

事業用定期借地権設定契約書（案）

借地権設定者横浜市（以下「甲」という。）と借地権者〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、甲の所有する別紙物件明細書の土地（以下「本件土地」という。）について、次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条で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。

（信義誠実等の義務）

- 第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。
- 2 乙は、本件土地が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

（目的）

- 第2条 甲は、「令和8年度二段階一般競争入札（金沢区柴町 土地）」における乙の企画提案内容に基づいた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 乙は、前項の提案内容について、本契約締結後にその内容を変更する場合は、甲の書面による承認を得るものとする。
- 3 本件借地権は、建物所有を目的とする賃借権とする。
- 4 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（更新の請求又は土地の使用の継続によるものを含む。）又は建物の築造による第3条に規定す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。
- 5 本件借地権には、法第3条から第8条まで、法第13条（建物買取請求権）及び法第18条（建物の再築の許可）の適用はないものとする。

（存続期間）

- 第3条 本件借地権の存続期間は、令和8年12月1日から令和23年11月30日までとする。

（用途指定）

- 第4条 乙は、本件借地権の存続期間中、本件土地及び本件土地に存する建物（以下「本件建物」という。）を「令和8年度二段階一般競争入札（金沢区柴町 土地）募集要項」（以下「要項」という。）に従い、要項に定められた指定用途及び乙の本件土地の公募申込時に提出した企画提案書に基づいた事業の用に供さなければならない。
- 2 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件事業の内容及び本件建物の用途を変更してはならない。
- 3 乙は、本件土地の公募申込時に提出した企画提案書及び指定用途に基づき、この契約締結の日から6か月以内に本件土地における具体的な工事内容や事業運営について記載した事業計画書（以下「事業計画書」という。）を甲に提出するものとする。

る。

- 4 甲は、前項の規定により提出された事業計画書が適正でないと認める場合には、一定の期間を定めて乙に再提出を指示できるものとし、乙はこれに従わなければならない。
- 5 乙は、前2項の規定により提出した事業計画書について、甲の書面による承認を得るものとし、乙が事業計画書を提出後にその内容を変更する場合も同様とする。

(使用目的の変更等の承認)

第5条 乙は、次のいずれかの場合において、使用目的の変更若しくは解除又は指定期日の変更を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した願書を提出し、甲の書面による承認を得なければならない。

- (1) 不可抗力又は過失によって本件土地が滅失又はき損し、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

(引渡し)

第6条 甲は、乙が第10条の保証金を全額預託したことを確認した後、令和8年11月30日までに、乙に対し、本件土地を現状有姿で引き渡すものとする。

2 前項の引渡しは、甲乙立会いの上で行う。ただし、乙の都合により立会いを行わない場合は、令和8年11月30日に本件土地を引き渡したものとみなす。

3 乙は、第3条に定める存続期間開始日前に、本件土地を事業の用に供してはならない。

(貸付料)

第7条 本件土地の貸付料は、月額金〇〇〇〇〇円とする。

2 本件土地の貸付料発生日は、第3条に定める存続期間開始日からとする。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 乙は、第1項に定める貸付料を、甲の発行する納入通知書により甲の定める期日までに納付しなければならない。

(貸付料の改定)

第8条 貸付料は、社会経済情勢及びその他の理由により、その額が実情にそぐわなくなつたと甲が判断したときは、原則として5年ごとに改定することができる。

(貸付料の納付の遅延に伴う違約金)

第9条 乙は、第7条第3項の規定により甲の定める期日までに納付しないときは、その期日の翌日から納付までの期間の日数に応じ、当該貸付料の金額について、年14.6%の割合を乗じて計算した金額を違約金として、別途、甲の請求により、その指定する期日までに支払わなければならない。

2 前項に定める違約金の計算において、納付すべき金額に1,000円未満の端数がある

場合はその端数を切り捨てるものとし、納付すべき金額が2,000円未満である場合はその全額を切り捨てる。

（保証金）

第10条 乙は、甲に対し本契約の締結と同時に、甲の債権を担保するため、保証金として金〇〇〇〇〇円（月額貸付料6か月分）を甲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債務、第30条第1項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、工作物等の除去その他第25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当該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、乙の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、甲に対する貸付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11条 乙は、本件借地権存続期間満了の日までに、本件土地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） 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の事務所その他これらに類するものの用

（2） 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序良俗に反する用

（3） 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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用

