

事業用定期借地権設定契約条項（案）

長浜市長 浅見 宣義（以下「甲」という。）と〇〇 代表〇〇（以下「乙」という。）は、別表の土地（以下「本件土地」という。）について、次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条第3項に基づく事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。（以下、本契約によって設定される借地権を「本件借地権」という。）

（目的）

第1条 甲は、本件土地を、乙が●●●の用地として使用することを目的として賃貸し、乙はこれを借り受ける。（以下本項の賃貸借を「本件賃貸借」という。）

（事業用借地権）

第2条 甲及び乙は、本件賃貸借は専ら乙の経営する●●●の用に供する建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的とするもので、本件借地権は法第23条第2項に定める事業用定期借地権に当たることを確認する。

（本件土地の表示）

（1）所在 滋賀県長浜市高月町高月字西田中 560 番地 外 4 筆 ※別表のとおり

（2）敷地面積 24, 131 m²

（3）用途 ●●●の用に供する

2 本件借地権については、法第3条から第8条、第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定の適用はないものとする。

（本件土地の用途）

第3条 乙は、本件土地を旧高月中学校跡地利活用に係るプロポーザルにおいて提案した事業（以下「提案事業」という。）に基づき、本事業の用に供する建物及び建物以外の工作物の所有を目的として使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。

2 乙は、前項の目的を変更してはならない。

（借地期間）

第4条 本件借地権の期間（以下「本件借地期間」という。）は、令和●年●月●●日から、令和●年●月●●日までとする。

2 甲及び乙は、本契約の締結に際し、借地借家法第23条第3項の規定に基づく公正証書（以下「公正証書」という。）を作成するものとする。なお、公正証書の作成手数料及び賃借権設定登記に必要な印紙代等の費用は、すべて乙の負担とする。

（物件の引渡し）

第5条 甲は、令和●年●月●●日に、現状のまま本件土地を乙に引き渡すものとする。

（賃料）

第6条 賃料は、年額●●, ●●●, ●●●●円とする。

2 本件借地期間に1年未満の端数が生じるときは、その年度の賃料は月割りとし、1月に満たないものは1月とする。また日割り計算を行わないこととする。

3 甲は、賃料について、経済情勢の変化その他の理由により、その額が社会的な実情に合わなくなった場合には、乙と協議のうえ、額を改定することができる。

（賃料の納付）

第7条 乙は、甲が発行する請求書により、毎年度5月31日までに、賃料を甲に納付しなければならない。

2 甲は、前項の支払期日の定めにかかわらず、必要に応じて、納入通知書により別に支払期日を定めることができる。この場合、乙は、当該納入通知書に基づき賃料を支払う。

3 第1項に規定する支払期日が土曜日にあたる場合はその翌々日を支払期日とし、また、支払期日が休日にあたる場合は、その翌日を支払期日とする。

（遅延利息）

第8条 乙は、あらかじめ定められた納付期日までに第6条に定める賃料を納付しないときは、その納付期日の翌日から納付があった日までの日数に応じ、当該未納付額につき年14.6パーセント（当該納付期日の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント）を乗じて得た額を遅延利息として甲に納付しなければならない。

（公租公課の負担）

第9条 乙は、本件借地期間中、本件土地（将来課税対象となった場合を含む。）に係る公租公課を、第6条の賃料とは別に負担するものとする。

(提案事業等の変更)

第10条 乙は、本件土地を、本件借地期間が満了するまで、本件土地に係る提案事業から変更してはならない。ただし、新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守のうえ、事前に甲へ書面により協議し、承認を得なければならない。

2 前項の場合において、本件借地期間は延長されない。

(工事完了等の通知義務)

第11条 乙は、提案事業(前条第1項の規定によりこれを変更しているときは、変更後のもの)に基づく工事を完了したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

(使用の開始期限)

第12条 乙は、事業用定期借地権設定契約日から3年が満了する日までに第3条第1項に規定する提案事業の用途に使用するための工事に着工しなければならない。

2 乙は、事業用定期借地権設定契約日から5年が満了する日までに提案事業の用途に使用しなければならない。この場合において、乙は、使用を開始する旨の文書を遅滞なく甲に提出し、甲の確認を受けなければならない。

(使用の禁止)

第13条 乙は、本件土地及び本件土地上に建築した建物(以下「本件土地等」という。)を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)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れら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に使用してはならない。

2 乙は、本件土地等を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及び同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用に使用してはならない。

3 乙は、本件土地等を、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に定める一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業及び特別管理産業廃棄物処理業の事業の用途に使用してはならない。

4 乙は、本件土地等を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して前3項の規定に反する使用をさせてはならない。

(契約不適合)

第14条 乙は、この契約の締結後、本件土地等が本契約の内容に適合しないことを発見した場合でも、損害賠償請求、履行の追完請求について請求できないものとする。ただし、賃料の減免、契約の解除については、甲と協議することができる。

