

成田市公設地方卸売市場集客施設棟整備及び運営事業  
事業用定期借地権設定契約書（案）

（※本書は公正証書とします。）

借地権設定者成田市（以下「甲」という。）と借地権者●（以下「乙」という。）とは、甲が公表した平成 31 年 1 月 16 日付「成田市公設地方卸売市場集客施設棟整備及び運営事業募集要項」（一切の附属書類並びにその後の変更及び修正を含み、以下「募集要項」という。）に記載の成田市公設地方卸売市場集客施設棟整備及び運営事業（以下「本事業」という。）に関して、甲と乙との間で締結された平成●年●月●日付基本協定書（以下「基本協定」という。）に基づき、甲の所有する別紙 1（物件目録）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）（以下「法」という。）第 23 条第 1 項に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。

（目的）

第 1 条 甲は乙に対し、平成●年●月●日、本件土地を、第 7 条第 1 項に定める用途に供する建物を所有することを目的として賃貸し、乙はこれを借り受ける（以下「本件賃貸借」という。）。

（期間）

第 2 条 本件借地権の存続期間は、平成●年●月●日から平成●年●月●日までとする。

（本件借地権の種類）

第 3 条 本件借地権については、法第 23 条第 1 項に定める事業用定期借地権であり、法第 9 条及び第 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がなく、並びに法第 13 条の規定に基づく建物の買取りの請求をすることができない。

2 前項の規定は、前条に定める存続期間の満了前に甲及び乙の合意に基づき契約内容を変更し、法第 23 条第 1 項に定める存続期間の範囲内で期間を延長することを妨げない。

（賃料）

第 4 条 賃料は、月額●●●万円とする。

2 甲及び乙は、第 2 条に定める本件借地権の存続期間の開始日から第 9 条に定める建物の使用を開始する日の前日までの期間の賃料は発生しないことを確認する。

3 1 か月に満たない月の賃料は日割りをもって計算する。この場合において、1 か月は 30 日とする。

4 乙は、甲が年 2 回発行する納入通知書により甲の定める期日までに甲に賃料を納付しなければならない。

5 賃料の納入期日は、4 月分から 9 月分については 4 月末日までとし、10 月分から翌年 3 月分については 10 月末日までとする。ただし、初回の賃料の納入期日は、第 9 条に定める建物の使用を開始する月（以下「使用開始月」という。）の末日までとし、納入する賃料は使用開

始月の分からその年の9月又は翌年3月のどちらか早く到来する月の分とする。

- 6 甲及び乙は、協議の上、次の期間の賃料についてる魏に定める額を減額することができる。
  - ア 使用開始月を含む12か月間 賃料の75%に相当する額
  - イ アの期間に続く12か月間 賃料の50%に相当する額
  - ウ イの期間に続く12か月間 賃料の25%に相当する額
- 7 甲は、賃料が、経済情勢の変動、公租公課の増減その他の事情により、実情にそぐわなくなったときは、3年ごとに適正な額に改定することができるものとする。

#### (保証金)

- 第5条 乙は、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、本件借地権の存続期間の開始日までに、甲に対し、保証金として前条第1項に規定する月額賃料の12か月分を預託しなければならない。賃料が改定された場合は、保証金についても当該改訂後の月額賃料の12か月分となるよう甲乙間で速やかに調整するものとする。
- 2 前項の保証金は、損害賠償額の予定又は第20条に定める違約金の全部又はその一部とは解釈しないものとする。
  - 3 乙が賃料その他本契約に関して発生する債務(違約金を含む。)の支払いを遅滞したときは、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。この場合において、甲は、弁済充当日、弁済充当額及び費目を乙に対し書面で通知するものとし、乙は、甲から充当の通知を受けたときは、通知を受けた日から30日以内に甲に対し充当による保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
  - 4 本契約の終了に伴い、乙が本件土地を第24条の規定により原状に復して返還した場合において、甲は、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保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、未払いのものがなければ保証金の額を、それぞれ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、返還すべき金員には利息を付さないものとする。
  - 5 前項の場合において、乙の未払債務の金額を差し引いて保証金を返還するときは、甲は、保証金から差し引く金額の内訳を乙に明示するものとする。乙の未払債務の額が保証金の額を超えるときは、甲は乙に対し、当該保証金の額を超える金額を請求することができる。
  - 6 乙は、第24条の規定により本件土地を原状に復して甲に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって甲に対する賃料その他の債務と相殺することはできない。

