

事業用定期借地権設定契約書（案）

※実際の書面は公正証書による

事業用借地権設定契約書

賃貸人箕面市（以下「甲」という。）と、賃借人〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、物件表示1記載の市有地（以下「本件土地」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条第2項に定める事業用定期借地権（賃借権）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、甲及び乙が、本件土地に法第23条第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 本契約により甲が乙のために設定する本件借地権は賃借権とする。
 - 3 甲及び乙は、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利用継続によるものを含む。）は行われず、建物の築造による借地権の存続期間の延長がなく、並びに法第13条の規定による建物買取りの請求をしないことを確認する。

（指定用途等）

- 第2条 乙は、本件土地を、（仮称）新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業（以下「本事業」という。）において提案し、市の承認を得た物件表示2に規定する民間収益施設の建物及び建物以外の構造物（以下「本件建物等」という。）を乙の責任及び費用負担において整備・運営するため、その全部について自ら使用し、他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ乙が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、本件土地に本件建物等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。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承認を得た場合は、この限りでない。
 - 3 本件土地は、本件建物等の敷地及びこれに不可欠な事業用地として密接不可分に一体として使用されるものである。
 - 4 乙は、市に対し、本件建物等の1階部分を無償で貸借しなければならない。
 - 5 乙は、本件建物等を整備する際、北側交通広場と（仮称）新箕面駅北側改札口（2階に相当する高さに位置する）を結ぶ動線となる昇降

施設（階段、エスカレータ、エレベータ）を整備し、一般歩行者に常時開放しなければならない。

（禁止用途）

第3条 乙は、本件土地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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。

2 乙は、本件土地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年法第77号。以下「暴対法」という。）第2条第2号に定める暴力団又はその他の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供してはならない。

3 乙は、本件土地及び本件建物等を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。

4 乙は、本件土地及び本件建物等を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。

5 乙は、本件土地及び本件建物等を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壤汚染など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。

（賃貸借期間）

第4条 賃貸借期間は、平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日まで【事業者の提案に基づき市が承認した期間】とする。

2 本契約について、契約の更新（更新の請求及び土地の使用継続によるものを含む。）は行わないものとする。

3 第1項の期間満了前に本件土地上の建物が滅失し、乙が新たに建物を築造した場合においても、本契約は第1項の期間満了により終了し、本件借地権の期間の延長は行わないものとする。

（賃料）

第5条 本契約の賃料は、年額金〇〇〇〇円とし、1年未満の端数が生じる場合には日割り（1年を365日とする。）をもって計算した額とし、円未満の端数は切り捨てる。

2 甲及び乙は、賃料について5年ごとの固定資産評価額改定の時に見直し、本件土地の評価額を基準に甲と乙が協議の上で定める方法により算出した額とするものとする。

3 前項の規定により、賃料を改定するときは、甲は改定通知書により

乙に通知する。

(支払方法)

第6条 乙は、甲に対し、賃料を毎年、甲が発行する納入通知書により納入支払期限までに支払う。なお、乙は、期限までに納入通知書が到達しなかった場合でも、持参等の方法により期限までに賃料を支払う。

2 乙は、甲が定める方法により毎年度4月に当該年度分の賃料を甲が発行する請求書の通知を受けた日から30日以内に甲に対して支払うものとする。

3 納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

(延滞損害金)

第7条 乙は、前条の納入期限までに賃料を支払わないときは、納入期限の翌日から支払日までの日数に応じ、年14.6パーセント（当該納期限の翌日から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）の割合で計算した延滞損害金を甲に支払わなければならない。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てる。ただし、箕面市諸収入金に係る督促手数料及び延滞金に関する条例（昭和43年箕面市条例第25号）第3条に定める割合が改正された場合は、改正後の割合を適用するものとする。

(充当の順序)

第8条 甲は、乙が賃料及び延滞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延滞損害金の合計額に満たないときは、先ず延滞損害金から充当する。

(瑕疵担保責任等)

第9条 甲は、本件土地について、瑕疵担保及び危険負担の責任を負わない。

(使用上の制限)

第10条 乙は、本件土地について第2条に規定する使用目的の変更、又は本件土地及び本件建物等の増改築等による現状を変更（軽微な変更を除く。）、本件建物等の用途変更しようとするときは、事前に変更等の理由及び変更後の使用目的等を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(承認事項)

第11条 乙は、本件土地上において、本契約締結日以後に新たに建物その他工作物を設置しようとするときは、詳細な設計書及び図面を提出して甲の承認を得なければならない

(権利譲渡等)