（本件借地権の譲渡）

第12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離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13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14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「新築等」という。）してはならない。
- 2 前項の規定により甲が本件土地に係る建物の新築等を承諾した場合において、甲が新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 乙が行う新築等は、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15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、次の各号をいずれも満たさなければならない。
 - (1) 第三者と締結する契約書には、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25条に規定する収去に伴い、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号の契約が締結された場合、乙は、甲から本件建物の賃貸借契約書の提示を求められたとき、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、本契約期間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。

（本件建物の譲渡）

第16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）

- 第17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18条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件借地権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項による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。

（承諾事項）

第19条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、次の各号の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その解体。ただし、軽微なものはこの限りでない。

（物件の保全義務等）

第20条 乙は、善良な管理者としての注意をもって、本件土地の維持保全に努めなければならない。

- 2 乙は、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、乙の費用と責任において解決しなければならない。ただし、乙が責めを負うべき事情がないときは、この限りでない。
- 3 乙は、本件土地が天災その他の事由によって損壊した場合は、乙の負担により修繕を行うものとする。
- 4 前項の事由による損壊により第三者に損害を与えた場合は、その賠償の責めを負うものとする。
- 5 第1項の規定により支出する費用は、すべて乙の負担とし、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

（実地調査等）

第21条 甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合は、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、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、乙は調査等に協力しなければならない。

- (1) 貸付料の納付がないとき。
- (2) 第11条、第12条及び前条第1項又は第2項に定める義務に違反したとき。
- (3) その他甲が必要と認めるとき。

(甲による契約の解除)

第22条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、相当の期間を定めて催告の上、本契約を解除することができる。

- (1) 正当な理由がなく引き続き2か月以上本件土地の全部を使用しないとき。
- (2) 銀行取引停止処分、仮差押え、差押え、仮処分、強制執行、公売処分、租税滞納処分その他これに準ずる処分を受け、又は競売の申し立てを受けたとき。
- (3) 自ら振り出した手形・小切手の不渡りがあったとき。
- (4) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算手続開始等の申し立てがあったとき又は手形交換所による不渡り処分を受けたとき。
- (5) 解散したとき。
- (6) 著しく乙の信用を失墜させる事案があったとき。
- (7) 関係官庁からその営業につき、取消又は停止の処分を受けたとき。
- (8) 本件土地を第4条に規定する指定用途以外の用途に使用したとき。
- (9) 第7条に規定する賃料の納付を怠ったとき。
- (10) 第12条に違反して、本件借地権を譲渡したとき。
- (11) 第13条に違反して、本件土地を第三者に転貸又は使用させたとき。
- (12) 第14条に違反して、本件土地に係る建物を新築等したとき。
- (13) 第15条に違反して、本件建物を賃貸したとき。
- (14) 第16条に違反して、本件建物を譲渡したとき。
- (15) 乙の使用人が暴力団、その他暴力的団体の構成員、又はこれに準ずる者と判明したとき。
- (16) 前各号に準ずる事由により甲が本契約を継続しがたくなったとき。

2 甲は、本契約締結後、乙が不在する旨の書面通知等を提出せずに行方不明等となり、事前に乙より申告のあった本契約書記載の指定連絡先（変更が届け出られている場合においては届出の連絡先）と連絡が取れなくなった場合は、連絡が取れなくなったときから1か月を経過した後であれば、催告をしないで直ちに本契約を解除することができる。

3 甲は、神奈川県警察本部からの通知等に基づき、乙が次の各号に掲げる者であることが判明したときには、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

- (1) 横浜市暴力団排除条例（平成23年12月横浜市条例第51号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第4号に規定する暴力団員等、同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあっては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）
- (2) 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項に違反している事実がある者

4 甲は、本件土地を第11条に定める用途に使用したことが判明したときには、何らの催促を要せず、本契約を解除することができる。

5 前4項の場合において、解除により乙に損害が生じても、甲はその損害を賠償する責任を負わないものとする。

- 6 甲は、本件土地を甲において公用又は公共の用に供するため必要が生じた場合は、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、この契約を解除することができる。

（乙による契約の解除）

第23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、前項の規定に基づく申し入れに対し、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あと、6か月を経過したときに終了するものとする。

