

事業用定期借地権設定のための基本契約書（案）

借地権設定者 甲斐市

借地権者 ○○○○○

事業用定期借地権設定のための基本契約書（案）

借地権設定者 甲斐市（以下「甲」という。）と借地権者 ○○○○○（以下「乙」という。）は、甲の所有する末尾記載の土地（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）第23条第1項に規定する事業用定期借地権の設定に関する契約条項に合意したので、次のとおり基本契約（以下「本基本契約」という。）を締結する。

（基本契約締結の趣旨の確認）

第1条 基本契約の締結では、本件土地における新たな交流や賑わいの創出に向けて、民間事業者の創意工夫やノウハウ等を活用した企画提案を募るとともに、新たな関係人口の創出、地域経済の活性化及び地方創生などに繋がる有効活用を図り、更に賑わいのある地域を目指し取り組むものである。

（目的）

第2条 本基本契約は、乙が飲食・物販・教育施設等の営業又は当該営業を行うテナントへの転貸を行うにあたり、事業用定期借地権の設定契約（以下「本契約」という。）の締結及び事業開始等が確実かつ円滑に推進されることを目的とする。

2 乙は、末尾記載の建物（以下「本件建物」という。）を専ら、乙が行う飲食・物販・教育施設等の営業、ないし、飲食・物販・教育等を行うテナントへの転貸の用に供するため使用するものとし、それ以外の用途に使用してはならない。

（土地使用）

第3条 乙は工事開始日から営業開始日前日まで、及び本契約満了後の原状回復工事期間中の本件土地の賃貸料として月額○○円、本契約期間中の賃貸料として月額○○円を支払うものとする。なお、1ヶ月に満たない場合はその月の日割り計算によるものとし、小数点以下は切り捨てるものとする。

（事業用定期借地権設定契約の締結、公正証書の作成）

第4条 甲及び乙は、乙が本件建物の建築のため、本件土地の工事を開始する日（以下「引渡日」という。）までに、本契約を締結する。

2 乙は、甲と協議のうえ引渡日を決定するとともに、前項に従い、甲府公証役場にて、公正証書を作成する。

3 公正証書作成費用は、乙の負担とする。

(保証金)

第5条 乙は、本契約締結後、自己の債務不履行を担保するための保証金として金〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇円を、速やかに甲に預託するものとする。

2 甲は、本契約が甲及び乙の責に帰すべからざる事情（例えば地震・火災等）により終了した場合、本契約に基づいて生じた乙の債務で未払いのものがあるときは、前項の保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、又、未払いの債務がないときは前項の保証金の全額を、それぞれ乙に返還しなければならない。なお、この場合において、返還すべき金員には利息は付さないものとする。

(公正証書作成前の解約)

第6条 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、本基本契約を解約することができる。本条に基づき本基本契約が解約となった場合には、それまでに甲及び乙が抛出した費用については、甲乙それぞれが負担することとし、互いに損害の賠償を求めないものとする。

- (1) 本件建物が、甲及び乙の責めに帰すべからざる事情により滅失又は設計の変更等のあらゆる手段を講じても、都市計画法、建築基準法その他の法令に適合せず、その結果、本基本契約第2条の目的が達成されないとき。
- (2) 各種法令に基づく手続、行政官庁の指導等の理由により、乙が企画提案書等を満たす飲食・物販店舗等の出店をすることが困難になったとき。
- (3) 本件建物建築前における、埋蔵文化財の発掘調査等の理由により、乙による本件建物の着工又は完成に大幅な遅延及び中止等が発生したとき。

(公正証書作成前の解除)

第7条 甲又は乙は、相手方に本基本契約を継続しがたい違反又は背信行為があった場合は、15日以上期間を定めて改善を催告し、その催告期間経過後においても相手方が是正しないときには、本基本契約を解除することができる。なお、甲が乙の責めに帰すべき事由において本基本契約を解除する場合は、乙は甲に発生した損害を賠償しなければならない。また、乙が甲の責に帰すべき事由において本基本契約を解除した場合は、直接かつ現実に受けた損害の範囲内において、甲に損害賠償を請求できる。

(変更)

第8条 甲及び乙は、乙の企画提案書等に基づく本件土地の利用方法及び本件建物の概要（以下「本計画」という。）について、社会的経済的状況の変化、周辺における開発計画の変更、その他関係法令の改正等があり、再検討の必要性が生じた場合は、本計画を変更することについて協議し、その結果、甲乙の協議が成立した場合には、乙は、変更後の本計画を書面にして速やかに甲に通知するものとする。ただし、乙は、本計画を変更する場

合であっても、関係法令、山梨県条例、甲斐市条例、甲斐市規則その他関係規則を遵守しなければならない。

（譲渡、転貸の禁止）

第9条 乙は、本基本契約に関する地位を譲渡若しくは転貸し、又は形式の如何を問わず事実上これらと同様の効果を生ずる行為をしてはならない。

（反社会的勢力の排除）

第10条 乙は甲に対して、自らが暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、総会屋、特殊知能暴力団、その他これに準ずる反社会的勢力（以下「反社会的勢力等」という。）ではなく、また反社会的勢力等が経営に実質的に関与している法人等ではなく、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。

2 乙は本件土地及び本件建物を反社会的勢力等に使用させ、又は反社会的勢力等の組織的な活動の用に供してはならない。

3 甲は、乙が前2項に違反したと認められるときは、何ら催告することなく本基本契約を解除することができる。

4 甲が前項に基づき本基本契約を解除した場合、解除により被った損害の賠償を乙に請求できる。

（管轄裁判所）

第11条 本基本契約に関する訴訟、調停については、本件土地の所在地を管轄する裁判所をもって専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

（協議事項）

第12条 本基本契約に定めがない事項、又は本基本契約条項に解釈上の疑義が生じた事項については、甲及び乙が民法その他関連法令及び不動産取引の慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

以上、本基本契約締結の証として本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各々1通宛保有するものとする。

令和〇年〇月〇日

甲 甲斐市篠原 2610 番地
甲斐市長 保坂 武 印

乙 〇〇〇〇〇〇〇〇丁目〇番〇号
〇〇〇〇〇
代表取締役 〇 〇 〇 印

1 「本件土地」の表示

所在	地番	地目	地積
甲斐市長塚	27 番 1	宅地	1,264.92 m ²
	33 番 1		85.86 m ²
		合計	1,350.78 m ²

2 「本件建物」の表示 ※建設予定

建物 所在 甲斐市長塚〇〇番
種類 店舗
構造 〇〇造〇〇階建（予定）
建築面積〇〇m²
床面積〇〇m²

以上