

事業用定期借地権設定契約公正証書（案）

賃貸人 甲府市（以下「甲」という。）と賃借人 ○○○○（以下「乙」という。）と連帯保証人 ○○○○（以下「丙」という。）は、甲の所有する末尾記載の土地（以下「本件土地」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項に規定する事業用定期借地権設定契約（以下「本件契約」という。）を次のとおり締結する。

（本件契約締結の趣旨の確認）

第1条 本市では、「甲府城周辺地域活性化基本計画」及び「甲府城周辺地域活性化実施計画」を策定し、これら計画に基づき『甲府城周辺地域における歴史・文化と緑が感じられ、ゆっくり過ごせ、また来たいと思える空間づくり』を目指して様々な取組を進めている。本件契約の締結では、公共施設跡地などの公有地において、民間事業者の資金と経営能力・ノウハウ及び技術力を活用することで、地域の魅力向上、賑わいの創出及び中心市街地の活性化につなげていくとともに、官民が連携協働し地域全体の価値向上を目指し取り組むものである。

（契約の目的、事業用借地権）

第2条 甲は、専ら乙が行う飲食・物販施設等の営業、ないし、飲食・物販等を行うテナント（以下「転貸先テナント」という。）への転貸の用に供する末尾記載の建物（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1項に規定する借地権（以下「事業用定期借地権」という。）を設定する。

- 2 本件契約により甲が乙のために設定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）は賃借権とする。
- 3 本件借地権については、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。）及び建物の建造による存続期間の延長がなく、乙による建物の買取請求をすることはできない。
- 4 本件借地権については、法第3条（借地権の存続期間）、法第4条（借地権の更新後の期間）、法第5条（借地契約の更新請求等）、法第6条（借地契約の更新拒絶の要件）、法第7条（建物の再築による借地権の期間の延長）、法第8条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）、法第13条（建物買取請求権）、法第18条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）並びに民法（明治29年法律第89号）第619条（賃貸借の更新の推定等）の規定は適用されないものとする。

（建物の建築・用途等）

第3条 乙は、本件土地に末尾記載と異なる建物又は建物以外の構造物を建築してはならない。建築された建物又は建物以外の構造物を改築又は再築する場合も同様とする。

- 2 乙は、本件建物を専ら、乙が行う飲食・物販施設等の営業、ないし、転貸先テナントへの転貸の用に供するため使用するものとし、その全部又は一部を次の各号に規定する用に供してはならない。

- (1) 「甲府城周辺地域活性化実施計画」におけるゾーンコンセプトと合致しない用途
- (2) 居住の用途

(存続期間)

第4条 本件借地権の存続期間（以下「契約期間」という。）は、乙が、本件建物の建築のために本件土地の使用を開始する日である令和〇年〇月〇日を始期とし、始期から満30年を経過する日を終期とする。なお、契約期間には、建物の工事期間、店舗の営業期間及び建物の解体撤去期間を次のとおり定める。ただし、これら期間はあくまでも予定ないし目途とし、決定した後速やかに甲に通知するものとする。

- (1) 工事期間 〇〇〇〇(令和〇)年〇月〇日～〇〇〇〇(令和〇)年〇月〇日
- (2) 営業期間 〇〇〇〇(令和〇)年〇月〇日～〇〇〇〇(令和〇)年〇月〇日
- (3) 解体撤去期間 〇〇〇〇(令和〇)年〇月〇日～〇〇〇〇(令和〇)年〇月〇日

(賃料)

第5条 本件土地の賃料は、次の各号のとおり定める。ただし、1か月未満の期間については、日割計算によるものとする。

- (1) 第4条第1項第1号における賃料 月額〇〇〇〇円
- (2) 第4条第1項第2号における賃料 月額〇〇〇〇円
- (3) 第4条第1項第3号における賃料 月額〇〇〇〇円

- 2 賃料は、本件借地権の契約期間の開始日から起算するものとし、前項第2号又は第3号の賃料の起算日は、甲乙協議のうえ決定するものとする。
- 3 乙は、毎月25日（25日が金融機関の休業日に該当する場合、翌営業日）までに翌月分の賃料を甲の指定する以下の金融機関の口座に振り込むことにより支払うものとし、振込手数料は乙の負担とする。

