

(案)

吉祥寺東町1丁目市有地利活用事業
事業用定期借地権設定契約書

令和4年 月 日

武蔵野市

(案)

目 次

| | |
|-------------------------|---|
| 第1条（総則） | 1 |
| 第2条（関係書類の遵守等） | 1 |
| 第3条（行政手続等） | 1 |
| 第4条（賃貸物件） | 1 |
| 第5条（賃貸借の期間） | 2 |
| 第6条（契約保証金の返還） | 2 |
| 第7条（賃貸料） | 2 |
| 第8条（賃貸料の支払） | 3 |
| 第9条（借地事業の実施） | 3 |
| 第10条（賃借権の譲渡等の制限） | 3 |
| 第11条（新築及び増改築の制限等） | 3 |
| 第12条（保全義務、現状変更の承認） | 3 |
| 第13条（報告義務、実地調査等） | 4 |
| 第14条（遅延損害金） | 4 |
| 第15条（充当の順序） | 4 |
| 第16条（契約の解除） | 4 |
| 第17条（是正指示） | 6 |
| 第18条（原状回復） | 6 |
| 第19条（本土地の返還の不備に基づく措置） | 6 |
| 第20条（損害賠償） | 7 |
| 第21条（契約不適合責任） | 7 |
| 第22条（暴力団への施設供与の禁止） | 7 |
| 第23条（反社会的勢力の排除） | 7 |
| 第24条（不可抗力等による事業の終了又は遅延） | 8 |
| 第25条（本事業の実施） | 8 |
| 第26条（秘密の保持） | 8 |
| 第27条（公正証書の作成及び契約の費用） | 9 |
| 第28条（管轄裁判所） | 9 |
| 第29条（疑義の決定等） | 9 |
| 第30条（強制執行の認諾） | 9 |

(案)

賃貸人武蔵野市（以下「甲」という。）と賃借人【建物所有事業者名】（以下「乙」という。）は、甲及び乙が令和5年●月●日付けで締結した「吉祥寺東町1丁目市有地利活用事業 基本協定書」（以下「本件基本協定」という。）に基づき、甲の所有する第4条 記載の土地（以下「本土地」という。）について、次のとおり事業用定期借地権設定契約（以下「本借地権設定契約」という。）を締結する。

なお、甲が本事業に関して令和4年10月5日に公表した募集要項、要求水準書及び附属資料と、これらに係る質問回答（以下「募集要項等」という。）及び本件基本協定において定義された用語は、本借地権設定契約において別段の定めを設けない限り、本借地権設定契約においても同様の意義を有する。

(総則)

- 第1条 本借地権設定契約に定める請求、通知、報告、申出、承認及び解除は、書面により行わなければならない。
- 2 本借地権設定契約における期間の定めについては、借地借家法（平成3年法律第90号）の定めるところによるものとする。

(関係書類の遵守等)

- 第2条 甲及び乙は、本借地権設定契約、令和○年●月○日付けで締結した「吉祥寺東町1丁目市有地利活用事業 事業実施協定書」（以下「本件事業実施協定書」といい、「本借地権設定契約」と併せて「本件契約等」という。）、本件基本協定、募集要項等に定めるもののほか、乙が本事業の事業者公募プロポーザルにおいて提案した事業内容及び募集要項等に従い実施したプレゼンテーション並びに質疑応答の内容（以下総称して「事業者提案」といい、本件契約等から事業者提案までの各契約、協定、文書等を併せて以下「本契約等」という。）を遵守するとともに、本事業の公益性及び趣旨を尊重し、誠意をもって契約を履行しなければならない。
- 2 本契約等の規定に矛盾、齟齬がある場合、本借地権設定契約、本件事業実施協定、本件基本協定、募集要項等、事業者提案の順にその解釈が優先するものとする。

(行政手続等)

- 第3条 乙は、本事業の実施に必要な関係法令等に基づく関係機関との協議を行い、必要な手続及び許認可の取得を行うものとする。なお、これらに係る一切の費用は乙が負担するものとする。

(賃貸物件)

- 第4条 甲は、以下に記載の本土地に、事業用定期借地権を設定して乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。
- (1) 所在地（地番） 武蔵野市吉祥寺東町一丁目 447-17の一部及び447-25

(案)

