

事業用定期借地権設定契約書（案）

借地権設定者立川市（以下「甲」という。）と借地権者〇〇〇（以下「乙」という。）とは、立川市旧若葉小学校利活用事業（以下「本事業」という。）のために、甲所有の別紙１物件明細書に規定する土地（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（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）

第 1 条 甲は、本件土地に関し令和 年 月 日に甲及び乙が締結した立川市旧若葉小学校利活用事業に関する基本協定書（以下「基本協定書」という。）第 4 条 3 項に規定する市の確認を受けた事業計画書（以下「確認後事業計画書」という。）に基づく乙による事業の実施を目的として、乙に対して本件土地を賃貸し、乙はこれを賃借する。

2 本件借地権は、建物所有を目的とする賃借権とする。

3 本契約により設定される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。以下同じ。）又は建物の築造による存続期間の延長はなく、乙は甲に対する建物買取請求権を有しないものとする。

4 本契約については、法第 3 条から第 8 条まで、法第 13 条及び法第 18 条並びに民法（明治 29 年法律第 89 号）第 619 条の規定の適用はないものとする。

（用途指定）

第 2 条 乙は、本件借地権の存続期間中、本件土地及び別紙 1 物件明細書に規定する建物（以下「本件建物」という。）（以下これらを「本件土地等」という。）において次の各号に掲げる用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

（１） 〇〇事業 ※提案内容に基づいて記載。

2 乙は、確認後事業計画書に基づき、本件土地等を令和 年 月 日（以下「指定期日」という。）までに指定用途に供しなければならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾がある場合は、別に定めるものとする。

3 乙は、毎年度 4 月末日までに前年度の事業実施計画に基づく本件土地の使用状況及び活動報告について書面により甲に報告しなければならない。

（指定用途の変更）

第 3 条 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合において、指定用途の変更又は解除を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した書面を提出し、甲の書面による承認を得なければならないものとする。

（１） 不可抗力又は過失によって本件土地が滅失又は毀損し、引き続きその用に供することが著しく困難又は不可能である場合

（２） 社会経済情勢の著しい変動、代替施設の設置等により、本件土地の全部又は一部

を引き続きその用途に供することが真に困難又は不適切となった場合
(存続期間)

第4条 本件借地権の存続期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までの30年間とする。

2 本件借地権については、契約の更新を行わない。ただし、前項に規定する存続期間の満了する2年前までに、乙から新たな事業用定期借地権設定契約の締結の申出があり、第2条第3項の規定による本事業の活動報告等に重大な違反がないと認める場合に限り、協議に応じることとする。

3 前項の規定による協議を行うことは、甲に対し再契約の義務又は借地の継続使用を承諾する義務を課すものではないものとする。

(引渡)

第5条 甲は、乙が第9条第1項に規定する保証金を甲に対して全額預託したときに、本件土地を現状有姿で引き渡したものとする。

2 前項の規定による本件土地引渡し後における排水、上・下水道、電気及びガスの引込み等本件土地の使用に必要な処置については、それぞれの監理者又は事業者と協議し、全て乙の負担と責任において行うものとする。

(賃料)

第6条 本件土地の賃料は、年額金 円とする。

2 本件土地の賃料発生日は、第4条第1項に規定する存続期間の開始日とする。ただし、月の借地期間が1か月に満たないときは、その月の日数による日割り計算で算出する。この場合において、1か月は30日とする。

3 甲は、本契約期間中であっても、公租公課、物価又は地価の上昇その他の経済情勢の変動等により、本件土地の賃料が不相当と認められるに至ったときは、原則として3年ごとに賃料を改定することができる。

4 前項の規定による賃料の改定は、別紙2に定めるところによる。

(賃料の納付)

第7条 乙は、前条に規定する賃料を、毎年度、次の表に定めるとおり、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

区分	賃料の期間	支払期日
前期	4月1日から9月30日まで年額の二分の一相当分の賃料	4月30日
後期	10月1日から3月31日まで年額の二分の一相当分の賃料	10月31日

2 甲は、前項に規定する支払期日の定めにかかわらず、必要に応じて、納入通知書により別に支払期日を定めることができる。この場合、乙は、当該納入通知書に基づき賃料を支払う。

