

事業用定期借地権設定契約書（案）

借地権設定者 市原市（以下「甲」という。）と借地権者〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、甲の所有する別表記載の土地（以下「本件土地」という。）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条第〇項に規定する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。

（信義誠実の義務）

第1条 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。

（目的）

第2条 甲は、乙に対し、本件土地を、乙の事業用建物の所有を目的として賃貸し、乙はこれを借り受ける。

2 甲及び乙は、本賃貸借が、市原市福祉会館及び市原市福祉作業所の民間移管に係る運営法人募集要項（以下「募集要項」という。）及び乙が甲に提出した企画提案書（以下「企画提案書」という。）に関して、〇〇〇〇年〇月〇日に甲乙間で締結した市有財産売買仮契約書に基づく建物（以下「本件建物」という。）を乙が所有することを目的とするもので、乙の賃借権が法第23条第〇項に規定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）に当たることを確認する。

（指定用途）

第3条 乙は、本件土地を募集要項の譲渡に係る条件に記載した用途及び企画提案書により提案した用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。

2 乙は、本件土地を〇〇〇〇年〇月〇日（以下「指定期日」という。）までに前項に定める指定用途に供さなければならない。

3 乙は、第6条に定める本件借地権の存続期間中、引き続き指定用途に供さなければならない。

（指定用途の変更等の承諾）

第4条 乙は、次の各号のいずれかに掲げる場合において、指定用途の変更若しくは解除又は指定期日の変更を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した願書を提出し、甲の書面による承諾を得なければならない。

（1） 不可抗力又は過失によって本件土地が滅失又はき損し、引き続きその用

途に供することが著しく困難又は不可能である場合

(2) 社会経済情勢の著しい変動等により、本件土地を引き続きその用途に供することが真に困難又は不適切となった場合

(建物の増改築)

第5条 乙は、本件建物の増改築（再築を含む。以下同じ。）をしようとするときは、あらかじめ、甲に図面を添えて報告の上、甲の書面による承諾を得なければならない。

2 甲が前項による承諾を与えた場合でも、第6条に定める本件借地権の存続期間は延長されず、本契約は期間満了により終了する。

(存続期間)

第6条 本件借地権の存続期間は、2020年4月1日から20〇〇年〇月〇日までの〇年間とする。

2 本契約について、契約の更新は行わない。

3 第1項の存続期間には、建物の建築に要する期間及び建築物等の収去等に要する期間を含むものとする。

(貸付料)

第7条 本件土地の貸付料は、2020年4月1日から2021年3月31日までの期間については、年額 金〇〇〇〇〇〇〇円とする。

2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については、甲の定める貸付料算定基準に基づき算出した貸付料年額によるものとし、その金額については、甲が通知する。

(貸付料の納付)

第8条 乙は、前条に規定する貸付料を、毎年度甲の発行する納入通知書により甲の定める期日までに納付しなければならない。

(貸付料の納付の遅延損害金)

第9条 乙は、貸付料を納期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に届け出て、甲に対し遅延損害金を支払うものとする。

2 前項の遅延損害金の額は、納入期限の翌日から納入した日（同日を含む。）までの日数に応じ、未納の貸付料に政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項に規定する財務大臣が決定する率（以下「支払遅延防止法の遅延利息の率」という。）（年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。）を乗じて計算した額

(100円未満の端数があるとき又は100円未満であるときは、その端数額又はその全額を切り捨てる。)とする。

(保証金)

第10条 乙は、保証金として、第7条に規定する貸付料の年額金〇〇〇〇〇〇円を本契約締結日に甲に納付しなければならない。

2 前項の保証金は、本契約にかかる乙の一切の債務の履行を担保するものとする。

3 乙は、第6条に定める借地権の存続期間が満了したとき又は第25条若しくは第26条の規定により本契約を解除されたときは、第27条に基づき本件土地を原状に回復し、甲が本件土地の返還の完了を確認後、甲は乙の請求により、第1項に定める保証金を遅延なく乙に返還するものとする。

4 前項の規定により返還する保証金については、利息を付さない。

5 甲は、第3項の規定により保証金を返還する場合において、本契約による乙の甲に対する次の各号の一に該当する債務があるときは、保証金のうちからこれを控除することができる。

(1) 第9条に定める貸付料の滞納及び本契約から生じる乙の債務不履行が存在する場合における乙が負担すべき債務の額

(2) 第31条第2項に定める損害賠償金

(3) 乙が、本契約の終了又は解除にあたり、本件土地に存する全ての建物、その他の工作物等の撤去及び本件土地の整地を行わないため、甲が自らこれらの行為を行う場合のそれに係る一切の費用

6 甲は、前項の規定による債務が保証金の額を超えた場合は、乙に対して、その超えた金額を請求することができる。

(引渡し及び登記)

