

(案)
事業用定期借地権設定契約書

茅ヶ崎市（以下「貸主」という。）と＜優先交渉権者＞（以下「借主」という。）とは、貸主所有の第1条第1項に記載の土地に、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条（事業用定期借地権等）第2項に規定する借地権を設定することを目的として、本契約を締結する。

※ この契約書は実際には公正証書の形式により締結されるものである。

（目的）

第1条 貸主は、次の土地（以下「貸付物件」という。）に対して、借主が第2条で定める用途に使用するために建物を所有することを目的とする法第23条第2項に規定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定するものとする。

所在	地番	地目	地積（㎡）

- 2 本契約により貸主が借主のために設定する本件借地権とは賃借権とする。
- 3 貸主と借主とは、本件借地権が、建物所有を目的とする法第23条第2項で定める事業用定期借地権であり、同項に基づき、法第3条から第8条まで、法第13条（建物買取請求権）及び法第18条（建物の再築の許可）並びに民法第619条（賃貸借の更新の推定等）の適用がないことを相互に確認する。

（用途指定及び承認）

第2条 借主は、この契約の締結後30日以内に、借主が想定する貸付物件における土地利用に関する計画（以下「事業計画書」という。）を募集要項等及び事業提案書の内容に従って策定のうえ貸主に提出、説明のうえ必要な協議を行い、貸主の承認を得なければならない。

- 2 借主は、事業計画書に定める用途として使用するものとし、本契約の期間中、貸付物件ならびに事業計画書に基づき貸付物件に建設する建物（以下「提案施設」という。）の主たる用途については、他の用途には変更しないものとする。ただし、真にやむを得ない理由により、事業を中止、用途変更する場合は、6ヶ月前までに貸主へ報告し、承諾を得なければならないものとする。
- 3 借主は、いかなる場合においても、貸付物件ならびに提案施設を以下の用途に使用し、又は以下の用途に使用する者に使用させることはできないものとする。
 - (1) 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他街区の品位や価値を損なう用途
 - (2) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途
 - (3) 居住の用途（分譲、賃貸、老人ホーム、寮）
 - (4) 以下の団体等による利用
 - ① 茅ヶ崎市暴力団排除条例（平成23年茅ヶ崎市条例第5号）第2条第2号から第5号までに規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体。
 - ② 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。
 - 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14

7号) 第5条及び第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 貸主は、借主が前2項に違反した場合、ただちに借主に是正措置を要求することができる。万一、借主がすみやかに是正措置に応じないときは、貸主は、本契約を解除することができる。ただし、借主が前項第1号又は同項第4号に違反した場合、貸主は是正措置を要求することなく、ただちに本契約を解除することができる。
- 5 借主は、前項により貸主が本契約を解除した場合は、賃料の2ヶ年分に相当する額の違約金を貸主に対し支払うものとする。また、前項により貸主が本契約を解除した場合において、貸主に違約金額を超える損害が発生した場合は、借主は違約金に加えて貸主が被った当該超過損害を賠償するものとする。
- 6 貸主は、本条第4項に基づく本契約解除に関する一切の負担を負わないものとする。また、借主は、提案施設の解体撤去費用並びに建物の賃借人に対する立退料、営業保証金及び閉店にかかる費用等一切の費用を負担するものとする。

(期間)

第3条 本件借地権の期間は、公正証書による本契約締結日から、令和●●年●月●日までとする。

(賃料)

- 第4条 貸付物件の賃料は、年額●●●●円とし、1年未満の端数が生じる場合には日割り(1年を365日とする。)をもって計算した額とし、円未満の端数は切り捨てるものとする。
- 2 前項の賃料年額は、当該年の4月1日から翌年の3月31日までの額とする。
 - 3 借主は、毎年4月に貸主が定める方法により当該年度分の賃料を貸主の発行する納入通知書に記載する納付期限までに支払わなければならない。ただし、初回については、本契約が成立したときに支払うものとする。
 - 4 貸主及び借主は、本条第1項の賃料について、3年ごとの固定資産税評価額の評価替えの時に見直しを行うものとし、その見直しの方法については、別紙2に定めるところによる。ただし、土地価格の急激な変動等により、貸付物件の賃料が近隣の土地の賃料と比較して著しく不相当となったときは、貸主及び借主の協議の上、賃料を改定できるものとする。

