

新たな目黒区民センター等整備・運営事業
～めぐろかがやきプロジェクト～

定期借地権設定契約書（案）

令和6年7月
(令和6年9月20日一部修正)
目黒区

定期借地権設定契約書（案）

定期借地権設定契約の内容は、次のとおりとし、公正証書により締結する。

貸付人目黒区（以下、「甲」という。）と借受人●（以下、「乙」という。）とは、借地借家法（平成3年法律第90号。以下、「法」という。）第22条の規定に基づく定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約（以下、「本件借地契約」という。）を締結する。

第1条 （用語の定義）

本件借地契約において用いる語句は、本文中において特に明示されているものを除き、甲乙間で締結された●年●月●日付け新たな目黒区民センター等整備・運営事業～めぐろかがやきプロジェクト～事業契約書（以下、「事業契約」という。なお、理由のいかんを問わず事業契約が終了した場合も同様とする。）に定めるところによる。

第2条 （貸付財産等）

貸付財産は、別紙1第1項に記載される敷地（以下、「本件土地」という。）をいう。

第3条 （利用用途）

- 1 乙は、本件土地を、別紙1第2項に記載される建物（以下、「本件建物」という。）の建設工事の実施、及び事業契約、募集要項等及び提案書類に記載又は添付した利用用途、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）に従った用途で利用し、それ以外の目的で利用してはならない。
- 2 乙は、本件土地を次の各号に掲げる用途に利用してはならない。
 - (1) 甲の業務の遂行及び甲による新たな区民センターの運営に支障の生じるおそれがある方法での利用
 - (2) 甲の財産の管理上支障の生じるおそれがある方法での利用
 - (3) 甲の業務の公共性及び本事業の特性に鑑み、本件土地の利用用途が以下に該当するおそれがある方法での利用
 - ① 騒音、振動、塵埃、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途に使用するものであること
 - ② 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、深夜営業を主とする用途、公序良俗に反する用途に使用するものであること
 - ③ 「目黒区暴力団排除条例（平成24年3月目黒区条例第3号）」に規定する暴力団、暴力団員又は暴力団関係者の利用に供しようとするものであること
 - (4) 上記のほか、その利用により公共性、公益性を損なうおそれがある方法での利用

第4条 （貸付期間）

本件土地の貸付期間は、第6条第2項に規定する本件土地の引渡日（当事者の合意により

変更された場合は、当該変更後の引渡日）を始期とし、令和●●年●●月●●日¹（当事者の合意により本件土地の引渡日に変更された場合には、当該変更後の引渡日を起算日として民間施設の民間収益事業者への引渡日の70年後の応当日）を終期とする。

第5条 （定期借地権の設定等）

- 1 甲は、第2条に定める本件土地を本件借地契約並びに事業契約、募集要項等及び提案書類に定める条件で乙に賃貸し、乙はこれを賃借するものとし、定期借地権を設定する。
- 2 前項の定期借地権（以下、「本件定期借地権」という。）は法第22条の定期借地権とする。借地権の種類は法第2条に規定される土地の賃借権とし、民法第601条に規定される賃貸借を行うものとする。
- 3 本件定期借地権は、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期間の延長がなく、法第13条の規定による買取り請求をしないこととし、また、本件定期借地権は、法第24条に定める建物譲渡特約付借地権ではない。
- 4 本件定期借地権には、民法第619条の規定は適用しない。

第6条 （本件土地の引渡し）

- 1 甲は、本件借地契約の締結後、乙が第12条に定める保証金及びその他乙が本件建物の着工までに負担すべき金銭債務を完納したことを甲が確認のうえ、乙の現地立会いのもとに、本件土地を、甲の作成する土地引渡書により乙に引き渡すものとする。
- 2 本件土地の引渡日は、●●年●●月●●日²とする。ただし、乙による本件建物の建築に係る設計・調査業務又は甲による本件土地上の既存施設の解体撤去業務等の状況を踏まえて、甲及び乙は協議のうえ、本件土地の引渡日を変更することができる。
- 3 この場合、当該引渡日の変更に關し、甲は、乙に対し、損害賠償その他何らの責任を負うものではない。