（一部解約の禁止）

第24条 乙は、本件土地の一部のみを解約することはできない。

（更地返還及び明渡し）

第25条 乙は、本件借地権の存続期間が満了するとき又は第22条若しくは第23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、設置時期のいかんを問わず、本件土地に存在する建物、工作物等（原則として基礎杭含む。）及び備品を収去し、更地の状態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15条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 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日数に応じ、月額貸付料の3倍に相当する損害金を甲に支払わなければならない。
- 4 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逃れる。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。

（違約金）

第26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は、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

- (1) 第2条、第4条、第11条、第12条、第13条、第15条及び第16条に定める義務に違反した場合 年額貸付料相当額
- (2) 第14条、第18条及び第19条に定める義務に違反した場合 月額貸付料の3倍相当額
- (3) 第20条及び第21条に定め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 月額貸付料の3倍相当額

- 2 前項に規定する違約金は違約罰であって、第30条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(登記)

第27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。この場合の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22条若しくは第23条の規定により本契約が終了する場合には、乙は、自己の負担により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。この場合の登記に要する費用は乙の負担とする。

(契約不適合)

第28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（面積は除く。）に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）があることが判明した場合、引き渡しの日から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、損害賠償の請求はできない。

- 2 前項における代金減額の上限は、第3条に定める借地契約の存続期間における賃料の総額に相当する額とする。
- 3 前2項における代金減額の請求額が、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。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第29条 乙は、本契約の履行にあたって、横浜市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団又は同条第4号に規定する暴力団員等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲に報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力等をしてしなければならない。

(損害賠償等)

第30条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えた場合は、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。

- 2 乙は、第22条第6項の規定に基づき本契約が解除された場合において、損失が生じた場合は、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づきその補償を請求することができる。

(契約費用)

第31条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用（支払いのための振込手数料を含む。）は、すべて乙の負担とする。

(通知事項)

第32条 乙は、次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。

(疑義等の決定)

第33条 本契約に関する解釈の疑義又は本契約に定めのない事項については、甲と乙が協議して、別途書面で定めるものとする。

(裁判管轄)

第34条 本契約に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所に行うものとする。

(強制執行の認諾)

第35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陳述した。

(準拠法)

第36条 本契約は日本語をもって正文とし、本契約の解釈及び履行に関する一切の事項の準拠法は日本国法とする。

(通貨)

第37条 本契約に基づき乙が甲に対して支払う金員は、すべて日本国通貨とする。

(通知)

第38条 甲が乙に対して発する通知は、本契約書記載の指定連絡先（変更が届け出られている場合においては届出の連絡先）宛に発するものとし、その効力は通常到達するとみなされる時から発生する。

(電柱等の設置及び取扱い)

第39条 本件土地には、契約締結時において電柱その他これに付随する設備（以下「電柱等」という。）が設置されていることを、乙はあらかじめ確認し、その現状を承認のうえ本件土地を賃借する。

- 2 電柱等の設置に基づき電力会社その他の電柱設置事業者から支払われる貸付使用料その他名称の如何を問わず電柱等に関して生じる一切の収益は、横浜市に帰属するものとする。
- 3 乙が本件土地の利用に関連して電柱等の移設又は撤去を希望する場合は、乙が自己の責任において電柱設置事業者と協議するものとし、移設又は撤去の可否、時

期、方法及び費用負担その他必要な事項は、当該事業者と乙との協議により決定するものとする。

- 4 電柱等の移設、撤去その他これらに関連して生じる費用は、甲が負担することについて別途書面による合意をした場合を除き、乙の負担とする。
- 5 甲は、乙から要請があった場合には、前2項に規定する協議又は手続に合理的な範囲で協力するものとする。

(その他)

第40条 本契約に定めるものを除くほか、乙は、法令、横浜市公有財産規則及び要領に定める条件を承諾し、遵守するものとする。

この契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、それぞれに甲乙記名押印して各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

貸 付 人 (甲) 横浜市中区本町 6 丁目 50 番地 10
横浜市

契約事務受任者

横浜市消防局長 佐々木 功喜

借 受 人 (乙) ○○○○○区○○○-○-○
○○○○○○○○○
○○○○○ ○○ ○○

指定連絡先 (住所、氏名、電話番号)

○○○○○○区○○○-○-○
○○○○○○○○○
○○○-○○○-○○○○○

物件明細書

土地の表示

所 在	地 目	数 量
横浜市金沢区柴町343番12	宅 地	8 9 7 . 6 9㎡