(保証金)

- 第5条 借主は、賃料、第15条に規定する遅延利息その他本契約に基づいて生ずる一切の借主の債務を担保するため、本契約が成立したときに、貸主に対し保証金として、本契約成立時点における賃料の10ヶ月分金●●●●円を預託しなければならない。
- 2 貸主は、借主に賃料の不払いその他本契約に関して発生する債務の支払遅延が生じたとき、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。この場合には、貸主は弁済充当日、弁済充当額及び費用を借主に書面で通知する。
 - 3 借主は、前項により貸主から弁済充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に貸主に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
 - 4 貸主は、本契約の終了に伴い、借主が貸付物件を原状に復して貸主に返還し、かつ、第13条に規定する事業用定期借地権設定登記の抹消及び提案施設の滅失登記等がなされた場合において、本契約に基づいて生じた借主の債務で未払いのものがあるときは保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは保証金の額をそれぞれ遅滞なく借主に返還しなければならない。この場合におい

て、返還すべき金員には利息を附さないものとする。

- 5 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、貸主は、保証金から差し引く金額の内訳を借主に明示しなければならない。
- 6 貸主は、借主が貸付物件を原状に復して貸主に返還し、かつ、第13条に規定する事業用定期借地権設定登記の抹消及び提案施設の滅失登記等がなされるまでの間、保証金返還請求権をもって貸主に対する賃料その他の債務と相殺することはできない。
- 7 借主は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権その他いかなる方法によっても担保に供してはならない。ただし、第9条第4項に規定する場合については、この限りではない。

(土壌汚染等に係る責任負担)

第6条 借主による提案施設の建設工事の施工にあたり貸付物件に本契約締結前から存するものと認められる次の各号のいずれかに該当する事実が発見された場合において、当該事実が本契約締結前において借主が合理的に予期することができなかったものと認められるときは、当該事実により提案施設の建設工事に要する合理的な増加費用は貸主が負担するものとする。ただし、借主の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではない。

- (1) 本事業に係る事業者募集手続において貸主が公表又は開示した募集要項その他資料(図面、仕様書、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書を含む。以下「募集要項等」という。)が一致しないこと(これらの優先順位が定められている場合を除く。)
 - (2) 募集要項等に誤謬又は脱漏があること。
 - (3) 募集要項等の表示が明確でないこと。
 - (4) 貸付物件の形状、地質、湧水等の状態、施工上の制約等、募集要項等に表示された自然的又は人為的な施工条件と実際の貸付物件が一致しないこと。
 - (5) 募集要項等で明示されていない施工条件について予期することのできない特別な状態が生じたこと。
- 2 前項各号に定める事実の有無等を確認するために借主が調査を実施する場合、その調査に要する費用は借主が負担することとする。ただし、前項各号に定める事実が発見された場合において当該事実の詳細を確認するために要した増加費用については貸主が負担する。
- 3 埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、工事着工の遅延による費用増大や文化財保護のための計画変更、事業の中止等が発生した場合は、別途協議するものとする。
- 4 前3項の定めに基づく場合を除き、貸主は借主に対して一切の契約不適合責任を負担しないものとする。

(制限される行為等)

第7条 借主は、貸付物件を善良なる管理者の注意をもって使用し、維持保全しなければならない。

- 2 借主は、貸主の書面による承諾を得ることなく、貸付物件又は提案施設について以下の行為をしてはならない。
 - (1) 提案施設に、抵当権その他の権利を設定すること。
 - (2) 提案施設の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、貸付物件の原状を変更すること。
- 3 借主は、貸付物件が天災地変その他の事由(貸主の責めに帰すべき事由を除く。)

によって損壊した場合は、借主の責任及び負担によりその修繕を行うものとする。

4 前項の事由による損壊により第三者に損害を与えた場合には、借主は法令上必要な範囲でその賠償の責めを負うものとする。

5 貸主は、本件借地権の存続期間中、随時、貸付物件及び提案施設について、その使用状況を実地に調査することができ、借主は、これに協力しなければならない。

(提案施設の賃貸借等)

第8条 借主は、提案施設の全部又は一部を、事業計画書に記載された者に対してのみ賃貸することができるものとする。

2 借主は、提案施設の全部又は一部を事業計画書に記載のない第三者へ賃貸する場合は、事前に貸主の書面による承諾を得るものとする。ただし、借主は、第2条第3項の用途に使用する者には賃貸できないものとする。

