(疑義等の決定)

第35条 甲及び乙は、本契約について疑義のある事項又は本契約に定めがない事項については、誠意をもって協議し、その取扱いを定めるものとする。

(※1) 乙が複数の事業者である場合には、次の条項を追加する。

(乙の連帯責任)

第〇〇条 乙は、本契約に基づく一切の債務について、連帯して履行の責任を負うものとする。

2 甲は、この契約に基づく全ての行為を乙の代表者に対して行うものとし、甲が当該代表者に対して行ったこの契約に基づく全ての行為は、乙の全ての者に対して行ったものとみなし、また、乙は、甲に対して行うこの契約に基づく全ての行為について当該代表者を通じて行わなければならない。

3 前項に規定する乙の代表者は〇〇〇〇とする。

位置図



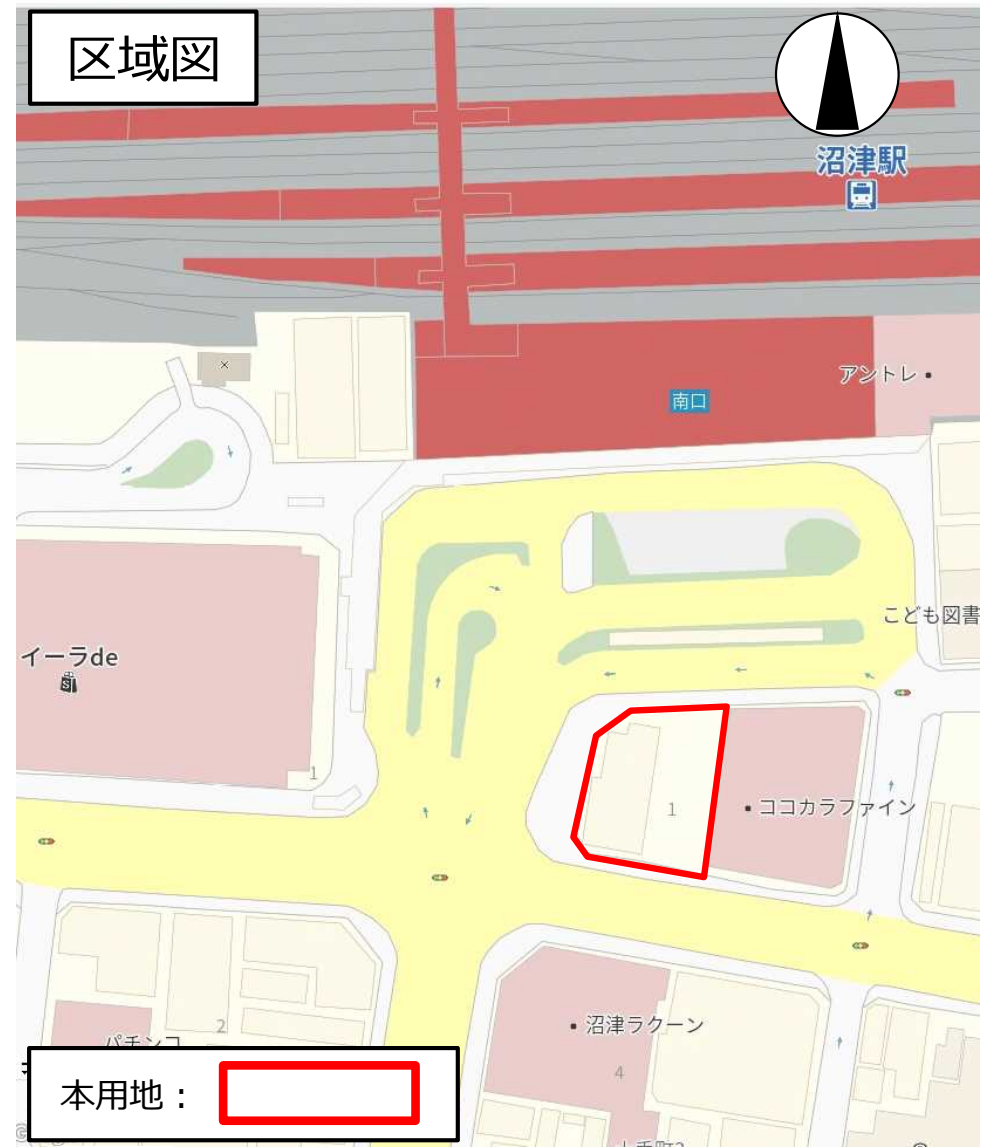
本用地：



2km

© GeoTechnologies, Inc. 「PL21001」

区域図



本用地：



20m

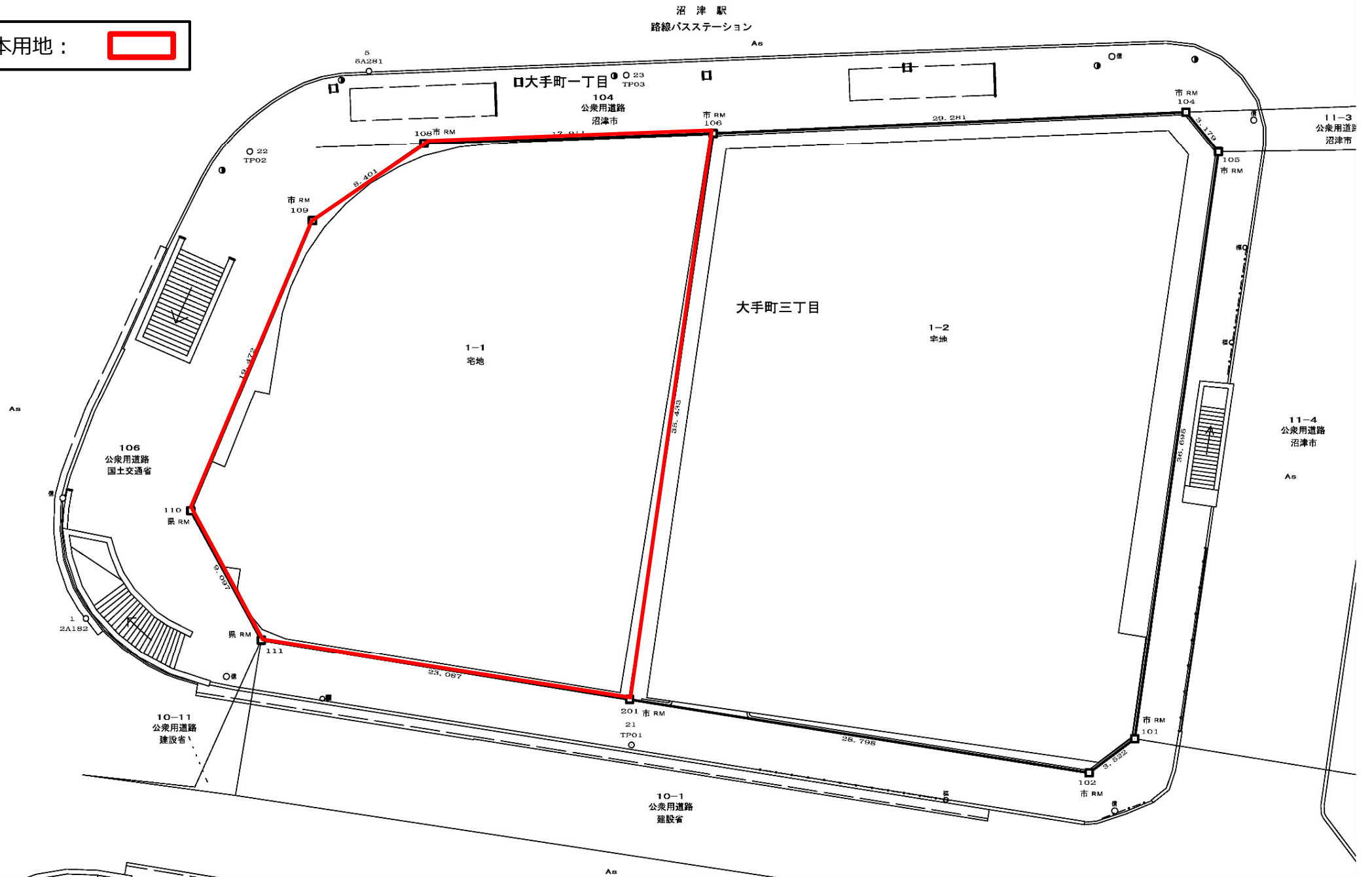
© GeoTechnologies, Inc. 「PL21001」

# 敷地求積図

※現状有姿での引渡とする。

別添 2

本用地：



# 現地状況図

※現状有姿での引渡とする。

別添 3



