

## 事業用定期借地権設定契約条項（案）

借地権設定者府中市（以下「甲」という。）と、借地権者【代表企業名／事業者名】（以下「乙」という。）とは、府中グリーンプラザ敷地活用事業（以下「本事業」という。）のために、別紙記載の事業用敷地（以下「本件敷地」という。）について、以下のとおり借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条に定める事業用定期借地権の設定契約（以下「本契約」という。）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行する。

### （契約の目的）

**第1条** 本契約は、甲が乙に対し、本件敷地に法第23条【第1項／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。）を設定することを目的とする。

2 本件借地権は、法第9条及び法第16条の規定に関わらず、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存続期間の延長がなく、また、乙は、法第13条の規定による建物の買取りを甲に請求することができない。

3 本件借地権は、法第3条から法第8条まで、法第13条及び法第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の適用はないものとする。

### （指定用途）

**第2条** 乙は、専ら本事業の用に供する建物（平成●年●月●日付けで甲に対し提出した事業計画書（以下「事業計画書」という。）に定める。）を所有するために本件敷地を使用するものとし、本件借地権の存続期間中、他の用途には使用しないものとする。ただし、乙は、主たる用途の運営の継続が困難となった場合は、6箇月前までに甲に通知し、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。

### （禁止用途）

**第3条** 乙は、本件敷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、宗教施設など、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) 前項目のほか、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

(5) 居住の用に供する用途

2 深夜時間帯（午前0時から午前6時の時間帯をいう。）に営業を行う用途に供する場合は、乙

は事前に書面による甲の承認を得るものとする。ただし、事業計画書に記載された駐車場等については、この限りでない。

#### (賃貸借期間)

**第4条** 本件借地権の存続期間は、平成●●年●●月●●日（解体・撤去工事に係る解体撤去期間開始日）から、平成●●年●●月●●日まで（●年●箇月）とする。

2 本件借地権については、契約の更新を行わない。ただし、本件借地権の期間の満了後に当事者の合意により再契約をすることができる。

3 第1項の規定にかかわらず、平成●●年●月●日付で締結した本事業に係る基本協定書（以下「基本協定」という。）が終了した場合は、第1項の期間満了前であっても、本契約は終了するものとする。

#### (土地賃借料)

**第5条** 本件敷地の賃借料は、本件借地権の存続期間において発生するものとし、金●●●●●円／月・㎡とする。

2 甲は、本件借地権の存続期間の開始日から本事業において本件敷地に新たに整備する施設（以下「新施設」という。）の建設工事が完了する月の前月末日までの期間の本件敷地の賃借料の支払いを免除する。なお、新施設の所有権保存登記が完了し、登記識別情報通知又は登記済証の写しが市に提出された時点をもって建設工事の完了とみなす。ただし、当該書面が平成32年9月30日までに提出されない場合は、建設工事完了前であっても賃借料が発生するものとする。

3 甲及び乙は、賃借料について、契約を締結する年度（毎年4月1日から翌年3月31日までの期間をいう。以下同じ）の4月1日を起算日として、3年ごとに見直すことができるものとし、甲が定める方法により算定した額を当該年度の開始日から適用するものとする。

4 改定賃借料の算定は、別紙●に定めるとおりとする。

#### (支払方法)

**第6条** 乙は、本件借地権の存続期間中、各事業年度を前期（4月1日から9月30日まで）と後期（10月1日から翌年3月31日まで）の半期に区分して、賃借料の各期に相当する金額を、当該事業年度の前期及び後期の開始日から起算して30日以内に支払うものとする。ただし、初回の年度は、新施設の供用開始日が属する月の1日からその直後に到来する3月31日までの期間とし、最終の年度は、その開始日たる4月1日から借地期間の末日までとして、年365日の日割計算（うるう年の場合を含む。1円未満の端数は切り捨て。）とする。

#### (延滞金)

**第7条** 乙は、前条に定める支払期限までに賃借料を支払わなかったときは、支払うべき賃借料の他に、その支払期限の翌日から支払の日までの日数に応じ、年14.6%の割合で計算した延滞金を甲に支払う。この場合の計算方法は、年365日の日割計算（うるう年の場合を含む。）とし、1円未満の端数は切り捨てる。

### (物件の引渡し)

**第8条** 甲と乙は、基本協定第10条第1項の規定に基づき、甲から乙に対し本件敷地上の府中グリーンプラザ（以下「**現施設**」という。）を無償譲渡するため、本契約締結時に建物譲渡契約を締結するものとする。

2 甲は、本件敷地、現施設及びスカイナードAを、本件借地権の存続期間の開始日の午前9時に、現状のまま乙に引き渡したものとする。ただし、当該日において、乙が第17条に定める契約保証金の納付を遅滞している場合には、契約保証金の納付が完了したことを甲が確認した日の翌日午前9時に引き渡すものとする。

