

徳島空港臨空用地 定期借地制度 取扱要領

(目 的)

第1条 この要領は、徳島県が徳島空港臨空用地について広く利用の促進を図るため、当該用地を賃借する事業者（以下「事業者」という。）に対する事業用定期借地制度の実施に関して、徳島空港臨空用地分譲要綱（以下「分譲要綱」という。）第41条の規定に基づき取扱いを定めるものとする。

(定義等)

- 第2条 この要領における「事業用定期借地制度」とは、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項に規定する事業用定期借地権（以下「借地権」という。）を設定して賃貸借契約を締結することをいう。
- 2 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。）及び建物の再築による存続期間の延長がなく、また事業者は、建物の買取りを請求することはできないものとする。
- 3 借地権については、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）の規定の適用はないものとする。

(賃貸借期間)

- 第3条 賃貸借期間は、10年以上20年以下の範囲内で、徳島県と事業者が合意した期間とする。
- 2 前項に定める賃貸借期間は、延長することができない。ただし、賃貸借期間満了までに、徳島県と事業者が協議し両者合意した場合は、20年以下の範囲内で、賃貸借期間を変更できるものとする。
- 3 前項の賃貸借期間の変更は、事業用定期借地権設定契約（以下「契約」という。）の変更契約により行うものとする。

(用途の指定及び操業開始に関する義務)

- 第4条 事業者は、契約の対象となる用地（以下「事業用地」という。）を、事業用地の借受にあたり徳島県に提出した事業計画（以下「事業計画」という。）に記載されたとおりの用途に自ら供さなければならないものとする。
- 2 事業者は、事業用地を事業計画に記載されたとおりの事業用専用建物（以下「事業所」という。）を所有するために使用するものとし、事業所を居住の用に供し、事業用地に居住の用に供する建物を建築し、又は事業用地に事業所と異なる建物及び建物以外の構造物を建築してはならないものとする。
- 3 事業者は、事業用地の引渡しの日から2年を超えない範囲内で徳島県が指定する指定日までに、事業用地を事業計画に記載されたとおりの用途に供し、業務を開始しなければならないものとする。
- 4 事業者は、前項の規定により業務を開始したときは、その旨を直ちに書面にて徳島県に通知しなければならないものとする。

- 5 事業者は、やむを得ない事由により事業計画を変更しようとするときは、徳島県の書面による承諾を受けなければならないものとする。この場合において、第3項に定める指定日の延期は、当初の指定日から1年を超えてはならないものとする。

(賃 料)

第5条 賃料は年額とする。

- 2 前項に定める賃料の算出において、賃貸借期間に1年未満の端数が生じる場合には、日割りにより算出を行うものとする。この場合において、1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てて算出するものとする。
- 3 事業者は、第1項に定める賃料を、毎年度分ごとに、徳島県が指定する期日までに納入するものとする。
- 4 第1項に定める賃料は、社会経済情勢の変化等により、見直しを行うことができるものとする。

(延滞金の徴収)

第6条 事業者が、徳島県が指定する期日までに前条に定める賃料を支払わなかったときは、その遅延日数に応じ支払うべき賃料の額に年5パーセントの割合を乗じて計算した延滞金を徴収するものとする。

(契約保証金)

- 第7条 事業者は、契約にあたり徳島県に契約保証金（以下「保証金」という。）を預託しなければならないものとする。
- 2 徳島県は、保証金を受託したときには事業者に対して契約保証金預かり証を交付するものとする。
- 3 保証金は、第13条に定める違約金の予定額の全部又はその一部と解釈しないものとする。
- 4 事業者は賃料の不払いその他契約に関して発生する債務の支払遅滞が生じたときは、徳島県は催告なしに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。この場合において、徳島県は、弁済充当日、弁済充当額及び費目を書面で事業者へ通知するものとし、事業者は、徳島県から充当の通知を受けたときは、通知を受けた日から30日以内に徳島県に対し充当による保証金の不足額を追加して預託しなければならないものとする。
- 5 事業者から徳島県に事業用地が第17条の規定により原状回復して返還され、かつ、第9条に規定する借地権設定登記の抹消及び事業所の滅失登記がなされた場合、又は第14条第1項第1号の規定により徳島県及び事業者が事業用地について土地売買契約を締結し契約が解約された場合において、徳島県は遅滞なく保証金を事業者へ全額返還するものとする。ただし、事業者の徳島県に対する未払賃料、損害賠償金その他契約に基づき発生する事業者の債務がある場合は、徳島県は、当該債務を控除した残額を事業者へ返還するものとする。
- 6 前項ただし書きの場合において、未払い債務の金額が保証金の額を超えるときは、徳島県は事業者に対し保証金の額を超える金額を請求することができるものとする。
- 7 事業者は、事業用地を原状回復して徳島県へ返還するまでの間、保証金返還請求権をもって徳島県に対する賃料その他の債務と相殺することができないものとする。
- 8 第5項の定めにより返還する保証金には、預託時からの利息を付さないものとする。

