事業用定期借地権設定契約のための覚書

賃貸人東京都を甲とし、賃借人 _____ を乙とし、甲乙の間において、次の条項により、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項に定める事業用定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約の覚書を締結する。甲及び乙は本件覚書締結後、遅滞なく、公証人役場において公正証書により、本件覚書に定める内容に基づく事業用定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約を締結する。

（賃貸物件等）

第1条 甲は乙に対し、その所有する本条の表の土地（以下「この土地」という。）に、事業用定期借地権を設定し、乙に賃貸する。

所 在	地 目	実測地積 (㎡)
八王子市南大沢一丁目6番	宅地	23,012.16
八王子市南大沢一丁目7番	宅地	20,517.00
八王子市南大沢一丁目8番1のうち	宅地	4,008.89
計		47,538.05

- 2 この土地の賃貸借（以下「本件賃貸借」という。）については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は法第13条の規定による建物の買取りを請求することはできない。
- 3 この覚書の対象となる事業用定期借地権は、土地の賃借権とする。
- 4 本件賃貸借については、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定の適用はないものとする。

（使用の目的）

第2条 乙は、この土地を別紙建設計画書及び運営計画書に記載し、又は添付した使用の目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のとおり用途に自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

- 2 この土地に乙が所有する建物（以下「本件建物」という。）の種類、構造及び規模等は、別紙のとおりとする。

（賃貸借の期間）

第3条 本件賃貸借の期間は、公正証書で定められた始期から10年間とする。

（物件の引渡し）

第4条 甲は、この土地を、前条に定める期間の初日に、現状のまま乙に引き渡したものとする。ただし、当該日において、乙が次条に定める保証金の納付を遅滞している場合には、保証金の納付が完了したことを甲が確認した日に引き渡すものとする。

（保証金の納付）

第5条 乙は、保証金として、金 _____ 円を、甲の指定する期日（賃貸借期間の開始前）までにその発行する納付書により、その指定する場所において、納付しなければならない。

2 第8条に定める賃料の改定により、賃料が増額改定された場合には、改定後の賃料を基に、前項の保証金の額を算定した計算方法と同一の方法で算出した金額を新たな保証金とし、その金額に対し、既納の保証金額が不足するときは、その差額を、乙は甲の指定する期日までにその発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

(保証金の返還)

第6条 甲は、本件賃貸借の期間が満了したとき又は第18条の規定によりこの契約が解除されたときは、乙による第19条に基づく原状回復及びこの土地の明渡しの完了を確認後、保証金を乙に返還する。

2 甲は、前項の規定により保証金を返還する場合において、乙が甲に対して次の債務を有するときは、甲は保証金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき保証金の額からこれを差し引いた額を乙に返還するものとする。

(1) この契約から生じる乙の甲に対する未払賃料等の債務

(2) 第20条第2項に規定する遅延違約金

3 乙は、前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の保証金が当該債務の額に満たないときは、その不足額を甲に支払わなければならない。

4 保証金には利子を付さない。

5 乙は、書面による甲の承認なくして保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(賃料の支払)

第7条 乙は、この土地の賃料（月額）（以下「月額賃料」という。）金 円（月額当たり）を、毎年度次に定めるところに従って、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

区 分	支 払 金 額	支 払 期 限
4 月 分	円	3 月 末 日
5 月 分		4 月 末 日
6 月 分		5 月 末 日
7 月 分		6 月 末 日
8 月 分		7 月 末 日
9 月 分		8 月 末 日
10 月 分		9 月 末 日
11 月 分		10 月 末 日
12 月 分		11 月 末 日
1 月 分		12 月 末 日
2 月 分		1 月 末 日
3 月 分		2 月 末 日

2 前項の規定にかかわらず、平成27年度の賃料は金 円とし、乙は、その賃料を、次に定めるところに従って、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

区 分	支 払 金 額	支 払 期 限
12 月 分		11 月 末 日
1 月 分		12 月 末 日
2 月 分		1 月 末 日
3 月 分		2 月 末 日

(賃料の改定)

第8条 甲は、前条第1項の月額賃料について、契約期間の初日からその満了日までの期間につき、3年ごとに次に掲げる方式により改定できるものとする。

改定月額賃料(円) = A × B

なお、1円未満の端数がある場合、これを切り捨てる。

A(円) : 従前月額賃料の額

B(%) : a ÷ b で算出される値

なお、小数点以下第2位までとする(小数点以下第3位がある場合、これを四捨五入する。)

a : 月額賃料改定年の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数(東京都区部・総合指数)

b : 従前の月額賃料改定時の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数(東京都区部・総合指数)

2 前項の規定にかかわらず、前条第1項の月額賃料が土地価格の変動等により、又は近隣の土地の地代若しくは月額賃料に比較して不相当となったときは、甲は、適正な範囲内で将来に向かって、月額賃料を改定することができる。

(延滞金)

第9条 乙は、第7条の月額賃料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、月額賃料の金額につき年14.6%の割合で計算した延滞金(100円未満の場合を除く。)を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、^{じゆん}閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。

(充当の順序)

第10条 乙が前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が、保証金、賃料及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、賃料及び保証金の順序で充当する。

(転貸の禁止等)

第11条 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承認を受けたときは、この限りでない。

- (1) この土地を転貸し、又はこの土地の賃借権を譲渡しないこと。
- (2) この土地の形質を変改しないこと。
- (3) この土地を第2条第1項に定める用途以外の用途に供しないこと。

(賃借人の義務)