桃中軒との境界部のメッシュフェンスは存置

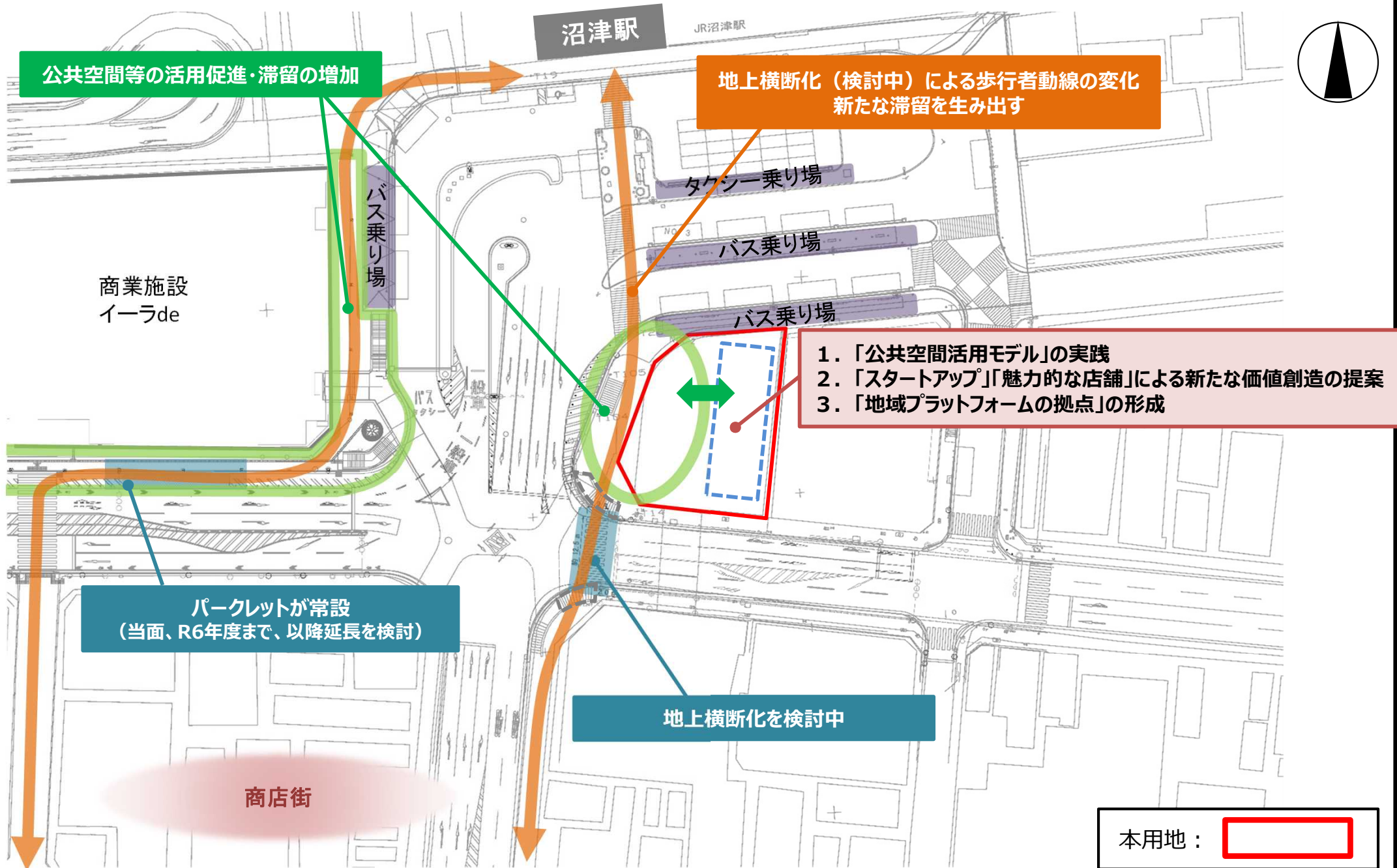
官民境界部の地先ブロックは存置



下水道平面図









- ・本事業では「都市構造再編集集中支援事業」(国交省)の「地域創造支援事業(提案事業)」の活用を考えています
- ・活用にあたっては沼津市との協議の上、補助要件を満たす必要があります  
(詳細については、  
<https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001359522.pdf>  
及び国交省HP等をご確認ください)