#### (反社会的勢力の排除)

- 第6条 乙は、次の各号の事項に該当しないことを表明及び保証する。万一、次の各号の一つに反することが明らかになったときは、甲は何らの催告なしに本契約を解除することができるものとする。
- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずるもの又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと
  - (2) 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役員又はこれに準ずるものをいう。)が反社会的勢力ではないこと

- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと。
- (4) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
  - ア 甲に対する脅迫的な言動又は暴力を用いること
  - イ 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
  - ウ 反社会的勢力に対し、資金又は利益を供与する等、その活動を支援する行為

(用途指定)

第7条 乙は、本件借地権の存続期間中、本件土地を別紙2記載の用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

- 2 前項の規定は、指定用途に供するための工事期間中にも適用されるものとする。

(指定用途等の変更)

第8条 乙は、前条第1項の指定用途を変更又は前条第2項の工事期間の変更を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した書面を甲に提出のうえ、甲の承認を求めなければならない。

(建築物の内容)

第9条 乙が、募集要項、本件提案及び基本協定に定める条件（以下「事業条件」という。）に従って本件土地上に建築を予定する建物（以下「本件建物」という。）の概要（種類、構造、規模及び用途）は、別紙3記載のとおりとする。ただし、法令上の制約その他の事情により本件建物の仕様を変更する場合、乙はあらかじめ甲に図面を添えて報告のうえ甲の承認を得て本件建物の建築に着工しなければならない。

- 2 事業条件の解釈にあたっては、基本協定、募集要項及び本件提案の順番で優先的に適用されるものとするが、本件提案の内容が募集要項に定める水準を上回っている部分に限っては、本件提案の内容が募集要項に優先して適用される。
- 3 乙は、本件建物を居住の用に供することはできない。

(建物の増改築等)

第10条 乙は、本件建物の増改築（再築を含む。以下同じ。）又は大修繕をしようとするときは、あらかじめ甲に増改築又は大修繕に関する図面を添えて報告のうえ、甲の書面による承認を得なければならない。

- 2 甲が前項の承認を与えた場合でも、本件土地の賃貸借期間は延長されず、本件借地権は第2条の借地権の存続期間の満了により当然に終了する。

(保全義務等)

第11条 乙は、事業条件に従って本件土地を使用するものとし、本件土地の返還及び原状回復を困難ならしめる使用をしてはならず、かつ善良な管理者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、騒音、振動、悪臭、有毒ガス若しくは汚水の排出等によって近隣土地建物の所有者又は使用者等に迷惑をかけ、又はそれらの事業に支障をきたす行為を行ってはならない。

- 3 乙は、本件土地又は本件建物の使用に関し、近隣土地建物の所有者又は使用者等より苦情のある場合は、乙の負担と責任において解決しなければならない。
- 4 本件土地が天変地変その他の理由により損壊し第三者に損害を与えた場合は、乙がその費用と責任で第三者に対する損害賠償を行い、乙は甲に第三者に対する損害賠償に関して何らの負担もかけてはならない。
- 5 乙は、本件土地の使用に際し、甲の信用を毀損する行為をしてはならない。

(瑕疵担保)

第 12 条 乙は、本契約締結後、本件土地に数量不足その他の瑕疵のあることを理由に、甲に対して賃料の減免又は損害賠償を請求することができない。

(建物の登記)

第 13 条 乙は、本件建物の表示登記を完了した場合、速やかに本件建物の全部事項証明書 1 通を甲に提出しなければならない。

(土地の維持管理等)