3 乙は、本件敷地の引き渡し後、別途甲と締結する解体協定に基づき現施設等の解体工事を行うものとする。

### (建物の賃貸等)

**第9条** 乙は、新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し又は使用させる場合は、事前に甲の書面による承諾を得るものとする。

2 乙は、次に掲げる団体等に対し、新施設を賃貸し、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

3 乙が第1項の規定に基づき事前に甲の書面による承諾を得て第三者と締結する建物賃貸借契約は、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、当該契約の期間は第4条に定める期間を超えてはならない。また、当該契約には、新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、同時に当該契約も更新なく終了することを書面に明記しなければならない。乙は、法第38条第4項に従って建物賃借人に対する通知を行わなければならない。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。

### (借地権の譲渡・転貸)

**第10条** 乙は、事前に甲の書面による承諾を得ない限り、本件借地権の全部若しくは一部を第三者に対し転貸することはできないものとする。また、乙は、第三者に対し本件借地権を譲渡することはできないものとする。

2 乙が前項の規定に基づき事前に甲の書面による承諾を得て本件敷地の全部又は一部を第三者に転貸する場合、当該第三者と締結する賃貸借契約は、法第23条に基づく事業用定期借地権を設定するものとしなければならない。かつ、その契約期間は、第4条に定める期間を超えてはならない。乙は当該第三者との間で、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。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。

### (反社会的勢力の排除)

**第11条** 乙は、甲に対し、次の第1号及び第2号に掲げる事項を表明保証し、第3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、総会屋も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。

### (禁止又は制限される行為)

**第12条** 乙は、本件敷地の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 新施設その他本件敷地上の施設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。
- (2) 本件敷地の周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人等に不安を覚えさせること。
- (3) 新施設その他本件敷地上の施設を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。

### (甲による契約の解除)

**第13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条の規定に違反したとき。
  - (2) 第6条の規定に違反したとき。
  - (3) 第9条の規定に違反したとき。
  - (4) 第10条の規定に違反したとき。
  - (5) 第17条第1項の規定に違反して、契約保証金（同項の契約保証金の不足額を含む。）を預託しなかったとき、又は同条第7項の規定に違反して契約保証金返還請求権を譲渡し、若しくは担保に供したとき。
  - (6) 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) 事業譲渡・合併・会社分割等の組織再編その他会社の支配に重要な変更が生じたとき。
  - (3) 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。
  - (4) 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。
  - (5) その他前各号に準ずる事由が生じたとき。

- (6) 第3条第1項の規定に違反したとき。
  - (7) 第11条第1号及び第2号の表明保証が事実と反していたとき。
  - (8) 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、又は、第11条第3号の規定に違反したとき。
  - (9) 第12条の規定に違反したとき。
- 3 前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14条** 甲は、公用又は公共用に供するために必要を生じたときは、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、合理的な範囲でその補償を請求することができる。

- 2 天災地変その他の不可抗力により甲が債務を履行することができなくなったことにより乙が被った損害については、甲は何ら責任を負わないものとする。

#### (乙による契約の解除・中途解約)

**第15条** 甲が本契約に違反した場合において、乙が当該違反に係る義務の履行を甲に対して催告したにもかかわらず、甲がかかる催告後相当の期間内に当該義務を履行しないときは、乙は、本契約を解除することができる。

- 2 乙は、第4条第1項に規定する期間中に乙がやむを得ない事由により事業計画書記載の事業の継続ができなくなった場合、12箇月前までに甲に対し書面で申し入れ、甲の書面による承諾を得た場合に限り、本契約を解約することができる。ただし、新施設供用開始日より3年間は、乙は本契約の解約を申し入れることはできない。

- 3 前項の規定により乙が途中解約する場合、次に定める事項に従うものとする。

- (1) 乙は、本契約に基づく途中解約時点における賃借料の2年分相当額を違約罰として甲に支払うものとする。この場合、乙は、契約保証金を違約罰の一部又は全部に充当することを請求することはできない。なお、第5条第2項に基づく賃借料の免除は、本号に規定する違約金の額の算定に当たっては考慮しない。
- (2) 甲に損害が発生した場合、乙は、前号に規定する違約罰とは別に、甲が被った損害につき、合理的な範囲で賠償するものとする。

#### (違約金)

**第16条** 乙は、第4条第3項の規定に基づき本契約が終了した場合（基本協定が乙の責に帰すべき事由により終了したことによって終了したときに限る。）又は第13条第1項若しくは第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5条第1項に定める賃借料の12箇月分及び賃貸借終了時の原状回復のための解体費相当額（整地に係る費用を含む。）である金●●●●円を支払うものとする。当該違約金の額については、本契約期間内において、甲乙間で協議の上、双方の合意により増減することができる。なお、本条に規定する違約金の額の