- (2) 地目 宅地
 - (3) 敷地面積 ●●●.●●●㎡ (貸付ける面積は、契約締結までに決定する。)
 - (4) 指定建蔽率 50%
 - (5) 指定容積率 100%
 - (6) 指定防火地域 準防火地域
- 2 本借地権設定契約により甲が乙のために設定する借地権は、借地借家法第 23 条第 1 項に基づく事業用定期借地権とする。
- 3 本借地設定契約は、借地借家法第 23 条第 1 項の規定により契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、又、乙は、借地借家法第 13 条の規定による買取の請求をすることができないものとする。
- 4 甲は、本件基本協定第 12 条第 1 項の規定による保証金 (以下「契約保証金」という。) を乙が全額納付したことを確認したうえで、乙に対し、本土地を現状有姿にて、本借地権設定契約締結時に引き渡す。

(賃貸借の期間)

第 5 条 本土地の賃貸借の期間は、本契約の締結日から 30 年間とする。

(契約保証金の返還)

- 第 6 条 甲は、本借地権設定契約が終了した場合であって、乙が、第 18 条 に定める原状回復義務を履行したことを確認したときは、契約保証金を乙に返還する。ただし、この返還金に利息は付さない。
- 2 甲は、乙に契約保証金を返還すべき場合において、乙に本借地権設定契約に定める違約金又は損害賠償金その他甲に支払うべき債務があるときは、甲の乙に対する契約保証金返還債務と乙の甲に対する上記支払債務を対当額にて相殺することができる。

(賃貸料)

- 第 7 条 本土地の賃貸料は、月額○○○○○円 (本借地権設定契約締結時における 1 月 1 日現在の固定資産税、都市計画税の合計を 12 月で除した額) とする。
- 2 1 か月に満たない期間の賃貸料は、当該月の日割り計算によるものとし、100 円未満の端数は切り捨てる。
- 3 甲及び乙は、第 1 項の賃貸料を、原則として、3 年ごとの固定資産税評価替え時に合わせて、社会経済情勢等を考慮し、見直すことができるものとする。改定を行う場合は、本土地の税額を基準に別紙に定める方法により算定した額 (100 円未満の端数は切り捨てる。) を改定年度の開始日から適用するものとする。
- 4 第 1 項の賃貸料は、本借地権設定契約の締結日から、本施設の竣工日の前日までの期間については全額免除とし、竣工日 (同日を含む。) からの期間について支払うものとする。

(案)

(賃貸料の支払)

第8条 前条第1項に定める賃貸料は月払いとし、乙は、当該月の前月末日までに、甲の発行する納入通知書により支払う。

(借地事業の実施)

第9条 乙は、本土地においては、甲の事前の承認を得た場合を除き、本契約等の規定に基づき本事業を実施するものとする。

(賃借権の譲渡等の制限)

第10条 乙は、予め甲と協議のうえ、甲の事前の書面による承諾を得た場合を除き、以下の各号に定める行為を行ってはならない。

- (1) 本土地の賃借権の全部又は一部を譲渡すること。
- (2) 本土地の賃借権の全部又は一部を転貸すること。
- (3) 本土地の賃借権に担保権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定すること。
- (4) 本施設の所有権の全部又は一部を譲渡すること。

2 乙が前項の規定により甲の承認を得て、第三者に借地権の全部又は一部の譲渡を行う場合には、原則として甲乙間において取り交わした本契約等を継承するものとする。又、当該譲渡を受けた第三者は、本契約等の規定を遵守するとともに、本件契約等の規定に基づき本借地権設定契約が終了すること、本事業の公益性及び趣旨を尊重し、誠意をもって契約を履行しなければならないことを、乙と当該第三者間で、書面により約定しなければならない。

3 乙が本施設の全部又は一部を第三者に賃貸するときは、乙は当該第三者との間で取り交わす賃貸借契約書に、本事業の趣旨や目的を明記し、本事業の公益性及び本事業への協力を求めるとともに、本件契約等に定める期間満了時には当該第三者との賃貸借契約も終了することを書面により約定しなければならない。

(新築及び増改築の制限等)

第11条 乙は、本施設の維持、修繕に係る改修等工事を除き、本施設を取り壊し、又は新築し若しくは増改築することはできない。ただし、甲の事前の書面による承諾を得た場合にはこの限りでない。

(保全義務、現状変更の承認)

第12条 乙は、甲から本土地の引き渡しを受けた後は、善良な管理者としての注意をもって、本土地の維持管理、保全に努めるとともに、これらに要する費用を負担しなければならない。

2 乙は、本土地の現状を変更しようとするときは、予め甲の承諾を得なければならない。

3 乙は、本土地に投じた有益費又は必要費その他一切の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(案)

