

事業用定期借地権設定契約覚書（案）

国分寺市（以下「甲」という。）及び●●株式会社（以下「乙」という。）は、甲、●●及び乙の間で締結した令和●年●月●日付「国分寺市旧庁舎用地利活用事業基本協定書」（以下「基本協定書」という。）に基づき、民間活用事業用地（以下「本件土地」という。詳細は末尾（１）記載のとおり）に係る事業用定期借地権設定契約（以下「本件借地契約」という。）に関し、以下のとおり覚書（以下「本覚書」という。）を締結する。なお、本覚書で使用する用語は、本覚書で明示的に別途定義される場合を除き、基本協定書と同様の意義を有するものとする。

第１条（目的）

甲は、民間活用事業者である乙が民間施設（以下「本件建物」という。詳細は末尾（２）記載のとおり）を所有及び使用することを目的として、乙に対して本件土地を賃貸し、乙は甲から本件土地を賃借する。

２ 本件土地に関する乙の借地権（以下「本件借地権」という。）は、借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 23 条第 1 項（事業用定期借地権）に定める事業用定期借地権とする。

３ 甲及び乙は、本件借地権については借地借家法第 3 条（借地権の存続期間）、同法第 4 条（借地権の更新後の期間）、同法第 5 条（借地契約の更新請求等）、同法第 6 条（借地契約の更新拒絶の要件）、同法第 7 条（建物の再築による借地権の期間の延長）、同法第 8 条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）及び同法第 13 条（建物買取請求権）並びに民法第 619 条（黙示の更新）の適用がないことを確認する。

第２条（借地期間）

借地期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの●年間とし、本件借地権の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）はないものとする。ただし、甲及び乙は、本件借地契約の契約期間満了日の前日から起算して３年前から契約期間満了後の本件土地の取扱いについて協議するものとする。

２ 甲は、前項の借地期間の開始日に、本件土地を乙に引き渡す。

第３条（本件土地及び本件建物の用途等）

乙は、本件土地を、基本協定書及び実施要領等に基づき整備し運営する民間施設を所有するため、使用するものとする。

２ 乙は、本件建物を、基本協定書及び実施要領等に基づく民間活用事業を行うための民間施設として使用するものとする。また、その具体的用途は、国分寺市旧庁舎用地利活用事業の理念（民間活力の導入により、複合公共施設、オープンスペース及び民間施設を整備

し、旧庁舎用地の機能性及び利便性を高め新たな交流や人流を生むとともに、「地域振興拠点」として市民生活の質を高め、地域の魅力向上を図ることをいう。)に沿ったものでなければならない、本件建物の全部又は一部を居住の用に供することはできない。

- 3 乙は、実施要領等に従い、本件土地に国分寺市地域バス「ぶんバス」の停留所及びバス通行路、複合公共施設利用者用駐車場の確保、駐輪場等並びに喫煙所の設置を自らの責任と費用において設置するものとし、乙の費用負担において維持管理を行うものとする。

第4条（借地料）

本件土地の借地料（以下「借地料」という。）は、月額●円とする。

- 2 乙は、毎月末日までに、翌月分を、甲が定める方法により支払う。ただし、民間施設供用開始日が属する月分の借地料は、当該開始日の属する月の末日に支払う。なお、振込手数料は乙が負担する。
- 3 借地料支払の開始月及び終了月が1か月に満たない場合の借地料は、第1項に定める借地料を当該月の日数で除した額（1円未満切捨て）に当該月の本件土地の使用日数を乗じて算出した額とする。

第5条（借地料の改定）

甲及び乙は、民間施設供用開始日又は固定資産税の土地評価年度において固定資産税評価額の変動があった当該年度において、借地料の改定を行うことができる。

- 2 公租公課、近傍同種の物件の賃料その他一般経済情勢の変動等により本件土地の借地料が不相当となった場合は、甲及び乙の協議により借地料を改定することができる。

第6条（遅延損害金）

乙は、本件借地契約に基づく甲に対する借地料の支払を遅延したときは、遅延した額について、年（365日の計算）14.6パーセントの割合による遅延損害金を甲の指定するところにより支払う。

第7条（本件土地の管理・利用）

乙は、本件土地を善良な管理者の注意をもって管理・利用するものとし、また乙の責めに帰すべき事由により本件土地を損傷したとき又は甲に無断で本件土地の原状を変更したときは、直ちに、これを原状に復さなければならない。