3 借主は、提案施設の賃借人（以下「建物賃借人」という。）に対し、提案施設が本件借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、本件借地権は本契約の終了時に消滅し、それと同時に建物賃借人との建物賃貸借契約も終了することを説明し、その旨を書面で約定するものとする。

(提案施設及び借地権の譲渡・転貸)

第9条 借主は、提案施設の全部又は一部を第三者に譲渡することはできないものとし、本件借地権（賃借権）を第三者に譲渡・転貸又は抵当権その他の権利を設定することはできないものとする。

2 前項の規定にかかわらず、借主が、正当な理由により、提案施設の全部若しくは一部を第三者に譲渡する場合、又は、これに伴い本件借地権（賃借権）を第三者に譲渡若しくは転貸する場合、事前に書面により貸主の承諾を得るものとする。なお、これら譲渡又は転貸の相手方となる第三者は構成企業（〔借主以外の構成企業名〕、〔借主以外の構成企業名〕をいう。）であることを原則とするが、これ以外の者の場合は、貸主がやむを得ないと認めた者に限るものとする。この場合においても、借主は、第2条第3項の用途として使用する者には本件借地権又は提案施設の全部若しくは一部を譲渡又は転貸することはできないものとする。

3 借主は、当該第三者に対し、提案施設が本件借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、本件借地権は本契約の終了時に消滅することを説明し、その旨を書面で約定するものとする。

4 貸主が本条第2項の本件借地権の譲渡に承諾を与えたときは、借主は、本件借地権とともに貸主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、貸主はこれを承諾するものとする。

(建物の増改築等)

第10条 借主は、提案施設並びに貸付物件内に借主が設置する建築設備及び工作物について、建築基準法上の確認申請を要する行為を行う場合は、貸主の承諾を得るものとする。

(契約の解除)

第11条 貸主は、借主が本契約に違反し、その是正に応じなかった場合、本契約を解除することができる。

2 借主について、銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的倒産手続の開始の決定があったときは、貸主は、ただちに本契約を解除することができる。

- 3 借主は、前2項の規定により貸主が本契約を解除した場合は、賃料の2ヶ年分に相当する額の違約金を貸主に対し支払うものとする。また、前2項に基づく解除により貸主に違約金額を超える損害が発生した場合は、借主は、違約金に加えて貸主が被った当該超過損害を賠償するものとする。
- 4 貸主は、地方自治法第238条の5第4項の規定により、公用又は公共用に供するため貸付物件を必要とするときは、本契約を解除、又は契約の一部を変更することができるものとする。貸主は、これにより借主に損害が発生した場合は、借主が被った損害を合理的な範囲で賠償するものとする。
- 5 借主は、真にやむを得ない理由により本契約の中途解約を希望する場合は、6ヶ月前までに市に対し書面で申し入れ、市の事前の書面による承諾を得るものとする。借主は、市から当該承諾を得た場合、直ちに解約に係る違約金として賃料の2ヶ年分に相当する額を貸主に対し支払うものとし、当該違約金が支払われることを条件として、借主の希望する中途解約日をもって本契約は将来に向けて終了するものとする。また、当該申入による本契約の中途解約により貸主に違約金額を超える損害が発生した場合は、借主は、違約金に加えて貸主が被った当該超過損害を賠償するものとする。

(明渡し・原状回復)

- 第12条 借主は、本件借地権の契約期間が満了する日(解除、解約又は前条に基づく終了の場合においては、解除日、解約日)までに、自己の費用をもって貸付物件上に存する提案施設及びその他貸付物件に付属させた一切の物を収去し、貸付物件を、貸主から借主への貸付物件の引き渡し時点の原状に復して土壌汚染の無いことを確認したうえで貸主に返還しなければならない。なお、貸主及び借主は、本件借地権の契約期間満了の3年前から、契約終了に向けた協議を開始するものとする。
- 2 前項にかかわらず、第11条第4項の定めに基づく解除又は貸主の責めに帰すべき事由若しくは不可抗力事由に基づく解除、解約若しくは自動終了の場合、借主は貸主と協議して定める日までに、貸付物件上に存する提案施設及びその他貸付物件に付属させた一切の物を収去し、貸付物件を、貸主から借主への貸付物件の引き渡し時点の原状に復して土壌汚染の無いことを確認したうえで貸主に返還するものとし、これらの措置に要する費用については、第11条第4項又は貸主の責めに帰すべき事由による場合は貸主がこれを負担し、それ以外の事由による場合には借主がこれを負担する。
- 3 借主が貸付物件の返還を遅延した場合には、前2項に定める各期限の終期の翌日から、遅延期間1日当たり、貸付物件の直近の年間賃料を1日当たりに換算した賃料(1年を365日とし、円未満の端数は切り捨てる。)の2倍に相当する額の遅延損害金を、借主は、貸主に支払うものとする。
- 4 本条第1項又は第2項の定めにかかわらず、借主は、貸主の承諾を得ることを条件として、貸付物件上に存する提案施設及びその他貸付物件に付属させた一切の物の全部又は一部を無償で貸主に譲渡することができるものとする。