3 第1項に規定する支払期日が土曜日に当たる場合はその翌々日を支払期日とし、支払期日が日曜日及び祝日に当たる場合は、その翌日を支払期日とする。

(遅延損害金)

第8条 乙は、第6条に規定する賃料を前条に規定する支払期日までに支払わなかったときは、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じて、未納賃料額に対する年14.6%の利率で計算した遅延損害金を、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に指定する期日までに支払わなければならない。この場合において、じゅん年についても1年を365日として計算するものとする。

(保証金)

第9条 乙は、本契約から生ずる甲に対する債務を担保するため、金 円を保証金として、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に預託しなければならない。

2 乙が預託した保証金は、乙の甲に対する未払い債務、第27条に規定する損害賠償その他本契約に基づき乙が負担すべき一切の債務及び本件土地等の工作物等の除去その他第23条に規定する更地返還を懈怠した際に要する費用等に対する甲の債権の一切を担保するものとする。

3 本契約の終了に伴い乙が本件土地を甲に返還した場合において、甲は、本契約に関して生じた乙の未払債務があるときは、保証金の額からその未払債務額及び損害賠償の額を差し引いた金額を、乙に未払債務がないときは当該保証金の全額を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、乙が第1項の規定により預託した保証金額が前項の規定により担保する金額に満たない場合、乙は、甲に対し、甲が指定する期日までにその不足額を支払わなければならない。なお、第1項の規定により預託された保証金には、利息を付さないものとする。

4 乙は、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ができない。

5 乙は、甲の書面による承諾を得て第三者に本件借地権を譲渡し、かつ、これとともに甲に対する保証金返還請求権を譲渡する場合を除いて、同請求権を譲渡することはできない。

6 乙は、保証金返還請求権に質権その他の担保権を設定することはできない。

(用途制限等)

第10条 乙は、本件借地権存続期間満了の日までに、本件土地等を次の各号に掲げる用に供し又はこれらの用に供されることを知りながら、本件土地について地上権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。

- (1) 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条に規定する風俗営業、性風俗関連特殊営業、特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用
- (2) 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号に掲げる暴力団の事務所その他これに類する施設の用
- (3) 前号に定めるもののほか、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等公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用

(本件借地権の譲渡等)

第 11 条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件借地権を譲渡してはならない。

2 乙は、本件借地権に係る土地を分割して譲渡すること、本件建物の所有権と分割して譲渡すること又は保証金返還請求権と分割して譲渡することはできない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾がある場合は、この限りではない。

3 乙は、本件借地権を第三者に譲渡する場合には、本契約の内容を書面にて第三者に承継させなければならない。

4 甲が第 1 項の規定による承諾をしたときは、乙は、甲に対する保証金返還請求権を本件借地権の譲受人に譲渡しなければならない。

(本件土地の転貸等)

第 12 条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件土地を、名目のいかんにかかわらず第三者に転貸又は使用させてはならない。

(本件土地に係る建物の増改築等)

第 13 条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件土地に係る建物を新築、増築、改築又は解体（以下「増築等」という。）してはならない。

2 甲が増築等を承諾した場合において、甲が増築等の内容について設計図面の提出を求めたとき、乙は遅滞なくこれに応じなければならない。

3 乙が行う増築等は、本件借地権の存続期間中に行うものとする。

(本件建物の賃貸)

第 14 条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件建物を賃貸してはならない。

2 乙が、甲の承諾を得て本件建物を第三者に賃貸する場合は、次の各号に掲げる事由を全て満たさなければならない。

(1) 第三者と契約する契約書には、事業用定期借地権上の建物の賃貸借契約であることを明記すること。

(2) 第 23 条の規定による収去に伴い、建物の賃貸借契約が終了する旨を定めていること。

3 前項第 1 号に定める契約が締結された場合、乙は、甲から本件建物賃貸借契約書の提示を求められたときは、これに応じなければならない。

4 乙は、建物賃借人との賃貸借契約において法第 35 条の規定による効果を生じさせないために、本契約期間満了の 1 年前までに、本契約が満了する旨を、建物賃借人に通知しなければならない。