第8条（建物除却保証金）

乙は、本件借地契約の締結日までに、本件建物の除却費に要する費用●円を建物除却保証金として甲に預託しなければならない。

- 2 前項の建物除却保証金は、乙による第23条に基づく本件土地の原状回復及び本件土地

の明渡しの完了、かつ、第 24 条第 3 項に定める事業用定期借地権設定登記（以下「本件登記」という。）の抹消及び本件建物の滅失登記等がなされたことを確認した後に、甲から乙に利息を付さずに返還されるものとする。

- 3 乙は、建物除却保証金返還請求権を第三者に譲渡又は質権その他いかなる方法によっても担保に供してはならず、また、処分をしてはならない。ただし、あらかじめ甲が書面で承諾した場合又は第 16 条第 3 項に規定する場合については、この限りでない。

第 9 条（敷金）

乙は、本件借地契約を締結した際に、本件借地契約に基づく債務を担保するため、本件借地契約締結時における月額借地料の 12 か月分に相当する●●円を敷金として甲に預託しなければならない。

- 2 乙に借地料の不払い及びその他本件借地契約に関して発生する債務の支払遅延が生じたときは、甲は、催告なしに敷金をこれらの債務の弁済に充当することができる。
- 3 甲は、前項の規定により、敷金を債務の弁済に充当した場合は、弁済充当日及び弁済充当額を乙に書面で通知する。乙は、甲より充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から甲が指定する期日までに、甲に対し敷金の不足額を追加して預託しなければならない。
- 4 敷金は、乙による第 23 条に基づく本件土地の原状回復及び本件土地の明渡しの完了、かつ、本件登記の抹消及び本件建物の滅失登記等がなされたことを確認した後に、本件借地契約に基づいて生じた乙の債務に未払いのものがあるときはこれに充当し、なお残額がある場合は、甲から乙に利息を付さずに返還されるものとする。
- 5 第 5 条の規定により借地料が変更された場合は、敷金額を変更後の借地料の 12 か月分相当額に変更するものとする。この場合、甲及び乙は、預託済みの敷金額と新たな敷金額との過不足額を直ちに精算する。
- 6 乙は、敷金返還請求権を第三者に譲渡又は質権その他いかなる方法によっても担保に供してはならず、また、処分をしてはならない。ただし、あらかじめ甲が書面で承諾した場合又は第 16 条第 3 項に規定する場合については、この限りでない。

第 10 条（本件土地及び本件建物の管理運営）

乙は、本件借地契約締結後、その費用と責任において本件土地及び本件建物を管理運営するものとする。

第 11 条（契約不適合責任）

甲による事前の文化財調査又は土地利用履歴調査の資料等により乙が予見できない文化財、土壌汚染、地質障害及び地中障害物等が発見された場合は、甲及び乙との協議を行った上で、甲が合理的に必要な処置をとるものとする。

- 2 前項以外に本件土地の品質及び数量に関して契約の内容に適合しないもの（文化財、土壤汚染、地質障害及び地中障害物等を含む。以下「契約不適合」という。）が発見された場合、乙は、甲に対して、賃料の減額、損害賠償の請求、契約の解除又は履行の追完請求を申し出ることができない。

第 12 条（本件土地及び本件建物の禁止行為）

乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用し、土壤汚染等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。

- 2 本件土地及び本件建物の使用に当たり、次の各号に定める行為を行ってはならない。
- （1）本件土地及び本件建物を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、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下「反社会的勢力等」という。）に使用させること。
 - （2）無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体（以下「テロ組織等」という。）に使用させること。
 - （3）風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他街の品位や価値を損なう用途に供すること。
 - （4）騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲の環境に影響を及ぼすような用途に供すること。
 - （5）本件土地及び本件建物を基本協定書及び実施要領等に規定する国分寺市旧庁舎用地利活用事業の理念に沿わないような具体的用途に変更し、又は旧庁舎用地としてふさわしくない利用形態とすること。

第 13 条（本件土地及び本件建物の具体的用途の変更等）

乙は、以下の各号に定める行為をしようとする場合は、甲の書面による同意を得なければならない。

- （1）本件土地及び本件建物の具体的用途について、当初の建築計画等と異なるものへの変更をしようとする場合。
 - （2）本件建物の建替え、再築、増築、改築、大規模な模様替えを行う場合。
- 2 甲は、前項に定める同意をする場合は、第 5 条の規定にかかわらず、適正な借地料への変更を求めることができる。