(報告義務、実地調査等)

第13条 乙は、以下の各号に定める場合には、ただちに甲に通知しなければならない。

- (1) 乙が発行した手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
- (2) 乙が、差押、仮差押、仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立を受けたとき。
- (3) 乙が、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始等の申立を受け、又は申立をしたとき。
- (4) 乙が、事業譲渡・合併・会社分割等の組織再編、その他会社の支配に重要な影響を及ぼす事実が生じたとき。
- (5) 乙の住所又は名称に変更があったとき。
- (6) その他前各号に準ずる事項が生じたとき。

2 甲は、本件契約等の定めによる利用又はその他の乙の義務の履行状況を確認するため、必要に応じ、本土地の利用状況等について乙に報告を求め、又は実地調査等を行うことができる。この場合において、乙はこれに協力しなければならない。

(遅延損害金)

第14条 乙が賃貸料その他本借地権設定契約上の債務をその支払い期限までに支払わないときは、その期限の翌日から支払日までの遅延日数に応じ、当該支払を遅延した賃料その他本契約上の債務の額に年 14.6 パーセントの割合を乗じて計算した金額を延滞金として甲に支払わなければならない。ただし、延滞金の額のうち 100 円未満は切り捨てる。

2 乙が本件事業実施協定第 10 条の定めに反し、期限までに本施設における事業の運営を開始しなかったときは、その期限の翌日から当該業務の運営開始日までの日数に応じ、当該期限の属する年の年額賃貸料に年 14.6 パーセントの割合を乗じて計算した金額を延滞金として甲に支払わなければならない。ただし、延滞金の額のうち 100 円未満は切り捨てる。

(充当の順序)

第15条 甲は、乙が前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現に納付のあった金額が、賃貸料の合計額と延滞金の合計額に満たないときは、延滞金、賃貸料の順序で充当する。

(契約の解除)

第16条 乙が、次の各号のいずれかに該当した場合は、甲は催告しないで、本借地権設定契約を解除することができる。この場合、甲に対し、乙が当該事由に該当することが判明した年度の年額賃貸料の 100 分の 100 に相当する額の違約金を支払わなければならない。なお、甲は、解除に先立ち、必要に応じて乙と事業の継続方法等につちえ協議するものとする。

- (1) 第 8 条 の定めに反し、賃貸料をその支払期限後 3 か月以上連続して支払わないとき。
- (2) 第 9 条 の定めに反し、本土地又は本施設の使用を行ったとき。
- (3) 募集要項等又は事業者提案の定めに反し、本施設の建設、改修、運営等を行ったとき。
- (4) 第 10 条 第 1 項第 1 号又は第 4 号の定めに反し、本土地の賃借権又は本施設の所有権

(案)

を譲渡したとき。

- (5) 第 10 条 第 1 項第 3 号の定めに反し、本土地に第三者の権利を設定したとき。
 - (6) 第 11 条 の定めに反し、新築又は増改築を行ったとき。
 - (7) 第 12 条 第 2 項の定めに反し、本土地の現状を変更したとき。
 - (8) 第 22 条 第 1 項の定めに反したとき。
 - (9) 前各号に定める場合を除くほか、本借地権設定契約の定めにより甲が乙に是正を指示したにもかかわらず、乙が本借地権設定契約に定める義務を履行しないとき。
 - (10) 募集要項に定める資格要件を喪失若しくは有していないことが判明したとき（第 23 条の場合を除く。）。
 - (11) 募集要項に基づく事業者の選定手続き等甲の業務に関し不正ないしは不誠実な行為をしたと認められるとき。
 - (12) 本施設の建設あるいは本事業の運営に係る法令上の指定、許可、認定又は認可等が得られない、又は得られる見込みがないと認められるとき。
 - (13) 本事業に係る法令等の許可等権者からの指導、是正勧告等に従わないなどにより、事業を実施できない、又は実施する見込みがないと認められるとき。
 - (14) 手形・小切手が不渡りになったとき又は銀行取引停止処分を受けたとき。
 - (15) 差押、仮差押、仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立を受けたとき。
 - (16) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始等の申立を受け、又は申立をしたとき。
 - (17) 乙又は構成員の信用が著しく失墜したと甲が認めたとき。
 - (18) 本契約等の定めに違反し、本借地権設定契約の目的を達成する見込みがないと認められるとき。
 - (19) 本契約等又は法令の規定に違反し、改善の見込みがないと認められるとき。
 - (20) 資金調達等ができなくなったことにより、借地事業を実施できない、又は実施する見込みがないと認められるとき。
 - (21) 本件基本協定第 13 条第 1 項第 1 号ないし第 4 号に該当するとき。
 - (22) 前各号に準ずる事由その他、乙又は構成員の責めに帰すべき事由により、甲が本借地権設定契約を継続しがたいと認めたとき。
- 2 前項の違約金は、損害賠償額の予定と解釈しない。乙は、前項各号の事由により甲が受けた損害額が前項の違約金の額を上回るときは、その差額を甲の請求に基づき支払わなければならない。
 - 3 甲は、第 1 項の定めにより本借地権設定契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
 - 4 甲は、本件基本協定又は本件事業実施協定が解除その他の事由により終了した場合、本借地家設定契約を解除することができる。
 - 5 地方自治法第 238 条の 5 第 4 項の規定により、甲において本土地を公共又は公共用に供するため必要を生じたときは、甲は、本借地権設定契約を解除できる。
 - 6 前項の規定により本借地権設定契約を解除した場合、乙は甲に地方自治法第 238 条の 5 第 5

