

事業用定期借地権設定契約書（案）

借地権設定者羽咋市（以下「甲」という。）と借地権者●（以下「乙」という。）とは、令和●年●月●日に締結した（仮称）羽咋駅周辺賑わい交流拠点実施設計・運営事業 基本協定（以下「基本協定」という。）に基づき、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（以下「本件借地権」という。）の設定に関する契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（賃貸借の目的物）

第1条 甲は乙に対し、令和●年●月●日、次に掲げる土地（具体的な範囲は添付の図面記載のとおりとする。以下「本件土地」という。）を、第3条第1項に定める用途に供する建物を所有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「本件賃貸借」という。）。

所在	地目	実測地積
		m ²
	計	m ²

（期間）

第2条 本件借地権の存続期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。

（用途指定）

第3条 乙は、本件借地権の存続期間中、本件土地を、次に定める建物（以下「商業施設」という。）の敷地として用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

種類	
構造	
床面積	

2 前項の規定は、指定用途に供するための工事期間中にも適用されるものとする。

（本件借地権の種類）

第4条 甲及び乙は、本件借地権については、法第23条第2項に定める事業用定期借地権であり、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条の規定、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ことを確認する。

(保証金)

- 第5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、本件借地権の存続期間の開始日までに、甲に対し、保証金として金●円を預託しなければならない。
- 2 前項の保証金は、損害賠償額の予定又は第18条に定める違約金の全部又はその一部とは解釈しないものとする。
 - 3 乙が賃料その他本契約に関して発生する債務（違約金を含む。）の支払いを遅滞したときは、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。この場合において、甲は、弁済充当日、弁済充当額及び費目を乙に対し書面で通知するものとし、乙は、甲から充当の通知を受けたときは、通知を受けた日から30日以内に甲に対し充当による保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
 - 4 本契約の終了に伴い、乙が本件土地を第22条の規定により原状に復して返還した場合において、甲は、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、未払いのものがなければ保証金の額を、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。
 - 5 前項の場合において、乙の未払債務の金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するものとする。乙の未払債務の額が保証金の額を超えるときは、甲は乙に対し、当該保証金の額を超える金額を請求することができる。
 - 6 乙は、第22条の規定により本件土地を原状に復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賃料その他の債務と相殺することはできない。

(賃料)

- 第6条 賃料は、1か月あたり、金●円とする。
- 2 1か月に満たない月の賃料は日割りをもって計算する。
 - 3 乙は、第1項の賃料を、3か月ごとに、甲の発行する納入通知書に記載された甲が指定する銀行預金口座に甲が指定する期日までに支払わなければならない。振込手数料は乙の負担とする。

(売上報告書の提出)

- 第7条 乙は、商業施設に係る売上状況を3か月ごとに取りまとめ、当該3か月の翌月の15日までに売上報告書を甲に提出しなければならない。
- 2 甲は、乙が提出した売上報告書に疑義があると認めるときは、自ら調査し、又

は乙に対して詳細な報告を求めることができ、乙は甲の調査及び報告要求に最大限の協力をしなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第8条 乙は、次の各号の事項のいずれにも該当しないことを表明及び保証する。万一、次の各号のいずれかに反することが明らかになったときは、甲は何らの催告なしに本契約を解除することができる。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずるもの又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと
- (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役員又はこれに準ずるものをいう。）が反社会的勢力ではないこと
- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと
- (4) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
 - ア 甲に対し、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
 - ウ 反社会的勢力に対し、資金又は利益を供与する等、その活動を支援する行為

(建物の増改築等)

第9条 乙は、商業施設の増改築（再築を含む。以下同じ。）又は大修繕をしようとするときは、あらかじめ甲に増改築又は大修繕に関する図面を添えて報告の上、甲の書面による承認を得なければならない。

- 2 甲が前項の承認を与えた場合でも、本件土地の賃貸借期間は延長されず、本件借地権は第2条の借地権の存続期間の満了により当然に終了する。

(保全義務等)

第10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近隣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、本件土地又は商業施設の使用に関し、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、乙の負担と責任において解決しなければならない。
- 4 本件土地が天変地変その他の理由により損壊し第三者に損害を与えた場合は、乙がその費用と責任で第三者に対する損害賠償を行い、乙は甲に第三者に対する

損害賠償に関して何らの負担もかけてはならない。

5 乙は、本件土地の使用に際し、甲の信用を毀損する行為をしてはならない。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、本契約締結後、本件土地に数量不足その他種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものがあることを理由に、甲に対して賃料の減免又は損害賠償を請求することができない。

