

清瀬市公有地利活用事業に関する事業用定期借地権設定契約書

賃貸人（借地権設定者）清瀬市（以下「甲」という。）と賃借人（借地権者）〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、後記表示の甲所有の土地（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２項に定める事業用定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を公正証書により締結することに合意する。

（契約の目的）

- 第１条 甲は、乙に対し、本件土地を後記表示の乙の建物の所有を目的として賃貸し、乙は、これを借り受けた（以下「本件賃貸借」という。）。
- ２ 甲及び乙は、本件賃貸借が、専ら乙の〇〇〇〇事業（以下「本事業」という。）の用に供する建物の所有を目的とするもので、乙の賃借権が、法第２３条第２項に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）に当たることを承認した。
- ３ 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賃貸借期間の延長がなく、また、乙は建物の買取請求をすることができない。
- ４ 本件借地権には、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条第１項の規定は適用されない。

（建物の用途等）

- 第２条 乙は、前条第２項のとおり、専ら本事業の用に供する建物（乙が令和〇〇年〇〇月〇〇日付で甲に提出して甲が採択した事業提案書に定める建物をいう。以下「本件建物」という。）を所有するために本件土地を使用するものとし、本件借地権の賃貸借期間中、他の用途には使用しないものとする。
- ２ 前項にかかわらず、乙は、主たる用途の運営の継続が困難となる等やむを得ない事由が生じた場合は、甲の書面による事前の承諾を得た上で用途変更を行うことができるものとする（居住の用は除く。）。その際、甲は速やかな承認に努めるものとする。
- ３ 前項の変更の承認が得られた場合でも、第６条に定める賃貸借期間については、変更しないものとする。

（指定期日等）

- 第３条 乙は、本件土地の引渡しを受けた日から３年以内に、本件土地に本件建物（第１１条に基づく施設等を含む。本条において以下同じ。）を建設し、かつ、その建設を完了した後、継続して自ら（第１２条に基づく使用者等を含む。）本件建物において営業するものとする。
- ２ 乙は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）その他の法令に基づき本件建物を建設しなければならない。

(関係書類の遵守等)

第4条 甲及び乙は、本契約に定めるもののほか、本事業における、以下の関係書類を遵守するとともに、借地事業の趣旨を尊重し、誠意をもって本契約を履行しなければならない。

(1) 実施要領

(2) 事業提案書

2 本契約、実施要領及び事業提案書に矛盾、齟齬がある場合、本契約、実施要領、事業提案書の順にその解釈が優先するものとする。

3 甲及び乙は、本事業に関する実施要領、事業提案書を本契約書に添付し、あわせて本契約に関わる図書として本契約期間中保有するものとし、本契約終了の日から5年経過するまでの間保存するものとする。

(禁止用途)

第5条 乙は、本件土地の全部又は一部を次に掲げる用途に自ら使用し、又は第三者に使用させてはならない。

(1) 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関連特殊営業その他これらに類する用途

(2) 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設、政治的用途、その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途

(3) 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)(以下「暴力団対策法」という。)第2条第2号に規定する暴力団その他反社会的団体及びその構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途

(4) 前各号のほか、法令に違反する用途若しくは公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

(賃貸借期間)

第6条 本件借地権の賃貸借期間は、令和○年○月○日から令和○年○月○日までの○年間とする。

2 本件借地権については、当事者の合意により、本件借地権の賃貸借期間の満了後に再契約をすることができる。

3 乙は、再契約を希望するときは、甲に対し、再契約の可否や条件等に関する協議を申し入れることができる。ただし、賃貸借期間が終了する6か月前までに、協議が成立しない場合は、再契約しないものとする。

(賃料)

第7条 本件土地の賃料は、年額金○○○円(月額金○○円×12ヶ月)とし、乙は、甲に対し、毎年4月1日から翌年3月31日までの1年間分賃料を、毎年、甲が発行する納入通知書により、甲が指定する期日までに支払う。

2 前項の本件土地の賃借料は、本件借地権の賃貸借期間において発生する。

3 第1項の規定に関わらず、賃料の支払開始月及び終了月においては、その月の日数が1か月に満たない場合は、1か月を30日として月額賃料を日割計算（1円未満の端数は切り捨て）し、精算するものとする。

（1）賃貸初年度 賃貸借期間開始日から、当初開始日後最初に到来する3月31日までの期間とする。なお、甲が発行する納入通知書は賃貸借期間開始日が属する月に通知する。

（2）賃貸最終年度 賃貸借期間最終年度の4月1日から賃貸期間終了日までの期間とする。

4 甲及び乙は、本件土地の価格の著しい変動その他事情により賃料が不相当となったときは、協議のうえ、賃料を改定することができる。

（保証金）

第8条 乙は、賃料の滞納や土地返還時の原状回復の不履行等があった場合にその費用に充当することを目的とした保証金として、金000,000,000円を、甲の発行する納入通知書により、甲が定める期限までに納付しなければならない。