(契 約)

第8条 停止条件がある契約については、停止条件が成就し次第、すみやかに公正証書によって行うものとする。

(登 記)

第9条 徳島県及び事業者は、契約の締結後、事業用地について借地権の設定登記を行うことができるものとする。

2 事業者は、事業所を建築したときは速やかに保存登記を行い、その登記簿謄本1通を徳島県に提出するものとする。

3 事業者は、賃貸借期間の終了等により事業用地を返還するときは、自己の責任において第1項に定める借地権の登記を抹消し、事業所に付した全ての担保権の抹消登記及び建物滅失登記を行うものとする。

4 前各項に定める登記に要する費用は、事業者の負担とする。

(使用状況の立入調査等)

第10条 徳島県は、事業用地の管理上必要があるときは、その使用状況について立入調査をし、又は事業者に報告を求めることができるものとする。

(事前承諾事項)

第11条 事業者は、徳島県の書面による承諾なく、次のことをしてはならないものとする。

(1) 事業用地を転貸し、又は第三者の使用及び収益の用に供すること。

(2) 事業用地の借地権の全部又は一部について第三者に譲渡し、又は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。

(3) 事業所の全部又は一部について所有権を移転し、又は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。

(4) 事業用地の借地権及び事業所の全部又は一部について質権、抵当権その他の担保物権を設定し、又は移転すること。

(5) 保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供すること。

2 徳島県は、前項に定める承諾にあたり、条件を付することができるものとする。

3 徳島県が第1項に定める承諾をした場合においても、賃貸借期間は延長されないものとする。

(事業所の賃貸借等)

第12条 事業者は、前条に定める徳島県の書面による承諾を得て、事業所を賃貸するなど第三者に使用させるときは、次の各号を遵守しなければならないものとする。

(1) 事業用地が法23条に基づく借地権設定地であり、賃貸借期間満了時に借地権が消滅し、事業所を取り壊した上で事業用地を徳島県に返還しなければならない旨を当該第三者に明示すること。

(2) 事業所を第三者に賃貸する場合は、賃貸借期間満了により事業所が取り壊されることとなるときに当該第三者との賃貸が終了する旨を定めた法第39条の規定による建物賃貸借契約を当該第三者との間で締結すること。

(3) 前号の建物賃貸借契約を締結したときは、遅滞なく徳島県にその写しを提出すること。

(4) 事業所を第三者に使用させる場合は審査を行い反社会的集団等を排除するとともに、当該第三者に本契約の目的に反した使用及び契約終了時における土地の返還、原状回復を困難とする行為をさせないこと。

- (5) 契約終了の3箇月前までに、事業所全ての賃借人その他使用者との関係を自らの責任と費用負担にて終了させること。

(契約の解除と違約金)

第13条 徳島県は、事業者が次の各号のいずれかに該当する行為をした場合には、催告せず、ただちに契約を解除することができ、賃貸借期間中の総賃料の10パーセントに相当する違約金を徴収することができるものとする。

- (1) 第4条に違反したとき。
 - (2) 第5条の賃料を滞納し、その滞納が3箇月以上に達したとき。
 - (3) 第11条に違反したとき。
 - (4) 第12条に違反したとき。
 - (5) 第20条に違反したとき。
 - (6) 事業計画に虚偽の記載があることが判明したとき。
 - (7) 解散し、又は営業を停止し、若しくは譲渡したとき。
 - (8) 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。）、同条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）、又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者であることが判明したとき。
 - (9) その他契約に違反し、かつ、契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。
- 2 前項の違約金は違約罰であり、第16条に定め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。

(契約の期間内解約)

第14条 事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、賃貸借期間の満了前であっても、契約の解約の協議を徳島県に申し出ることができるものとする。

- (1) 事業用地について、事業者が徳島県と土地売買契約を締結するとき。
- (2) 事業者の責によらない事由により事業所が滅失等し、事業の継続が困難となったとき。
- (3) 事業者が保証金返還請求権を放棄するとき。
- (4) 事業者が3箇月前までに解約を申し出るとき。

2 前項の規定により契約を解約するときは、事業用地の返還に必要な期間を踏まえ、徳島県及び事業者が協議の上、解約の日を決定するものとする。

3 前2項の規定により徳島県及び事業者が契約の解約について合意し、事業者が第17条に定める明渡し返還義務等をすべて履行したときは、徳島県は、第5条第3項の規定により事業者が納入した当該年度分の賃料のうち、前項に定める解約の日の翌日以降の期間に係る賃料について事業者に戻還するものとする。

4 前項の場合において、事業者の徳島県に対する未払賃料、損害賠償金その他契約に基づき発生する債務がある場合は、徳島県は、当該債務を控除した残額を事業者に戻還するものとする。

(契約の失効等)

第15条 天災地変その他徳島県及び事業者の責めに帰すべき事由以外に起因して事業用地が滅失し、又は著しく毀損して、契約を継続することが困難となったときは、契約は失効するものとする。

