

**北坂戸地区多世代交流拠点整備事業**  
(坂戸市北坂戸地区まち・くらし再生事業)

**事業用定期借地権設定契約書（案）**

令和●年●月

坂戸市

## 目次

第1条	借地権の設定等	1
第2条	使用の目的	1
第3条	契約期間	1
第4条	本件土地の引渡し	2
第5条	賃料	2
第6条	遅延損害金	2
第7条	充当の順序	2
第8条	保証金の納付	3
第9条	保証金の返還	3
第10条	契約不適合責任	3
第11条	土地の適正な使用	3
第12条	建物の賃貸	4
第13条	借地権の譲渡、転貸	4
第14条	建物の新築、再築及び増改築等	5
第15条	通知義務	5
第16条	必要費、有益費の請求権の放棄	5
第17条	契約の解除	5
第18条	契約の中途解約	5
第19条	違約金	5
第20条	建物買取請求権	6
第21条	原状回復義務	6
第22条	登記	6
第23条	公租公課の負担	7
第24条	近隣対策	7
第25条	周辺への影響の対策	7
第26条	公正証書による契約の締結	7
第27条	管轄裁判所	7
第28条	本契約事項以外の事項	7
第29条	準拠法・言語	7

別紙1

別紙2

## 事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人坂戸市（以下「甲」という。）と賃借人〔代表企業名〕（以下「乙」という。）は、別紙1の物件表示に記載の甲所有の土地（以下「本件土地」という。）に、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条（事業用定期借地権等）第2項に規定する借地権を設定することを目的として、下記の各条文に必要な事項を定めた契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、本契約において用いる用語の定義は、文脈上別義であることが明白である場合を除き、その他別段の定めがない限り、基本契約（以下に定義する。）に定める意味を有するものとする。

### （借地権の設定等）

- 第1条** 本契約は、甲、乙が、令和7年●月●日に締結した北坂戸地区多世代交流拠点整備事業（坂戸市北坂戸地区まち・くらし再生事業）基本契約書（以下「基本契約」という。）に基づき締結を行う。
- 2 甲は、本件土地を北坂戸地区多世代交流拠点整備事業（以下「本事業」という。）のうち、民間開発事業の用に供するため、本契約に定める条件で乙に賃貸し、乙は、これを賃借するものとし、法第23条第2項の規定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。
- 3 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。
- 4 本件借地権には、法第3条から第8条まで、第13条及び第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。

### （使用の目的）

- 第2条** 乙は、別紙1に記載する建物（以下「本件建物」という。）を所有するため本件土地を使用するものとし、本件借地権の契約期間中は、本件建物の用途を変更してはならない。ただし、あらかじめ乙が書面により用途変更を申し入れ、甲がこれを承諾した場合は、この限りでない。
- 2 乙は、本件建物を、本事業に定める事業に供するものとし、その全部又は一部を居住の用に供してはならない。
- 3 乙は、要求水準書等に従い、本件建物に係る駐車場のうちに、公共施設の利用に供する駐車場として、市と協議のうえ決定した台数分の駐車場を確保するものとし、乙の費用負担において維持管理を行うものとする。

### （契約期間）

- 第3条** 本件借地権の契約期間（以下「契約期間」という。）は、令和●年●月●日（契約締結日）から令和●年●月●日までの●●年間（30年未満）とする。
- 2 本件借地権は、前項に規定する契約期間の満了により終了し、契約の更新はないも

のとする。ただし、契約期間満了日の前日から起算して3年前の日から、甲及び乙により、本事業の終了及び本件建物その他本件土地に付属させた一切の物のうち残置を認める物又は契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約について協議を行うものとする。

- 3 第1項に規定する契約期間の満了前に本件建物が滅失し、乙が新たに建物を建築した場合でも、本件借地権の契約期間の延長はない。

#### (本件土地の引渡し)

**第4条** 甲は、本件土地を、前条に定める契約期間の始期である令和●年●月●日（以下「賃貸借開始日」という。）に、乙に引き渡す。ただし、賃貸借開始日において、乙が第8条に定める保証金の納付を遅滞している場合は、保証金の納付が完了したことを甲が確認した日に本件土地を引き渡す。

- 2 本件土地の引渡し時の状態については、甲及び乙の立会いのもと確認する。また、前項の本件土地の引渡し日（賃貸借開始日）の変更が必要な場合は、甲及び乙の協議により、新たな土地の引渡し日を定めることができる。