第12条 乙は、次の事項をしようとする場合について、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

- (1) 乙が本件建物等の余裕部分を第三者に貸付ける場合
- (2) 乙が本件建物等に使用収益を目的とする権利を設定する場合
- (3) 乙が本件建物等に抵当権、質権その他これらに準ずる権利の設定をしようとする場合
- (4) 乙が本件建物等を第三者に所有権移転をしようとする場合

(建物の賃貸借等に関する措置)

第13条 甲の承認を得て本件建物等の余裕部分を第三者に貸付け、又は乙が本件建物等に賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定する場合には、当該第三者との間で締結する契約において、建物の敷地が法第23条第1項に規定する事業用借地権に基づくものであり、第4条に定める賃貸借期間の満了により借地権が消滅し、建物を取り壊すことを明示しなければならない。

(善管注意義務)

第14条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本件土地を使用し、土壌の汚染等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。

2 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス又は汚水の排出等によって近隣に迷惑となるような行為を行ってはならない。

(滅失又はき損等)

第15条 乙は、本件土地が滅失又はき損、若しくは第三者に占拠されたときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

2 乙は、乙の責任に帰すべき事由により、本件土地が滅失又はき損、

若しくは第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い乙の責任において、これを原状に復旧しなければならない。

(届出義務)

第16条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこれを甲に届け出なければならない。

- (1) 住所、氏名に変更があったとき
- (2) 相続又は会社の合併若しくは分割により賃借権の承継があったとき
- (3) 本件建物が滅失したとき
- (4) 第11条の工事に着手するとき及び工事が竣功したとき
- (5) 賃貸借期間中にその用途を廃止したとき
- (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てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき

(実地調査等)

第17条 甲は、本件土地について随時その状況を実地に調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出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、妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(使用の制限、立入り等)

第18条 乙は、甲が本件土地又はその付近の公益的施設に必要な工事を施工するため、本件土地の乙による使用を制限し、又は本件土地への立入り等を請求したときは、これを承諾しなければならない。ただし、詳細については甲乙協議により、対応を決定する。

(土壌汚染対策)

第19条 乙は、本件土地において、本件土地の使用者として、土壌汚染状況の把握に努め、土壌汚染が判明した場合は、人に健康の被害が生じないように措置を講じなければならない。

(管理有害物質)

第20条 本契約において管理有害物質とは、土壌汚染対策法第2条第1項に規定する特定有害物質、大阪府生活環境の保全等に関する条例

(平成6年大阪府条例第6号。以下「府条例」という。)第81条の2第1項に規定する特定有害物質及びダイオキシン類対策特別措置法第2条第1項に規定するダイオキシン類をいう。

(土壌汚染)

第21条 本契約において土壌汚染とは、前条で規定する管理有害物質が、大阪府生活環境の保全等に関する条例施行規則第48条の33で指定する基準を超えて検出される状態をいう。

(汚染原因行為の報告義務並びに調査、除去措置及び結果報告義務)

第22条 乙は、本件土地において、管理有害物質による土壌汚染の原因となる行為を行った場合は、甲に対し、速やかに、当該行為の概要、汚染物質の種類及び数量、汚染の程度並びに汚染の除去及び拡散防止等の方法その他甲が必要とする事項を報告しなければならない。

2 前項の場合、乙は自己の負担において、甲の指示に従い、本件土地の土壌汚染状況調査及び除去その他甲の求める措置を講じなければならない。この場合、乙は甲に対し、当該調査及び措置の概要並びに結果等を報告しなければならない。

(土壌汚染対策にかかる報告義務違反)

第23条 乙が前条に規定する報告を行わず、本件土地において土壌の汚染が発見された場合は、乙が当該汚染の原因者であると推定する。この場合、本契約の賃貸借期間中であるか否かを問わず、乙は甲に対し、当該汚染で生じる費用及び損害をすべて補填しなければならない。また、乙は府条例第81条の9に規定する汚染の除去等の措置を講じなければならない。この場合、乙は甲に対し、当該措置の概要及び結果等を報告しなければならない。ただし、当該汚染の原因となった物質について、乙が使用していないこと、又は原因者が乙以外に存在することが明らかである場合はこの限りでない。

(契約解除)

第24条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸借期間中といえども本契約を直ちに解除することができる。

- (1) 乙が、賃料を納入期限後3月以内に支払わないとき
- (2) 乙が、本契約の条項に違反したとき
- (3) その他、乙に本契約を継続し難い重大な背信行為があった