■補助金活用の考え方

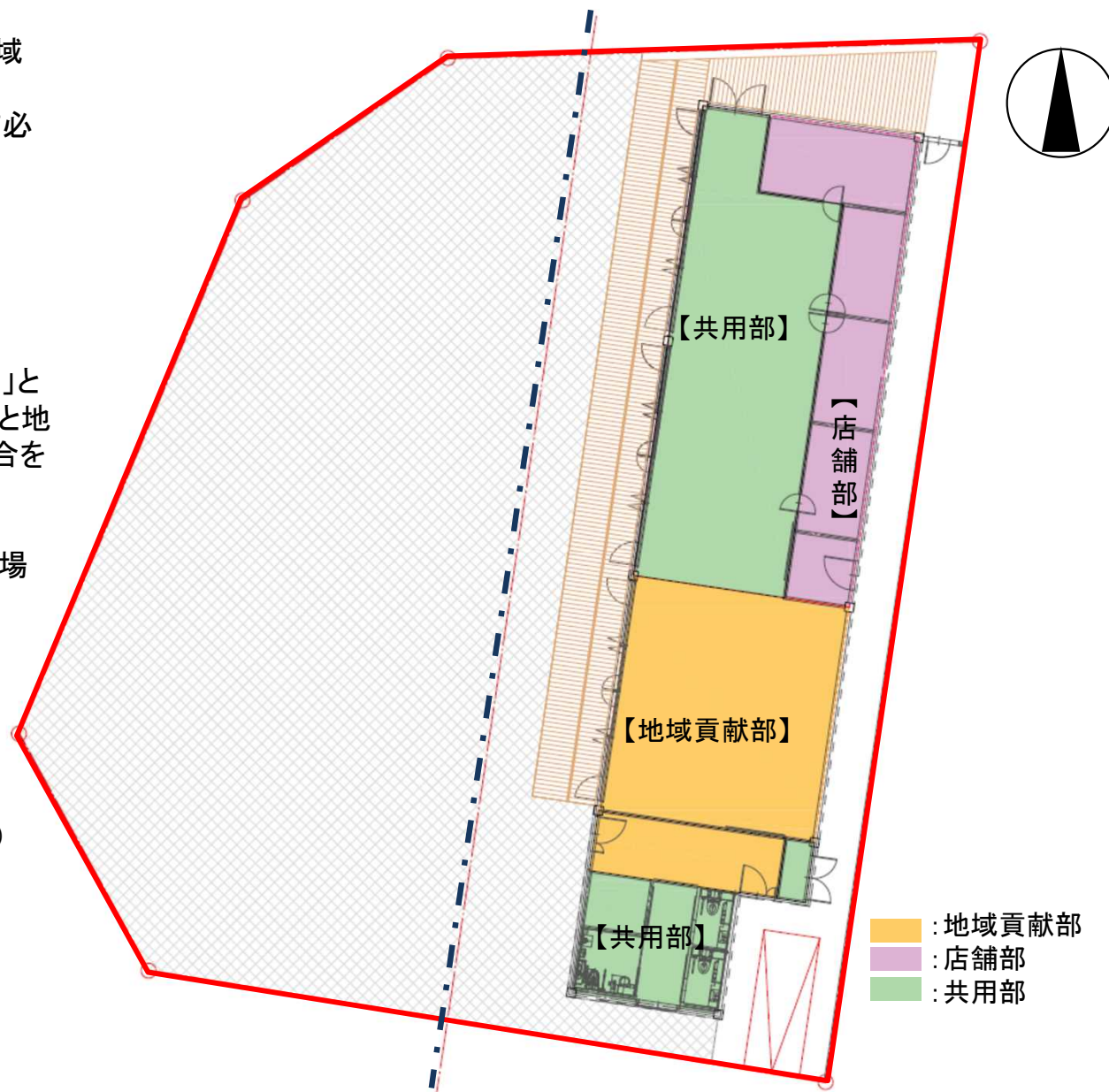
- ・拠点施設のうち「地域貢献部の設計及び工事に要した費用」と「共用部における設計及び工事に要した費用のうち、店舗部と地域貢献部の床面積の合計に対する地域貢献部の床面積割合を乗じた額」の総額が補助金の交付額となります
- ・ただし、上限約5,000万円とします
- ・補助要件の確認の過程で要件を満たさないことが判明した場合は、減額等となる場合がありますのでご注意ください

■ : 地域貢献部(補助対象)

■ : 共用部(補助対象。ただし、地域貢献部の面積割合)

■ : 店舗部(補助対象外)

本用地 :



■ : 地域貢献部  
■ : 店舗部  
■ : 共用部