

事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人 習志野市（以下「甲」という。）と賃借人 ○○○○○○○○（以下「乙」という。）は、旧庁舎跡地活用事業募集要項に基づき実施する事業（以下「本事業」という。）について、借地借家法（平成３年法律第９０号。以下「法」という。）第２３条第１項に定める事業用定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

記

（賃貸物件等）

第１条 甲は乙に対し、甲の所有する次に掲げる土地（以下「本土地」という。）に事業用定期借地権を設定し、乙に賃貸する。

所在地番	地目	地積
習志野市鷺沼一丁目３６５番１	宅地	５，６０７．０４㎡
習志野市鷺沼一丁目３７８番３	宅地	１６７．５０㎡
習志野市鷺沼一丁目３７８番４のうち	宅地	４，６３９．４１㎡
合 計		１０，４１３．９５㎡

※土地の位置関係等は別紙「地積測量図」のとおり

- 本土地の賃貸借契約（以下「本賃貸借」という。）については、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請求することはできない。
- 本賃貸借については、法第３条から第８条まで、第１３条及び第１８条並びに民法（明治２９年法律第８９号）第６１９条の適用がないことを確認する。

（使用の目的）

第２条 乙は、本土地を、専ら本事業を実施する建物（以下「本建物」という。）を所有するための用地として使用するものとする。

（賃貸借の期間）

- 本賃貸借の期間（以下「本賃貸借期間」という。）は、本事業の工事着手予定の令和○（○○○○）年○月○日から、原状回復工事完了予定の令和○（○○○○）年○月○日までの○○年○か月とする。
- 本事業の運営期間（以下、「本運営期間」という。）は、令和○（○○○○）年○月○日から令和○○（○○○○）年○月○日までの３０年間とする。
- 乙は、本事業の工事着手予定日前であっても、自己の費用と責任において、

本事業の実施に関して必要な準備行為を行うことができる。ただし、本土地の使用や立入りを要する場合には、事前に甲と協議の上、甲の指示に従って実施するものとする。

(物件の引渡し)

第4条 甲は、本土地を、本賃貸借期間の初日に、甲乙が書面によって合意した状態で（ただし、かかる合意がなされていない場合には、現状のまま）、乙に引き渡すものとする（この場合、引渡日の変更にかかわらず、本土地の賃料（以下「借地料」という。）支払義務は本賃貸借期間の初日から生じるものとする。）。

(保証金の納付)

第5条 乙は、保証金として、第7条第1項に定める本土地の月額借地料の12倍に相当する金額を、甲の指定する期日（本賃貸借期間の開始前）までに、その発行する納付書により、その指定する場所において、納付しなければならない。

(保証金の返還)

第6条 甲は、本賃貸借期間が満了したとき、第18条の規定により本契約が解除されたとき、又はその他の事由により本賃貸借が終了したときは、乙による第19条に基づく原状回復及び本土地の明渡しの完了を確認後、保証金を乙に返還する。

2 甲は、前項の規定により保証金を返還する場合において、乙が甲に対して期限の到来した債務（次の債務を含むが、これらに限られない。）を有するときは、甲は保証金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき保証金の額からこれを差し引いた額を乙に返還するものとする。

(1) 本契約から生じる乙の甲に対する未払借地料等の債務

(2) 第20条第2項に規定する遅延違約金

3 乙は、前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の保証金が当該債務の額に満たないときは、その不足額を甲に支払わなければならない。

4 保証金には利子を付さない。

5 乙は、甲の事前の書面による承諾なくして保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(借地料の支払い)

第7条 本賃貸借期間のうち本運営期間に係る借地料は月額〇〇〇〇〇〇〇円とし、本運営期間以外の期間の借地料は本運営期間に係る借地料の2分の1（小数点以下端数切り捨てとする。）とする。

- 2 本賃貸借期間又は本運営期間の開始日が月の初日でないとき並びに本賃貸借期間又は本運営期間の満了日が月の末日でないときの借地料は日割計算（1 か月を30 日とし、小数点以下端数切り捨てとする。）により算定する。
- 3 乙は甲に対し、別に甲が発行する納入通知書により、第1 項に規定する借地料を次に掲げる支払期限（金融機関の休業日に当たる場合は、その翌営業日とする。）までに支払う。

区分	支払期限
4 月から 6 月分	6 月末日
7 月から 9 月分	9 月末日
10 月から 12 月分	12 月末日
1 月から 3 月分	3 月末日

（借地料の改定）

第8 条 前条第1 項に定める借地料は、令和6（2024）年度の借地料とし、初回の見直しを令和9（2027）年7 月頃に行い、令和10（2028）年度以降の借地料として改定する。その後、3 年ごとに同様に見直しを行い、借地料を改定する。