5 甲は、建物賃借人に対し、本契約の終了時期を自ら通知できるものとし、乙はこれに異議を述べないものとする。

(本件建物の譲渡)

第 15 条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件建物を譲渡してはならない。

(建物買取請求権等の放棄)

第 16 条 乙は、本契約の終了に際し、本件土地に付属する建物・工作物等の買取りを、甲

に請求することはできない。

- 2 乙は、本契約の存続期間中、乙が本件土地を維持保全し、改良を加えた場合でも、乙は、甲に対し、その費用を必要費又は有益費として償還請求することはできない。

(本件借地権に係る担保権の設定)

第 17 条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件借地権及び本件建物に担保権を設定することはできない。

- 2 乙は、前項の規定により甲が本件借地権に対する担保権設定を承諾した場合であっても、保証金返還請求権に対する担保設定をすることはできない。

- 3 甲は、第 1 項の規定により承諾を受けた担保権の実行については担保権者と協議を行い、協定を締結することができる。

(事前承諾事項)

第 18 条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 本件土地の区画形質又は地盤高を変更すること。
- (2) 本件土地への工作物の新設及び解体。ただし、軽微なものはこの限りでない。

(保全義務)

第 19 条 乙は、常に善良なる管理者の注意をもって、擁壁及びフェンスを含む本件土地の形状及び立木の維持保全に努めなくてはならない。

- 2 乙は、本件土地の使用に関し、近隣所有者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。

- 3 乙は、本件土地が天災地変その他の事由によって滅失又は毀損したときは、乙の負担で原状に回復するものとする。

- 4 前項に規定する滅失又は毀損により第三者に損害を与えた場合、乙は、当該損害に係る賠償責任を負わなければならない。

- 5 本件土地の使用に伴う乙と第三者との紛争その他の諸問題は、全て乙の負担と責任において解決するものとする。

(調査協力義務)

第 20 条 甲は、本件借地権の存続期間中、随時、本件土地等について、乙の使用状況、事業実績等について質問し、実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

(甲による契約解除)

第 21 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当することとなった場合には、相当の期間を定めて催告のうえ、本契約を解除することができる。

- (1) 本件土地を指定用途以外の用途に使用したとき。
- (2) 第 7 条に規定する賃料の納付を怠ったとき。
- (3) 第 11 条の規定に違反して、本件借地権を譲渡したとき。
- (4) 第 12 条の規定に違反して、本件土地を第三者に転貸又は使用させたとき。

- (5) 第 13 条の規定に違反して、本件土地に係る建物を増築等したとき。
 - (6) 第 14 条の規定に違反して、本件建物を賃貸したとき。
 - (7) 第 15 条の規定に違反して、本件建物を譲渡したとき。
 - (8) 第 17 条の規定に違反して、本件借地権に担保権を設定したとき。
 - (9) その他本契約の規定に違反する行為があったとき。
- 2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、何らの催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。
- (1) 立川市契約における暴力団等排除措置要綱（平成 23 年立川市要綱第 82 号）第 3 条第 1 項各号に掲げる事項のいずれか又は立川市暴力団排除条例（平成 23 年立川市条例第 14 号）第 2 条第 1 号に掲げる暴力団、同条第 2 号に掲げる暴力団員若しくは同条第 3 号に掲げる暴力団関係者に該当することが判明したとき。
 - (2) 乙が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 条に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行うものであることが明らかとなったとき。
 - (3) 破産、民事再生、会社更生の手続の開始その他これらに類似する手続の開始が申立てられたとき。
 - (4) 贈賄、談合その他重大な不正行為が行われたことが判明したとき。
 - (5) 本件土地を第 10 条に規定する用途に使用したとき。
- 3 甲が前 2 項の規定に基づき、本契約を解除したときは、当該解除によって乙に損害が生じて、甲はその損害を賠償する責任を負わないものとする。
- 4 甲は、本件土地を甲、国、地方公共団体その他の公共団体において公用又は公共の用に供する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 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。
- 5 前項の規定により本契約を解除した場合は、事業者は、これによって生じた損失についてその補償を求めることができる。
- (乙による契約解除)
- 第 22 条 乙は、天災地変その他乙の責に帰し得ない事由により、本件土地が滅失又は著しく損傷した場合は、甲に対して本契約の解除を申し入れることができる。
- 2 甲は、前項の規定による申し入れに対し、正当な事由があると認めるときは、本契約の解除を承諾し、書面によりその旨を通知する。この場合において、本契約は、乙の解除の申し入れ後、6 か月を経過したときに終了するものとする。
- (更地返還及び明渡し)
- 第 23 条 乙は、本件借地権の存続期間が満了するとき又は第 21 条若しくは前条の規定により本契約が終了する場合には、自己の費用をもって、甲の指定する期日までに、本件建物（建物に残存する物品を含む。）、本件土地に存在する建物（設置時期を問わない。建物に残存する物品を含む。）、工作物等（原則として基礎杭を含み、擁壁及びフェンスを除く。）及び備品を収去し、本件土地を更地で甲に返還しなければならない。