(立入り調査)

第15条 甲は、本件土地の管理上必要があるときは、その使用状況について本件土地等に立入り調査をし、又は報告を求めることができる。

(転貸等の禁止)

第16条 乙は、本件借地期間内に本件土地等を第三者に転貸してはならない。ただし、提案事業の履行による場合又はやむを得ない事由により甲の書面による承認を得た場合はこの限りでない。

2 乙は、甲の承認に基づいて第三者に転貸する場合は、第13条に定める条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければならない。

(契約の解除)

第17条 甲は、次のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めて催告のうえ契約を解除することができる。ただし、次の(6)及び(7)については、他の事情と相まって、甲との間の信頼関係が破壊されたときに限る。

(1) 賃料の支払いを3月以上怠ったとき

(2) 第10条の規定に違反して、甲の承認を得ずに新たな事業又は利用を実施したとき

(3) 第12条の規定に違反して、使用の開始期限を経過してもなお使用を開始しないとき

(4) 第13条の規定に違反して使用させたとき

(5) 第16条の規定に違反して、本件土地を第三者の使用に供したとき、本件借地権の全部若しくは一部を第三者に譲渡したとき又は本件建物を第三者に賃貸したとき

(6) 乙の営業内容、信用状態の重要な事項に関し、乙の事前の説明に虚偽があったとき

(7) 乙の発行する手形又は小切手が不渡りとなったとき

(8) 乙に対して破産手続、民事再生手続、会社更生手続及びこれらに準ずる法的手続の開始の申立てがあったとき

(9) その他乙に本契約を継続しがたい違法又は背信的な行為があったとき

(違約金)

第18条 乙は、前条及び次条の規定により本契約を解除したときは、甲に対して、貸付期間中の貸付料総額の100分の30に相当する金額（その額に1,000円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げた額）を支払わなければならない。

(契約の期間内解約)

第19条 乙は、本件借地期間満了前に本契約の一方的な解約をすることはできない。

2 前項の規定にかかわらず、やむを得ない理由により、乙の事業の継続が困難となった場合は、12ヶ月前までに書面をもって甲に対して本契約の解約を申し入れることができる。

(遵守事項)

第20条 乙は、本件土地の使用に当たり、土地の保守及び防災について十分配慮するものとし、隣接地及び周辺に損害、迷惑等を及ぼすことのないよう善良な管理者の注意をもって本件土地を使用しなければならない。

(明渡し返還義務等)

第21条 乙は、本件借地期間が満了したとき、その他の事由によって本件借地権が終了したとき、又は第17条若しくは第19条第2項の規定により本契約が解除されたとは、本件土地上に建築した建物及びその他の工作物を自己の負担において直ちに収去及び滅失登記をし、本件土地を原状に回復した上で、速やかに甲に返還しなければならない。

2 乙は、本件借地期間が満了する1年前までに、本件土地上に建築した建物及びその他の工作物の取壊しに関する事項その他本件土地の明渡しに関して必要な事項について、甲に対して書面で通知しなければならない。

3 乙は、第19条第2項の規定により本契約の解約の申し入れをする場合においても、甲に対して遅滞なく前項の事項について書面により通知しなければならない。

4 乙は、甲に対し、本契約の終了時において、本件土地上に建築した建物及びその他の工作物の買取りを請求することはできない。

(原状回復)

第22条 乙は、本契約が本件借地期間の満了又はその他の事由により終了する日までに（第17条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、甲の指定する期日までに）、乙の費用をもって本件土地（地盤地下部分を含む。）に建築した建物その他の工作物を撤去して整地し、また、乙の責めに帰すべき事由により生じた損害等について、自己の

費用で復旧するなどして本件土地を原状に回復し、土壌汚染のないことを確認したうえで完全な更地として甲に返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復することを要しないと認めたときはこの限りでない。

(契約保証金)

第23条 乙は、事業用定期借地権設定契約締結日に契約保証金として土地貸付料12ヵ月分相当額を甲へ支払わなければならない。

2 契約保証金は、同契約の終了後に債権債務を相殺のうえ、無利息で返還することとする。また、土地貸付料が改定されても保証金の増減は行わないこととする。

(費用償還請求権の放棄等)

第24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、本件土地の明渡し返還に当たり、有益費用の償還請求権を行使することはできず、又は甲に対して名目の如何にかかわらず何ら補償の請求をすることができない。

2 乙は、本件土地の明渡し返還に際し、移転料、立退き料等の名目の如何を問わず、甲に対し一切の金銭を請求することができない。

(強制執行認諾)

第25条 乙は、本契約に定める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。

(合意管轄)

第26条 本契約から生ずる権利又は義務に関し争いを生じたときは、甲の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の合意管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第27条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行するものとし、本契約に関し疑義が生じた場合、又は契約に定めのない事項については、甲乙協議して決定する。