第11条 甲は、第6条に定める借地権の存続期間の初日に、本件土地を現状有姿の状態で乙に引き渡す。

2 乙は、前項の規定により本件土地の引渡しを受けた後、速やかに、甲に対し事業用定期借地権設定の登記を請求するものとする。

3 甲は、前項の乙の請求により、遅滞なく事業用定期借地権設定の登記を所轄法務局に嘱託するものとする。

4 前項の事業用定期借地権設定の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(禁止用途)

第12条 乙は、本件土地及び本件建物を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又は

反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に供してはならない。

- 2 乙は、本件土地及び本件建物を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1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

（使用上の制限）

第13条 乙は、甲の書面による事前の承諾なしに、本件土地を第2条、第3条に定める使用目的及び第4条で甲が承諾した使用目的以外の用途に使用し、又は第三者に使用させてはならない。

（本件土地の転貸）

第14条 乙は、甲の書面による事前の承諾なしに、本件土地を第三者に転貸してはならない。

（本件借地権の譲渡）

第15条 乙は、甲の書面による事前の承諾なしに、本件借地権を第三者に譲渡してはならない。

（本件借地権に係る担保権の設定）

第16条 乙は、甲の書面による事前の承諾なしに、本件借地権に担保権を設定することはできない。

- 2 乙は、前項の規定により甲が本件借地権に対する担保権設定を承諾した場合であっても、保証金返還請求権に対する担保権設定をすることはできない。
- 3 甲は、前項による承諾を受けた担保権の実行については、担保権者と協議を行い、協定を締結することができるものとする。

（本件建物の譲渡）

第17条 乙は、甲の書面による事前の承諾なしに、本件建物を第三者に譲渡してはならない。

（本件建物の賃貸）

第18条 乙は、本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸する場合には、甲に対しあらかじめ、賃借人の氏名（法人名）、住所（所在地）、営業内容及び賃貸借期間を書面で通知し、甲の承諾を得なければならない。

- 2 乙が、前項の承諾を得て本件建物を第三者に賃貸するときは、乙は、本件土地の利用権が法第23条に基づく事業用定期借地権であり、存続期間満了時に消

滅すべきこと及び期間満了時に本件建物を取り壊した上で、本件土地を甲に返還すべきことを当該第三者に明示し、同第三者との間で法第39条の期間満了時までの期限付建物賃貸借契約を書面により締結しなければならない。

3 乙は、建物賃借人との賃貸借契約において法第35条の効果を生じさせてないために、本契約期間満了の1年前までに、本契約期間満了により建物を取り壊される旨を建物賃借人に通知しなければならない。

4 甲は、建物賃借人に対し、本契約が終了する1年前までに、本契約の終了時期を自ら通知できるものとし、乙はこれに異議を述べないものとする。

（瑕疵担保）

第19条 乙は、本契約締結後に、本件土地に数量の不足その他隠れた瑕疵（土壌汚染及び残存地中障害物を含む。）があることを発見しても、貸付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ができないものとする。

（保全義務）

第20条 乙は、善良な管理者の注意をもって、本件土地の形状の維持保全に努めなくてはならない。

2 乙は、本件土地の使用に関し、近隣所有者より苦情のある場合は、乙の費用と責任において解決しなければならない。ただし、乙が責めを負うべき事情がないときは、この限りでない。

3 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス及び汚水の排出等によって、近隣土地建物の所有者若しくはその賃借人に迷惑をかけ、又は近隣土地建物の所有者若しくはその賃借人の事業に支障を来す行為を行ってはならない。

4 乙は、本件土地が天災地変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、乙はその賠償の責めを負うものとする。

（土壌汚染対策）

第21条 乙は、本件土地の一部について土壌汚染があることを確認したときは、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づき、適正に管理等を行わなければならない。

2 本件土地について、乙の使用による更なる土壌汚染が判明したときは、乙の負担により第10条に基づく引渡し時の状態に回復しなければならない。

（通知義務）

第22条 乙は、次の各号の一に該当することとなった場合は、直ちにその旨を甲により書面により通知しなければならない。

（1） 乙の氏名若しくは名称、代表者又は住所若しくは主たる事業所の所在地

を変更したとき。

(2) 合併又は分割が行われたとき。

(3) 破産手続き開始、民事再生手続き開始、会社更生手続き開始若しくは特別清算開始の申立てを受け、又はこれらを自ら申し立てたとき。

(実地調査等)

第23条 甲は、本契約の履行に関し、必要があると認めるときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、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、前条に定める乙の義務の履行状況について随時実地に調査し、又は乙に対して所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。

3 乙は、正当な理由がなく前2項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前2項の報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第24条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、違約金として、規定金額を甲に支払わなければならない。