【振込先】 銀行名・支店名 山梨中央銀行 本店
預金種別・口座番号 当座預金 〇〇〇〇〇18
口座名義 甲府市（コウフシ）

- 4 本件契約締結後において、本件土地の実測面積が、本件契約末尾記載の面積と異なった場合においても、賃料は変更しない。
- 5 賃料の支払いが第3項の期限より遅延した場合は、乙は、当該期限の翌日から支払いの日までの日数に応じ、年14.6%の割合（1年を365日とする日割計算）による遅延損害金を加算して支払う。
- 6 乙が、賃料及び遅延損害金を納付すべき場合において、納付された金額が賃料及び遅延損害金の合計に満たないときは、まず遅延損害金から充当する。
- 7 賃料は、公租公課の増減その他経済事情の変動により、又は近隣の賃料に比較して不相当となったときは、甲乙協議のうえ改訂することができる。
- 8 前項の場合の賃料は、改訂後最初に到来する支払期限に係る賃料から適用する。

(保証金)

第6条 乙は、賃料、第5条第5項に規定する遅延損害金その他本件契約に基づいて生ずる

一切の乙の債務を担保するため、甲に対し保証金として金〇〇〇〇〇円（本件契約第5条第1項第2号の月額賃料の12か月分、以下「保証金」という。）を預託しなければならない。

- 2 乙に賃料の不払その他本件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。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。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 本件契約の終了に伴い、乙が本件土地を原状に復して甲に返還し、かつ、第17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、本件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は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、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。ただし、第9条第1項に規定する場合については、この限りではない。
- 6 賃料が増減されたときは、保証金も増減されるものとする。この場合において、賃料が増額された場合は、乙は、甲に対し、新たな保証金の額と従前の保証金の額の差額を追加して預託するものとし、賃料が減額された場合は、甲は乙に対し、新たな保証金の額と従前の保証金の額の差額を返還するものとする。

（土地の適正な使用）

第7条 乙は、本件土地の返還及び原状回復を困難ならしめる使用をしてはならず、かつ善良な管理者の注意をもって本件土地の維持保全に努めなければならない。

- 2 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス若しくは汚水の排出等によって、甲、近隣の土地建物の所有者又は使用者等に迷惑をかけ、又はそれらの者の事業に支障をきたす行為を行ってはならない。
- 3 乙は、本件土地又は本件建物の使用に関し、近隣土地建物の所有者又は使用者等より苦情のある場合は、乙の費用と責任において解決しなければならない。
- 4 乙は、本件建物を建設したことに起因する周辺への影響（電波障害、風害、悪臭、日影等）について、乙の費用と責任において解決しなければならない。

（建物の賃貸）

第8条 甲は、乙に対し、本件建物の全部又は一部を転貸先テナントとの間で賃貸借若しくは使用貸借（以下「賃貸借等」という。）することをあらかじめ承諾する。

- 2 乙は、本件建物を第三者へ賃貸借等する場合は、次の各号を遵守しなければならない。
 - (1) 転貸先テナントに、甲の定める誓約書を提出させること。

- (2) 賃貸借等の契約は法39条に規定する取り壊し予定の建物の賃貸借の契約によること。
- (3) 賃貸借等の契約の内容を甲に通知すること。
- (4) 賃貸借等の契約期間は、本件契約期間満了の3ヶ月前に終了させること。
- (5) 乙が転貸先テナントに対して、本件契約期間満了により本件建物が取り壊される旨、及び賃貸借等の契約は本件契約期間満了の3ヶ月前までに終了する旨を、本件契約終了の1年前までに通知すること。
- (6) 転貸先テナントについて審査等を行い、暴力団等の反社会的集団及びその構成員の排除に努めること。

(借地権の譲渡、転貸)

第9条 乙は、第三者に、本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸しようとする場合は、甲に協議の申し入れを行うものとする。この結果、甲乙の協議が成立した場合には、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。

(事前承諾事項)

第10条 乙は、次の各号の一に該当する行為をしようとする場合は、あらかじめ、甲の書面による承諾を得なければならない。

- (1) 第3条に規定する建物につき、竣工以後増改築をしようとするとき、用途の変更をしようとするとき、若しくは法規上の規制等により変更が必要となったとき
- (2) 第3条に規定する建物を譲渡し若しくは担保に供するとき

(届出事項)