第7条 （定期転借地権の設定・譲渡等）

〔官民合築建物の場合〕

- 1 乙は、第16条第1項の規定にかかわらず、事業契約に定める本件建物の甲及び民間収益事業者への引渡日において、本件土地について定期転借地権（以下、「本件定期転借地権」という。）を設定のうえ、(1) 本件建物のうち区民センター（本件建物の

¹ 貸付期間は70年間（民間収益事業終了時の本件建物の解体撤去等の期間を含む。）に本件建物の建設期間を加えた期間とし、既存施設の解体撤去工事期間は対象としない。

² 本件土地の引渡日は、事業契約に基づき、本事業における既存施設の解体撤去業務が完了し、本件借地契約の締結日以降、本件建物の建設工事の着工前までの日で、提案書類に基づき甲と乙が協議のうえ、設定した日とする。

共用部分にかかる共有持分を含む。以下同じ。)にかかる区分所有権及び本件定期転借地権のうち区民センターの敷地利用権にかかる準共有持分を甲に移転させるとともに、(2) 本件建物のうち民間施設（本件建物の共用部分に係る共有持分を含む。以下同じ。）にかかる区分所有権及び本件定期転借地権のうち民間施設の敷地利用権にかかる準共有持分を民間収益事業者に移転するものとする。

- 2 前項に基づく本件定期転借地権の移転後は、本件定期転借地権は、甲及び民間収益事業者の準共有とし、当該移転直後の準共有持分割合は、甲及び民間収益事業者の本件建物に係る専有部分（一部共用部分がある場合には、専有部分に配分される当該一部共用部分を含む。）の床面積の割合による。
- 3 乙が、民間収益事業者と本件定期転借地権に係る設定契約（以下、「本件定期転借地権設定契約」という。）を締結するにあたっては、当該契約内容につき、別紙4第1項に規定する内容を含むものとし、また、甲の事前の承諾を得なければならない。なお、念のため付言すると、本項に基づく乙から甲への本件定期転借地権の準共有持分の移転の対価は無償とする。
- 4 乙は、第16条第1項の規定にかかわらず、本条第1項の規定に基づき乙から本件定期転借地権の準共有持分の移転を受けた民間収益事業者をして、本件建物のうち分譲住宅として整備した民間施設について、募集要項等及び提案書類に従い、各住戸を第三者に定期転借地権付住宅として分譲を行わせることができる。なお、この場合、乙は、本件定期転借地権の譲渡につき、甲の事前の承諾を得なければならない。ただし、民間収益事業者から第三者への分譲後に、当該定期転借地権付住宅がさらに譲渡される場合（同時に複数戸が一括して譲渡される場合を除く。）においては、当該本件定期転借地権の譲渡について四半期毎に甲に通知することで足りるものとする（以下、本項及び次項により民間収益事業者から転借地権の譲渡を受ける第三者（当該譲渡を受けた者からの転得人を含む。）を「転借地人」という。）。
- 5 乙は、第16条第1項の規定にかかわらず、本条第1項の規定に基づき乙から本件定期転借地権の準共有持分の移転を受けた民間収益事業者をして、本件建物のうち分譲住宅以外の用途として整備した民間施設について、募集要項等及び提案書類に従い、当該部分に係る区分所有権及び本件定期転借地権のうち当該部分の敷地利用権にかかる準共有持分を、第三者に譲渡させることができる。なお、この場合、乙は、本件定期転借地権の譲渡につき、甲の事前の承諾を得なければならない、かつ、民間収益事業者をして、譲渡先である当該第三者に対し、別紙4第2項に定める条件等を遵守させるものとする。