(1) 第2条から第4条、第12条から第17条又は第18条に定める義務に違反したときは、第7条に規定する年額貸付料の2倍の3年分に相当する金額

(2) 第25条第2項の規定により、甲が契約を解除したときは、第7条に規定する年額貸付料の2倍の3年分に相当する金額

(3) 第5条又は第23条に定める義務に違反したときは、第7条に規定する年額貸付料の2倍に相当する金額

2 前項に定める違約金は、第31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。

(契約の解除)

第25条 甲は、乙が参加資格を偽るなどの不正行為によりこの契約を締結したことが明らかになったとき又はこの契約に定める義務を履行しないときは、催告なしにこの契約を解除することができる。ただし、義務違反の程度が軽微で、かつ、その治癒が可能な場合には、甲は、相当の期間において催告したにもかかわらず乙が是正しないときに、この契約を解除することができる。

2 甲は、前項に定めるもののほか、乙が次の各号の一に該当すると認められるときは、何らの催告を要せず本契約を解除することができるものとする。

(1) 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

- 下同じ。)が千葉県暴力団排除条例(平成23年千葉県条例第4号)第2条第3号に規定する暴力団員等(以下「暴力団員等」という。)であるとき。
- (2) 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等を利用するなどしているとき。
- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的にあるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与しているとき。
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員等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。
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。
- 3 甲は、前項の規定によりこの契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何らの賠償又は補償をすることを要しない。
- 4 乙は、甲が第1項又は第2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、その損害を賠償するものとする。
- 5 甲は、本件土地を甲において公用又は公共の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)第238条の5第4項の規定に基づき、本契約を解除することができるものとし、乙は甲に対し同条第5項の規定に基づき、解除によって生じた損失につきその補償を求めることができるものとする。

(乙による契約解除)

- 第26条 乙は、天災地変その他乙の責めに帰し得ない事由により、本件建物が滅失又は著しく損傷した場合は、甲に対して本契約の解除を申し入れることができる。
- 2 甲は、前項の規定に基づく申し入れに対し、正当な事由があると認めるときは、本契約の解除を承諾し、書面によりその旨を通知するものとする。

(原状回復)

- 第27条 乙は、第6条に定める本件借地権の存続期間が満了するとき又は第25条若しくは第26条の規定により本契約が解除されたときは、本件土地に存する一切の定着物(本件建物を含む。)を自らの責任と費用で収去し、本件土地を本契約締結時の原状に回復して、甲の立会及び確認を得て本件借地権の存続期間の満了日又は甲が指定する期日までに返還しなければならない。

(建物等買取請求権の放棄)

第28条 乙は、本契約の終了に際し、本件建物その他本件土地に付属する建物その他工作物等の買取りを、甲に請求することはできない。

(貸付料の清算)

第29条 甲は、本契約が解除された場合は、本件土地の明渡しその他乙の果たすべき義務を乙が履行した後、未経過期間にかかる貸付料につき、日割り計算をして返還する。ただし、その額が1,000円未満の場合はこの限りでない。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第30条 乙は、本契約の履行に際して、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲へ報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査において必要となる協力等をしなければならない。

(損害賠償)

第31条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

2 乙は、第6条に定める本件借地権の存続期間が満了したとき又は第25条若しくは第26条の規定により本契約を解除された場合において、本件土地を借地権の存続期間の満了日又は甲が指定する期日までに返還しないときは、損害賠償金として、返還すべき期日の翌日から返還した日までの期間に応じ、貸付料の3倍に相当する金額を甲に支払わなければならない。

(有益費等の放棄)

第32条 乙は、第6条に定める本件借地権の存続期間が満了したとき又は第25条若しくは第26条の規定により本契約を解除された場合において、本件土地を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等が現存している場合であっても、甲に対しその償還等を請求することができない。

(契約に係る費用)

第33条 本契約の締結及び履行に関する費用、公正証書作成に要する費用、事業用定期借地権設定及び抹消登記に要する費用及びその他契約に要する一切の費用は、乙の負担とする。

(疑義等の決定)

第34条 本契約に関し疑義のあるとき、又は本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。

(準拠法及び裁判管轄)

第35条 本契約は、日本国の法令及び甲の定める条例に従って解釈されるものとし、本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟等については、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(強制執行認諾)

第36条 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ものとする。

上記の契約の締結を証するため、本書を2通作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有する。

〇〇 年 月 日

借地権設定者(甲) 千葉県市原市国分寺台中央一丁目1番地1
市 原 市
市原市長 小 出 讓 治

借 地 権 者 (乙)

別表

【会館及び五井作業所の場合】

(1) 土地の表示

所在	地番	地目	公簿地積 (㎡)

(2) 建物の表示

所在	種類	構造	延床面積

【三和作業所の場合】

(1) 土地の表示

所在	地番	地目	公簿地積 (㎡)

(2) 建物の表示

所在	種類	構造	延床面積