第 14 条 乙は、自己の費用と責任において本件土地の維持管理を行う。

- 2 甲は、本件土地が乙の責に帰することのできない事由により毀損した場合には、甲が認定した毀損部分の割合に応じて賃料を減額するものとする。

(本件建物の賃貸)

第 15 条 乙は、事業条件に従って行う場合以外に本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸してはならない。

- 2 乙は、事業条件に従って第三者（以下「建物賃借人」という。）に本件建物の一部を賃貸する場合は、基本協定第 7 条第 4 号に従って行わなければならないが、基本協定第 12 条第 3 項に該当する者に本件建物を賃貸してはならない。
- 3 乙は、建物賃借人に事業条件に反した本件建物の使用をさせてはならず、かつ契約終了時における本件土地の返還及び原状回復を困難にする行為をさせてはならない。
- 4 乙は、建物賃借人に対し、借地権の存続期間満了の 1 年前までに、本契約の終了及び本件建物の取壊しを通知しなければならない。
- 5 乙は、本件土地の明渡しまでに、建物賃借人その他すべての本件土地及び本件建物の他の使用者との関係を自ら費用と責任にて終了させるものとし、甲に対して何らの負担もかけてはならない。
- 6 第 21 条第 2 項により甲が本契約を解除したときは、甲は、第 28 条の規定に基づき、本件建物の賃借人に対して、損失の補償を行うものとする。

(禁止行為)

第 16 条 乙は、甲の書面による事前の承諾を得ないで次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 本件借地権を譲渡し又は転貸すること、並びに、その他事由、名目の如何を問わず事

実上これらと同様の結果を生じる行為をすること

- (2) 本件建物を第9条第1項に定める用途以外の用途に供すること
- (3) 本件建物以外の建物を本件土地上に建築すること
- (4) 本件土地の区画形質又は地盤高を変更すること
- (5) その他事業条件に反して本件土地及び本件建物を使用すること

(黙示更新の排除)

第17条 乙が本件借地権の存続期間満了後に本件土地の使用を継続した場合でも、本契約は更新せず、かつ、乙は民法(明治29年法律89号)第619条の期限の定めない賃貸借の存在を主張することができない。

- 2 乙が本件借地権の存続期間満了後、甲に賃料名目の金銭を支払った場合でも、賃料ではなく損害金の一部として弁済充当されるものとする。

(報告・調査等)

第18条 乙は、甲に対し、毎事業年度終了後、翌年度の4月30日までに、毎年度の売上高、集客状況その他甲及び乙が協議により定めた事項を記載した年度別事業報告書を提出しなければならない。

- 2 甲は次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対して乙の業務又は資産の状況に関して質問調査し、又は参考資料の提出その他の報告を求めることができる。乙は甲の調査等に協力しなければならない。
  - (1) 第4条に定める賃料の支払いを遅滞したとき
  - (2) 本件土地を第7条に定める指定用途以外に使用したと認められるとき
  - (3) 第15条又は第16条の規定に違反したと認められるとき
  - (4) 前各号のほか、乙の本件土地又は本件建物の使用状況に照らし甲が調査を必要であると認めたとき
- 3 前項の規定にかかわらず、乙は、甲の請求があるときは、速やかに甲及び乙が協議のうえ定めた事項を書面で報告しなければならない。

(賃料支払の遅延による遅延損害金)

第19条 乙は、賃料を甲の定める納付期限までに納付しない場合は、支払期限の翌日から納付日までの日数に応じ、遅滞した金額につき年14.6パーセントの割合による遅延損害金を甲に支払わなければならない。

(違約金)

第20条 乙は、本件借地権の存続期間中に、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、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15条又は第18条第2項に違反したとき  
月額賃料の36か月分に相当する額
- (2) 第7条又は第16条に違反したとき

