

事業用定期借地権設定契約書(案)

借地権設定者所沢市(以下「甲」という。)と、借地権者〇〇〇〇〇(以下「乙」という。)とは、市有地有効活用事業(売払い等)募集要領(以下、「募集要領」という。)及び乙が甲に提出した事業提案書(以下「事業提案等」という。)に基づき、次の条項により、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項に定める事業用定期借地権(賃借権)の設定契約(以下「この契約」という。)を締結する。

(総則)

第1条 甲、乙両者は、信義を重んじ、誠実に、この契約を履行しなければならない。

- 2 頭書に表記した募集要領及び事業提案等は、それぞれこの契約と一体の内容として遵守するものとする。
- 3 この契約書に記載の内容とその他の文書との間に、内容の相違がある場合は、この契約書、募集要領、事業提案等の順に従うものとする。

(目的)

第2条 甲は、その所有する次の土地(以下「本件土地」という。)に法第23条第2項に基づく事業用定期借地権(以下「本件借地権」という。)を設定し、現状有姿のまま、乙に賃貸し、乙はこれを賃借することを目的とする。

- 2 この契約により甲が設定する本件借地権は賃借権とする。
- 3 甲及び乙は、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利用継続によるものを含む。)は行われず、建物の築造による借地権の存続期間の延長がなく、乙は甲に対し、建物の買取り請求をできないことを確認する。
- 4 本件借地権は、法第3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条の規定は適用しない。

物件番号	所在	地番	地目	公簿面積
1	所沢市三ヶ島一丁目	165番5	宅地	240.59 m ²
	所沢市三ヶ島一丁目	168番1	宅地	1503.91 m ²
2	所沢市大字上山口字堂谷峰	675番2	宅地	3112.29 m ²

(賃貸借期間)

第3条 賃貸借期間は、平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までとする。

- 2 第1項の期間満了前に本件土地上の建物が滅失し、乙が新たに建物を築造した場合においても、この契約は第1項の期間満了により終了し、本件定期借地権の期間の延長は行わないものとする。

(指定用途等)

第4条 乙は、募集要領及び事業提案等に基づく建物及び建物以外の構造物(以下、「本件建物等」という。)を所有するために本件土地を借り受け、その全部について自ら使用するものとし、他の目的に使用しない。

- 2 乙は、甲が書面により承認するものを除き、事業提案等に記載のない本件建物等を、本件土地に建築してはならない。また建築された本件建物等を改築又は再築する場合も同様とする。

3 乙は、やむを得ない事由により、本件土地及び本件建物等を増改築等により現状を変更する場合、本件建物等の用途を提案用途と異なる用途に変更しようとするときは、事前に、変更しようとする理由、変更後の使用目的、詳細な設計書及び図面等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。

4 乙は、本件建物等を居住の用に供してはならない。

(工事着工にかかる義務)

第5条 乙は、甲に対し、本件土地上に建設する本件建物等の詳細な設計図及び図面等を工事着工する前に提出し、甲の書面による承認を得なければならない。

2 乙は、近隣住民に対し、誠意をもって、事業提案等について説明会等により周知・説明しなければならない。また、紛争等が生じた場合は、乙の責任と負担において対応し解決するものとする。

(指定期日)

第6条 乙は、賃貸借期間の開始日から起算して1年以内に、第5条に定める義務を履行のうえ、提案用途に係る工事に着手するものとする。

2 乙は、賃貸借期間の開始日から起算して3年を経過するまで(以下「指定期日」という。)に工事を完了し、提案用途に供さなければならない。ただし、甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

(保証金)

第7条 乙は、この契約締結時に、保証金として金〇〇〇〇〇〇〇円を甲に支払う。ただし、土地貸付料を増額したとき、その他甲において必要があると認めるときは、保証金を増額することができる。

2 前項に定める保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 甲は、第1項に定める保証金をもって土地貸付料、延滞損害金のほか、この契約において生ずる一切の損害に充当することができる。この場合、保証金を充当してもなお不足が生じたときは、乙は、甲の請求により、直ちにその不足額を支払わなければならない。

4 この契約が終了し、乙が甲に対し、この契約に従い原状回復の上、本件土地を明け渡したときは、甲は、乙に対し、乙が甲指定の書式による請求書を甲に提出した後、速やかに保証金(土地貸付料の増額に伴い保証金の増額、差額の追加払いがあったときは、増額後の額)を返還する。ただし、土地貸付料、延滞損害金、その他この契約から生ずる乙の債務の未払額があるときは、甲は、その未払額を控除した残額を返還すれば足りる。

5 この契約が終了し、乙がこの契約に定める原状回復の上、本件土地を明け渡すまでは、乙の甲に対する保証金返還請求権は発生しない。また、乙は、保証金をもって土地貸付料、延滞損害金等の支払いに充てることはできず、保証金を預託していることを理由として、上記の支払いを拒むことはできない。

6 第1項に定める保証金には、利息を付さない。

(土地貸付料)