- 3 前項の協議により、新たな土地の引渡し日（賃貸借開始日）を定めた場合は、甲及び乙は別途、書面で確認した日を本契約の賃貸借開始日とする。

#### (賃料)

**第5条** 本件土地の賃料は、年額金●円とし、1年未満の期間に係る賃料の額は、日割り計算により算出した額とし、1円未満の端数が生じた場合は、その端数を四捨五入する。

- 2 乙は、別紙2に従い、賃料を甲に支払うものとする。

- 3 賃料は、固定資産税の土地評価年度において固定資産税評価額の変動があった場合に改定を行う。

- 4 日本国内の経済情勢の変化により本件土地の賃料が不相当となった場合は、甲及び乙の協議により賃料を改定することができる。

#### (遅延損害金)

**第6条** 乙は、第5条第1項に規定する賃料をその支払期限までに支払わないときは、支払期限の翌日から起算して支払のあった日までの日数に応じ、当該借地料に政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定により財務大臣が決定する遅延利息の率を乗じて計算した遅延損害金を甲に支払わなければならない。

- 2 前項の規定により計算した遅延損害金が百円未満であるときは、その全額を切り捨て、また、その額に百円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。

#### (充当の順序)

**第7条** 乙が前条に定める遅延損害金を支払うべき場合において、支払われた金額が、保証金、賃料及び遅延損害金の合計額に満たない場合は、遅延損害金、賃料及び保証

金の順序で充当する。

#### (保証金の納付)

**第8条** 乙は、第5条第1項に規定する賃料、第6条に規定する遅延損害金及びその他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、納付書により、甲が指定する日までに、甲に対し保証金として、金●円（提案書において乙が提案した年間賃料の3年分に相当する額）を納付しなければならない。

2 乙に賃料の不払い及びその他本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。

3 甲は、前項の規定により、保証金を債務の弁済に充当した場合は、弁済充当日及び弁済充当額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甲が指定する期日までに、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。

#### (保証金の返還)

**第9条** 甲は、本契約の終了に伴い、乙による第21条に基づく本件土地の原状回復及び本件土地の明渡しの完了、かつ、第22条第2項に基づく事業用定期借地権設定登記（以下「本件登記」という。）の抹消及び本件建物の滅失登記等がなされたことを確認した後、本契約に基づいて生じた乙の債務に未払いのものがあるときは保証金を充当し、なお残額がある場合は、遅滞なくその残額を乙に返還する。この場合において、返還すべき金額には利息を付さない。

2 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡又は質権その他いかなる方法によっても担保に供してはならない。ただし、あらかじめ甲が書面で承諾した場合及び第13条第3項に規定する場合については、この限りでない。

#### (契約不適合責任)

**第10条** 本件土地の品質及び数量に関して予見することができず、また、想定されない規模の地中障害物が発見された場合は、甲及び乙との協議により費用負担等を決定する。

2 乙は、前項以外に本件土地の品質及び数量に関して契約の内容に適合しないもの（土壌汚染及び地中障害物を含む。以下「契約不適合」という。）を発見しても、甲に対して、賃料の減額、損害賠償の請求、契約の解除又は履行の追完請求を申し出ることができない。ただし、土壌汚染が発見された場合は、甲及び乙は協議を行った上で、甲が合理的に必要な処置をとるものとする。

#### (土地の適正な使用)

**第11条** 乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用し、土壌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、本件土地の使用に当たり、次の各号に定める行為を行ってはならない。

① 本件土地又は本件建物を反社会的勢力に利用させること。

- ② 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他街の品位や価値を損なう用途に供すること。
  - ③ 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲の環境に影響を及ぼすような用途に供すること。
- 3 甲は、乙が本条に違反した場合、直ちに乙に是正措置を請求することができる。

#### (建物の賃貸)

**第 12 条** 乙は、本件建物の全部又は一部を第三者へ賃貸する場合は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- ① 当該第三者との賃貸借契約（以下この条において「建物賃貸借契約」という。）が、第 3 条に定める契約期間満了日の 3 か月以上前に終了すること。
- ② 建物賃貸借契約において、法第 38 条第 1 項の規定に基づき、契約の更新がないこととする旨を定めること。
- ③ 建物賃貸借契約の締結前に、甲の承諾を得ること。ただし、甲が事前に認めた者を除く。
- ④ 建物賃貸借契約の締結前に、本件建物の賃借人に対し、法第 38 条第 3 項の規定による説明を行うこと。
- ⑤ 建物賃貸借契約の期間が 1 年以上である場合は、法第 38 条第 6 項の通知期間内に、本件建物の賃借人に対し、期間の満了により建物賃貸借契約が終了する旨の通知をすること。

