

事業用定期借地権設定契約書(案)

賃主 五霞町（以下「甲」という。）と借主●●●（以下「乙」という。）は、次の土地（以下「本件土地」という。）に、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設定契約（以下「本契約」という。）を次のとおり締結する。

所在地 茨城県猿島郡五霞町大字江川 200（地番 200、3161）
名称 旧五霞町立五霞東小学校
敷地面積 21,103 m²

（契約の目的）

第1条 甲は、「五霞町旧五霞東小学校廃校利活用事業」の用に供する次の建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として、本件土地に乙のために、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。

建物詳細 別紙事業計画建物図面記載の●●●
敷地面積 ●●●m²

（指定用途）

第2条 乙は、本件建物を令和●年●月●日に甲に提出した旧五霞東小学校廃校利活用事業の事業提案書（以下「事業計画」という。）に定める用途として使用するものとし、本契約の期間中、本件建物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、その収支状況等から主たる事業の運営の継続が困難となった場合は、6ヵ月前までに甲に報告し、承諾を得た上で事業の中止、用途変更することができるものとする。

2 乙は本件建物を下記の用途に使用、もしくは下記の用途に使用する者に賃貸す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） 以下の団体等による利用。

① 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「暴対法」という。）第2条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147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。

3 深夜時間帯に営業を行う用途に供する場合は、乙は甲の承諾を得るものとする。

4 甲は、乙が本条に違反した場合、ただちに乙に是正措置を要求することができる。万一、乙がすみやかに是正措置に応じない場合、甲は、本契約を解除することができる。この場合、甲は本契約解除に関する一切の負担を負わないものとする。

5 前項の場合、甲は乙より受託している本契約に基づく保証金は返還しないものとし、乙は本件建物の賃借人に対する営業保証金、閉店等にかかる一切の費用等を負担するものとする。

（賃借権の期間）

第3条 本件借地権の期間は本契約に伴う公正証書契約締結日から、満●年の令和●年●月●日までとする。

2 賃借権の期間内に本件建物の滅失（取り壊しを含む。）があった場合に乙が本契約の残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときといえども、本契約の存続期間は延長しないものとする。

(賃料)

第4条 本件土地の賃料は、年額金●●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。

- 2 乙は、毎年4月に甲が定める方法により当該年度分の賃料を甲が発行する請求書の通知を受けた日から30日以内に甲に対して支払うものとする。
- 3 甲及び乙は、賃料について3年ごとの固定資産評価額改定の時に見直し、本件土地の評価額を基準に甲が定める方法により算出した額とするものとする。

(保証金)

第5条 乙は、賃料、第18条に規定する遅延損害金その他本契約に基づいて生ずる一切の乙の債務を担保するため、本契約が成立したときに、甲に対し保証金として賃料の24ヶ月分の金●●円を預託しなければならない。

- 2 乙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は、甲は、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。甲は、この場合には、弁済充当日、弁済充当額及び費用を乙に書面で通知する。乙は、甲より充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に甲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。
- 3 本契約の終了に伴い、乙が本件土地を原状に復して甲に返還し、かつ、第16条に規定する事業用定期借地権設定登記の抹消及び本件建物の滅失登記がなされた場合において、甲は、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、それぞれ遅滞なく乙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付さないものとする。
- 4 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、甲は、保証金から差し引く金額の内訳を乙に明示しなければならない。
- 5 乙は、本件土地を原状に復して甲に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって甲に対する賃料その他の債務と相殺することができない。
- 6 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡、又は質権その他いかなる方法によっても保証金返還請求権を担保に供してはならない。ただし、第8条第3項に規定する場合については、この限りではない。

(契約不適合責任)

第6条 乙は、本件契約を締結した後、本件土地並びに本契約の締結前に甲が本件土地に設置した既存校舎等の従前建築物及び工作物等が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）を発見しても、当該契約不適合を理由とした履行の追完の請求、賃料の減免の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

- 2 本件建物の工事着手日前までに本件土地に土壤汚染が確認された場合は甲の負担によりこれを撤去するものとする。
- 3 本件土地に通常想定される規模の埋設物が存在した場合、乙が撤去等の対策を講じることとするが、通常想定されない地中障害物が発見された場合は、甲の負担により乙がこれを撤去するものとする。ただし地中障害物の有無等を確認するために乙が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て乙が負担することとする。
- 4 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本件建物の計画変更、新築工事の中止等が発生した場合は別途協議するものとする。

(建物の賃貸借等)

第7条 乙は、本件建物の全部又は一部を事業計画に記載のない第三者（以下「第三者」という。）へ賃貸する場合は、事前に書面により甲の承諾を得るものとする。

- 2 乙は以下の団体等に賃貸借、転貸借等することはできないものとする。
 - (1) 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「暴対法」という。）第2条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 147 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。

- 3 第 1 項の場合、乙は、当該第三者に対し、本件建物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、当該本件借地権は本契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との建物賃貸借契約も終了することを書面で約定するものとする。

(建物及び借地権の譲渡・転貸)

第 8 条 乙が本件建物の全部又は一部を第三者に譲渡する場合、また、これに伴い借地権（賃借権）を譲渡・転貸するときは、事前に書面により甲の承諾を得るものとする。

- 2 当該第三者に対し、本件建物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書面で約定するものとする。
- 3 甲が本条第 1 項の譲渡に承諾を与えたときは、乙は本件借地権とともに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ものとする。
- 4 乙は本契約第 2 条第 2 項の用途として使用する者、もしくは第 7 条第 2 項に定める団体等には譲渡できないものとする。