〔民間施設単独の場合〕

- 1 乙は、第16条第1項の規定にかかわらず、事業契約に定める本件建物の民間収益事業者への引渡日において、本件土地について定期転借地権（以下、「本件定期転借地

権」という。)を設定のうえ、本件建物にかかる所有権及び本件定期転借地権を民間収益事業者に移転するものとする。

- 2 乙が、民間収益事業者と本件定期転借地権に係る設定契約（以下、「本件定期転借地権設定契約」という。）を締結するにあたっては、当該契約内容につき、別紙4第1項に規定する内容を含むものとし、また、甲の事前の承諾を得なければならない。
- 3 乙は、第16条第1項の規定にかかわらず、本条第1項の規定に基づき乙から本件定期転借地権の移転を受けた民間収益事業者をして、本件建物のうち分譲住宅として整備した民間施設について、募集要項等及び提案書類に従い、各住戸を第三者に定期転借地権付住宅として分譲を行わせることができる。なお、この場合、乙は、本件定期転借地権の譲渡につき、甲の事前の承諾を得なければならない。ただし、民間収益事業者から第三者への分譲後に、当該定期転借地権付住宅がさらに譲渡される場合（同時に複数戸が一括して譲渡される場合を除く。）においては、当該本件定期転借地権の譲渡について四半期毎に甲に通知することで足りるものとする（以下、本項及び次項により民間収益事業者から転借地権の譲渡を受ける第三者（当該譲渡を受けた者からの転得人を含む。）を「転借地人」という。）。
- 4 乙は、第16条第1項の規定にかかわらず、本条第1項の規定に基づき乙から本件定期転借地権の移転を受けた民間収益事業者をして、本件建物のうち分譲住宅以外の用途として整備した民間施設について、募集要項等及び提案書類に従い、当該部分に係る区分所有権及び本件定期転借地権のうち当該部分の敷地利用権にかかる準共有持分を、第三者に譲渡させることができる。なお、この場合、乙は、本件定期転借地権の譲渡につき、甲の事前の承諾を得なければならない、かつ、民間収益事業者をして、譲渡先である当該第三者に対し、別紙4第2項に定める条件等を遵守させるものとする。

第8条 （貸付料）

乙は、本件土地の貸付料として、民間施設の民間収益事業者への引渡日から貸付期間の終期までの期間につき、別紙2第1項に定める貸付料月額（同別紙に基づく改定を含む。）を、別紙2第5項に定めるところに従い、区の発行する納入通知書により支払う。この場合において、納付場所その他支払方法等は、別途、甲の定めるところに従う。

第9条 （貸付料の改定）

- 1 定期的な賃料の改定方法は、別紙2第2項ないし第4項に定めるところによる。
- 2 前条の規定は、前項の規定により改定した貸付料の納付方法に準用する。

第10条 （貸付料の延滞金）

- 1 乙は、貸付料、保証金、その他本件借地契約に基づく金銭債務をその納付期限までに

納付しなかった場合、甲に対し、納付期限の翌日から納付が完了した日に至るまで、当該未払金額に対する年7.3パーセントの割合を乗じて得た額を延滞金として徴収する。ただし、延滞金の額が10円未満である場合においては、この限りでない。

- 2 前項の場合において、督促の際指定した期限後にかかる延滞金の額は、当該未払金額に年14.6パーセントの割合を乗じて得た額とする。

第11条（充当の順序等）

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。

第12条（契約保証金）

- 1 乙は、本件借地契約に基づき設定される本件借地契約の保証金として、貸付期間の始期の前日までに乙の債務を担保するため、保証金として貸付料の年額相当分を甲に納付しなければならない。
- 2 甲は、前項の保証金の額が貸付料の改定によって貸付料の年額相当分を下回ることになったときは、保証金の額を改定することができる。その場合、乙は、甲に対して、改定後の保証金と既納保証金との差額を甲の指定する納付期限までに、甲の発行する納付書により甲の指定する金融機関に現金で預託しなければならない。
- 3 乙が預託した保証金は、乙の甲に対する未払債務、第27条に規定する違約金、第28条に規定する損害賠償その他本件借地契約に基づき、乙が負担すべき一切の債務（本件定期借地権の終了時に更地による返還のために必要となる費用（解体費用を含むがこれに限られない。）にかかる債務を含む。）を担保するものとする。
- 4 本件借地契約が終了し、かつ本件土地の返還が終了したことを確認したうえで、甲は、本件借地契約に関し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その未払債務額及び損額賠償の額を差し引いた金額を、未払いがないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還しなければならない。
- 5 保証金に利息を付さないものとする。
- 6 乙は、保証金返還請求権をもって、甲に対する貸付料その他の債務と相殺することができない。
- 7 乙は、第16条第1項第2号の規定に従い、民間収益事業者对本件定期借地権を譲渡し、かつ、これとともに甲に対する保証金返還請求権を譲渡する場合を除いて、同請求権を他に譲渡することはできない。
- 8 乙は、保証金返還請求権に質権その他の担保を設定することはできない。