- 2 前項に定める見直しは、本土地の北側道路である市道00－004 号線の相続税路線価に応じて行うものとし、前条第1 項に定める借地料を160 千円（令和5 年相続税路線価）で除し、見直し年の相続税路線価を乗じて得た額（小数点以下端数切り捨てとする。）に改定する。
- 3 前2 項に定めるもののほか、土地の急激な変動や、急速な経済情勢の変動があったとき等、必要があると甲が認めるときは、甲は、乙と協議を行うこととし、かかる協議の結果、必要があると甲が認めるときは、甲は、前条第1 項に定める借地料を合理的な範囲で改定することができる。

（遅延損害金）

第9 条 乙は、第7 条の借地料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払日までの日数に応じ、借地料の金額につき民法第404 条第2 項に定める法定利率の割合で計算した遅延損害金（その額に100 円未満の端数があるとき、又はその全額が1,000 円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。）を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、うるう年の日を含む期間についても、365 日の割合とする。

（充当の順序）

第10 条 乙が前条に定める遅延損害金を支払う場合において、現実に納付の

あった金額が、保証金、借地料及び延滞金の合計額に満たない場合には、遅延損害金、借地料及び保証金の順序で充当する。

(転貸の禁止等)

第11条 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、甲の事前の書面による承諾を得たときは、この限りではない。

- (1) 本土地を転貸し、又は本契約上の地位、権利義務の全部若しくは一部（本土地の賃借権を含むが、これに限られない。）を譲渡しないこと。
- (2) 本土地の賃借権又は本契約上の地位、権利義務の全部若しくは一部（本土地の賃借権を含むが、これに限られない。）を担保に供しないこと。
- (3) 本土地を第2条に定める用途以外の用途に供しないこと。
- (4) 本建物を譲渡しないこと。
- (5) 本建物を担保に供しないこと。
- (6) 本建物の全部を一括して賃貸しないこと。

2 乙は、前項の承諾を求める場合、甲の指定する資料を提供し、説明をしなければならない。

3 第1項の規定に従って甲の事前の書面による承諾を得たうえで乙が本土地を転貸した場合であっても、本土地における直接の賃借人は乙であり、甲に対する借地料の支払いをはじめ、賃借人としての義務等は、乙が責任を負うものとする。

4 第1項の規定に従って甲の事前の書面による承諾を得たうえで乙が本土地の賃借権を譲渡する場合、乙は、本建物並びに本契約及び本事業に係る基本協定上の地位を併せてかかる賃借権の譲渡先に譲渡しなければならない。

(賃借人の義務)

第12条 乙は、本土地を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 本土地及び本建物を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。

3 乙は、本土地及び本建物を、風俗営業等の規制及び義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本事業目的に反する業の用に供してはならない。

4 乙は、本土地及び本建物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（同条第5号に規定する指定暴力団等を含む。）又はその他の反社会的な団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に供してはならない。

5 乙は、本土地及び本建物を政治的又は宗教的用途に供してはならない。

6 乙は、本土地及び本建物を悪臭、騒音、振動等により近隣環境を損なうと予

想される用途に供してはならない。

7 乙は、甲が本土地の管理上必要な事項を乙に通知した場合、その事項を遵守しなければならない。

8 乙は、本土地の使用に当たっては、近隣との調和のとれた利用を行うとともに、近隣住民の迷惑とならないよう十分に配慮しなければならない。

9 乙は、募集要項等に記載の条件を遵守しなければならない。

（土地の使用状況の変更）

第13条 乙は、本土地上に本建物以外に新たに建物を建築し、又は第2条に定める建物の増改築（再築を含む。）を行おうとするときは、事前にその理由及び計画を記載した書面により申請し、甲の事前の書面による承諾を受けなければならない。

（有益費等の請求権の放棄）

第14条 乙は、本土地に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用について、これを甲に請求しないものとする。

（住所等の変更の届出）

第15条 乙又は乙の包括承継人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに書面により甲に届け出なければならない。

（1）住所又は名称に変更があったとき。

（2）法人の合併若しくは分割により本土地の賃借権の承継があったとき。

（3）本建物が滅失したとき。

（4）本事業の工事に着手するとき又は工事が竣工したとき。

（5）破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始又は会社更生手続開始の申立てをしたとき（これらの手続開始について、第三者から申立てを受けた場合も含む。）