(建物の新築及び増改築等)

第 9 条 乙は本件建物を解体撤去、新築、建築基準法上の確認申請を要する増改築を行う場合は、甲に報告し、承諾を得るものとする。

(土地の譲渡)

第 10 条 甲は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ、その旨を乙に通知するものとする。

- 2 甲は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、乙に対する保証金返還債務を当該第三者に承継させるものとする。

(契約の解除)

第 11 条 次の各号の一に掲げる事由が乙に存する場合において、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、甲は、本契約を解除することができる。

- (1) 第 2 条の指定用途の規定に違反したとき。
- (2) 第 4 条の賃料の規定に違反したとき。
- (3) 第 5 条第 6 項の規定に違反して、保証金返還請求権を譲渡し又は担保に供したとき。
- (4) 第 7 条の建物賃貸借等の規定に違反したとき。
- (5) 第 8 条の建物及び借地権の譲渡・転貸の規定に違反したとき。
- (6) 第 9 条の建物の新築及び増改築等の規定に違反したとき。
- (7) その他本契約の規定に対し本契約を継続し難い重大な違反行為があったとき。
- 2 乙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整理手続の開始の決定があったときは、甲は、直ちに本契約を解除することができる。

(違約金)

第 12 条 乙は、第 11 条の規定により甲が本契約を解除した場合は、その損害として金 500 万円を違約金として甲に支払うものとする。保証金を預託している場合、保証金を違約金の一部または全部に充当できるものとする。

- 2 前項により甲に損害が発生した場合は、違約金の定めとは別に乙は甲に賠償するものとする。

(契約の中途解約)

第 13 条 第 3 条第 1 項の期間中に乙がやむを得ない事由により事業計画の継続ができなくなり本契約を解約する場合は、6 ヶ月前までに甲に対し書面で申し入れ、甲の承諾を得なければならない。

- 2 前項により乙が途中解約する場合は下記に定める事項に従うものとする。

(1) 金 500 万円を違約金として甲に支払うものとする。保証金をすでに差し入れている場合、保証金を違約金の一部または全部に充当することができる。

- (2) 甲に損害が発生した場合は、違約金の定めとは別に甲が被った損害のうち合理的な範囲を乙は賠償するものとする。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

- 第14条 甲及び乙は、法令変更もしくは不可抗力により本契約に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったときは、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知しなければならない。この場合において、通知を行った者は、通知を發した日以降、本契約に基づく履行期日における履行義務の全部又は一部を免れるものとする。ただし、各当事者は不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。
- 2 甲及び乙は、前項に定める通知を發した日以後、直ちに事業に供する本件建物の継続の可否について協議するものとし、事業に供する本件建物の継続に関して増加費用の発生又は引渡日の遅延が予想される場合にあっては、乙が当該増加費用の額又は遅延期間を最小限とするような対策を検討し、その対策の合理性について甲と協議しなければならない。
- 3 法令変更もしくは不可抗力により本契約の有効期間中に発生した本件建物に関する追加費用及び損害額については乙が負担するものとする。

(契約終了時の措置)

- 第15条 乙は、本件借地権の契約期間の満了、契約の解除、契約の中途解約等により本契約が解除されたときは、自己の費用をもって本件土地の存する本件建物及びその他本件土地に付属させた一切の物を収去し、本件土地を原状に復して土壤汚染の無いことを確認したうえで甲に返還するものとする。
- 2 乙が本件土地の返還を遅延した場合には、契約期間満了日、契約の解除または契約の中途解約の場合は甲及び乙が合意した土地の返還予定日から、遅延期間1日当たり、本件土地直近の年間賃料を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乙は甲に支払うものとする。

(登記)

- 第16条 甲及び乙は、本件土地について事業用定期借地権設定登記をするものとする。
- 2 本契約が終了した場合には、乙の責任において直ちに本件土地に登記してある事業用定期借地権の抹消、本件土地上の建物の滅失、本件建物の付着した担保権等の一切を抹消するものとする
- 3 本条に関する費用は乙の負担とする。

(公租公課)

- 第17条 本件土地の租税は甲の負担とし、本件建物の租税は乙の負担とする。

(遅延利息)

- 第18条 乙は、第4条第2項に規定する期日までにその賃料を支払わなかった時は、その遅延した日数に応じて計算した金額を遅延利息として甲に支払わなければならない。

(近隣対策)

- 第19条 本件土地上の既存の建物解体・撤去工事、公共施設及び本件建物の新築工事ならびに本件建物の運営において、近隣住民等への周知、説明対応等については、乙は誠意をもって近隣住民への説明等を行い、紛争等が生じた場合も乙の責任と負担において対応するものとする。

(施設建設に起因する周辺影響への対策)

- 第20条 本件建物を建設したことにより起因する周辺への影響(電波障害、風害、悪臭、日影、騒音または振動等)について、実際に本件建物に起因して影響が生じた場合、乙が責任を持って対応するものとする。

(公正証書による契約の締結)

- 第21条 甲及び乙は、公正人役場において、公正証書により、この契約に定める内容に基づく事業用定期借地権の設定契約を締結する。

2 公正証書作成に係る一切の費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第22条 本契約に係る訴えの管轄は、本件土地の所在地を管轄する裁判所とする。

(規定外事項)

第23条 本契約に定めのない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、甲及び乙は、民法、借地借家法、その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決するものとする。

甲及び乙は、上記のとおり事業用定期借地権設定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

甲 茨城県猿島郡五霞町小福田 1162 番地 1
五霞町長 知久 清志

乙 ●●●