月額賃料の72か月分に相当する額

- 2 前項の違約金は損害賠償額の予定ではなく、甲が被った損害のうち当該違約金により回復されない損害があるときは、甲は、乙に対し、当該違約金により回復されない損害についての賠償請求をすることができる。

(本契約の解除)

第21条 甲は乙が次の各号の一に該当する場合は、相当期間を定めて催告のうえ本契約を解除することができる。

- (1) 賃料の支払いを怠ったとき
  - (2) その他本契約の規定のいずれかに違反したとき
  - (3) 破産手続開始、特別清算手続開始、民事再生手続開始、若しくは、会社更生手続開始の申立てをなし、又は第三者より破産手続開始、特別清算手続開始、民事再生手続開始、若しくは、会社更生手続開始の申立てを受けたとき
  - (4) 差押え、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立て、又は公租公課の滞納処分を受けたとき
  - (5) 支払停止若しくは支払不能の状態に陥ったとき、又は手形若しくは小切手の不渡りとなったとき
  - (6) 本件建物を反社会的勢力の事務所として使用し、又はこれらの者の事務所に使用させたとき
  - (7) 公序良俗に反する行為又は反社会的行為を行ったとき（乙の代表者又は実質的支配者が当該行為を行った場合を含む。）
  - (8) 本件建物の賃借人が本契約に定める条件に違反して本件土地又は本件建物を使用したとき
  - (9) 基本協定が理由の如何を問わず終了したとき
- 2 甲は、本件土地を公用又は公共用に供するために必要が生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第5項において準用する第238条の5第4項の規定に基づき本契約を解除することができる。
  - 3 乙は、第1項各号に規定する理由により本契約を解除された場合に発生する損害について、甲に対して補償を請求することはできない。

(本契約の期間内解約)

- 第22条 甲は、前条第2項の場合を除き、第2条に定める存続期間中に乙に帰責事由が無い限り、本契約を中途解約することができない。
- 2 乙は、やむを得ない事由により甲の書面による承諾を得て解約する場合を除き、第2条の存続期間中に、本契約を中途解約することはできない。
  - 3 乙が、前項の規定により本契約を中途解約する場合には、乙は、解約日の6か月前までに、甲に対し書面により中途解約の申入れをしなければならない。
  - 4 天変地変その他当事者の責めに帰すことができない事由により、本件建物が滅失又は著しく損壊し、第7条に定める指定用途に供することができなくなった場合には、甲乙が協議の

うえで本契約を解除することができる。この場合、乙が被った損害について、甲は何らの責任も負わず、乙は名目の如何を問わず、甲に対して金銭その他一切の請求をすることはできない。

#### (賃料の精算)

第 23 条 甲は、本件借地権の存続期間の中途において本契約が終了した場合は、乙から受領済の賃料のうち期間未経過分に相当する額を乙に還付する。

2 前項の還付金について、第 4 条第 3 項を準用する。

#### (明渡し、原状回復)

第 24 条 乙は、本契約が期間満了、合意解約、乙の解約申入れ又は解除その他の事由により終了した場合は、契約終了時に本件土地上に存在する本件建物その他一切の定着物を自らの費用負担により除去し、本件土地を本契約締結時の原状に復して甲に対して明け渡さなければならない。なお、原状に復するとは、地上地中を問わず、本件土地に設置、埋設又は搬入されたあらゆる物（建物等土地の定着物の他、一切の動産も含む。）を撤去搬出し、本契約締結時と同一の使用を可能とする状態をいう。

2 乙は甲に対し、本件借地権の存続期間満了の 1 年前までに、本件建物の取壊し及び建物賃借人の明渡し等の本件土地の明渡しに必要な事項を書面により報告しなければならない。

3 本契約が終了したにもかかわらず乙が本件土地を明け渡さない場合、本契約終了日の翌日から本件土地の明渡し完了までの間、甲は乙に対して賃料の倍額の使用損害金を請求することができる。