第12条 乙は、この土地を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

- 2 この土地を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。
- 3 乙は、この土地を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条に規定する風俗営業その他これらに類する業の用に供してはならない。
- 4 乙は、この土地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の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。
- 5 甲がこの土地の管理上必要な事項を乙に通知した場合、乙は、その事項を遵守しなければならない。
- 6 乙は、この土地の使用に当たっては、近隣との調和のとれた利用を行うとともに、近隣住民の迷惑とならないよう、十分に配慮しなければならない。
- 7 乙は、本件建物を譲渡しないこと。ただし、あらかじめ書面による甲の承諾を得たときは、この限りではない。
- 8 乙は、貸付期間が終了するまでに、この土地を更地とした上で返還しなければならない。

(建設計画及び土地の使用状況の変更)

第13条 乙は、建設計画書に基づく施設の建設を完了した上で、土地の引渡し後1年以内に営業を開始しなければならない。ただし、乙が書面による申出を行い、甲がやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

- 2 乙は、事業用建物を建設するに当たって、建築基準法等の法令に従うほか、甲が必要と認めた制限事項及び指示に従わなければならない。
- 3 乙は、施設を運営する期間を通じ、維持管理及び修繕をしなければならない。
- 4 乙は、この土地に新たに建物を建築し、又は第2条第2項に定める建物の増改築（再築を含む。）を行おうとするときは、あらかじめ書面による甲の承諾を受けなければならない。
- 5 前項の場合において、乙が建設計画書で更地に建設することとしたときは、各画地とも建ぺい率50%以下及び容積率100%以下としなければならない。
- 6 第4項の場合において、乙が建設計画書で既存建物を使用することとしたときは、A画地は原則として現状の建ぺい率以下及び容積率以下とし、B・C画地については、各画地とも建ぺい率50%以下及び容積率100%以下としなければならない。この場合においても、事業用地全体で建ぺい率50%以下及び容積率100%以下としなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第14条 乙は、この土地に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用について、これを甲に請求しないものとする。

(住所等の変更の届出)

第15条 乙は、その住所又は氏名（法人の場合はその名称）に変更があったときは、速やかに甲に届け出なければならない。

(調査協力義務)

第16条 甲は、この土地について、随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

(違約金)

第17条 乙は、次条(同条第3項の場合を除く。)の規定により、この契約を解除された場合においては、甲に対し、月額賃料の12月に相当する額の違約金を支払わなければならない。

- 2 乙は、第11条及び第12条に定める義務に違反したときは、甲に対し、月額賃料の36月に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 乙は、正当な理由なく前条に定める義務に違反して実地調査に協力しなかったときは、甲に対し、月額賃料の12月に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 4 前3項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。

- (1) 第5条の保証金をその指定期日までに納付しないとき。
 - (2) 第7条に規定する支払期限後3月以上月額賃料の支払を怠ったとき。
 - (3) 第11条の規定に違反したとき。
 - (4) 第12条第4項の規定に違反したとき。
 - (5) 第13条の規定に違反したとき。
 - (6) 前条第2項又は第3項の規定に違反したとき。
- 2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができる。
- 3 甲は、賃貸借期間満了前であっても、この土地を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条の5第4項(同法第238条の4第5項において準用する場合を含む。)の規定に基づき、この契約を解除することができる。この場合において、契約の解除に伴うこの土地の原状回復及びこの土地の返還等については、甲乙協議の上定めるものとする。

(原状回復)

第19条 乙は、前条第1項又は第2項の規定によりこの契約を解除された場合においては甲の指定する期日までに、本件賃貸借の期間が満了した場合には賃貸借期間の満了日までに、自己の責任と負担で、この土地に存する建物その他の工作物を収去し、この土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。

- 2 本件賃貸借の期間が満了する場合において、乙は甲に対し、期間満了1年前までに、建物等の収去の計画及び建物賃借人の明渡し等この土地の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

(損害賠償等)

第20条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

- 2 乙は第 18 条（同条第 3 項の場合を除く。）の規定によるこの契約の解除又は賃貸借期間の満了により、この土地を返還する場合において、前条第 1 項の規定に違反したときは、返還期日の翌日からこの土地が返還された日までの期間について、遅延違約金として 1 日当たりの賃料相当額に当該日数を乗じて得た額の倍に相当する額を甲に支払わなければならない。
- 3 前項の 1 日当たりの賃料相当額は、月額賃料の 12 月に相当する額を 365 で除して得た金額（1 円未満の端数は切り捨てる。）とする。
- 4 乙は、地方自治法第 238 条の 5 第 4 項（同法第 238 条の 4 第 5 項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、この契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同法第 238 条の 5 第 5 項の規定に基づきその補償を請求することができる。

（強制執行の認諾）

第 21 条 乙は、遅滞に係る賃料及び第 9 条に定める延滞金その他この契約に基づく一切の金銭債務につき、甲が判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを認諾する。

（契約の費用）

第 22 条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- (1) この契約の締結に要する費用
- (2) 公正証書作成に要する費用
- (3) この契約の履行に関して必要な費用

（管轄裁判所）

第 23 条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

（疑義の決定等）

第 24 条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこれらに定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

（暴力団等排除に関する特約条項）

第 25 条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

東京都

契約担当者 東京都都市整備局長

印

乙 住所

氏名

印

暴力団等排除に関する特約条項（事業用定期借地権設定契約のための覚書）

（暴力団等排除に係る契約解除）

- 第1条 甲は、乙が、東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和62年1月14日付61財経庶第922号。以下「要綱」という。）別表1号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲に対し、事業用定期借地権設定契約のための覚書第7条第1項の月額賃料の36月に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前項の違約金は、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項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 5 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 6 事業用定期借地権設定契約のための覚書第6条、第19条第1項並びに第20条第2項及び第3項の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

（不当介入に関する通報報告）

- 第2条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、別に定める「不当介入通報・報告書」を2通作成し、1通を甲に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。
- 3 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、都の契約から排除する措置を講ずることができる。