- 2 本件借地権が存続期間の満了によって消滅する場合には、乙は、期間満了の1年前までに、本件建物の取壊し等本件土地の返還に必要な事項（本件建物を第14条の規定に基づき賃貸する場合にあっては、建物賃借人の退去等を含む。）を書面により甲に報告し、了承を得るものとする。
- 3 第1項の規定による返還に備えるため、甲及び乙は、本契約締結後5年ごとに、本件建物の状況、将来における解体費用の積算、乙の事業収支の状況等について協議を行うものとする。
- 4 甲は、前項の規定による協議の結果、本契約満了時における本件建物の確実な収去の履行のため必要があると認めるときは、乙に対し、解体積立金の設置その他必要な措置を講じるように指示することができ、乙は、正当な理由がある場合を除き、これに応じなければならない。
- 5 前項の規定に基づき解体積立金が設置された場合におけるその管理方法、目的外使用の禁止その他必要な事項については、甲及び乙が協議のうえ、別途定めるものとする。
- 6 乙は第1項に規定する本件土地の返還が遅延した場合には、返還すべき期日の翌日から返還した日までの期日の日数に応じ、本契約終了時の年額賃料に相当する損害金を甲に支払わなければならない。
- 7 本契約の終了時において、甲が乙に対し、本件土地を第1項に規定する更地の状態に復することなく本契約終了時の現状のままで明け渡すべきことを通知した場合、乙は、本件土地を更地にする義務を免れる。この場合において、乙は甲に対し、本件土地等の整地、改良等に要した費用を請求することはできない。

（違約金）

第24条 乙は、本件借地権の存続期間中に次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合、甲の請求により、違約金として違反時の年額賃料に相当する金額を、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に指定する期日までに支払わなければならない。

（1） 第1条、第2条、第3条、第10条、第11条、第12条、第13条、第14条、第15条、第17条及び第18条の規定による義務に違反した場合。

（2） 第19条の規定による義務に違反した場合において、甲がその状態を是正するため有効な措置を講じるよう催告したにもかかわらず乙が有効な措置を講じないとき。

2 前項に規定する違約金は、違約罰であって、第27条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

3 第1項の規定による違約金の支払は、第21条に規定する甲の契約解除権の行使を妨げないものとする。

（登記）

第25条 甲は、本契約締結後、乙が本件借地権設定登記を行うために甲に協力を求めた場合、これに協力するものとする。この場合、登記に要する費用は、乙の負担とする。

2 本件借地権の存続期間が満了した場合又は第21条若しくは第22条の規定により本契

約が終了する場合には、乙は、自己の負担において本件借地権の抹消登記を完了させなければならない。

- 3 乙が前項の規定による義務を履行しない場合には、甲は本件借地権の抹消登記に係る手続を行うものとする。この場合において、登記に要する費用は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第 26 条 乙は、借地契約締結後、本件土地に直ちに発見することができない借地契約の内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）があることが判明した場合、引渡しの日から 1 年に限り、甲に対し、当該契約不適合に係る代金減額を請求できる。ただし、履行の追完請求、契約解除又は損害賠償請求をすることはできない。