2 甲は、本契約の終了に伴い、契約条項に違反等がない場合には、乙の請求により保証金の全額を返還する。この場合において、本契約に基づいて生じた乙の債務で未払いのものがあるときは、甲は、未払い債務額を差し引いた残額を返還する。

3 前項の場合において、返還すべき保証金には利息を付さないものとし、保証金から差し引く金額がある場合は、甲はその内訳を乙に明示しなければならない。

4 乙は、保証金をもって、本契約から発生する乙の甲に対する債務の弁済に充当することを請求できない。

5 乙は、甲の書面による承諾を得て第三者に本件借地権を譲渡し、かつ、これとともに甲に対する保証金返還請求権を譲渡する場合を除いて、同請求権を他に譲渡することはできない。

（賃料支払の遅延）

第9条 乙は、第7条に定める納付期限までに賃借料を支払わないときは、納付期限の翌日から30日以内は年7.3%、30日以降は14.6%の割合により算定した額を遅延利息として甲に支払うものとする。

（充当の順位）

第10条 乙が賃借料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が賃借料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

（本件建物の設計変更及び増改築）

第11条 乙は、本件建物の建築に際し、事前に甲に設計図書を提出し、十分な説明を行い、甲の承諾を得てから建築すること。ただし、やむを得ない事由により、了承を得た設計図書と異なる設計により本件建物の建築を行う必要が生じたときは、事前に十分な説明を行い、甲の書面による承諾を得なければならない。

2 乙は、乙の事業継続上、設計図書に記載のない建物の建築及び本件建物の再築又は増改

築の必要が生じたときは、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。

3 甲は、前2項の事項においては、速やかな承認に努めるものとする。

(建物の賃貸等)

第12条 乙は、本件建物の全部又は一部の所有権を第三者に移転し又は本件建物に抵当権、質権その他担保権を設定し、若しくは第三者へ賃貸し又は使用（乙の委託先による使用は除く。）させる場合は、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。この場合において、甲は、速やかな承認に努めるものとする。

2 乙は、次に掲げる団体等に対し、本件建物を賃貸し又はいかなる方法によっても使用させてはならない。

- (1) 暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団又はその構成員の統制下にある団体
- (2) 暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員
- (3) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条又は第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体
- (4) その他前各号に準ずる団体等

3 乙は、第1項の規定に基づき本件建物を第三者に賃貸する場合には、法第38条に定める定期建物賃貸借としなければならない、かつ次の各号に定めるところによらなければならない。なお、本契約の各規定の適用上、当該第三者の行為は乙の行為とみなす。

- (1) 当該第三者と締結する賃貸借契約（以下本条において「建物賃貸借契約」という。）が第6条に規定する賃貸借期間の満了（以下本条において「期間満了」という。）の6か月前に終了するものとする。
- (2) 建物賃貸借契約において、法第38条第1項の規定に従い、契約の更新がないこととする旨を定めること。
- (3) 建物賃貸借契約の締結に先立ち、本件建物の賃借人に対し、法第38条第3項の規定による説明を行うこと。
- (4) 建物賃貸借契約の期間が1年以上である場合は、法第38条第6項の通知期間内に、本件建物の賃借人に対し、期間満了により建物賃貸借契約が終了する旨の通知をすること。

4 第1項かつこ書きに基づき乙の委託先が本件建物を使用する場合、乙は甲に対して事前又は事後に当該委託先の名称及び所在地を報告するものとする。なお、本契約の各規定の適用上、当該委託先の行為は乙の行為とみなす。

(借地権の譲渡)

第13条 乙は、事前に甲の書面による承諾を得ない限り、本件借地権の全部又は一部を第三者に対して譲渡することができない。

2 乙が、前項により予め甲の書面による承諾を得たうえで、第三者に本契約により生ずる権利の譲渡又は本契約上の地位の承継を行う場合、乙は、甲に対する保証金返還請求権を当該第三者に譲渡するものとし、甲はこれを承諾する。なお、乙は、当該第三者に対し、本契約における乙の甲に対する義務と同等の義務を、当該第三者に負わせるものとする。

(反社会的勢力の排除)

第14条 乙は、甲に対し、次の各号に掲げる事項を確約する。

- (1) 自ら又は自らの役員(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、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれら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。)ではないこと。
- (2) 反社会的勢力に自らの名義を利用させ、本契約の締結をするものではないこと。
- (3) 自ら又は第三者をして、次の行為をしないこと。

ア 甲に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。

イ 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を棄損する行為。

(契約不適合責任)

第15条 乙は、本件土地が、種類又は品質に関して本契約の内容に適合しないときは、引渡しの日から2年間に限り、甲に対して修補による履行の追完の請求をすることができる。なお、契約不適合を理由として、代替物の引渡しによる履行の追完の請求、代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。

