

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業

現本庁舎敷地貸付条件規定書

平成19年4月13日

名古屋港管理組合

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業
現本庁舎敷地貸付条件規定書

本条件規定書は、名古屋港管理組合本庁舎等整備事業（以下「本事業」という。）の現本庁舎敷地活用事業に関し、名古屋港管理組合（以下「組合」という。）及び現本庁舎敷地活用事業者が締結する、現本庁舎敷地貸付契約の内容とすべき基本的事項を示したものです。かかる基本的事項の内容は暫定的なものであり、現本庁舎施設敷地貸付契約が、優先交渉権者の提案により、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の変更を含む。）第22条に定める定期借地権を設定する場合、同法第24条に定める事業用借地権を設定する場合においては、同条の規定に沿った修正がなされます。

現本庁舎敷地貸付契約は、組合が本事業に関し公表した実施方針、募集要項及びその添付書類（事業契約書（案）、基本協定書（案）、要求水準書、優先交渉権者選定基準、様式集、図面及び通知書を含む。）、これら資料に対する質問及びこれに対する組合の回答を示した書面並びに現本庁舎敷地活用事業者がこれらに従い組合に提出した本事業に関する提案が記載された書面の全てに基づき締結され、提案内容に応じて必要な範囲で条項が変更又は追加されます。

（前文）

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業（以下「本事業」という。）に関し、賃貸人名古屋港管理組合（以下「甲」という。）と賃借人〔現本庁舎敷地活用事業者名称〕（以下「乙」という。）とは、次の条項により公有地（第3により定義される。）の賃貸借契約（以下「本貸付契約」という。）を締結する。

第1 信義誠実の義務

甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

第2 賃貸借物件

甲は、次に掲げる土地（以下「公有地」という。）を乙に賃貸する。

所在地	面積	摘要
名古屋市港区入船一丁目808番1、804番等	m ²	別紙図面（位置図及び平面求積図）のとおり

第3 使用目的

1. 乙は、公有地を次に掲げる目的又は用途に自ら使用しなければならない。

の敷地として

2. 乙は、公有地を前項に掲げる目的又は用途に供するため、次に掲げる建物その他の工作物を平成〔 〕年〔 〕月〔 〕日（以下「指定期日」という。）までに設置しなければならない。

別添図書（

）のとおり

3. 乙は、前項に掲げる建物その他の工作物の設置工事に着手しようとするとき及び当該工事が完了したときは、速やかに書面をもって甲にその旨を届出なければならない。
4. 乙は、やむを得ない理由により第2項に掲げる建物その他の工作物に係る設計又は指定期日を変更する場合は、あらかじめ申請書（詳細な理由、変更内容等を記載した書面の添付を要する。）を甲に提出し、その書面による承認を受けなければならない。

第4 賃貸借期間

本貸付契約による賃貸借期間は、平成 [] 年 [] 月 [] 日から 20 年間とする。

第5 賃貸料

賃貸料は、月額 [] 円（算式は別紙のとおり）とする。ただし、賃貸借期間の初日又は末日の属する月の賃貸借日数が1ヵ月未満の場合には、その月分の賃貸料は日割計算により算出した額とする。

第6 賃貸料の支払い

1. 乙は、第5で定める賃貸料を、毎年度次に定めるところに従い、甲の発行する納入通知書により、その指定された方法で甲に支払わなければならない。ただし、その支払期限が日曜日、土曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号。その後の改正を含む。）に規定する休日又は1月2日、同月3日若しくは12月31日に当たるときは、これらの日の翌日をもってその支払期限とみなす。

区 分	支払期限
4月分～6月分	4月末日
7月分～9月分	6月末日
10月分～12月分	9月末日
1月分～3月分	12月末日

2. 前項の規定にかかわらず、賃貸借期間開始後3ヵ月以内の範囲で甲が別に指定する月分の賃貸料の支払期限は、別途甲の発行する納入通知書により甲が指定する日とする。

第7 遅延利息

乙は、賃貸料を前条に規定する支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、当該賃貸料に対し年14.6パーセントの割合で計算した額（円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てる。）を遅延利息（100円未満の場合を除く。）として甲に支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間においても、年365日当たりの割合とする。