（調査協力義務）

第16条 甲は、乙に対し、本建物及び本土地について、随時、その使用状況を実地調査し、又は参考になるべき資料その他報告を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、若しくは妨げてはならず、又は報告を怠ってはならない。

（違約金）

第17条 乙は、次条（第3項の場合を除く。）の規定により、本契約を解除された場合においては、甲に対し、第7条第1項に定める本土地の月額借地料の

- 1 2 倍に相当する金額（第8条により変更がなされた場合は変更後のものを意味する。以下、本条において同じ。）の違約金を支払わなければならない。なお、第2項及び第3項に定める各義務に違反したことを理由として本契約を解除された場合には、第2項及び第3項に定める違約金とともに、本項に定める違約金を支払わなければならない。
- 2 乙は、第11条及び第12条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第7条第1項に定める本土地の月額借地料の36倍に相当する金額の違約金を支払わなければならない。疑義を避けるために規定すれば、第11条又は第12条に定める義務に違反したことを理由として本契約が解除された場合、乙は、本項に基づく違約金のみならず前項に基づく違約金も支払わなければならない。
- 3 乙は、正当な理由なく前条に定める義務に違反して実地調査に協力しなかったとき、又は報告を怠ったときは、甲に対し、第7条第1項に定める本土地の月額賃借料の12倍に相当する金額の違約金を支払わなければならない。疑義を避けるために規定すれば、前条に定める義務に違反したことを理由として本契約が解除された場合、乙は、本項に基づく違約金のみならず本条第1項に基づく違約金も支払わなければならない。
- 4 前3項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（契約の解除等）

第18条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、催告をしないで、本契約を解除することができる。

- （1）第5条の保証金をその指定期日までに納付しないとき。
 - （2）支払期限後、3月以上借地料の支払いを怠ったとき。
 - （3）第11条の規定に違反したとき。
 - （4）第12条第3項又は第4項の規定に違反したとき。
 - （5）第13条の規定に違反したとき。
- 2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、本契約を解除することができる。
- 3 甲は、本賃貸借期間完了前であっても、本土地を公用又は公共用に供するため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（第238条の4第5項において準用する場合を含む。）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、契約の解除に伴う本土地の原状回復及び本敷地の返還等については、甲乙協議の上合理的に定めるものとする。かかる協議が整わない場合には、甲がその内容を定めるものとする。
- 4 甲及び乙は、不可抗力により本事業の継続が不能となった場合は、互いに協

議した上で、合意により本契約を解除する。

(原状回復)

- 第19条 乙は、前条第1項又は第2項の規定により本契約を解除された場合においては甲の指定する期日までに、本賃貸借期間が満了した場合においては本賃貸借期間の満了日までに、その他の事由（ただし、前条第3項の場合は同項の定めるところによる。）により本契約が終了したときは甲が指定する期日までに、自己の責任と負担で、本土地に存する建物その他の工作物を収去し、本土地を現状に回復（別途定めるものとする。）して、甲に返還しなければならない。ただし、甲が本土地を現状に回復させる必要がないと認めたときは、乙は、甲の指示した状態で返還することができる。具体的な返還の方法及び内容については、本契約の終了時まで甲乙協議の上、合理的にこれを定める。
- 2 乙は、前項のただし書きの場合において、本土地が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の本土地の時価により減損額に相当する金額として甲が算出した金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。
- 3 本賃貸借期間が満了する場合において、乙は、甲に対し、期間満了1年前までに、建物等の収去の計画及び建物賃貸借人の明渡し等本土地の返還に必要な事項を、書面により報告しなければならない。具体的な返還の方法及び内容については、甲乙協議の上、これを定める。かかる協議が整わない場合には、甲がその内容を定めるものとする。

(損害賠償等)

- 第20条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。
- 2 乙は第18条（第3項の場合を除く。）の規定による本契約の解除又は賃貸借期間の満了により、本土地を返還する場合において、前条第1項の規定に違反したときは、返還期日の翌日から本土地が返還された日までの期間について、遅延違約金として、1日当たりの借地料相当額に当該日数を乗じて得た額の倍に相当する金額を、甲に支払わなければならない。
- 3 前項の1日当たりの借地料相当額は、第7条第1項に規定する借地料（月額）の額を30で除して得た額（1円未満の端数は切り捨てる。）とする。
- 4 乙は、地方自治法第238条の5第4項（第238条の4第5項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同条第5項の規定に基づきその補償を請求することができる。

(公正証書の作成及び強制執行の認諾)