(物件保全義務)

第16条 乙は善良な管理者としての注意をもって本件土地の維持保全に努めなければならない。

- 2 前項の定めにより支出する費用については、全て乙の負担とし、甲に対してその償還等の請求をすることができない。
- 3 乙は、騒音、悪臭又は土壌汚染などによって、近隣住民等に迷惑をかけ、又は近隣住民等に損害を及ぼす行為を行ってはならない。
- 4 乙は、本件土地を使用するにおいて、その近隣住民等から苦情又は要望等があった場合は、自己の責任において速やかに解決をしなければならない。

(禁止又は制限される行為)

第17条 乙は、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 本件土地、本件建物その他本件土地上の施設等を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること若しくは反社会的勢力に占有させ又は反社会的勢力を反復継続的に出入りさせること。
- (2) 本件土地、本件建物その他本件土地上の施設等において、甲に提出する事業提案書及び設計図書で説明したもの(事業開始後において乙から説明を受けて甲が承認したものを含む。)を除き、危険物の持込又は廃棄、廃棄物の持込又は投棄、騒音、悪臭の放散等の危険又は衛生上有害な行為、その他風紀を害し、あるいは近隣に迷惑となるような行為を行うこと。

- 2 本件土地の全部、若しくは、一部を転貸してはならない。

(甲による契約の解除)

第18条 甲は、乙において次に掲げる事由のいずれかに該当する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対して催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

(1) 第2条、第3条第1項、第7条第1項、第9条、第11条、第12条第1項、同第3項、第13条第1項、第17条第1項第2号の各規定に違反したとき。

(2) その他本契約を継続し難い重大な違反行為があったとき。

2 甲は、乙において次の各号に掲げる事由が発生した場合、乙に対し何らの催告も要せず本契約を解除することができる。

(1) 監督官庁から営業の停止を命じられたとき。

(2) 差押、仮差押、銀行取引停止処分又は国税等の滞納処分を受けたとき。

(3) 破産、民事再生、会社更生その他法的整理手続の申立てをし、又は申立てを受けたとき。

(4) 第3条第2項の規定に違反したとき。

(5) 第5条各号の規定に違反したとき。

(6) 第12条第2項各号に違反したとき。

(7) 第14条各号の確約に反する事実が判明したとき、又は本契約締結後に自ら若しくは役員が反社会的勢力に該当したとき。

(8) 第17条第1項第1号、同第2項の規定に違反したとき。

(9) その他前各号に準ずる事由が生じたとき。

3 前2項に基づき甲が本契約を解除した場合、甲は本契約の解除により乙に生じた損害等につき一切の負担を負わないものとする。

(公用、公共用に供するための契約の解除等)

第19条 甲は、公用又は公共用に供するために必要が生じたときは、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。

この場合において、乙に損失が生じた場合には、乙は、甲に対し、地方自治法第238条の5第5項が認める範囲内でその補償を請求することができる。

2 天災地変その他不可抗力により甲が債務を履行できず、その結果として乙が損害を被ったときは、甲はその損害に対して何ら責任を負わないものとする。

(乙による契約の解除)

第20条 本契約期間中に、天変地異等不可抗力により本件建物が滅失したときは、乙は、甲に対し、6ヶ月以上の予告期間をもって書面により本契約の解約を申し入れることができ、予告期間の満了と同時に本契約は終了する。ただし、乙は、予告に代えて6ヶ月分の賃借料を支払うことにより、本契約を即時解約することができる。なお、この場合、乙は第22条に定める原状回復等の義務を負い、保証金の取り扱いは、第8条第2、3、4項に定めるところによる。

(違約金)

第21条 乙は、第18条第1項又は第2項の規定により甲が本契約を解除した場合は、甲に対し違約金として第7条第1項に定める賃借料の2年分を支払うものとする。

2 前項の違約金は損害賠償の予定と解さず、甲に損害が発生した場合、乙は、前項に規定する違約金とは別に、甲が被った損害について賠償するものとする。

(原状回復等)

第22条 乙は、第6条第1項の期間満了により本契約が終了する場合、本件建物その他本件土地に附属させた一切の物を自己の費用をもって収去し、本件土地を更地にした上で期間満了日までに甲に返還するものとする。

2 乙は、本契約が第18条から第20条までの事由により終了する場合、本件建物その他本件土地に附属させた一切の物を自己の費用をもって収去し、本件土地を更地にした上で、甲の指定する期日までに甲に返還するものとする。ただし、甲及び乙との間で、賃貸借期間終了前において賃貸借期間終了後の施設の活用方法について協議し、建築物、擁壁、階段等堅固な工作物等（以下「建築物等」という。）で、甲が賃貸借期間終了時に安全性を確認し存置を認めた場合に限り、収去を免除することができる。なお、この場合、乙は収去を免除した建築物等の所有権を放棄するものとする。