とき

- 2 甲は、前項に定めるもののほか、乙が各号のいずれかに該当するときは、本契約を直ちに解除することができる。
- (1) 箕面市暴力団排除条例（平成26年箕面市条例44号。以下「暴力団排除条例」という。）第8条第1項第6号に基づき、乙が暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められたとき
 - (2) 乙が、本件土地を賃貸借の開始から6か月以内に第2条に定める使用目的に供しないとき
 - (3) 乙が、乙の過怠により本件建物等の整備・運営のための手続きをすみやかに開始しないとき
 - (4) 乙が、本契約の規定に違反して、本件借地権を第三者に譲渡し、若しくは第三者に対する債務の担保に供し、又は本件土地の全部若しくは一部を第三者に転貸し、若しくは第三者に占有させる行為をしたとき
 - (5) 乙が、第12条の規定に違反して、本件建物等の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、又は第三者に対する債務の担保に供する行為をしたとき
 - (6) 乙が、監督官庁により営業取消若しくは停止等の処分を受け、又は自ら営業を休止若しくは停止したとき
 - (7) 乙の株主総会が解散決議をしたとき
 - (8) 乙が、建築基準法その他本契約に関する法令等に違反したとき
 - (9) 乙が、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てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき
 - (10) 乙が、本事業の特定事業契約を解除されたとき

(違約金)

第25条 乙は、第2条第1項、第3条又は第11条第1項（増改築に係る事前承認を除く）に定める義務に違反したときは、賃料年額に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

- 2 乙は、第11条第1項の増改築に係る事前承認を受ける義務又は第16条に定める義務に違反したときは、賃料4月分に相当する額

を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

- 3 前条第1項又は第2項の各号（第2項第6号及び第7号を除く）の規定により契約が解除された場合においては、乙は、賃料年額に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

（損害賠償）

第26条 第24条の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害あるときは、甲は、乙に対し賠償を請求することができる。

（返還等）

第27条 乙は、賃貸借期間満了のときはその期日に、また、契約解除の通知を受けたときは甲の指定する期日までに、乙の負担において本件土地上の本件建物等を含め一切の工作物を除去し、本件土地を、甲、乙立会いのもとに甲に返還しなければならない。ただし、甲乙協議のうえ、本件建物等の甲への無償譲渡について甲が承認する場合はこの限りでない。なお、この場合においても本件建物等の解体費用は乙の負担とし、乙は本件建物等の解体費用相当額を甲に支払うものとする。

- 2 乙が、前項の義務を怠り又は履行しないときは、甲が代わってこれを施行し、その費用を乙に求償することができる。

- 3 前項の場合において、乙が損害を受けることがあっても、甲は、その補償の責任を負わない。

- 4 賃貸借期間の満了、解除等により本契約が終了した場合において、乙が本件土地の明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対し、契約解除の通知により指定した日から、本件建物等を収去して本件土地を甲に明け渡すに至るまで、その日数に応じた賃料及びこれに対する年14.6パーセントの割合で計算した延滞損害金を合計した金額を損害金として支払う。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とする。

- 5 乙は、本件土地明渡しの遅延により甲に特別の損害が生じたときは、これを賠償しなければならない。

- 6 乙は甲に対し、第4条に定める賃貸借期間が満了する1年前までに、本件建物等の取壊し及び建物賃借人の明け渡し等、本件土地の返還に必要な事項を書面により報告し、甲と協議しなければならない。

7 第1項により本件建物等の甲への無償譲渡について甲が承認した場合、乙は甲に対し、当該建物の全部または一部の活用について協議することができるものとする。

(有益費等請求権の放棄)

第28条 乙は、本件土地に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求しない。

(公正証書)

第29条 本契約の締結にかかる公正証書作成に要する費用一切は、乙が負担する。

(公租公課の負担)

第30条 本契約の締結に要する公租公課は、乙が負担する。

(疑義の決定)

第31条 本契約に疑義が生じたとき又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

(裁判管轄)

第32条 本契約に関する紛争は、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(強制執行の認諾)

第33条 乙は、本契約によ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こととする。

平成 年 月 日

甲

箕面市

箕面市長 倉田哲郎

印

乙

住 所

商号又は名称 株式会社

代表者氏名 代表取締役

印

物件表示 1

土地

所在地箕面市

地目

地積〇〇〇〇〇m²

(別紙位置図及び土地賃貸図のとおり)

物件表示 2

建物

【詳細は提案に基づき確定する。】