- 2 前項の規定による代金減額の上限は、第 4 条に規定する本件借地権の存続期間における賃料の総額に相当する額とする。

- 3 第 1 項の規定による代金減額の請求額が、代金減額の上限と同程度又は超過する場合、甲は、借地契約を解除することができる。この場合、乙は甲に対し、当該解除を理由とした損害賠償を請求することができない。

(損害の賠償)

第 27 条 乙は、本契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(契約の費用)

第 28 条 本契約の締結及び履行に関する一切の費用は、本契約に特に定める場合を除き、全て乙が負担するものとする。

(通知事項)

第 29 条 乙は、次の各号のいずれかの事由が生じたときは、甲に対して遅滞なくその旨を書面にて通知しなければならない。

- (1) 名称、主たる事務所の所在地又は連絡先・電話番号を変更したとき。
- (2) 代表者を変更したとき。
- (3) 解散したとき。
- (4) 本事業の実施及び継続に、悪影響を及ぼす事由又はそのおそれのある事由が生じたとき。

(疑義に関する協議等)

第 30 条 甲及び乙は、本契約に関する疑義が生じた場合には、誠意を持って協議するものとする。

- 2 甲及び乙は、本契約に定めのない事項については、甲と乙の協議により定めるものとする。

(裁判所轄)

第 31 条 本契約に関する訴訟は、甲の事務所の所在地を管轄する日本国の裁判所の専属的管轄に服するものとする。

(強制執行の認諾)

第 32 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旨を陳述するものとする。

本契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

令和 8 年〇月〇日

市	所在地	立川市泉町 1156 番地の 9
	名 称	立川市
	代表者	立川市長 酒井 大史

事業者	所在地	〇〇〇
	名 称	〇〇〇
	代表者	〇〇〇 〇〇 〇〇

別紙 1

物件明細書

土地の表示

所在	地目	公簿面積（平方メートル）※ 1
立川市若葉町 4 丁目 24 番地の 1	宅地	1 6 , 2 1 6 . 8 4

※ 1 公簿面積のうち、2,150 平方メートルは若葉児童館、若葉学童保育所の移転用地として甲が確保し、借地契約から除外する。

建物の表示

財産の所在		立川市若葉町 4 丁目 2 4 番地の 1	
区分	種類	構造	床面積（㎡）
主たる 建物	校舎	鉄筋コンクリート造 4 階建	5,578
付属 建物	体育館	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 2 階建	659
	体育館	鉄骨造平屋建	78
	ポンプ室	鉄骨造平屋建	9
	プール更衣室	木造平屋建	不明
	ポンプ室	鉄骨造	不明
	体育倉庫	木造平屋建	32
	焼窯小屋	鉄骨造平屋建	18
	機械室	鉄筋コンクリート造平屋建	49
	作業室	鉄骨造平屋建	29
	機械室	鉄筋コンクリート造平屋建	55
	機械室	鉄筋コンクリート造平屋建	55
面積合計※ 2			6,562

※ 2 防球ネット、水飲み場等の工作物、立木を含む。面積合計に面積不明な建物の面積は、含まない。

別紙 2

賃料の改定方法

1 賃料の改定に係る計算式

賃料の改定に係る計算式は、以下の通りとする。

$$\begin{aligned} &\bullet \text{改定後の賃料（年額）} \\ &= \text{従前の賃料（年額）} \times \text{固定資産税路線価変動率} \end{aligned}$$

なお、1 円未満の端数は切り捨てる。

2 固定資産税路線価変動率の算定方法

固定資産税路線価変動率は、以下の通りとする。

$$\begin{aligned} &\bullet \text{固定資産税路線価変動率} \\ &= \text{賃料改定年度の固定資産税路線価} \div \text{従前の土地賃料の決定時に採用した固定資産税路線価} \end{aligned}$$

3 賃料の改定方法

賃料の改定年度は、本契約締結後 3 年経過ごととし、当該年度の 7 月頃に公表される改定後の固定資産税路線価に基づき、改定後の賃料の算定を行うものとする。

なお、固定資産税評価額変動率に小数点以下第 3 位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。