

## 事業用定期借地権設定契約書（案）

本事業用定期借地権設定契約書（案）は、現時点における事業用定期借地権設定に係る内容を記載したものであり、事業者が提出した事業提案書等の内容及び事業者との協議により、締結当事者及び各条項の記載内容等を修正する予定です。

借地権設定者藤沢市（以下「甲」という。）及び借地権者●●（以下「乙」という。）は、令和7年度に公募型プロポーザル方式で実施された「旧桔梗屋保全活用事業 事業者募集」において提案された事業内容（以下「提案事業」という。）への活用を目的とし、甲が所有する賃貸借物件につき、次のとおり事業用定期借地権契約を締結し、信義誠実の原則に則りこれを履行するものとする。

（賃貸借物件）

第1条 甲は、次の物件（以下「本件土地」という。）を乙に賃貸する。

所在及び地番	藤沢市藤沢一丁目 750 番 1、750 番 4
地目	宅地
面積	●●m <sup>2</sup> ※貸付面積は、原則、募集要綱記載の公募面積のうち歴史的建築物を除いた面積としますが、提案事業の内容を踏まえて調整します

（契約の形態）

第2条 甲及び乙は、本件土地について、借地上への建築行為を前提に借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項に基づく事業用定期借地権設定契約（以下「本件土地契約」という。）を締結する。

- 2 本件土地契約により設定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）は、賃借権とする。
- 3 乙は、本件土地に、提案事業の遂行に必要な建物等を建築し、所有することができる。
- 4 本件土地契約は法第23条第2項の規定に基づくものであるから、第4条に定める期間の満了により終了し、更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む）は行われぬ。ただし、甲及び乙は、協議のうえ、甲が認めた場合、本件土地契約の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約をすることができる。
- 5 乙は、前項に規定する新たな賃借権設定を希望する場合には、賃貸借期間満了の2年前までに書面をもって甲に通知するものとする。
- 6 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条並びに民法第619条第1項の規定は適用されない。
- 7 本件借地権は、法第9条及び法第16条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造に

よる存続期間の延長はなく、並びに法第13条の規定による買取の請求をすることはできない。

- 8 甲は、第4条に定める賃貸借期間の初日に、本件土地をその所在する場所において、現状有姿にて乙に引渡す。

#### (建物)

第3条 甲及び乙が本件土地上に所有する建物、工作物及び植栽等の概要は、別紙建物等目録に記載の通りとする。

- 2 乙が本件土地上に所有する建物・工作物を、乙以外の者に使用させる場合には、事前に甲に承諾を得るものとする。
- 3 乙は、本件建物に起因するトラブルについては乙の責任において対応し、処理するものとする。

#### (賃貸借期間)

第4条 賃貸借期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日まで（10年間）とする。

- 2 前項に規定する賃貸借期間には、更地化に要する期間を含む。

#### (指定用途等)

第5条 乙は、本件土地を「旧桔梗屋保全活用事業施設整備及び運営に関する協定書」（以下、「協定書」という。）、「旧桔梗屋保全活用事業 要求水準書」、「旧桔梗屋保存活用計画」（以下、「保存活用計画」という。）及び「事業提案書」に従い、提案事業にのみ使用し、他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。

#### (禁止事項)

第6条 乙は、本件土地を次の各号に示す用途に使用してはならない。

- (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条第1項に規定する風俗営業（同項第2号に掲げる「待合、料理店、カフェその他これらに類するもの」を除く。）、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途
  - (2) 暴力団員による不当な行為の防止に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団又はその他の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などの、公序良俗に反する用途
  - (3) 政治的用途・宗教的用途
  - (4) 居住の用に供する用途
  - (5) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動に供する用途
  - (6) 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染などの近隣環境を損なうと予想される用途
- 2 本件土地上の建物には、抵当権を設定してはならない。

#### (貸付料)

第7条 乙は本件土地の貸付料として、月額金●円（うち取引に係る消費税及び地方消費税額●円）を甲に支払わなければならない。なお、賃貸借期間の初日が月の初日でないとき又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの当該月の貸付料は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。また、消費税及び地方消費税の税率が変更されたときは、関係法令等に基づき、その税率を適用した貸付料に変更する。

2 貸付料は、原則として3年ごとに算定し、改定する。家屋の評価替えの前後における旧東海道側（南側）の道路（国道467号）の固定資産税路線価の変動率に従前の貸付料を乗じて得られた額を、新たな貸付料とする。

（貸付料の納付）

第8条 前条に定める貸付料は、甲の発行する納入通知書の指定期日までに、藤沢市指定金融機関、藤沢市指定代理金融機関又は藤沢市収納代理金融機関のいずれかで納付しなければならない。