第11条 乙は、次の各号の一に該当する行為をし、又は該当する事案が発生したときは、甲の定めた書式により、直ちに甲に対し書面による届出をしなければならない。

- (1) 前条各号の行為を甲の承諾を得て完了したとき
- (2) 本件契約に抵触する恐れが生じ、又は抵触したとき
- (3) 本条の届出事項に変更があったとき
- (4) 乙の商号、代表者、商号又は本店所在地等の変更があったとき
- (5) 乙の地位について相続又は会社の合併若しくは分割により、本件借地権の包括継承その他変動承継があったとき
- (6) 破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始若しくは会社更生手続開始の申立を受け、又はこれを自ら申し立てたとき

(契約の解除・賃借人の義務違反)

第12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15日の期限を設け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、何らの催告なしに本件契約を解除することができる。

- (1) 本件土地上の建物を第2条第1項に規定する事業の用途に供さないとき
- (2) 第3条第1項の規定に違反して本件土地に建物の表示と異なる建物若しくは構造物を

建築したとき又は同条第2項の規定に違反した用に供したとき

- (3) 第5条第1項に規定する賃料の支払を3か月以上怠ったとき
 - (4) 第6条第5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
 - (5) 第7条各項の規定に違反する本件土地の使用を行ったとき
 - (6) 第8条各号に規定するところによらず本件建物を第三者へ賃貸したとき
 - (7) 第9条第1項に規定する承諾を得ないで、本件借地権を第三者に譲渡し又は本件土地を第三者に転貸したとき
 - (8) 第10条に規定する承諾を得ないで、同条各号に掲げる行為を行ったとき
 - (9) 乙又は乙の役員その使用人が、反社会的団体に所属すると判明したとき
 - (10) 乙の営業内容、信用状態等、重要な事項に関し、事前の説明に虚偽があったとき
 - (11) その他本件契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき。
- 2 甲は、前項の規定により本件契約を解除した場合は、これにより乙又は転貸先テナントに生じた損害について何ら責任を負わず、賠償ないし補償することは要しない。
- 3 甲は、第1項の規定により本件契約を解除し、重大な損害を受けた場合は、直接かつ現実に受けた損害の範囲内において、乙に損害賠償を請求できる。

(契約の解除・賃貸人の義務違反)

- 第13条 乙は、甲が本件契約の義務を履行しない場合は、甲に相当期間を定めて書面による催告を行い、甲がその期間内に義務を履行しないときには、本件契約を解除することができる。
- 2 乙は、前項の規定により本件契約を解除し、重大な損害を受けた場合は、直接かつ現実に受けた損害の範囲内において、甲に損害賠償を請求できる。

(不可抗力による解約)

- 第14条 本件契約期間中に、甲及び乙の責に帰すべからざる事情（例えば地震・火災等）により、本件建物が滅失又は著しく毀損し、第2条第1項に規定する事業の遂行が不可能又は著しく困難になった場合においては、乙は甲に対して、本件契約の解約を申入れすることができる。
- 2 前項の場合において、甲及び乙は相手方に対し、損害賠償請求をすることはできない。さらに、転貸先テナントに対する賠償の責めを負う場合は、乙において対処する。

(契約の解約)

- 第15条 前条の規定にかかわらず、一定の収益をあげることや顧客の集客ができない等、第2条に規定する目的が達せられないことが明らかになった場合は、乙は保証金返還請求権を放棄することにより、甲に対して書面により本件契約の中途解約の協議を申入れすることができる。
- 2 前項の規定により、乙が本件契約の中途解約の協議を申入れる場合、甲に対し、本件契約を解約しようとする日の1年前までに書面により申入れなければならない。
- 3 第1項の協議に甲が合意した場合は、乙は第16条の規定に基づき本件建物を取壊して本件土地を更地にして甲に返還しなければならない。ただし、乙が本件建物を撤去しない

など本件土地の明渡しに必要な行為を行わない場合は、甲は、乙の費用負担において、本件土地の明渡しに必要な行為を行うことができる。

- 4 乙が本件建物の全部又は一部を転貸先テナントとの間で賃貸借している場合、乙による転貸先テナントへの契約期間満了の通知は、別途定めるものとする。なお、転貸先テナントに対する賠償の責めを負う場合は、乙において対処する。

(原状回復義務)