(登記)

- 第13条 貸主は、貸付物件について法第23条第2項に基づく事業用定期借地権の設定登記をするものとし、借主は、申請手続きに必要な書類の作成を行い、貸主に提出するものとする。
- 2 本契約が終了した場合には、借主の責任において直ちに前項の登記を抹消するほか、貸付物件上の建物の滅失登記、提案施設に付着した担保権等の一切の抹消登記を行うものとする。

3 本条に関する費用は借主の負担とする。

(公租公課)

第14条 貸付物件に係る租税は貸主の負担とし、提案施設に係る租税は借主の負担とする。

(遅延利息)

第15条 借主は、第4条第3項に規定する期日までにその賃料を支払わなかったとき、又は第5条第1項及び第3項に規定する期日までにその保証金若しくはその不足額の預託を行わなかったときは、その遅延した日数に応じ、茅ヶ崎市市有財産規則（平成11年12月22日規則第49号）第47条第1項の定めによる遅延利息を貸主に支払わなければならない。

(契約の締結に要する費用)

第16条 本契約の締結のために要する公正証書作成その他一切の費用は、借主の負担とする。

(信義則)

第17条 貸主及び借主は、信義を重んじ誠実に本契約を履行しなければならない。

(管轄裁判所)

第18条 本契約に関する紛争又は訴訟の管轄は、貸付物件及び提案施設の所在地を管轄する横浜地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第19条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、民法、借地借家法、その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、定めるものとする。

(強制執行の認諾)

第20条 借主は、本契約第2条第5項、第4条、第5条第3項、第11条第3項及び第5項、第12条第3項、第15条に定める金銭債務を含め、本契約に定める一切の金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

貸主及び借主は、上記のとおり事業用定期借地権設定のための契約を締結したことを証するため、本契約書2通を作成し、記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

貸主

住 所 茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号
氏 名 茅ヶ崎市
茅ヶ崎市長 佐藤 光

借主

住 所
商 号
代表者

物件調書を添付

特記事項

別紙2 賃料の改定方法

1. 賃料の改定に係る計算式

賃料の改定に係る計算式は、以下のとおりとする。

$$\begin{aligned} &\bullet \text{改定後の賃料（年額）} \\ &= \text{従前の賃料（年額）} \times \text{固定資産税評価額変動率} \end{aligned}$$

なお、円未満の端数は切り捨てる。

2. 固定資産税評価額変動率の算定方法

固定資産税評価額変動率は、以下の計算式のとおりとする。

$$\begin{aligned} &\bullet \text{固定資産税評価額変動率} \\ &= \text{賃料改定年度の固定資産税評価額} \div (\text{従前の賃料決定時に採用した固定資産税評価額}) \end{aligned}$$

なお、初回の賃料決定時に採用した固定資産税評価額は●円である。

3. 賃料の改定方法

賃料改定年度は、固定資産税評価額の評価替えの基準年度とし、当該年度の5月頃に公表される改定後の固定資産税評価額に基づき、改定後の賃料の算定を行うものとするが、改定後の賃料は、当該年度の翌年度より適用するものとする。

また、初回の改定の際は、従前の賃料は、年額●●●●円〔事業提案書様式 B-1の提案価格欄に記載の金額〕に、従前の賃料決定時に採用した固定資産税評価額は、令和7年度（事業提案書の提出年度）における固定資産税評価額に、それぞれ読み替えるものとする。

なお、固定資産税評価額変動率に小数点以下第3位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。