（貸付料の延滞金）

第9条 乙は、前条に基づき、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付の日までの日数に応じ、当該貸付料に年●.●パーセントの割合で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。

（充当の順序）

第10条 乙が貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、まず延滞金から充当する。

（保証金）

第11条 乙は、本件土地契約締結と同時に、保証金として貸付料（10年分）の100分の10に相当する金額を別途甲が発行する納入通知書の指定期日までに、藤沢市指定金融機関、藤沢市指定代理金融機関又は藤沢市収納代理金融機関のいずれかで納付しなければならない。

2 乙は、契約期間中、本保証金をもって貸付料その他本件土地契約に基づく乙の債務の支払いに充当することはできない。

3 第1項の保証金は、損害賠償額の予定又は解約手付としない。

4 甲は、第1項に定める保証金をもって貸付料、延滞金、違約金、更地化のほか本件土地契約に基づき生じた乙の甲に対する一切の債務に充当することができ、その順序は甲が指定する。この場合、保証金を充当してもなお不足が生じたときは、乙は、甲の請求により直ちにその不足額を甲に支払わなければならない。

5 前項による充当の結果、保証金に不足が生じたときは、乙は甲の請求により直ちにその不足額を補充しなければならない。

6 甲は、本件土地契約が終了した場合に、乙が本件土地契約に定める義務をすべて履行し、甲に損害がないときは、乙の請求により第1項に定める保証金を乙に返還する。

7 乙は、甲の承認を得なければ、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保の目的に供し

てはならない。

8 第1項に定める保証金には、利息を付さない。

(保険の付保)

第12条 乙は、本件土地に建築する建築物について、必要に応じて●●保険に加入すること。

(個別経費)

第13条 乙は、引渡日以後の本件土地の管理運営に関する次の各号の費用を、貸付料とは別に負担するものとする。

- (1) 修繕費用(甲が費用を負担し整備した部分を除く。)
- (2) 形状の変更や残置物の撤去を行う場合の費用
- (3) 本件土地内の水道光熱費及びこれに類する費用
- (4) 本件土地に係る植栽管理、清掃及びごみ処理費用
- (5) 本件土地のセキュリティに関する費用
- (6) 前各号の他、本件土地の使用に伴い発生する一切の費用

(修繕負担区分)

第14条 乙は、本件土地の引き渡しを受けた後に、本件土地の甲が費用を負担し整備したもので、施設の維持保全に関する修繕又は保存行為(以下「修繕等」という。)を要する箇所が生じた場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲乙間の協議により、甲により修繕等を行う又は修繕等に係る費用を負担するものとする。

- 2 前項の規定に基づき甲において修繕等を行う場合は、甲はその旨を乙に通知し、乙はこれに協力するものとする。
- 3 第1項の規定に該当しない修繕等、又は乙の責めに帰すべき事由により修繕等の必要が生じた場合は、その修繕等に要する費用は、乙の負担とする。
- 4 乙は、修繕等を要する箇所の存在を理由として損害賠償の請求をすることができず、乙の使用収益が制限されない場合においては、貸付料は減額されない。
- 5 乙は、第1項の規定に基づき甲において修繕等を行うことにより生じた損害について、賠償又は補償請求しないものとする。
- 6 第1項の規定に基づく甲による修繕等の期間中、乙の使用収益が制限される場合においては、貸付料の取扱いについて甲乙協議することができる。

(契約不適合責任)

第15条 甲は、次項に示す場合を除き、一切の契約不適合責任を負わず、乙は、本件土地の修補、履行追完請求、貸付料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

- 2 乙は、本件土地が乙の責めに帰することができない理由により毀損したときは、当該毀損した部分の割合に応じて、第7条に規定する貸付料の減額を請求することができる。

(事前承諾事項)

第16条 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をするときは、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

- (1) 使用目的又は用途の変更
- (2) 賃借権の転貸（同居を含む）
- (3) 転借人の変更

(権利譲渡等の禁止)

第17条 乙は、本件土地の賃借権を第三者に譲渡してはならない。

(遵守事項)

第18条 乙は、提案事業の実施にあたっては、本件借地契約、「定期建物賃貸借契約」、「協定書」、「旧桔梗屋保全活用事業 要求水準書」、「保存活用計画」に定める各項目及び「事業提案書」を遵守しなければならない。

(物件保全義務等)

第19条 乙は、本件土地に甲が所有する国登録有形文化財建築物があることを十分に認識し、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るとともに、必要な修繕を実施しなければならない。

(施設工事等)

第20条 乙は、本件土地内において工事や修繕（以下「施設工事等」という。）を行うときは、あらかじめ甲の承認を受け、その指示に従わなければならない（ただし、軽微なものは除く）。甲の承認を得るに当たっては、乙はあらかじめ関係図書等を甲に提出し、施工方法、その他について、甲の指示に従うものとする。