第8条 乙は、土地貸付料として月額〇〇〇〇〇〇円を甲に支払う。

2 賃貸借期間の初日が月の日の初日でないとき、又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの土地貸付料は日割計算により算定する。

3 甲は、関係法令等の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は近傍類似の物件の土地貸付料に比較して不相当となったとき等、必要があると認めるときは、土地貸付料を改定(増額)することができる。

- 4 前項の規定により、土地貸付料を改定するときは、甲は改定通知書により乙に通知する。
- 5 前項の通知があったときは、第1項の規定にかかわらず、甲の指定する日以降のこの契約に定める土地貸付料は、当該通知額とする。
- 6 乙は、土地貸付料が、経済情勢の変動により、又は近隣土地の土地貸付料に比して不相当となったときは、土地貸付料の改定(減額)を請求することができる。

(支払方法)

第9条 乙は、甲に対し、土地貸付料を、毎年度、以下に定めるとおり、甲が発行する納入通知書により支払う。ただし、初年度については、甲が指定する日とする。また、納付期限の変更を必要とする特別の理由があるときは、甲がその都度指定する日とする。

(1)前期(4月1日から9月30日までの期間をいう。)の土地貸付料につき毎年4月30日限り。

(2)後期(10月1日から3月31日までの期間をいう。)の土地貸付料につき毎年10月30日限り。

2 納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

(延滞損害金)

第10条 乙は、前条の納入期限までに土地貸付料を支払わないときは、納入期限の翌日から支払日までの日数に応じ、年14.6パーセントの割合で計算した延滞損害金(1,000円に満たない場合を除く)を甲に支払わなければならない。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てる。

(充当の順序)

第11条 甲は、乙が土地貸付料及び延滞損害金を納付すべき場合において、納付された金額が土地貸付料及び延滞損害金の合計額に満たないときは、先ず延滞損害金から充当する。

(本件土地の引渡し)

第12条 甲は、この契約締結後、乙が、第7条に定める保証金及びその他負担すべき金銭債務を完納したことを確認の上、本件土地を現状有姿のまま、乙に引き渡すものとする。

(瑕疵担保責任)

第13条 乙は、この契約の締結後、本件土地に数量の不足および隠れた瑕疵のあることを発見しても、既納の土地貸付料の減免、損害賠償請求及び瑕疵修補請求をすることができないものとする。

(財産保全義務等)

第14条 乙は、本件土地を善良な管理者としての注意をもって使用し、維持管理しなければならない。

2 乙は、本件土地の全部又は一部が滅失又は毀損若しくは第三者に占拠された場合には、直ちに甲にその状況を報告しなければならない。

3 前項の場合において、乙の責めに帰する事由による場合は、乙は、自己の負担において、原状に回復しなければならない。

4 乙は、本件土地が天災その他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、甲が乙にか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。

(権利譲渡等)

第15条 乙は、あらかじめ事業提案等により予定された場合を除き、やむを得ない事情により、次の事項をしようとする場合について、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。

(1)乙が建設した本件建物等の余裕部分を第三者に貸付ける場合

(2) 乙が建設した本件建物等に使用収益を目的とする権利を設定する場合

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(建物の賃貸借等に関する措置)

第16条 乙が、本件建物等を第三者へ賃貸しようとするときには、甲の承認を得て、乙が建設した建物の余裕部分を第三者に貸付け、又は乙が建設した建物その他の構造物に賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定する場合には、次の各号を遵守しなければならない。

- (1) 本件建物等が法第23条第2項に定める事業用定期借地権の基づくものであり、この契約の賃貸借期間の満了により借地権が消滅し、満了日までに本件建物等を取り壊すことを明示し、建物賃借人が了承した旨の書面を建物賃借人から取得し、甲に提出すること。
- (2) 建物賃貸借契約は、法第38条に定める定期建物賃貸借契約とし、甲に予め通知すること。
- (3) 建物賃貸借契約の期間は、この契約の終了日の1ヵ月前までに終了させること。
- (4) この契約の終了日の1年1ヵ月前までに、本件建物等の賃借人に対して、建物賃貸借契約が終了し建物が取り壊される旨通知すること。
- (5) 本件建物等の賃借人を決定する際には、事前に甲と協議すること。
- (6) 賃借人及び本件建物等の用途が、第20条第4項第2号から第9号までに定める契約解除事由に該当しないこと。

(届出義務)

第17条 乙又はその包括承継人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこれを甲に書面により届け出なければならない。

- (1) 乙の住所、氏名に変更があったとき
- (2) 相続又は会社の合併若しくは分割により賃借権の承継があったとき
- (3) 本件建物が滅失したとき。
- (4) 第4条第1項の工事に着手するとき及び工事が竣功したとき。
- (5) 賃貸借期間中にその用途を廃止したとき。
- (6) 破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始若しくは会社更生手続開始の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき。

(実地調査等)

第18条 甲は、本件土地について随時その状況を実地に調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約の解除等)