- 第16条 本件契約が期間満了のときはその期日までに、その他の場合には、甲の指定する期日までに乙は、自己の費用と責任において、直ちに、本件土地上に存する建物その他本件土地上に附属させた一切の工作物を撤去のうえ、本件土地を原状回復し、さらに防犯上及び管理上安全な状態で、本件土地を甲に明け渡さなければならない。ただし、乙が本件建物を撤去しないなど本件土地の明渡しに必要な行為を行わない場合は、甲は、乙の費用負担において、本件土地の明渡しに必要な行為を行うことができる。
- 2 乙が前項に規定する本件土地の返還をする場合、甲による現地確認を受け、甲による「土地明渡し完了確認書」の作成をもって、本件土地の明渡し完了とする。
- 3 甲による現地確認の際、本件土地上に残置物が存する場合には、明渡しは完了せず、甲はこれを撤去・処分することができ、乙はそれに異議を述べない。この場合、甲は、撤去・処分に要する費用を乙から徴収するものとする。
- 4 本件借地権が期間満了により消滅する場合において、乙は甲に対し期間満了の1年前までに建物賃借人の状況及び建物賃借人との賃貸借契約が第8条に基づくものであること並びに建物賃借人に対する同条の通知をしていること等本件土地の明渡しに必要な事項を書面により報告しなければならない。
- 5 乙は、本件土地の明渡しに際し、移転料、立退料等の名目の如何を問わず、甲に対して金銭の他一切の請求をすることはできない。
- 6 乙は、第1項の規定による本件土地の明渡しが遅滞したときは、同項の規定による期限日の翌日から明渡し完了の日までの賃料（本件契約第5条第1項第3号の月額賃料）の額の2倍に相当する額の損害金を支払うものとする。

(登記)

- 第17条 本件契約を締結した後、甲は、速やかに本件土地について下記の事業用定期借地権設定登記を嘱託により行うものとする。

記

原因	令和〇〇年〇月〇日設定
目的	借地借家法第23条第1項の建物所有
賃料	1月〇〇円
支払期	毎月25日までに翌月分を前払い
存続期間	30年
特約	借地借家法第23条第1項の特約
賃借権者	乙

- 2 乙は、本件建物について、不動産登記法（平成16年法律第123号）に従い、乙本人

を所有者とする建物の保存登記をしなければならない。

- 3 乙は、第16条第1項の規定により本件土地を甲に返還し、同条第2項又は第3項の規定により本件土地の明渡しが完了したときは、完了から1ヵ月以内に本件建物の滅失登記をしなければならない。
- 4 甲は、本件契約期間満了により本件土地の返還を受けたときは、第1項の規定に係る抹消登記を嘱託により行うものとする。

(契約費用等の負担)

第18条 乙は、本件契約締結に係る公正証書作成費用、建物の保存登記並びに建物の滅失登記に要する費用のほか、その他諸費用の一切を負担するものとする。

(反社会的勢力の排除)

- 第19条 乙は甲に対して、乙自ら（役員等を含む。）又は丙が暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、総会屋、社会運動等標榜ゴロ、特殊知能暴力団、その他これに準ずる反社会的勢力（以下「反社会的勢力等」という。）ではなく、また反社会的勢力等が経営に実質的に関与している法人等ではなく、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。
- 2 乙は本件土地及び本件建物を反社会的勢力等に使用させ、又は反社会的勢力等の組織的な活動の用に供してはならない。
 - 3 甲は、乙が前二項に違反したと認められるときは、何ら催告することなく本件契約を解除することができる。
 - 4 甲が前項に基づき本件契約を解除した場合、解除により被った損害の賠償を乙に請求できる。

(連帯保証)

第20条 丙は、賃料の支払等本件契約に基づく乙の一切の債務について保証し、乙と連帯して履行の責めを負うものとする。

(管轄裁判所)

第21条 本件契約に関する訴訟、調停については、本件土地の所在地を管轄する裁判所をもって専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

(法令の遵守)

第22条 乙は、本件土地及び本件建物の使用にあたっては、関係法令、山梨県条例、甲府市条例、甲府市規則その他関係規程を遵守しなければならない。

(協議事項)

第23条 本件契約に定めがない事項、又は本件契約条項に解釈上の疑義が生じた事項については、甲及び乙が民法その他関連法令及び不動産取引の慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

令和〇〇年〇月〇日

(賃貸人)

甲 甲府市丸の内一丁目18番1号 甲府市長 樋口 雄一

(賃借人)

乙

(連帯保証人)

丙

(本件土地の表示)

所在：甲府市丸の内一丁目〇番

地番：

地目：宅地

地積：〇㎡

(本件建物の表示)

建物 所在：
構造：
建築面積：
延床面積：
用途：

工作物 所在：
構造：
数量：
高さ：
奥行き：
幅：
用途：

以上