4 本契約の終了時において、甲が本件土地を本契約開始時の原状に復することなく本契約終了時の現状のまま明け渡すべきことを通知した場合、乙は、本件土地の原状回復義務を免れる。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。

5 甲は、本契約終了後、本件土地上に残置された物（建物等土地の定着物の他、一切の動産を含む。）については、乙の所有物であり既に所有権が放棄されたものとみなし、任意の方法で除去搬出処分をすることができる。

6 乙が本件土地の明渡し義務又は本件土地上の建物等の除去義務を怠ったために甲に損害が生じた場合、甲は第 3 項の使用損害金以外にも別途損害賠償を請求することができる。

#### (建物買取請求権等の排除)

第 25 条 本契約が終了した場合において、本件土地上に本件建物その他乙が権原により附属させた定着物があるときでも、乙は、甲に対し、これら建物又は定着物の買取りを請求することができない。

2 本件借地権の存続期間中に、乙が本件土地を維持保全し又は改良を加えた場合においても、乙は甲に対し必要費及び有益費の償還請求をすることができない。

#### (立退料等の不請求)

第 26 条 乙は、本契約の終了に伴う本件土地の明渡しに際し、立退料、移転料、営業補償その他名目の如何を問わず、甲に対し一切の金銭上の請求をすることができない。

(損害賠償責任)

第 27 条 乙は、本契約に定める条項に違反しこれにより甲に損害を生じさせた場合には、甲に対し、その損害を賠償しなければならない。

(補償)

第 28 条 第 21 条第 2 項により本契約が解除され乙に損害が生じたときは、乙は地方自治法第 238 条の 4 第 5 項において準用する第 238 条の 5 第 5 項の規定に基づき甲に損失の補償を請求することができる。

(秘密保持)

第 29 条 甲及び乙は、本事業又は本契約に関して知り得たすべての情報のうち次の各号に掲げるもの以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該情報を第三者に開示又は漏洩してはならず、本契約の目的以外には使用しないことを確認する。

- (1) 開示の時に公知であるか、又は開示を受けた後被開示者の責めによらず公知となった情報
- (2) 開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報
- (3) 開示者が本契約に基づく守秘義務の対象としないことを承諾した情報
- (4) 開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らの守秘義務を課されることなく取得した情報
- (5) 裁判所や監督官庁などにより開示が命ぜられた情報
- (6) 甲が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報

2 甲及び乙は、委託先等への見積依頼や契約の締結、弁護士、公認会計士その他の専門家への相談又は依頼等の際に、当該業務に必要な限りにおいて第三者に秘密情報を開示することができる。

3 前項の場合において、甲及び乙は、秘密情報の開示を受けた第三者に本条と同等の守秘義務を負わせるとともに、当該秘密情報を目的外で使用することのないよう適切な措置を講じなければならない。

(権利義務の譲渡等)

第 30 条 乙は、甲の事前の書面による承諾を得た場合を除き、本契約上の地位及び本契約に基づく権利義務（保証金返還請求権を含む。）を第三者に譲渡し若しくは承継させ又は担保に供することその他一切の処分を行ってばならない。

(本契約締結に要する費用)

第 31 条 本契約締結のための本契約締結に要する費用は乙の負担とする。

(通知事項)

第 32 条 乙は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、甲に対し遅滞なくその旨を書面にて通知しなければならない。

- (1) 所在地、商号、連絡先又は電話番号を変更したとき
- (2) 代表者に変動が生じたとき
- (3) 解散したとき

(準拠法及び裁判管轄)

第 33 条 本契約は日本国の法令に従い解釈されるものとし、本契約に関する一切の紛争については、千葉地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(強制執行認諾)

第 34 条 乙は、本契約に定める金銭債務の履行を怠ったときには直ちに強制執行に服することについて異議がないことを認諾する。

(本契約に関する疑義等の決定)

第 35 条 本契約に規定のない事項又は本契約の条項の解釈に疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ決定するものとする。

別紙 1 物件目録

別紙 2 本件土地の用途

別紙 3 本件建物の概要