3 乙は、前2項の規定に基づき本件土地の返還をする場合は、甲の承認を受けるものとする。

4 前項までに規定する更地とは、原状回復をした状態とする。ただし、第2項により収去を免除した建築物等を除くものとする。

5 前項までに規定するほか、本件土地につき廃棄物の残地又は有害物質による土壤汚染が判明した場合には、乙の費用及び責任により、当該廃棄物又は土壤汚染部分について法令上要求される対策を講じて土壤の状態を回復させなければならない。ただし、乙の責めに帰さない土壤汚染である場合はこの限りでない。

6 理由の如何を問わず本契約が終了した場合において、乙の退去後に残置物がある場合、甲は、乙が本件建物その他本件土地に附属させた一切の残置物に対する所有権を放棄したものとみなし、甲が残置されたものを処分することについての異議を申し出ることができず、その一切の費用は乙の負担とする。

7 本条に定める本件土地の明渡しが遅延した場合、乙は、甲に対し、終了日の翌日から明け渡しの日まで遅延した日数に応じ、本契約の年額賃料を日割計算した額（1円未満切り捨て）を支払う。

8 乙は、第1項及び第2項に基づき本件土地を甲に返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費、移転料、立退料等その他名目の如何を問わず、甲に対して金銭の請求をすることができない。ただし、第19条第1項に基づく解除による契約終了の場合は、同条同項の定めに従うものとする。

(引渡し)

第23条 本件土地の引渡し日は、令和〇〇年〇〇月〇〇日とする。ただし、やむを得ない

事情により引渡し日を変更する場合は、甲乙協議のうえ決定するものとする。

2 本条に係る一切の費用は、乙の負担とする。

(登記)

第24条 乙が希望する場合には、本件土地について、本契約に定める事業用定期借地権設定の登記ができるものとし、甲はこれに協力するものとする。

2 本契約が終了した際、乙は、直ちに本件土地に係る事業用定期借地権の終了、並びに本件土地上の建物の収去及び本件建物に付着した担保権の消滅等に伴って必要となる一切の登記手続きを行うものとする。

3 前項の規定に基づく登記に要する費用は、乙の負担とする。

(公租公課)

第25条 本契約において、甲に賦課される租税は甲の負担とし、乙に賦課される租税は乙の負担とする。

(届出事項)

第26条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、甲に対して速やかに書面で届け出なければならない。

- (1) 名称若しくは代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 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。
- (3) 滞納処分、強制執行、仮差押、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は再生手続開始の申立てを受けたとき。
- (4) 特別清算開始の申立てがあったとき。
- (5) 企業担保権実行手続の開始、破産又は更生手続開始の申立て(自己申立てを含む。)があったとき。
- (6) 相続その他の一般継承により、本件借地権又は施設の所有権が移転したとき。
- (7) 本件土地が災害等で著しい損傷を受けたとき。
- (8) その他前各号に準じる事由が生じたとき。

(報告の徴収及び立入調査に関する事項)

第27条 甲は、乙に対し、公共財産である本件土地の適正使用を確認する観点から、乙の事業に関して必要な事項を報告させることができる。

2 前項の報告の結果、乙の事業に関し、関係法令違反など本事業の目的に照らして不相当な用地使用のおそれがあると判断される場合、甲の職員を本件建物に立ち入らせ、帳簿、書類その他必要な物件を調査させることができるものとする。

3 乙は、前2項の規定による調査を拒むことができないものとし、誠実にこれに応じなければならないものとする。

4 甲は、第1項の規定の適用について、乙に過剰な負担とならないよう配慮するものとする。

る。

(管轄裁判所)

第28条 本契約は、日本国の法令に従い解釈されるものとし、また、本契約に係る訴訟については、東京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。

(解釈及び適用)

第29条 甲及び乙は、本契約及び募集要項に定めのない事項、又は本契約及び募集要項の解釈について疑義がある事項については、法、民法、地方自治法その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議の上、これを解決するものとする。

(契約の費用)

第30条 本契約の履行に関して必要な費用は、全て乙の負担とする。

(公正証書による契約の締結)

第31条 本契約は、本公正証書作成の時に効力を生じる。

2 本契約の締結に係る公正証書作成に要する一切の費用は、協議により決定する。

(本契約に添付する図書等について)

第32条 本事業に関する募集要項等の必要な書類を添付し、併せて本契約に関わる図書として保有する。

この合意形成の証として、本書2通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

東京都清瀬市中里5丁目8-4-2番地
甲 清瀬市
清瀬市長 澁谷 桂司 印

都県 区市 ●丁目●番地
乙 株式会社○○○○○
代表取締役 ○○ ○○ 印

別記（本件土地）

所在地	地目	地積	備考