第8 賃貸料の改定

1. 本貸付契約締結後原則として3年以上経過したとき又は甲の管理に属する名古屋港周辺の土地相互の間における賃貸料の均衡上必要があると認めるときは、その時における公有地又はその近隣地に係る不動産鑑定士による鑑定評価額及び公有地の有する港湾利用上の利用価値等を総合的に勘案して甲が定める公有地の時価評価額に基づき賃貸料を改定する。以後においても同様とする。
2. 甲は、前項の規定により賃貸料を改定するときは、改定賃貸料の額を改定の日から1ヵ月前までに書面により乙に通知する。

第9 保証金

1. 乙は、本貸付契約に基づく一切の債務を保証するため、本貸付契約締結時までに保証金として金〔月額賃貸料の12ヶ月分〕円を甲に納付しなければならない。
2. 前項の規定による保証金の納付の期日及び場所は、甲が別に指定するところによるものとする。
3. 保証金は、現金又は銀行保証小切手（銀行が支払保証をした小切手又は銀行の自己宛小切手）で納付するものとする。
4. 乙は、賃貸料等の債務が遅滞となっている場合において、保証金をもってこれに充当するよう甲に請求することができない。
5. 甲は、第23の規定に基づき本貸付契約を更新する場合を除き、乙が賃貸借期間満了又は第18の規定に基づいて公有地を原状に回復して甲に返還した場合には、乙の請求により保証金を還付する。ただし、乙が甲に支払うべき債務が残存しているときは、当該債務を差引いて還付するものとし、乙は、これに対して異議を申し立てることができない。
6. 前項に基づき甲が乙に還付する保証金には利息をつけない。

第10 公有地の引渡し

甲は、第4に規定する賃貸借期間開始の日、公有地を現状のまま乙に引き渡すものとする。

第11 瑕疵担保等

1. 本貸付契約締結後、公有地に瑕疵があることが認められ、当該瑕疵が組合が本貸付契約締結前に、あらかじめ乙に情報として提示した資料に明示されていなかった場合は、乙は、甲に対して当該瑕疵の補修を請求し、損害の賠償を請求することができる。ただし、乙による本事業の実施に起因して発生した公有地に関する障害及び第11第2項に規定する公有地の面積に過不足がある場合については、この限りでない。
2. 本貸付契約締結後、公有地の面積に過不足があることが認められ、正当な面積が確定したときは、当該確定した面積をもって第2に規定する公有地の面積とする。この場合において、乙が甲に対し既に支払い又は納付をした賃貸料及び保証金については、これを精算しないものとし、当該確定した日以後乙が甲に対し支払い又は納付をする賃貸料及び保証金については、当該確定した面積に対応して算出した額とする。

第12 使用上の制限

1. 乙は、第3に掲げる場合のほか、公有地に新たに建物その他の工作物を設置し、又は既に甲

の承認を得て設置した建物その他の工作物の増改築、大規模の修繕及び大規模の模様替えをし、若しくは第3に規定する使用の目的又は用途を変更しようとするときは、あらかじめ申請書（詳細な理由及び計画その他必要な事項を記載した書面の添付を要する。）を甲に提出し、その書面による承認を受けなければならない。

2. 乙は、前項に掲げる場合のほか、公有地に設置した建物その他の工作物の修繕及び模様替えをするときは、甲にその旨を届出なければならない。
3. 乙は、第1項の承認に係る行為に着手しようとするとき及び当該行為を完了したときは、遅滞なく甲にその旨を届出なければならない。

第13 権利譲渡等の禁止

1. 乙は、公有地の賃借権を第三者に譲渡し、又は公有地を第三者に転貸してはならない。ただし、あらかじめ詳細な理由等を付した申請書を甲に提出し、その書面による承認を受けた場合は、この限りでない。
2. 乙は、公有地に設置した建物その他の工作物の全部又は一部について、これを第三者に譲渡し、又は貸し付けてはならない。ただし、あらかじめ詳細な理由等を付した申請書を甲に提出し、その書面による承認を受けた場合は、この限りでない。
3. 乙は、前2項に定めるほか、事前に甲の書面による承諾を得た場合を除き、本貸付契約により生じる権利若しくは義務又は本貸付契約上の地位を第三者に譲渡し、継承させ又は担保の目的に供することができない。

第14 実地調査等

甲は、公有地の管理その他港湾の管理上必要があると認めるときは、公有地及び公有地上の建物その他の工作物に立ち入って必要な調査をし、又は乙に対し参考となるべき資料の提出若しくは報告を求めることができる。この場合において、乙は、甲の当該調査等を拒み、又は妨げてはならない。