(建物の登記)

第12条 乙は、商業施設の表示登記を完了した場合、速やかに商業施設の全部事項証明書1通を甲に提出しなければならない。

(土地の維持管理等)

第13条 乙は、自己の費用と責任において本件土地の維持管理を行う。

2 甲は、本件土地が乙の責に帰することのできない事由により毀損した場合には、甲が認定した毀損部分の割合に応じて賃料を減額するものとする。

(禁止行為)

第14条 乙は、甲の書面による事前の承諾を得ないで次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 本件借地権を譲渡し又は転貸すること、並びに、その他事由、名目の如何を問わず事実上これらと同様の結果を生じる行為をすること
- (2) 本件土地を第3条第1項に定める指定用途以外の用途に供すること
- (3) 商業施設以外の建物を本件土地上に建築すること
- (4) 本件土地の区画形質又は地盤高を変更すること

(黙示更新の排除)

第15条 乙が本件借地権の存続期間満了後に本件土地の使用を継続した場合でも、本契約は更新しない。

2 乙が本件借地権の存続期間満了後に甲に賃料名目の金銭を支払った場合でも、賃料ではなく損害金の一部として弁済充当されるものとする。

(報告・調査等)

第16条 甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、乙に対して、乙の業務又は資産の状況、本件土地及び商業施設の使用状況その他甲が必要と認める事項に関して質問調査し、又は参考資料の提出その他の報告を求めることがで

き、乙は、甲の調査等に協力しなければならない。

- (1) 第6条に定める賃料の支払いを遅滞したとき
- (2) 本件土地を第3条第1項に定める指定用途以外に使用したと認められるとき
- (3) 第8条又は第14条の規定に違反したと認められるとき
- (4) 前各号のほか、乙の本件土地又は商業施設の使用状況に照らし甲が調査を必要であると認めたとき

2 前項の規定にかかわらず、乙は、甲の請求があるときは、速やかに直近の売上高、集客状況その他甲及び乙が協議のうえ定めた事項を書面で報告しなければならない。

(賃料支払の遅延による遅延損害金)

第17条 乙は、賃料を甲の定める納付期限までに納付しない場合は、支払期限の翌日から納付日までの日数に応じ、遅滞した金額につき年14.6パーセントの割合による遅延損害金を甲に支払わなければならない。

(違約金)

第18条 乙は、次条（第2項の場合を除く）の規定により、契約を解除されたときは、甲に対し、解除日の前月の月額賃料の12か月分に相当する額の違約金を支払わなければならない。

2 乙は、第8条又は第14条の規定に違反したときは、違反が判明した日の前月の月額賃料の36か月分に相当する額の違約金を支払わなければならない。

3 前2項の違約金は損害賠償額の予定ではなく、甲が被った損害のうち当該違約金により回復されない損害があるときは、甲は、乙に対し、当該違約金により回復されない損害についての賠償請求をすることができる。

(本契約の解除)

第19条 甲は乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をしないで、本契約を解除することができる。

- (1) 第5条の保証金を支払期限までに支払わないとき
- (2) 賃料の支払いを3か月分以上怠ったとき
- (3) 破産手続開始、特別清算手続開始、民事再生手続開始、若しくは、会社更生手続開始の申立てをなし、又は第三者より破産手続開始、特別清算手続開始、民事再生手続開始、若しくは、会社更生手続開始の申立てを受けたとき
- (4) 差押え、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立て、又は公租公課の滞納処分を受けたとき
- (5) 支払停止若しくは支払不能の状態に陥ったとき、又は手形若しくは小切手

の不渡りとなったとき

- (6) 商業施設を反社会的勢力の事務所として使用し、又はこれらの者の事務所に使用させたとき
- (7) 公序良俗に反する行為又は反社会的行為を行ったとき（乙の代表者又は実質的支配者が当該行為を行った場合を含む。）
- (8) 第8条、第14条の規定に違反したとき
- (9) 基本協定が乙の責めに帰すべき事由により解除されたとき
- (10) その他、本契約の条項に違反し、相当期間を定めて催告したにもかかわらず是正されないとき

- 2 甲は、本件土地を公用又は公共用に供するために必要が生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第5項において準用する第238条の5第4項の規定に基づき本契約を解除することができる。
- 3 乙は、第1項各号に規定する理由により本契約を解除された場合に発生する損害について、甲に対して補償を請求することはできない。