算定に当たって、第5条第2項に基づく賃借料の免除は考慮しない。

2 第1項に基づく違約金の支払いは、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げない。

#### (契約保証金)

**第17条** 乙は、前条に規定する違約金を担保するため、本契約が成立したときに、甲に対し契約保証金として当該違約金に相当する額を預託しなければならない。ただし、第18条の規定に基づき、乙が甲を被保険者とする履行保証保険を手配し、その保険証券を甲に差し入れる場合、甲は乙に対し契約保証金として預託する額の全部又は一部を免除することができる。

2 乙に賃借料の不払いその他本契約に関して発生する一切の債務の不履行が生じたときは、甲は、催告なしに契約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、契約保証金の充当を行った場合には、弁済充当日、弁済充当額を乙に対し書面で通知するものとし、乙は、当該通知を受けた日から30日以内に、甲に対し、契約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、第19条の規定に基づき本件敷地を更地にし、土壌汚染に係る対策（必要な場合に限る。）を講じた上で、本件敷地を甲に返還し、かつ、第20条第2項に規定する登記手続きがなされた場合、甲は、必要な措置を講じた上で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契約保証金の残額から当該未払債務の額を差し引いて、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附さないものとする。

4 甲は、前項の規定により未払債務の額を差し引いて契約保証金を返還するときは、契約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 第13条第1項、第2項及び第15条第2項の規定に基づき、乙の責めに帰すべき事由により本件借地権の存続期間内に契約を解除する場合において、甲は乙に対し契約保証金を返還しないものとする。

6 乙は、契約保証金返還請求権をもって甲に対する賃借料その他の債務との相殺を主張することができない。

7 乙は、契約保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならず、また、質権の設定その他いかなる方法によっても契約保証金返還請求権を担保に供してはならない。

#### (契約保証金に代わる担保等)

**第18条** 乙は、第17条に定める契約保証金の預託に代えて、甲を被保険者とする履行保証保険を手配し、その保険証券を甲に差し入れることができる。

2 前項に定める履行保証保険を付保する場合は、その保険期間の開始日の翌日から1箇月以内に、当該保険証券を甲に差し入れるものとする。事務上のやむを得ない事情等により、かかる期限までに、甲に対して保険証券を提出することができない場合は、乙は、当該期限までに甲に対して、当該事情等を説明の上、可及的速やかに保険証券を甲に提出しなければならない。

3 第16条第1項の規定に基づき違約金の額が増額される場合、乙は、甲から請求があったとき

は、かかる増加額につき履行保証保険を付保した上で、可及的速やかに当該履行保証保険に係る保険証券を甲に差し入れるものとする。かかる手続きにあたり、乙が差し入れ、甲が保管する保険証券を要するものとして、保険会社から要請があった場合は、甲は、当該付保手続きのために、当該保険証券を乙に返還するものとする。

- 4 履行保証保険の保険期間は、乙と保険会社の協議により決定することができるものとし、当該保険期間が本契約の満了日までの全期間に及ばないときは、乙は本契約が終了するに至るまで、保険期間の中断なく、当該履行保証保険が更新又は継続される限り、履行保証保険をもって、前条に定める契約保証金の代替措置とすることができるものとする。乙が、本契約が終了するに至るまでの間、保険期間の中断なく履行保証保険を更新し又は継続することができないときは、乙はその保険期間の満了日の翌日から1箇月以内に、第16条に規定する違約金の金額（同条に基づき変更された場合には、当該変更後の金額とする。）の契約保証金を甲に預託し又は甲が認める他の代替手段により違約金の担保措置を実施しなければならない。乙が、上記期限内に契約保証金を預託し又は甲の認める代替手段としての違約金の担保措置を実施することができない場合は、甲は、第13条第1項第6号に基づき本契約を解除することができる。
- 5 履行保証保険の保険金額が第16条第1項に規定する違約金の額（同条同項に基づき変更された場合には、当該変更後の金額とする。）に満たない場合、乙は、その不足額（以下「**差額保証金**」という。）を甲に預託することにより、履行保証保険の保険金額と差額保障金の合算額にて違約金の担保措置とすることができる。ただし、甲が差額保証金の預託を不要とする旨を書面で通知した場合は、かかる差額保証金の預託を行うことを要しない。乙が差額保証金を預託した後、第4条第3項に基づき本契約が終了した場合（ただし、本契約が乙の責に帰すべき事由により終了したことによって終了した場合に限る。）又は第13条第1項の規定により甲が本契約を解除した場合、甲は、第16条に規定する違約金の一部の支払いに差額保証金を充当するとともに、履行保証保険に係る契約に定める条件に従い、当該契約上認められる範囲内で保険金の支払いを保険会社に求めることができる。
- 6 甲が差額保証金の預託を乙に要請し、万一、乙がこれに応じない場合は、甲は、第13条第1項第6号に基づき本契約を解除し、違約金の支払いを乙に請求することができるが、この場合、履行保証保険に係る契約の条件上、履行保証保険に係る保険金は支払われない。