- 2 乙が施設工事等を甲に無断で行ったとき、又は甲の承認内容に相違する工事を行ったときは、甲は乙に対しこれを中止させ、又は撤去させることができるものとする。その費用は乙の負担とする。
- 3 乙が行う施設工事等により、甲又は第三者に損害を与えたときは、乙はその相手方にその損害を賠償しなければならない。
- 4 乙が施設工事等により新たに設置した施設の維持管理及び修繕等に係る費用は、乙の負担とする。

(毀損等)

第21条 乙は、本件土地の一部もしくは全部が毀損したときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

- 2 乙は、乙の責任に帰すべき事由により、本件土地の一部もしくは全部が毀損したときは、甲の指示に従い乙の負担において、可能な限りこれを原状に復旧しなければならない。

(必要費、有益費の償還請求権の放棄)

第22条 乙は、本件土地に必要費、有益費（それぞれ、民法第608条に規定する必要費、有益費をいう。）を支出した場合であっても、甲の承諾を得たと否とにかかわらず、これを甲に償還請求しないものとする。

(甲の立入権)

第23条 甲及び甲の指定する者は、本件土地の保全を図るため、必要の都度、あらかじめ乙に通知して、本件土地に立ち入ることができるものとする。ただし、甲は乙の提案事業に支障のない範囲で行うものとする。

(実地調査等)

第24条 甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、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、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- (1) 第6条に定める義務の履行状況を確認する必要があるとき
- (2) 第8条に定める貸付料の納付がないとき
- (3) 第17条及び第19条に定める義務に違反したとき
- (4) その他甲が必要と認めるとき

(契約の解除)

第25条 甲は、乙が第6条に定める義務に違反したとき、又は次の各号のいずれかに該当していると認められるときは、何らの催告を要せず、本件土地契約を解除することができる。

- (1) 大地震等甚大な災害が発生した場合等において、甲が本物件を公用又は公共の用に供する必要が生じたとき
- (2) 乙又は事業の実施にあたり乙が使用する者が、藤沢市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団又は暴力団経営支配法人等であることが判明したとき
- (3) 乙が「旧桔梗屋保全活用事業 事業者募集」の手続きにおいて提出した書類又はヒアリングにおける説明に虚偽、錯誤又は遺漏があったことが判明したとき
- (4) 乙が、本件土地を甲の承諾なく第5条に定める用途に使用しないとき又は、その用途に使用することをやめたとき
- (5) 乙が、正当な理由なく貸付料の支払いを3月以上滞納したとき
- (6) 乙が、本件土地契約に基づく賃借権について、甲の承諾なく他の者へ譲渡し、転貸し、又は担保権その他の使用权若しくは収益を目的とする権利を設定したとき
- (7) 乙が、本件土地の善管注意義務に違反したとき
- (8) 乙が、その他本件土地契約に定める義務を履行しないとき
- (9) 提案事業の遂行において本件土地契約と一体をなす定期建物賃貸借契約が、解除、途中解約又は終了されたとき

2 甲は、乙が本件土地契約に定める義務に違反（前項に定めるものを除く）し、甲の催告にも

関わらずこれを是正しない場合は、本件土地契約を解除することができる。

- 3 甲は、前2項の規定により本件土地契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 4 乙は、甲が第1項及び第2項の規定により本件土地契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

#### (中途解約)

- 第26条 乙は、第4条に定める期間中に、やむを得ない事由により事業の継続ができなくなり本件土地契約を解約する場合は、契約解約希望日の6月前までに、甲に対し書面により申請し、承諾を得なければならない。
- 2 前項の解約日は、乙による解約の申請後、甲が承諾した日から3月を経過した日以降の乙の希望日とする。

#### (一部解約の禁止)

- 第27条 乙は、本件土地の一部についてのみ本件土地契約を解約することはできない。

#### (契約の終了)

- 第28条 天災地変その他不可抗力により本件土地の一部又は全部が毀損し、その効用を維持又は回復するのに過分の費用を要するなど本件土地契約の継続が不可能になったときは、甲乙協議のうえ、本件土地契約は終了するものとし、相互に賠償の責めに任じない。
- 2 前項に定めるもののほか、甲又は乙に契約を継続しがたい事由が生じたときは、甲乙協議のうえ、本件土地契約を終了することができる。

#### (保証金の帰属)

- 第29条 第25条第1項(第1号を除く)又は第2項の規定により本件土地契約を解除したときは、第11条に定める保証金は、甲に帰属する。
- 2 前項の定めにより帰属した保証金は、第31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。