#### (借地権の譲渡、転貸)

**第 13 条** 乙は、第三者に本件借地権を譲渡又は本件土地を転貸してはならない。ただし、あらかじめ甲が書面により承諾した場合は、この限りではない。

- 2 甲が、前項の承諾をした場合においても、契約期間は延長しない。
- 3 甲が、第 1 項の本件借地権の譲渡を承諾したときは、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。
- 4 甲が、第 1 項の本件土地の転貸を承諾した場合において、本件土地の直接の賃借人は乙であり、甲に対する賃料の支払いをはじめ、賃借人としての義務等は、乙が責任を負う。
- 5 乙は、次の各号のいずれかに該当する団体等に、本件建物の譲渡及び賃貸、本件借地権の譲渡、あるいは本件土地の転貸をしてはならない。
  - ① 第 2 条第 2 項の用途として使用する者。
  - 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 号に規定する暴力団、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。
  - ③ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にあ

る団体。

**(建物の新築、再築及び増改築等)**

**第 14 条** 乙は、契約期間中に、本件土地に本件建物と異なる建物の新築、本件建物の全部又は一部を解体・撤去・再築及び建築基準法上の確認申請を要する増改築等を行う場合は、あらかじめ書面により甲の承諾を得る。

**(通知義務)**

**第 15 条** 乙は、基本契約第 36 条第 1 項各号又は同条第 2 項各号のいずれかに該当したときは、直ちに書面により甲に通知しなければならない。

**(必要費、有益費の請求権の放棄)**

**第 16 条** 乙は、本件土地に対して、民法第 608 条に規定する必要費、有益費を支出した場合であっても、これを甲に請求しない。

**(契約の解除)**

**第 17 条** 乙が次の各号のいずれかに該当し、甲が相当の期間を定めて義務の履行又は是正を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に義務の履行又は是正を行わない場合は、甲は本契約を解除することができる。

- ① 第 2 条の規定に違反したとき。
- ② 第 5 条の規定に違反したとき。
- ③ 第 9 条第 2 項の規定に違反して、甲の事前の承諾を得ずに保証金返還請求権を譲渡し又は担保に供したとき。
- ④ 第 11 条の規定に違反したとき。
- ⑤ 第 12 条の規定に違反したとき。
- ⑥ 第 13 条の規定に違反したとき。
- ⑦ 第 14 条の規定に違反したとき。
- ⑧ その他本契約の規定に対し、本契約を継続し難い重大な違反行為があったとき。

2 乙について銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的整理手続の開始の決定があったときは、甲は、直ちに本契約を解除することができる。

3 乙が、基本契約第 36 条第 1 項各号又は同条第 2 項各号のいずれかに該当する事実が判明した場合は、甲は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

**(契約の中途解約)**

**第 18 条** 甲及び乙は、本契約を中途解約することはできない。ただし、契約期間中に乙がやむを得ない事由により事業の継続が困難となり本契約を解約する場合は、6 か月前までに甲の承諾を得なければならない。

2 乙は、前項の規定により本契約を中途解約する場合は、本件借地権を甲の承諾を得た第三者に引き継がなければならない。

**(違約金)**

**第 19 条** 乙は、次の各号のいずれかに該当した場合は、直ちに甲に違約金を支払わな

なければならない。ただし、乙が保証金をすでに納付している場合は、当該保証金を違約金の一部または全部に充当することができる。

- ① 第 17 条の規定により本契約が解除された場合
- ② 第 18 条の規定により本契約を中途解約した場合

2 前項各号の違約金の額は、次のとおりとする。

- ① 前項第 1 号に該当した場合 第 8 条に規定する保証金相当額
- ② 前項第 2 号に該当した場合 本契約に基づく賃料の 1 2 か月分

3 本条に規定する違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

#### (建物買取請求権)

**第 20 条** 本契約が終了したとき、乙は、甲に対し、本件建物その他乙がその権原により本件土地に附属させた物の買取を請求することはできない。

#### (原状回復義務)

**第 21 条** 乙は、基本契約の解除、第 17 条の契約の解除又は第 18 条の契約の中途解約により本契約が解除された場合は、甲の指定する期日までに、自己の責任と費用負担で、本件土地に存する本件建物及びその他本件土地に付属させた一切の物を撤去し、本件土地を原状に回復して、甲に返還する。