#### （原状回復等）

- 第19条** 乙は、第4条第1項の期間満了により本契約が終了する場合、新施設及びその他本件敷地に附属させた一切の物を自己の費用をもって収去し、本件敷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。ただし、府中スカイナードの機能については維持することを前提とし、新施設及びその他本件敷地に附属させた一切の物の解体・撤去の詳細範囲については、本件敷地の賃貸借期間満了1年前までに、乙と甲の協議により定めることとする。
- 2 乙は、本契約が第13条から第15条までの事由により終了する場合、新施設及びその他本件敷地に附属させた一切の物を自己の費用をもって収去し、本件敷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。
  - 3 乙は、第1項及び第2項に定める本件敷地の返還をする場合は、甲による現地確認を受け、その承諾を得ることをもって本件敷地の明渡しを完了したものとする。

- 4 理由の如何を問わず本契約が終了した場合において、乙が第1項又は第2項の規定に基づき本件敷地を更地にした上で甲に本件敷地を返還しなかった場合、甲は、乙に代わって本件敷地を更地にすることができる。この場合において、乙は、新施設その他本件敷地に附属させた一切の物に対する所有権を放棄したものとみなし、甲が更地にすること及び残置された物を処分することについて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。
- 5 甲は、前項の更地にすることを実施する費用について、契約保証金から差し引くことができるものとする。
- 6 前項までに規定する更地とは、新施設その他本件敷地に附属させた一切の物を収去した上で、良質な土砂で平らに均し、土砂の飛散が起こらないようにした状態とする。また、本件敷地につき土壤汚染対策法（平成14年法律第51号）第3条に規定される有害物質使用特定施設の敷地として利用した場合は、乙の費用により土壤汚染調査を行うものとし、土壤汚染が判明した場合には、乙の費用及び責任により、土壤汚染部分について法令上要求される対策を講じ、土壤汚染の無いことを甲に対し保証しなければならない。
- 7 本条に定める本件敷地の明渡しが遅延した場合は、乙は、甲に対し、遅延した日数に応じ、本契約の終了日現在の賃借料の倍額に相当する金員を支払わなければならない。
- 8 乙は、第1項及び第2項に基づき本件敷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等について、甲に対しその償還等を請求することができない。

#### （登記）

**第20条** 甲及び乙は、本件敷地について事業用定期借地権設定登記を行うものとする。

- 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敷地に係る事業用定期借地権の終了、本件敷地上の建物の収去及び新施設に付着した担保権の消滅等に伴って必要な一切の登記手続きを行うものとする。
- 3 本条に係る一切の費用は、乙の負担とする。

#### （公租公課）

**第21条** 本件敷地の租税は甲の負担とし、新施設の租税は乙の負担とする。

#### （債務不履行に対する措置）

**第22条** 乙は、本契約に基づく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。

#### （公正証書による契約の締結）

**第23条** 甲及び乙は、公証人役場において、公正証書により、本契約条項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 甲乙間の事業用定期借地権設定契約は、前項の公正証書作成の時に効力を発生するものとする。
- 3 第1項の公正証書作成に係る一切の費用は、乙の負担とする。



**(届出事項)**

**第24条** 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、甲に対し、速やかに書面で届け出なければならない。

- (1) 乙の名称又は主たる事務所の所在地その他登記すべき事項につき変更が生じたとき。
- (2) 基本協定に基づく事業の実施及び継続に、悪影響を及ぼす事由又はそのおそれのある事由が生じたとき。

**(管轄裁判所)**

**第25条** 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管轄裁判所とする。

**(解釈及び適用)**

**第26条** 本契約、基本協定、本事業に係る募集要項、要求水準書及び事業計画書相互間に矛盾又は齟齬がある場合は、本契約（変更がある場合はこれを含む。）、基本協定、事業計画書、募集要項、要求水準書の順に優先して適用される。

2 本契約、協定書、事業計画書、募集要項、要求水準書に定めのない事項又は解釈について疑義がある事項については、甲及び乙は、法、民法、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。

平成●●年●●月●●日

甲 府中市宮西町2丁目24番地  
府中市  
代表者 府中市長 高野 律 雄

乙 【代表企業／事業者】