第15 善管義務及び公害等の防止

1. 乙は、公有地を善良な管理者の注意をもって維持管理するとともに、公有地の使用に当たっては、公害その他により公共の危険を生じないように十分注意を払い、これを防止するために必要な措置を講じなければならない。
2. 前項に定める公共の危険が発生したときは、乙の責任において解決しなければならない。なお、判決その他により甲がその責めを負った場合は、甲は、その全額について乙に対し求償権を行使することができる。

第16 通知義務

乙は次の各号のいずれかに該当するときは、速やかに書面をもって甲にその旨を通知し、その指示に従わなければならない。

- (1) 公有地上の建物その他の工作物の全部又は一部が滅失したとき。
- (2) 乙の商号、住所、代表者等に変更のあったとき。
- (3) 乙につき合併、会社分割、営業譲渡、その他の類似の行為を行おうとするとき。
- (4) その他公有地の使用に関し不測の事態が発生したとき。

第17 違約金

1. 甲は、乙が第3、第12又は第13の規定のいずれかに違反した場合、違約金として賃貸料月額12ヵ月分相当額を乙に請求することができる。
2. 前項の違約金は、第22に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

第18 解除権の留保

1. 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、本貸付契約の全部又は一部を解除することができる。
 - (1) 甲において、公有地を公用又は公共の用に供する必要が生じたとき。
 - (2) 乙が本貸付契約に定める義務に違反したとき。
 - (3) 乙に解散決議又は破産手続、特別清算手続、会社更生手続若しくは民事再生手続その他これらに類似する倒産手続（将来制定される手続も含む。）の開始の申立てがあったとき。
2. 甲は、前項第1号の規定に基づき本貸付契約を解除するときに限り、乙に対し通常生じる損失を補償するものとする。

第19 公有地の返還

1. 乙は、第4に規定する賃貸借期間が満了したとき、又は第18の規定により本貸付契約が解除されたときは、自己の費用をもって、甲の指定する期日までに公有地を原状に回復し、甲に返還しなければならない。
2. 乙が前項の義務を履行しないときは、甲は乙に代ってこれを行い、又は第三者をしてこれを行わせ、これに要した費用については乙に負担させるものとする。
3. 第1項の規定にかかわらず、甲の承認があったときは、乙は現状において返還することを妨げない。

第20 既納の賃貸料

1. 甲は、第18第1項第1号の規定に基づき本貸付契約を解除した場合には、乙が甲に対して既に支払った賃貸料のうち、当該解除に基づく公有地の返還後の公有地の使用の対価に相当する金額を乙に返還するものとする。
2. 甲は、前項に定める場合のほか、乙が既納した賃貸料を返還しないものとする。

第21 有益費等の請求権の放棄

乙は、公有地に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に対し請求しないものとする。

第22 損害賠償

甲は、乙が本貸付契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を乙に請求することができる。

第23 契約の更新

乙は、本貸付契約を更新しようとする場合は、賃貸借期間満了の日の3ヵ月前までに書面をもって甲に申請しなければならない。

第24 契約の費用

本貸付契約に要する費用は、乙の負担とする。

第25 管轄裁判所

本貸付契約から生ずる一切の法律上の争訟については、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。

第26 疑義等の解決

本貸付契約に関し疑義のあるときは、又は本貸付契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

本貸付契約の締結を証するため、本貸付契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

なお、この契約は仮契約書であって、甲及び乙は、事業契約書第37条第4項に規定する現本庁舎の解体・撤去に係る甲の確認を経た後に、本仮契約書と同じ内容の契約書をして、正式な貸付契約を締結するものとし、甲及び乙は、合理的な理由なく、かかる正式な貸付契約の締結について留保又は遅延しないものとする。

平成 [] 年 [] 月 [] 日

甲 名古屋市港区入船一丁目8番21号
名古屋港管理組合
名古屋港管理組合管理者

印

乙 [住所]
[会社名]
[代表者名]

印

別紙 貸付料の算式（第5関係）

賃貸料月額＝（1平方メートル当たりの公有地の乙の提案価格）× 公有地面積
ただし、事業者の提案価格は1月1平方メートル当たり401円を下限值とする。

備考 公有地面積1平方メートル未満の端数があるときは、その端数は1平方メートルとして計算する。