(案)

項に基づき損失補償を求めることができる。

(是正指示)

第17条 甲は、本借地権設定契約に定める義務を乙が履行しないときは、乙に対し、速やかな是正を指示することができる。

(原状回復)

第18条 乙は、甲により本借地権設定契約を解除された場合は、甲の指定する期日までに、乙の責任と費用負担において、本施設を解体撤去し、本土地を本借地権設定契約締結時の原状に復して甲に返還しなければならない。ただし、甲と乙の合意により本施設の無償譲渡等の別途の措置をとることを妨げるものではない。

2 乙は、本賃貸借の期間が満了の場合は、賃貸借期間の満了日までに、自己の責任と費用負担において、本施設を解体撤去のうえ、本土地を原状に復して甲に返還しなければならない。ただし、甲と乙との合意により本施設の無償譲渡等の別途の措置をとることを妨げるものではない。

3 乙は、前2項の工事に係る計画書を作成して甲の指定する期日までに提出し、承諾を得なければならない。

4 乙は、第1項又は第2項の工事に先立ち、周辺住民に対して十分な説明を行い、要望に対しては最大限に尊重し、その対応に努めなければならない。

5 乙は、第1項又は第2項の工事を終了したときは、その結果を甲に報告書として提出しなければならない。

6 甲は前項の報告書を受領したときは、その日から30日以内に作業の完了を確認するための検査を行い、当該検査の結果を乙に通知するものとする。

7 乙は、前項の検査に合格しないときは、甲の指定する期間内に作業の補完を行い、再検査を受けなければならない。この場合においては、前2項の規定を準用する。

(本土地の返還の不備に基づく措置)

第19条 乙が正当な理由なく、前条第1項又は第2項の義務を履行しないと認められるときは、甲は、乙に代わってこれを行うことができる。

2 前項の場合においては、乙は、甲が行う本施設の解体、撤去又は本土地の原状回復の措置に異議を申し出ることができず、甲の措置に要した費用を負担し、又、甲に生じた損害を賠償しなければならない。

3 乙が正当な理由なく、前条第1項又は第2項の義務を履行しないときは、前条第1項の甲の指定する期日の翌日又は賃貸借期間満了の日の翌日から本土地の返還までの間、1か月につき当該年度の属する年の賃貸料の月額相当分の2倍に相当する損害金(日割計算とする。損害金のうち100円未満は切り捨てる。)を甲に支払うものとする。

(案)

(損害賠償)

第20条 甲は、乙が本借地権設定契約に定める義務を履行しないために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 本借地権設定契約の履行に関して、乙が第三者に損害を及ぼしたときは、乙がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち甲の責に帰すべき事由により生じたものについては、甲が負担する。

(契約不適合責任)

第21条 乙は、甲より本土地の引渡しを受けた後、本土地について本契約等、その他の甲乙間の合意に従って履行するにあたり支障となる事項があることが判明しても、乙は、甲に対し、本借地権設定契約に別段の定めのある場合を除き、本土地の補修、不足分の引渡しによる履行の追完、賃貸料の減額、損害の賠償の請求、契約の解除、その他一切の契約不適合責任（民法第606条に基づく賃貸人の修繕義務を含む。）の履行を請求することができないものとする。

(暴力団への施設供与の禁止)

第22条 乙は、本土地又は本施設を暴力団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の事務所等その活動の拠点となる施設の用には供してはならない。