第 14 条（建物の賃貸）

乙は、本件建物の全部又は一部を第三者（以下「建物賃借人」という。）へ賃貸する場合は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- (1) 建物賃借人との賃貸借契約（以下この条において「建物賃貸借契約」という。）が、第2条に定める借地期間の満了日の3か月以上前に終了すること。
- (2) 建物賃貸借契約において、借地借家法第38条第1項の規定に基づき、契約の更新がないこととする旨を定めること。
- (3) 建物賃貸借契約の締結前に、建物賃貸借契約の内容について、甲の承諾を得ること。ただし、建物賃借人が、甲が事前に認めた者である場合を除く。
- (4) 建物賃貸借契約の締結前に、建物賃借人に対し、借地借家法第38条第3項の規定による説明を行うこと。
- (5) 建物賃貸借契約の期間が1年以上である場合は、借地借家法第38条第6項の通知期間内に、建物賃借人に対し、期間の満了により建物賃貸借契約が終了する旨の通知をすること。
- (6) 建物賃借人が反社会的勢力等又はテロ組織等に該当しないこと。
- (7) 建物賃借人による建物の具体的用途が、国分寺市旧庁舎用地利活用事業の理念に沿わないものでないこと。

第15条（甲に対する通知義務）

乙は、次の各号のいずれかに掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を甲に書面で通知しなければならない。

- (1) 住所、名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 解散若しくは合併したとき又は営業を停止、廃止、若しくは譲渡したとき。
- (3) 滞納処分、強制執行、仮差押え又は競売の申立てを受けたとき。
- (4) 企業担保権実行手続開始、破産若しくは更生手続開始、再生手続開始の申立てがあったとき。
- (5) 特別清算開始の申立て又は開始の命令があったとき。
- (6) 本件土地が損傷したとき。

第16条（権利・義務の譲渡等の制限）

乙は、第三者に本件借地権を譲渡又は本件土地を転貸してはならない。ただし、あらかじめ甲が書面により承諾した場合は、この限りではない。

- 2 乙は、第三者に本件建物又は本件建物に附帯する設備機器を譲渡若しくは貸与し、又は抵当権その他の担保の目的に供してはならない。ただし甲が書面により承諾した場合は、この限りではない。
- 3 甲が第1項に定める乙による本件借地権の譲渡を承諾したときは、乙は本件借地権とともに、甲に対する建物除却保証金返還請求権及び敷金返還請求権を当該第三者に譲渡するものとし、甲はこれを承諾する。

第 17 条（必要費、有益費の請求権の放棄）

乙は、本件土地に対して、民法第 608 条に規定する必要費、有益費を支出した場合であっても、これを甲に請求しない。

第 18 条（甲の解除条件）

甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、書面により本件借地契約を解除することができる。この場合、甲は乙に損害の賠償を求めることができる。なお、乙の所在不明等により、甲の通知が乙に到達しない場合は、通知発送後 5 日の経過により乙に到達したものととする。

- （1）乙が倒産、経営破綻等により本件建物の日常的な運用が不可能となったとき。
 - （2）乙が第 3 条第 1 項に違反したとき。
 - （3）乙が第 4 条に基づく借地料を 2 か月以上遅滞したとき。
 - （4）乙が第 8 条第 3 項及び第 9 条第 6 項の規定に違反して、甲の事前の承諾を得ずに建物除却保証金返還請求権及び敷金返還請求権を譲渡し又は担保に供したとき。
 - （5）乙が第 12 条第 1 項又は第 2 項に違反したとき。
 - （6）乙が第 13 条第 1 項に違反したとき。
 - （7）乙が第 14 条に違反したとき。
 - （8）乙が第 15 条に違反したとき。
 - （9）乙が第 16 条第 1 項及び第 2 項に違反したとき。
 - （10）基本協定書がその有効期間満了前に解除され、又は終了したとき。
 - （11）その他乙が本件借地契約に違反したとき又は乙の責めにより本件借地契約の履行が困難になったとき。
- 2 前項の規定により甲が本件借地契約を解除したときは、損害の有無にかかわらず、前項に基づく損害賠償とは別に、乙は甲に違約金として借地料の 12 か月分を支払うものとする。
- 3 甲は、第 8 条の建物除却保証金及び第 9 条の敷金をもって、第 1 項の損害賠償金及び前項の違約金に充当することができる。

