

## 事業用定期借地権設定及び公有財産売買に関する予約契約書（例）

横浜市（以下「甲」という。）と●●（以下「乙」という。）とは、「旧ひかりが丘小学校活用事業」（以下「本事業」という。）に関し、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条第2項に規定する事業用定期借地権設定及び公有財産売買に関する予約契約（以下「予約契約」という。）を締結する。

### （信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に予約契約を履行しなければならない。

### （借地権設定対象物件及び売買物件）

第2条 借地権設定対象物件（以下「本件土地」という。）及び売買物件（以下「本件建物」という。）は、別紙物件明細書のとおりとする。

### （事業計画書の提出）

第3条 乙は、本事業における乙の企画提案書に基づき、予約契約の締結日から原則として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。

2 事業計画書に関するその他の事項については、本件土地の事業用定期借地権設定契約（以下「借地契約」という。）に定めるものとする。

### （借地契約及び公有財産売買契約の締結）

第4条 甲及び乙は、次の各号のいずれをも満たすこととなった場合、予約契約に基づき借地契約及び本件建物の公有財産売買契約（以下「売買契約」という。）を同時に締結することとする。

(1) 乙が第3条に規定する事業計画書に係る甲の書面による承認を得ること。

(2) その他甲が特に必要と認める事項について、乙が手続等を完了させること。

2 借地契約及び売買契約は、予約契約の締結日から1年以内に締結することとする。

3 借地契約は、法第23条第3項の規定に基づき、公正証書によって行う。

4 乙は、本事業に係る募集要項の記載内容を了承した上、借地契約及び売買契約を締結するものとする。

5 乙は、第2項に定める期限までに借地契約及び売買契約を締結できない場合、書面によりその理由及び新たな期限を申し出て、甲の承認を得なければならない。

6 甲は、前項の規定により期限延長を承認した場合、乙に書面で通知するものとする。

7 甲は、乙の責に帰すべき事由により、第5項の規定により借地契約及び売買契約の締結期限を延長した場合、遅延損害金を徴収することができるものとする。

8 乙は、借地契約及び売買契約の締結をもって、本事業の事業者となるものとする。

### （借地権の存続期間、貸付料及び保証金）

第5条 本件土地の借地権の存続期間は、借地契約に定める存続期間の開始日から25年間とする。

- 2 本件土地の貸付料は、月額金●●●円とし、乙は、貸付料を借地契約の定めに基づき、甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。
- 3 乙は、保証金として、前項に定める貸付料の●か月相当分金●●●円を借地契約締結と同時に甲に預託しなければならない。
- 4 前項の保証金は、第1項に定める本件土地の借地権の存続期間が満了したとき、又は借地契約が解除されたときは、乙が本件土地を原状に回復し、甲が本件土地の明渡しの完了確認後、乙の請求により返還するものとし、返還する保証金については、利息を付さない。
- 5 本件土地の借地権の存続期間、貸付料及び保証金に関するその他の事項については、借地契約に定めるものとする。

#### (本件建物の売買代金)

第6条 本件建物の売買代金は、金●●●円とする。

- 2 乙は、本件建物の売買代金を、甲の発行する納入通知書により、売買契約締結と同時に納付しなければならない。
- 3 本件建物の売買代金に関するその他の事項については、売買契約に定めるものとする。

#### (本件土地の引渡し)

第7条 甲は、第5条第1項に規定する借地契約に定める存続期間の開始日に、本件土地を現状有姿で乙に引き渡したものとする。

#### (所有権の移転等)

- 第8条 本件建物の所有権は、乙が第6条第2項に基づき売買代金を納付したとき、甲から乙に移転する。
- 2 甲は、前項の定めにより本件建物の所有権が移転したときに、本件建物を現状有姿の状態乙に引き渡したものとする。

#### (用途指定)

第9条 乙は、第5条第1項に規定する本件土地の借地権の存続期間中、本件土地及び本件建物を次の用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

用途 ●● ●●

- 2 借地契約及び売買契約の締結後、事業計画書に基づき、本件建物に係る必要な工事等に着手し、借地契約で定める指定期日までに本件土地及び本件建物を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、この限りでない。

#### (予約金の預託)

第10条 乙は、予約契約締結時に、借地契約分として金●●●円（貸付料の●か月分）、売買契約分として金●●●円（売買代金の●%相当額）の予約金を甲に預託しなければならない。

- 2 前項の予約金は、民法（明治29年法律第89号）第557条に規定する手付金とは解さない。また、乙が甲に支払うべき損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

#### (予約金の返還)

第 11 条 甲は、借地契約及び売買契約締結時において、前条第 1 項に定める予約金を借地契約の保証金及び売買契約の売買代金の一部に充当するものとする。ただし、この予約金に利息は付さない。

2 次条第 1 項の規定に基づき、予約契約が解除された場合には、甲は、前条第 1 項に定める予約金を返還しない。

#### (予約契約の解除)

第 12 条 甲は、乙の責めに帰すべき事由により予約契約に定める義務を乙が履行しない場合、予約契約を解除することができる。

2 前項の場合において、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。

#### (損害賠償)

第 13 条 乙は、予約契約に定める義務を履行しないことにより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。

#### (予約契約の費用)

第 14 条 予約契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

#### (疑義の決定)

第 15 条 予約契約に関し疑義のあるとき、又は予約契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

#### (裁判管轄)

第 16 条 予約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。

予約契約の締結を証するため、予約契約書 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

甲 横浜市中区本町 6 丁目 50 番地の 10  
横浜市  
横浜市契約事務受任者  
横浜市行財政局長

印

乙

印

## 物件明細書

### 土地の表示

| 所在                                                                                   | 地目   | 面積（㎡）<br>（実測） |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------|
| 横浜市旭区上白根町 1306 番 14、1354 番 28、1449 番 134<br>横浜市緑区台村町 1139 番 63 の一部、<br>1139 番 94 の一部 | 学校用地 | 12,062.94     |

※一部道路用地（215.61 ㎡）ですが、分筆して学校用地に「地目変更」予定です。

### 建物の表示

| 財産の所在     |      | 横浜市旭区上白根町 1306 番地 14、1354 番地 28、1449 番地 134 |               |
|-----------|------|---------------------------------------------|---------------|
| 区分        | 種類   | 構造                                          | 床面積（㎡）        |
| 主たる<br>建物 | 校舎   | 鉄筋コンクリート造陸屋根・スレートぶき4階建                      | 1階 1,781.51   |
|           |      |                                             | 2階 1,690.68   |
|           |      |                                             | 3階 1,690.68   |
|           |      |                                             | 4階 1,063.73   |
|           |      |                                             | (合計 6,226.60) |
| 附属建物      | ポンプ室 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建                             | 10.89         |
|           | 物置   | コンクリートブロック造スレートぶき平家建                        | 3.70          |
|           | 物置   | コンクリートブロック造スレートぶき平家建                        | 3.70          |
|           | 倉庫   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                           | 32.40         |
|           | 物置   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                           | 3.95          |
|           | 倉庫   | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建                           | 32.40         |
|           | 面積合計 |                                             |               |

※防球ネット、砂場、水飲み場等の工作物、立木等を含む。