2 契約期間の満了により本契約が終了する場合は、乙は、契約期間満了までに、本件建物の撤去及び本件建物の借入人の退去等本件土地の返還に必要な事項を書面により甲に報告し、自己の責任と費用負担で、本件土地に存する本件建物及びその他本件土地に付属させた一切の物を撤去し、本件土地を原状に回復して、甲に返還する。

3 甲及び乙の協議の上、甲が認めた場合は、前 2 項により乙が行うべき本件土地の原状回復義務の全部又は一部を免除する。

4 乙が第 1 項及び第 2 項の規定による義務を履行しないときは、甲は、自ら本件土地を原状に回復して、その費用を乙に請求することができる。この場合、乙は所有権等を放棄したものとみなす。

5 乙は、本件土地の返還を遅延した場合、第 17 条の契約の解除又は第 18 条の契約の中途解約をしたときは甲が指定した期日を、契約期間が満了したときは満了日を起算日として、遅延期間 1 日当たり、直近の月額賃料を 1 日当たりに換算した賃料（1 年を 365 日とし、1 円未満の端数は切り捨てる。）の 2 倍に相当する額の損害金を、甲に支払う。

#### (登記)

**第 22 条** 乙は、本契約を締結し、土地の引渡しを受けた後、本件土地について本件登記を行うことができる。この場合において、乙が登記を希望するときは、甲はこれに協力する。

2 本契約が終了した場合は、乙の責任において直ちに本件登記を抹消し、本件建物の滅失登記をする。

3 本条に規定する登記に要する費用は、乙の負担とする。

**(公租公課の負担)**

**第 23 条** 本件土地の公租公課の負担は、基本契約に別段の定めがある場合を除き、全て乙が負担する。

**(近隣対策)**

**第 24 条** 本件土地の既存の工作物等の解体・撤去工事及び本件建物の新築工事等において、近隣住民等への周知、説明対応等については、乙は誠意をもって対応し、紛争等が生じた場合も乙の責任と費用負担において対応する。

**(周辺への影響の対策)**

**第 25 条** 乙は、本件土地に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）が生じた場合、責任をもって対応する。

**(公正証書による契約の締結)**

**第 26 条** 甲及び乙は、公証役場において、公正証書により、本契約に定める内容に基づく事業用定期借地権の契約を締結する。なおこの公正証書は、強制執行認諾文言を付す。

2 公正証書作成に係る一切の費用は、乙の負担とする。

**(管轄裁判所)**

**第 27 条** 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、さいたま地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

**(本契約事項以外の事項)**

**第 28 条** 本契約に添付され、又は付随する各書面は、本契約の趣旨に則り解釈される。

2 甲及び乙は、本契約を誠実に履行するものとし、本契約に記載のない事項及び本契約について疑義が生じ、前項の適用によっても解決しない場合は、民法、その他の法令及び慣習に従い、誠意をもって協議し、その解決に当たる。

**(準拠法・言語)**

**第 29 条** 本契約については準拠法を日本法とし、日本語により作成される。

以上

本契約締結の成立を証するため、本書2通を作成し、記名押印の上、各1通を所持する。

令和●年●月●日

甲 埼玉県坂戸市千代田一丁目1番1号  
坂戸市  
坂戸市長 石川 清

乙 (住所)  
(代表企業名)  
(代表者名)

## 物件表示

## 【土 地】

※本契約締結までに、協議により決定。

所在（地番）	埼玉県坂戸市溝端町 6 番
地 目	●
実測面積	●m <sup>2</sup>
※図面を添付	

## 【建 物】

※事業者の提案による。

構 造	●●造（複合施設）
建築面積	●●●●m <sup>2</sup>
延床面積	●●●●m <sup>2</sup>
用 途	

## 契約期間及び賃料等

## 【契約期間】

契約期間	令和●年●月●日から令和●年●月●日まで (提案書の事業期間を記載)
土地の引渡し時期	令和●年●月●日 (協議により決定)

## 【賃料等】

賃料総額	●●●●●●●●円 (提案書から算定した金額を記載)
年間賃料	●円
保証金	●●●●●●●●円 (提案書から算定した金額を記載)
賃料の支払い時期	年度前払い
賃料の支払い方法	年間払い
賃料改定の通知方法	(市の通知方法を記載)
賃料改定の差額賃料の取扱い	(市の取扱いを記載)

## 【備考】

--