

事業用定期借地権設定契約書（案）

（契約の締結）

第1条 借地権設定者 川口市（以下「甲」という。）と借地権者 ●●●●●（以下「乙」という。）は、甲及び乙が令和5年●月●日付で締結したSKIPシティC2街区利活用事業に関する基本協定書（以下「基本協定」という。）に基づき、令和5年●月●日、甲の所有する別紙目録記載の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（以下「法」という。）第23条第1項に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）設定契約（以下「本契約」という。）を締結した。

（規定の不適用）

第2条 甲及び乙は、本契約については、法第9条及び法第16条の強行規定にかかわらず、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、乙は甲に対して法第13条の規定による建物の買取りを請求することができないことを相互に確認した。

（指定用途及び建物の建築等）

- 第3条 乙は、本件土地を「SKIPシティC2街区利活用事業者募集要項」（以下「募集要項」という。）に記載した用途及び乙が甲に提出した企画提案書等（以下「企画提案」という。）により提案した物販・飲食施設としての用途（以下「指定用途」という。）として自ら使用するものとし、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カ月前までに甲に報告し、承諾を得なければならないものとする。
- 2 乙は、本件土地を、専ら指定用途の業務の用に供する建物の所有にのみ使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。
- 3 乙は本件土地上に、●●造●階建の建物（以下「本件建物」という。）を建築所有する予定である。

（賃貸借期間）

- 第4条 本件土地の賃貸借期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。
- 2 前項の賃貸借期間には、本契約締結後に本件土地上に設置する本件建物の建設期間及び本件建物の解体撤去期間を含むものとする。ただし、本件建物の解体撤去に要する期間変更に関して乙から申し出があり、甲がその期間を合理的であると判断した場合には、これを変更することができる。

- 3 契約期間満了時に本件土地に建物が存在する場合でも、乙は本契約の更新を請求することができない。また、乙は、甲に対して本件建物の買取りを請求することはできない。
- 4 本契約の存続期間中に本件建物が滅失した場合において、乙が本件土地に建物を再築しても契約期間の延長はしない。

(土地貸付料)

第5条 本件土地の貸付料は、月額●,●●●,●●●円と定め、乙は甲の発行する納入通知書又は口座振替の方法で四半期ごと（6月、9月、12月、3月の末日まで）に、使用後の3カ月分を一括して納入しなければならないものとし、支払いに要する費用は乙の負担とする。

なお、1カ月未満の端数が生じる場合には日割りをもって計算した額とし、1円未満の端数は切り捨てるものとする。

- 2 甲及び乙は、貸付料について3年ごとに、国税庁が発表する路線価の変動率に応じて改定することができるものとする。

(遅延損害金)

第6条 乙が前条により甲に支払うべき金額を納期限までに支払わなかったときは、乙は甲に対し、支払うべき金額に対し、指定された期日の翌日から完納した日までの遅延日数に応じ年利14.5%の割合を乗じて得た額（100円未満の場合を除く）に相当する遅延損害金を支払うものとする。

(解体撤去保証金)

第7条 乙は、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、令和5年●月末日迄に金●●●,●●●,●●●円の解体撤去保証金（以下「保証金」という。）を甲が発行する納入通知書により預託しなければならない。

- 2 賃料の増額改定又は経済事情の変動等により、前項の保証金が担保として合理性を欠く場合、甲乙協議の上、甲は乙に保証金の追加支払いを請求することができる。
- 3 甲は、乙に貸付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、甲は、弁済充当日、弁済充当額及び費用を乙に書面で通知する。
- 4 乙は、前項により甲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。

- 5 甲は、本契約終了の際に、乙が本件土地を更地（本件土地上に存する本件建物その他本件土地に付属させた一切の物を収去し、良質な土砂で平らかに均し、土砂の流出や飛散が起らないようにした状態をいう。以下同じ。）にして甲に返還し、かつ、第21条に規定する事業用定期借地権設定登記が抹消され、本件建物の担保権が抹消され、本件建物の滅失登記等がされた場合において、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。
- 6 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。
- 7 乙は、本件土地を更地に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貸付料その他の債務と相殺することができない。
- 8 乙は、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3項に規定する場合については、この限りではない。

（建物の賃貸借）

第8条 乙は、本件建物を、指定用途に自ら使用するものとする。ただし、やむを得ない理由により甲の承諾を受けた場合にはこの限りではない。本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸する場合は、事前に甲の書面による承諾を得るものとする。この場合、乙が第三者と締結する建物賃貸借契約は、借地借家法第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、本契約第4条第1項に定める期間を越える契約を締結してはならない。また、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。

（建物及び借地権の譲渡・転貸）

- 第9条 乙は本件建物を第三者に譲渡すること及び借地権を第三者に譲渡・転貸することはできないものとする。ただし、やむを得ない理由により甲の承諾を受けた場合にはこの限りではない。
- 2 甲が本条第1項の本件借地権の譲渡・転貸に承諾を与えたときは、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、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。

- 3 甲が本条第1項の本件借地権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。

(建物の増改築)

第10条 乙は指定用途と相違する内容にて、本件建物や施設等を建築、増築又は改築することはできない。ただし、やむを得ない理由により甲の承諾を受けた場合にはこの限りではない。

- 2 乙は、本件建物及び施設等について、建築基準法上の確認申請を要する行為を行う場合は、甲の承諾を得るものとする。

(反社会的勢力の排除)

第11条 乙は甲に対し、次の各号の事項を確約する。

- (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) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものではないこと。
- (3) 自ら又は第三者を利用して、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、又は信用を毀損する行為。

(禁止用途・禁止又は制限される行為)