（本契約の期間内解約）

- 第20条 甲は、前条第2項の場合を除き、第2条に定める存続期間中に乙に帰責事由が無い限り、本契約を中途解約することができない。
- 2 乙は、やむを得ない事由により甲の書面による承諾を得て解約する場合を除き、第2条の存続期間中に、本契約を中途解約することはできない。
 - 3 乙が、前項の規定により本契約を中途解約する場合には、乙は、解約日の6か月前までに、甲に対し書面により中途解約の申入れをしなければならない。
 - 4 天変地変その他当事者の責めに帰すことができない事由により、商業施設が滅失又は著しく損壊し、第3条第1項に定める指定用途に供することができなくなった場合には、甲乙が協議のうえで本契約を解除することができる。この場合、乙が被った損害について、甲は何らの責任も負わず、乙は名目の如何を問わず、甲に対して金銭その他一切の請求をすることはできない。

（賃料の精算）

- 第21条 甲は、本件借地権の存続期間の中途において本契約が終了した場合は、乙から受領済の賃料のうち期間未経過分に相当する額を乙に還付する。
- 2 前項の還付金について、第5条第3項を準用する。

（明渡し、原状回復）

- 第22条 乙は、本契約が期間満了、合意解約、乙の解約申入れ又は解除その他の事由により終了した場合は、契約終了時に本件土地上に存在する商業施設その他一切

の定着物を自らの費用負担により収去し、本件土地を本契約締結時の原状に復して甲に対して明け渡さなければならない。なお、原状に復するとは、地上地中を問わず、本件土地に設置、埋設又は搬入されたあらゆる物（建物等土地の定着物の他、一切の動産も含む。）を撤去搬出し、本契約締結時と同一の使用を可能とする状態をいう。

- 2 乙は甲に対し、本件借地権の存続期間満了の1年前までに、商業施設の取壊し及び建物賃借人の明渡し等の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。
- 3 本契約が終了したにもかかわらず乙が本件土地を明け渡さない場合、本契約終了日の翌日から本件土地の明渡し完了までの間、甲は乙に対して賃料の倍額の使用損害金を請求することができる。
- 4 本契約の終了時において、甲が本件土地を本契約開始時の原状に復することなく本契約終了時の現状のまままで明け渡すべきことを通知した場合、乙は、本件土地の原状回復義務を免れる。この場合においても、乙は甲に対し本件土地の整地や改良等に要した費用を請求することはできない。
- 5 甲は、本契約終了後、本件土地上に残置された物（建物等土地の定着物の他、一切の動産を含む。）については、乙の所有物であり既に所有権が放棄されたものとみなし、任意の方法で収去搬出処分をすることができる。
- 6 乙が本件土地の明渡し義務又は本件土地上の建物等の収去義務を怠ったために甲に損害が生じた場合、甲は第3項の使用損害金以外にも別途損害賠償を請求することができる。

（有益費等の請求権の放棄）

第23条 本件借地権の存続期間中に、乙が本件土地を維持保全し又は改良を加えた場合においても、乙は甲に対し必要費及び有益費の償還請求をすることができない。

（立退料等の不請求）

第24条 乙は、本契約の終了に伴う本件土地の明渡しに際し、立退料、移転料、営業補償その他名目の如何を問わず、甲に対し一切の金銭上の請求をすることができない。

（損害賠償責任）

第25条 乙は、本契約に定める条項に違反しこれにより甲に損害を生じさせた場合には、甲に対し、その損害を賠償しなければならない。

(補償)

第26条 第19条第2項により本契約が解除され乙に損害が生じたときは、乙は地方自治法第238条の4第5項において準用する第238条の5第5項の規定に基づき甲に損失の補償を請求することができる。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第27条 乙は、甲の事前の書面による承諾を得た場合を除き、本契約上の地位及び本契約に基づく権利義務（保証金返還請求権を含む。）を第三者に譲渡し若しくは承継させ又は担保に供することその他一切の処分を行ってばならない。

(本契約締結に要する費用)

第28条 本契約締結のための本契約締結に要する費用は乙の負担とする。

(準拠法及び裁判管轄)

第29条 本契約は日本国の法令に従い解釈されるものとし、本契約に関する一切の紛争については、金沢地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(強制執行認諾)

第30条 乙は、本契約に定める金銭債務の履行を怠ったときには直ちに強制執行に服することについて異議がないことを認諾する。

(本契約に関する疑義等の決定)

第31条 本契約に規定のない事項又は本契約の条項の解釈に疑義が生じた事項については、甲乙協議のうえ決定するものとする。

年 月 日

借地権設定者 所在地
名称 羽咋市
羽咋市長 印

賃借人 所在地
名称
代表 印