- 2 乙は、前項に定める義務に違反したときは、甲に対し、乙が当該事由に該当することが判明した年度の年額賃貸料の100分の100に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(反社会的勢力の排除)

第23条 乙は、甲に対し、次の各号の事項を確約する。

- (1) 自ら又は構成員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- (2) 自ら又は構成員の役員（取締役、執行役、執行役員、監査役又はこれらに準ずる者をいう。）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、本借地権設定契約を締結するものではないこと。
- (4) 自ら又は構成員が、自ら又は第三者を利用して、本借地権設定契約に関して次の行為をしないこと。

ア 甲に対する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

- 2 乙は、次の各号のいずれかに該当した場合には、乙のいずれかが当該事由に該当することが判明した年度の年額賃貸料の100分の100に相当する額の違約金を支払わなければならない。

- (1) 前項第1号又は第2号の確約に反する表明をしたことが判明した場合
- (2) 前項第3号の確約に反し契約をしたことが判明した場合
- (3) 前項第4号の確約に反した場合

(案)

- 3 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 甲は、乙が第2項の各号のいずれかに該当した場合は、催告をしないで、本借地権設定契約を解除することができる。
- 5 甲は、前項の定めにより本借地権設定契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

(不可抗力等による事業の終了又は遅延)

- 第24条 地震、台風、津波その他の天変地異、法令・規則の制定・改廃等、甲及び乙のいずれの責めにも帰すべからざる不可抗力事由により、本事業の継続が困難となったときは、甲又は乙の申し出により、甲乙協議のうえ本借地権設定契約を解除することができる。
- 2 前項により解除がなされた場合、第18条第1項及び同条第3項から第7項までの定めを準用する。なお、不可抗力事由の発生時点における施設の施工状況及び事業実施状況を考慮し、甲乙間の協議により本施設の取扱いを定めることができる

(本事業の実施)

- 第25条 乙は、自らの責任及び費用負担において本事業を実施し、本借地権設定契約に特に定めがある場合を除き、甲に対し、本事業に関し、増加費用等の負担を求めることはできない。

(秘密の保持)

- 第26条 甲及び乙は、本事業又は本契約等に関する事項について知り得た情報につき、相手方の事前の書面による承諾を得ることなく第三者に開示しないこととする。本借地権設定契約の履行の目的以外には使用しないことを確認し、乙は当該秘密保持を受注企業にも遵守させるものとする。ただし、次の各号に定める場合はこの限りではない。
- (1) 本借地権設定締結前に、既に自ら保有していた場合
 - (2) 公知であった場合
 - (3) 本借地権設定契約に関して知った後、自らの責めによらないで公知になった場合
 - (4) 本借地権設定契約に関して知った後、正当な権利を有する第三者から何らかの秘密保持義務を課せられることなしに取得した場合
 - (5) 裁判所により開示が命じられた場合
 - (6) 乙が本事業に関する資金調達を図るために合理的に必要なものとして開示する場合
 - (7) 甲が議会に開示する場合
 - (8) 甲又は乙がそれぞれの弁護士等のアドバイザーに守秘義務を課して開示する場合
 - (9) 甲が武蔵野市の保有する情報の公開に関する条例に基づき開示する場合
 - (10) その他甲又は乙が法令に基づき開示する場合
- 2 前条の第三者には、乙が本事業に係る業務を発注又は委託した企業（以下「受注企業」という。）は含まないものとする。

(案)

(公正証書の作成及び契約の費用)

第27条 本借地権設定契約については、公正証書を作成するものとし、本借地権設定契約の締結に要する費用（公正証書の作成に要する費用を含む。）は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第28条 本借地権設定契約に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第29条 本契約の各条項の解釈について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、甲乙間で協議して定めるものとする。

(強制執行の認諾)

第30条 乙は、延滞に係る賃料及び第14条に定める遅延損害金並びに第16条、第19条、第22条及び第23条に定める違約金等につき、甲が判決を得ることなくただちに強制執行を行うことについて、意義ないことを認諾する。

(案)

本借地権設定契約の成立を証するため、この証書2通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印のうえ、各1通を保有する。

令和●年●月●日

甲 武蔵野市
所在地 武蔵野市緑町2丁目2番28号
武蔵野市長 [市長名] 印

乙 [事業者名]
所在地
代表者氏名 印

(案)

別紙

第7条第4項に定める算定方法は次のとおりとする。

当該年度の貸付料年額 = 当該年度の固定資産税・都市計画税相当額