#### (違約金)

- 第30条 乙は、第4条に定める期間を1年以上残して第26条に基づき本件土地契約を解約したときは、第7条に定める10年分の金額の100分の10に相当する額を、違約金として別途甲の発行する納入通知書により甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。
- 2 前項に定める違約金は、甲が特に認めるときは、減額し、又は免除することがある。
  - 3 第1項に定める違約金は、第31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。
  - 4 乙は、第1項に定める違約金を支払う場合において、甲が第32条第3項の規定により当該違約金の一部を未経過期間にかかる貸付料の返還債務と相殺したときは、第1項の規定にかかわらず、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(損害賠償等)

- 第31条 甲及び乙は、本件土地契約に定める義務を履行しないため相手方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支払わなければならない。
- 2 乙は、前項の規定により損害賠償をする場合において、甲が第32条第3項の規定により当該賠償金の一部を未経過期間にかかる貸付料の返還債務と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(貸付料の清算)

- 第32条 甲は本件土地契約が第25条、第26条及び第28条の規定に基づき解除された場合には、未経過期間にかかる貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。
- 2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間にかかる貸付料には利息を付さないものとする。
- 3 甲は、本件土地契約の解除により、乙が第30条の規定に基づく違約金、第31条の規定に基づく損害賠償、その他本件土地契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第1項の規定にかかわらず、返還する未経過期間にかかる貸付料の全部又は一部と相殺する。

(更地化義務)

- 第33条 乙は、本件土地契約の期間満了のときはその期日までに、また契約解除の通知を受けたときは甲の指定する期日までに、甲が承認する場合を除き、全て本件土地を更地化（国登録有形文化財建築物、本土地契約の締結時に存する囲障施設、本市が所有するインフラ施設、浄化槽、井戸を除く。以下同じ。）のうえ、甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。ただし、乙が自らの負担により整備・改修等の変更を行った施設のうち、甲が変更後の状態での返還を認めた施設については、賃貸借期間終了時の状態での甲への無償譲渡を認める。また、本件土地の次期の借受者が変更後の状態で引き受けることを希望して乙と合意し、甲の承認を受けた場合には、乙は原状回復をしないことができる。なお協定書の締結以前に、本件土地に存した囲障施設を撤去している場合には、最低限の侵入防止対策を行うこと。
- 2 前項に定める義務に違反した場合には、乙は、同項に定める期日（契約解除の場合は解除の日）の翌日から更地化のうえ、本件土地を甲に返還するまでの期間について、貸付料に相当する金額（以下、「貸付料相当損害金」という。）を別途甲の発行する納入通知書の指定期日までに、藤沢市指定金融機関、藤沢市指定代理金融機関又は藤沢市収納代理金融機関のいずれかで納付しなければならない。また、貸付料相当損害金の他に甲に損害があるときは、甲は、乙に対し賠償を請求することができる。
- 3 乙が第1項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は本件土地の更地化を行うことができ、これにかかる費用を乙に請求することができる。
- 4 乙は、第1項に定める義務に違反したことにより甲が受けた損害額から第2項の規定に基づき支払われた額を控除してなお残余の額があるときは、当該残余の額について更に甲の指定する日までに支払わなければならない。

(反社会的勢力からの不当介入の排除)

第34条 乙は、本件土地契約の履行に当たって、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条）第9条各号に規定する行為を受け、又は正当な理由なく履行の妨げとなる行為を受けた場合は、遅滞なく甲に報告するとともに、履行場所を管轄する警察署に通報し、捜査上必要な協力をしなければならない。

(登記)

第35条 甲は、本件土地締結後、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 本件土地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。

(公租公課)

第36条 本件土地の租税は甲の負担とし、本件土地上の乙が所有する建物の租税は乙の負担とする。

(通知義務)

第37条 乙は、次の事項に変更が生じた場合、速やかに書面で甲に通知しなければならない。

- (1) 商号
- (2) 所在地
- (3) 代表者
- (4) 電話番号
- (5) 経営の主体の変更

(契約の費用)

第38条 本件土地契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用（公正証書の作成に要する費用を含む）は、すべて乙の負担とする。

(守秘義務)

第39条 甲及び乙は、本件土地契約に関して知り得た事項につき厳に秘密を守り、双方の承諾のない限り、本件土地契約の存続期間中はもちろん契約終了後といえども他に漏洩してはならない。

(裁判管轄)

第40条 本件土地契約に関する訴えの管轄は、横浜地方裁判所とする。

(本件土地契約に定めのない事項)

第41条 本件土地契約又は本件土地契約に定めのない事項に関し疑義が生じたときは、甲乙で協議のうえ解決するものとする。

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

(仮契約日 令和 年 月 日)

契約日 令和 年 月 日

甲 藤沢市朝日町1番地の1  
藤沢市  
藤沢市長

印

乙 (住所)  
(商号)  
(代表者氏名)

印

別紙 建物等目録