第 19 条（乙の解除）

乙は、甲が本件借地契約の各条項に違反したときは、書面にて催告し、相当期間のうちに当該違反が是正されない場合には、本件借地契約を解除することができる。この場合、乙は甲に損害の賠償を求めることができる。

第 20 条（乙の中途解約）

甲及び乙は、本件借地契約を中途解約することはできない。ただし、契約期間中に乙がやむを得ない事由により事業の継続が困難となった場合は、18 か月前までに甲に通知す

ることにより、本件借地契約を解約することができる。この場合、乙は、中途解約によって生ずる甲の損害を賠償するものとする。

- 2 乙が本件借地契約を中途解約したときは、損害の有無にかかわらず、前項に基づく損害賠償とは別に、乙は甲に違約金として借地料の12か月分を支払うものとする。
- 3 甲は、第8条の建物除却保証金及び第9条の敷金をもって、第1項の損害賠償金及び前項の違約金に充当することができる。

第21条（不可抗力等による本件土地の滅失毀損等）

天災地変、公用収用その他の不可抗力によって、本件土地が使用不能となった場合、又は本件借地契約の目的が達せられなくなった場合は、本件借地契約は終了する。

- 2 前項により本件借地契約が終了した場合、甲及び乙は互いに一切の損害賠償を請求しないものとする。

第22条（本件建物の滅失）

本件建物が滅失した場合、乙は、甲に対して本件借地契約の解除を申し入れることができるものとする。この場合、本件借地契約は当該申入れが甲に到達した時に終了する。

第23条（明渡し）

乙は、第2条第1項の協議に基づき本件借地契約の契約期間満了に伴い民間活用事業を終了することが決定されたとき、本件借地契約が解除されたときその他本件借地契約の定めるところにより本件借地契約が終了したときは、借地期間の終了日までに本件建物等を除却し、本件土地を原状に復して、甲に返還しなければならない。ただし、甲が残置を承諾したものについてはこの限りでない。

- 2 乙が前項の規定に基づく本件建物の除却及び本件土地の原状回復を行わないときは、甲は、乙が本件建物の所有権を放棄したものとみなし、乙の費用負担により、本件建物の除却及び本件土地の原状回復を行うことができるものとする。
- 3 第1項に基づく本件建物の除却及び本件土地の原状回復のための費用は、乙の負担とし、甲は、第8条の建物除却保証金及び第9条の敷金をもってその費用に充当することができるものとする。
- 4 本件借地契約が借地期間の満了により終了する場合、乙は、甲に対し、本件建物の除却に着手する日の1年前までに、本件建物の除却、本件建物の建物賃借人の明渡しその他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。
- 5 乙が第1項に規定する明渡期日までに本件土地の明渡しを完了しない場合、乙は、明渡期日の翌日から本件土地の明渡完了日までの間、本件借地契約終了時の借地料の2倍に相当する使用損害金を甲に対して支払う。ただし、甲の責めに帰すべき事由により本件借地契約が解除された場合及び第21条第1項又は乙の責めに帰すべき事由によらず第22

条に基づき本件借地契約が終了した場合は、この限りではない。

- 6 乙は、本件土地の明渡しに際し、甲に対し本件建物の買取りを請求することはできず、また、立退料、移転料、営業権保証料、有益費、必要費その他名目のいかににかかわらず一切の金銭（甲の責めに帰すべき事由により本件借地契約が解除された場合における損害賠償金を除く。）を請求することはできない。

第 24 条（登記等に対する協力）

乙は、本件借地契約を締結し、土地の引渡しを受けた後、乙が希望する場合は、本件土地について事業用定期借地権登記を行うことができ、甲はこれに協力する。

- 2 乙は、本件建物の所有権保存登記をした時は、登記手続の完了後、速やかに登記事項証明書甲に提出するものとする。

- 3 本件借地契約が終了した場合は、乙の責任において直ちに本件登記を抹消し、本件建物の滅失登記をする。

- 4 本条に規定する登記に要する費用は、乙の負担とする。

- 5 甲は、乙が本件建物において事業を行うに際し、所轄官庁の許認可を必要とする場合には、乙に協力するものとする。

第 25 条（本覚書の解除）

本覚書締結日から本件借地契約を公正証書にて締結する迄の間に、基本協定書が解除された場合、本覚書は、基本協定書の解除と同時に自動的に解除されるものとする。 s

第 26 条（公租公課の負担）

本件土地の公租公課の負担は、基本協定書に別段の定めがある場合を除き、全て乙が負担する。

第 27 条（費用負担）

本件借地契約に定めがある場合を除き、本件借地契約の締結及び履行に関して甲及び乙に生じた費用は、各自負担するものとする。

第 28 条（近隣対策）

本件土地の既存の工作物等の解体・撤去工事及び本件建物の新築工事等において、近隣住民等への周知、説明対応等については、乙は誠意をもって対応し、紛争等が生じた場合は乙の責任と費用負担において対応する。