2 前項の場合には、徳島県及び事業者は相互に損害賠償の請求は行わないものとする。

(損害賠償)

第16条 事業者が契約等に定める義務を履行しないため損害を受けた場合は、徳島県はその損害の賠償を請求できるものとする。

(明渡し返還義務等)

第17条 事業者は、賃貸借期間が満了するとき又はその他の事由により契約が終了するときは、貸付満了日又は貸付の終了日（以下「貸付満了日等」という。）までに、事業用地に存する全ての建物その他の工作物（以下「工作物等」という。）を自己の負担において撤去し、完全な更地とし、契約締結当時の原状に復した上で（以下「原状回復」という。）、事業用地を徳島県に返還しなければならないものとする。

- (1) 原状回復には、本契約の賃貸借期間中に本件土地に生じた土壌汚染の除去等を含むものとする。
- (2) 本件土地の返還にあたって、徳島県又は関係機関が必要と認める場合、事業者は、自己の負担において土壌汚染の調査をしなければならない。
- (3) 事業者が第2号の義務を怠り又は履行しないときは、徳島県が代わってこれを施行し、その費用を事業者に求償することができる。
- (4) 第3号の場合において、事業者が損害を受けることがあっても、徳島県は、その補償の責を負わない。

2 事業者は、賃貸借期間が満了する1年前までに、工作物等の撤去及び事業所賃借人の退去等、事業用地の返還に必要な事項を書面により徳島県に通知しなければならないものとする。

3 事業者は、契約が第13条の規定により解除される場合又は第14条第1項第2号から第4号の規定により解約される場合においても、前項の事項について速やかに書面により徳島県に通知しなければならないものとする。

4 事業者は、第1項に定める事業用地の返還に際し、買取り、移転料、土地に対して支出した有益費その他名目のいかなを問わず、徳島県に対し一切の財産上の請求をすることはできないものとする。

5 貸付満了日等までに事業者が原状回復の上で事業用地の返還を行わないときは、徳島県は貸付満了日等の翌日から返還完了までの賃料相当額の倍額を、遅延損害金として徴収するものとする。

6 前項の規定による遅延損害金を事業者が支払わなかったときは、徳島県は、事業者が工作物等の所有権を放棄したものとみなしてこれを処分することができるものとし、この場合、徳島県が負担した原状回復費用は事業者の負担とする。

7 第14条第1項第1号の規定により、徳島県と事業者が事業用地について土地売買契約を締結するときは、前各項の規定にかかわらず、事業者は原状回復を要しないものとする。

(契約不適合責任)

第18条 事業者は、契約締結後、事業用地に数量の不足その他契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、賃料の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできないものとする。ただし、事業者が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に定める消費者に該当する場合は、賃料の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除について、貸付物件の引渡しの日から2年以内に、徳島県に対して協議を申し出ることができ

るものとし、徳島県は協議に応じるものとする。

(通知義務)

第19条 事業者は、次の各号のいずれかに該当することとなったときは、直ちにその旨を徳島県に書面により通知しなければならないものとする。

- (1) 名称、代表者、定款又は住所を変更したとき。
- (2) 合併、分割その他これに類する変動があったとき。
- (3) 第13条第1項第7号に該当することとなったとき。

(土地の適正な利用)

第20条 事業者は、善良な管理者の注意義務をもって事業用地を維持保存しなければならないものとする。

- 2 事業者は、事業用地の環境の保全を図るため関係法令を遵守するとともに、大気汚染、水質汚濁、騒音等の公害に対し十分な防止対策を実施しなければならないものとする。
- 3 事業者は、災害の発生を防止するため、関係法令を遵守するとともに、関係行政機関の指導、指示に従わなければならないものとする。
- 4 事業者は、事業を営むにあたり、公序良俗に反する行為、又はそれを誘発する行為を行ってはならないものとする。

(費用負担)

第21条 事業用地の国有資産等所在市町村交付金（昭和31年法律第82号）第2条の規定により徳島県が松茂町に交付する費用（固定資産税相当額）は、事業者の負担とする。

- 2 事業所の公租公課並びに使用及び管理に要する費用は、事業者の負担とする。
- 3 第8条に規定する公正証書の作成その他契約の締結に要する費用は、事業者の負担とする。

(管轄裁判所)

第22条 契約に関する訴訟については、徳島地方裁判所を管轄裁判所とするものとする。

(強制執行)

第23条 事業者は、契約に係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ものとする。

(補 則)

第24条 この要領に定めがあるもののほか、この要領の実施に関し必要な事項は、別に定めるものとする。

附 則

この要領は、平成23年5月19日から施行する。

附 則

この要領は、平成24年2月6日から施行する。

附 則

この要領は、平成24年10月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成 27 年 7 月 27 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 30 年 3 月 13 日から施行する。

附 則

この要領は、令和 6 年 7 月 1 日から施行する。