第12条 乙は、本件土地及び本件建物を以下の用途に自ら使用し、又は第三者に使用させてはならない。

- (1) 反社会的勢力の事務所その他の活動のための利用。
 - (2) 破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）に基づくところの破壊的団体及び代表者等の活動のための利用。
 - (3) 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及び同条第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業の用途。
 - (4) 環境に著しく負荷を課すおそれのある業の用途。
 - (5) 公序良俗に反する用途。
- 2 乙は、本件土地及び本件建物の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
- (1) 本件土地及び本件建物並びにその周辺において、著しく粗野若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。

- (2) 本件土地及び本件建物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 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。ただし、本契約における当事者間の信頼関係が著しく損なわれていないと認められるときは、この限りではない。

甲が解除できる場合、甲は本契約の解除により乙に生じる損害等につき一切の責任を負わないものとする。

- (1) 第3条の指定用途の規定に違反したとき。
- (2) 第5条の土地貸付料の規定に違反し、90日以上滞納したとき。
- (3) 第7条の解体撤去保証金の規定に違反したとき。
- (4) 第8条の建物の賃貸借の規定に違反したとき。
- (5) 第9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10条の建物の増改築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 次の各号の一に掲げる事由が乙に存する場合において、甲は、乙に対し何らの催告も要せず、直ちに本契約を解除することができる。ただし、本契約における当事者間の信頼関係が著しく損なわれていないと認められるときは、この限りではない。

甲が解除できる場合、甲は本契約の解除により乙に生じる損害等につき一切の負担を負わないものとする。

- (1) 第11条の確約に反する事実が判明したとき。
- (2) 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。
- (3) 第12条の禁止用途・禁止又は制限される行為の規定に違反したとき。
- (4) 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。
- (5) 監督官庁から営業の停止を命じられたとき
- (6) 事業譲渡・合併・組織分割等の再編、その他組織の支配に重要な変更が生じたとき。
- (7) その他前各号に準ずる事由が生じたとき。

(契約の中途解約)

第14条 第4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カ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。

(違約金及び損害賠償)

第15条 本契約を第13条の規定により甲が解除し、又は第14条の規定により乙が解除した場合において、乙は甲に対し契約解除時点における月額貸付料の12カ月分に相当する金額を違約金として甲に支払うものとする。ただし、当該違約金の額については、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。また、乙は、契約の解除により甲に損害が発生した場合は、違約金とは別に、甲が被った損害を賠償するものとする。

(契約終了時の措置)

第16条 乙は、第4条第1項の期間の満了により本契約が終了する場合は、本件借地権の期間の満了日までに、本件借地権の期間の満了以外の事由により本契約が終了した場合は、甲が指定する期日までに、自己の費用をもって本件土地を更地にした上で、甲に本件土地を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、契約の終了日の翌日から、遅延期間1日当たり、本件土地の直近の年間賃料を1日あ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。

(費用償還請求権等の放棄)

第17条 乙は、本件土地の使用に必要な一切の費用、経費を負担するものとし、また、本契約終了時の本件土地の返還にあたり、有益費用の償還請求権を行使せず、甲に対して名目の如何に関わらず、何ら補償の請求をすることができない。

(賃借人の管理義務)

第18条 乙は、本件土地の使用にあたっては、善良なる管理者の注意をもって使用するものとし、本件土地の通常維持管理に必要な費用は乙の負担とする。

2 乙の責に帰すべき事由により本件土地を損傷した場合は、乙は自己の費用で原状に復するか、又は甲に対しその損害を賠償するものとする。

3 甲は、本件土地について、随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

- 4 乙は本件建物の新築、改築工事、本件建物の運営及び解体撤去工事において、近隣住民等への周知、説明対応等について誠意をもって対応し、紛争等が生じた場合には乙の責任と負担において対応するものとする。

(契約不適合責任)

- 第19条 乙は、本契約の締結後、本件土地が契約の内容に適合しない状態がある場合でも、追完請求、貸付料減額請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができない。
- 2 乙は、本契約の締結後、本件土地に工作物・地中埋設物等が残置されていることを確認した場合でも、撤去及び処分に要する一切の費用はすべて乙の負担とする。
- 3 乙は、隣地境界についての異議その他求償の申出をすることができない。

(危険負担)

- 第20条 本契約締結日から本件土地の賃貸借期間の開始の日までにおいて、本件土地が甲及び乙いずれの責めに帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合には、乙は本契約を解除することができる。

(登記)

- 第21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行うことができる。
- 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、本件建物に付され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22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。

(契約費用等の負担)

- 第23条 本契約及び本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、速やかに甲に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変更が生じたとき。

- (2) 本契約に基づく事業の実施及び継続に、悪影響を及ぼす又はそのおそれのある事由が生じたとき。

(裁判管轄)

第25条 本契約に関する訴訟の提起等は、甲を管轄する地方裁判所に行うものとする。

(解釈及び適用)

第26条 本契約、基本協定、募集要項、企画提案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、募集要項、企画提案の順に優先して適用される。

- 2 本契約、基本協定、募集要項、企画提案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、民法、借地借家法、その他の法令及び不動産取引の慣行に従い、誠意を持って協議し、解決するものとする。

(強制執行承認)

第27条 甲及び乙は、本契約に基づく金銭債務を履行しないときは、直ちに、強制執行に服する旨陳述した。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、それぞれに甲乙記名押印して、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 川口市青木二丁目1番1号
川口市
川口市長名

乙

別紙目録

(本件土地の表示)

所在	地番	地目	公簿地積（㎡）
川口市上青木四丁目	1 3 番●	雑種地	●●,●●●.●●

以上