第19条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除できる。

- 2 甲は、本件土地を甲において、公用又は公共用に供するため必要が生じた場合は、地方自治法(昭和22年法律第67号。以下「地方自治法」という。)第238条の5第4項の規定に基づき、賃貸借期間中といえどもこの契約を解約することができる。
- 3 乙は、前項の規定により、この契約が解除された場合において、損害が生じたときは、その補償を請求することができる。
- 4 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当していると認められるときは、第1項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、この契約を解除することができる。
 - (1) 資格を偽る等不正な行為により本件土地を借り受けたとき

- (2) 法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。)が、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項に規定する暴力団(以下「暴力団等」という。)又は同法第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であるとき
 - (3) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
 - (4) 役員等が暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
 - (6) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
 - (7) 本件土地を賃貸借期間中に、暴力団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その他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、第三者に貸したとき
 - (8) 風俗営業等の規制及び業務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、同上第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同上第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及びこれらの業に利便を図るための用に供した場合
 - (9) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用に供した場合
 - (10) 乙が、正当な理由なく、土地貸付料を納入期限後、90日以上滞納し、又は保証金を納付期限までに納付しないとき。
 - (11) 乙が、正当な理由なく本件土地を賃貸借の開始から3年以内に第2条に定める使用目的に供しないとき。
 - (12) 乙が、この契約の規定に違反して、甲の書面による承諾なく、本件借地権を第三者に譲渡し、若しくは第三者に対する債務の担保に供し、又は本件土地の全部若しくは一部を第三者に転貸し、若しくは第三者に占有させる行為をしたとき。
 - (13) 乙が、第15条の規定に違反して、本件建物等の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、又は第三者に対する債務の担保に供する行為をしたとき。
 - (14) 乙が、建築基準法その他この契約に関する法令等に違反したとき。
- 5 甲は、前項の規定によりこの契約を解除した場合は、これにより乙又は第三者に生じた損害について、何ら責任を負わず、賠償ないし補償することは要しない。
- 6 乙は、甲が第4項の規定によりこの契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、乙は、その損害を賠償しなければならない。

(土地貸付料の返還)

第20条 既納の土地貸付料は、返還しない。

2 前項の規定にかかわらず、前条第2項の規定、並びに、乙の責めに帰することができない事由により契約を解約する場合は、解約日以降の土地貸付料の全部又は一部を還付することができる。

(原状回復義務)

第21条 乙は、賃貸借期間満了のときは、その期日までに、また、契約解除の通知を受けたときは、甲の指定する期日までに、甲が書面により承認する場合を除き、乙の負担において本件土地上の建物その他工作物を除去し、本件土地を原状回復のうえ、甲、乙立会いのもとに甲に返還しなければならない。

2 乙が、前項の義務を怠り又は履行しないときは、甲が乙にかかわってこれを施工し、その費用を乙に求

償することができる。

- 3 前項の場合において、乙が損害を受けることがあっても、甲は、その補償の責任を負わない。
- 4 賃貸借期間の満了、解除等によりこの契約が終了した場合において、乙が本件土地の明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対し、本件土地を甲に明け渡すに至るまで、その日数に応じ、この契約で規定する年額土地貸付料〇〇〇〇〇円(土地貸付料の改定があったときは、改定後の金額)及び年14.6パーセントの割合で計算した延滞損害金を合計した金額を損害金として支払う。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とする。
- 5 乙は、本件土地の明渡しの遅延により甲に特別の損害が生じたときは、これを賠償しなければならない。
- 6 乙は、甲に対し、第3条に定める賃貸借期間が満了する1年前までに、建物の取壊し及び建物賃借人の明け渡し等、本件土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。

(違約金)

第22条 乙は、やむを得ない事情を除き、賃貸借期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

- (1) 第4条に定める義務に違反した場合 金(土地貸付料年額の3倍)円
- (2) 第5条、第6条、第14条第1項から第3項、第15条第1項、第16条、第18条及び第21条に定める義務に違反した場合 金(土地貸付料年額)円

2 前項に定める違約金は、違約罰と解釈し、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(損害賠償)

第23条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために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 違約金及び契約解除に加え、別添、甲による損害賠償請求を妨げないものとする。

(有益費等請求権の放棄)

第25条 乙は、本件土地に投じた有益費、必要費及びその他費用があっても、これを甲に請求しない。

(公正証書)

第26条 甲、乙は、この契約につき公正証書作成する。なお、公正証書の作成に要する費用は、乙が負担する。

(公租公課の負担)

第27条 この契約の締結に要する公租公課は、乙が負担する。

(疑義の決定)

第28条 この契約に定めのない事項、及びこの契約について疑義が生じたときは、甲、乙協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第29条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、さいたま地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(強制執行の認諾)

第30条 甲及び、乙は、それぞれ、この契約による金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行を受けても意義がない旨認諾した。

この契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 所在 所沢市並木一丁目1番地の1
名称 所沢市
代表者 所沢市長 藤本 正人 ㊞

乙 住所
氏名 ㊞