第21条 本契約は、公正証書により作成するものとし、乙は、遅滞に係る借地料及び第9条に定める延滞金、その他本契約に基づく一切の金銭債務につき、甲が判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを認諾する。

(契約の費用)

第22条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- (1) 本契約の締結に要する費用
- (2) 前条に定める公正証書の作成に要する費用
- (3) 本契約の履行に関して必要な費用

(管轄裁判所)

第23条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、千葉地方裁判所をもって、第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第24条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこれらに定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第25条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙「暴力団等排除に関する特約」に定めるところによる。

本契約の成立を証するため、甲及び乙は、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

令和○年○月○日

甲（賃貸人）	[所在地又は住所]	習志野市鷺沼二丁目1番1号
	[商号又は名称]	習志野市
	[代表者]	市長 宮本 泰介

乙（賃借人）	[所在地又は住所]
	[商号又は名称]
	[代表者]

別紙「暴力団等排除に関する特約」

(総則)

第1条 暴力団等排除に関する本特約（以下「本特約」という。）は、本特約が添付される契約と一体をなす。

(定義)

第2条 本特約において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力団 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。次号において「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (2) 暴力団員等 法第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。
- (3) 暴力団密接関係者 暴力団員等と密接な関係を有する者をいう。

(表明確約)

第3条 習志野市と本契約を締結する者（本土地の転借人、本土地の賃借権の譲受人、及び本土地の賃借権又は本土地上の建物に係る権利義務への担保設定者を含む。（以下「賃借人等」という。））は、次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約する。

- (1) 役員等（個人の場合にあってはその者を、法人の場合にあってはその役員（非常勤を含む。）又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者を、法人以外の団体の場合にあっては、代表者、理事等その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この項において同じ。）が、暴力団員等又は暴力団密接関係者である。
- (2) 暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者が経営に実質的に関与している。
- (3) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者を利用するなどしている。
- (4) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与している。
- (5) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者と社会的に非難されるべき関係を有している。
- (6) 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者であることを知りな

がら、これを不当に利用するなどしている。

- 2 賃借人等は、前項各号のいずれかに該当する者を下請契約、資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方（以下「下請負人等」という。）としないことを確約する。

（暴力団等排除に係る解除）

第4条 習志野市は、賃借人等が次の各号のいずれかに該当する場合は、本契約を解除することができる。

- （1）賃借人等が前条第1項各号のいずれかに該当すると認められるとき。
- （2）下請負人等が前条第1項各号のいずれかに該当することを知りながら、当該下請負人等と契約を締結したと認められるとき。
- 2 賃借人等が共同企業体又は官公需適格組合の証明を受けた中小企業等協同組合である場合における前項の規定については、その構成員が同項各号のいずれかに該当した場合に適用する。
- 3 前二項の規定により本契約が解除された場合においては、賃借人等は、習志野市に対し、年額借地料の10分の1に相当する金額を違約金として習志野市の指定する期間内に支払わなければならない。
- 4 契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、習志野市は、当該契約保証金又は当該担保をもって前項の違約金に充当することができる。
- 5 賃借人等は、本条第1項及び第2項の規定により契約を解除した場合は、これにより賃借人等に生じた損害について、何ら賠償又は補償することは要しない。
- 6 本条第1項又は第2項の規定により契約が解除された場合に伴う措置については、契約の定めるところによる。

（役員等に関する情報提供）

- 第5条 習志野市は、賃借人等及び下請負人等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者に該当するかを確認するため、必要と認める場合には、賃借人等に対して、その役員等についての名簿その他の情報の提供を求めることができるものとする。この場合において、賃借人等はその役員等の承諾を得て速やかに必要な情報を習志野市に提出しなければならない。
- 2 習志野市は、賃借人等から提供された情報を管轄の警察署に照会することができるものとする。
 - 3 賃借人等は、前項の規定により習志野市が管轄の警察署へ照会を行うことについて、承諾するものとする。

(不当介入に関する通報等)

第6条 賃借人等は、自ら又は下請負人等が、契約の履行に当たり、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者から不当若しくは違法な要求又は適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という。）を受けたときは、その旨を直ちに習志野市に報告するとともに、所轄の警察署に届け出なければならない。

2 賃借人等又は下請負人等は、前項の場合において、習志野市及び所轄の警察署と協力して不当介入の排除対策を講じなければならない。

(不当介入に関する通報等の遵守義務違反)

第7条 習志野市は、賃借人等が前条に違反した場合は、習志野市建設工事請負業者等指名停止措置要綱（平成18年4月1日施行）の定めるところにより、指名停止の措置を行う。

以上