第 29 条（周辺への影響の対策）

乙は、本件土地に本件建物を建設したことに起因する周辺への影響（電波障害、風害、悪臭、日影等）が生じた場合、責任をもって対応する。

第 30 条（反社会的勢力等の排除）

乙は、甲に対し、次の各号の事項を確約する。

- （１）自ら又は自らの役員（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、反社会的勢力等ではないこと。
- （２）反社会的勢力等に自己の名義を利用させ、本件借地契約の締結をするものではないこと。
- （３）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行為。
 - 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。

2 乙は、本件土地及び本件建物の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

- （１）本件土地及び本件建物を反社会的勢力等の事務所その他の活動の拠点に供すること。
- （２）本件土地及び本件建物の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、甲、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
- （３）本件土地及び本件建物を反社会的勢力等に占有させ、又は本件土地及び本件建物に反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

3 乙について次のいずれかに該当した場合には、甲は、乙に対し、何らの催告も要せずして、本件借地契約を解除することができる。

- （１）第 1 項に反する事実が判明したとき。
- （２）契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力等に該当したとき。

4 甲は、乙が第 2 項各号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本件借地契約を解除することができる。

第 31 条（秘密保持義務）

甲及び乙は、相手方当事者の書面による事前の同意を得ない限り、本件借地契約に関する交渉の内容及び本件借地契約に関連して得た一切の情報（以下「秘密情報」という。）を第三者（本条と同等の秘密保持義務を課した甲及び乙に関連する法人又は団体の役員、弁護士、会計士、税理士等の専門的アドバイザーを除く。）に対して公表、開示又は漏洩せず、また、本件借地契約の目的以外のためにこれを使用してはならない。

2 前項の規定は、かかる公表又は開示が、法令等に基づき義務付けられる場合及び司法・行政機関等から要請を受けた場合は適用されない。ただし、本項に基づき公表、開示を行

う場合には、必要最小限の範囲でこれを行うものとし、法令等又は司法の要請により制限されない範囲内で実務上可能な限り、事前（ただし、事前に行うことができない場合には、法令等又は司法・行政機関等の要請により制限されない範囲内で実務上可能な限り速やかに）相手方当事者に対してその旨を通知する。

3 第1項に基づく秘密保持義務は、以下の各号に規定する情報については適用されない。

（1）受領の時点で公知であった情報又は当該情報を受領した当事者（以下「受領当事者」という。）の責によらずして受領の時点以降公知となった情報。

（2）相手方当事者から受領した時点より以前において受領当事者が保有していた情報。

（3）第三者から秘密保持義務を負うことなく適法に取得した情報。

（4）相手方当事者からの情報に基づかず独自に開発した情報。

第32条（公正証書による本件借地契約の締結）

甲及び乙は、乙が、本件建物の供用を開始した日又は令和11年4月1日のいずれか早い日に、本覚書の条件で公正証書により本件借地契約を締結することを確認する。

2 本件借地契約は、前項の公正証書作成を停止条件として発効する。

3 第1項の公正証書には、強制執行認諾条項を付すものとする。

4 本覚書締結及び公正証書の作成費用は、甲及び乙で均等に負担し、印紙税は乙の負担とする。

第33条（準拠法及び合意管轄）

本件借地契約は日本法を準拠法とし、同法に従い解釈されるものとする。

2 甲及び乙は、本覚書及び本件借地契約に関する訴訟については東京地方裁判所立川支部を第一審の管轄裁判所とすることに合意する。

第34条（協議事項）

本覚書の各条項の解釈につき疑義が生じた場合、又は本覚書に定めのない事項については、協議の上、誠意をもって解決するものとする。

本覚書締結の証として本書 2 通を作成し、甲及び乙が記名捺印の上、各 1 通を保有する。

令和 7 年 月 日

甲：国分寺市
国分寺市長

乙：

【末尾の表示】

(1) 本件土地の表示

所在・地番	
地目	
面積	
借地の範囲等	

(2) 本件建物の表示

構造	
床面積	

別添図2