第13条（使用上の制限）

- 1 乙は、民間収益事業者（第7条に基づき民間収益事業者から民間施設の譲渡を受けた転借地人を含む。）が、民間施設について、増改築等による変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を記載した書類等を作成のうえ、甲に申請し、甲の承諾を得なければならない。
- 2 前項に従って増改築等を行った場合であっても、貸付期間の延長・更新はなされないものとし、乙が甲に対し本件土地上の建物の買取を請求することはできない。

第14条（財産保全義務）

- 1 乙は、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なければならない。
- 2 乙は、本件土地が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、甲は乙に対し、当該賠償額を求償することができる。
- 3 乙は、次に掲げる事項について厳重な管理を行い、問題が発生したときは、速やかに甲に通知するものとする。
 - (1) 本件土地内及び周辺における天災、地盤沈下、地下埋設物の発見、不法投棄
 - (2) 前各号に掲げるもののほか、本件土地の管理及び施設運営に重大な影響を及ぼし得るもの

第15条（民間収益事業の実施）

乙は、民間収益事業者と連携して、別紙3の規定に基づき、民間収益事業を実施するものとする。

第16条（定期借地権の譲渡・転貸）

- 1 乙（第2号に基づき民間収益事業者が本件定期借地権を譲り受けた場合には、民間収益事業者を含む。）は、以下の各号に定める場合を除き、本件定期借地権の譲渡・転貸その他の処分を行ってはならない。
 - (1) 第7条に定める場合
 - (2) 乙が、事業契約の終了日以降、甲の承諾を得たうえで、本件定期借地権を民間収益事業者に譲渡する場合
- 2 乙（前項第2号に基づき民間収益事業者が本件定期借地権を譲り受けた場合には、民間収益事業者を含む。）は、前項第2号に基づく本件定期借地権の譲渡に伴う譲渡の場合を除き、本借地契約上の当事者たる地位又は保証金返還請求権を含む本契約に基づく権利若しくは義務の全部又は一部について、第三者に対してこれを譲渡し（事業譲渡、解散、合併、会社分割、株式交換、株式移転、持分会社への組織変更その他の組織変更に係る行為によって実質的にこれを譲渡する場合を含む。）若しくは引き受

けさせ、第三者のためにこれに担保を設定し、又はその他の処分をしてはならない。

第17条（禁止事項）

- 1 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。
 - (1) 第7条に定める場合を除き、本件土地を転貸しないこと。
 - (2) 前条第1項第2号に定める場合を除き、本件定期借地権を譲渡、担保権の設定、その他一切の処分をしないこと。
 - (3) 本条第3項に定める場合を除き、本件土地を事業契約、募集要項等及び提案書類に定める用途以外に使用しないこと。
 - (4) その他本件借地契約に定める義務等に違反する事項を行わないこと。
- 2 甲は、乙が前項各号に違反した場合には、第27条に従い違約金を徴収し、契約を解除することができる。
- 3 本条第1項第3号の規定にかかわらず、乙は、甲の承諾を得たときは、本件土地の利用用途の変更を行うことができる。

第18条（民間収益事業者による第三者に対する貸付）

乙は、民間収益事業者が民間施設を、当該民間施設において事業を行う第三者（以下、「テナント事業者」という。）に貸し付ける場合には、自ら及び民間収益事業者をして、別紙4第3項に掲げる条件に従わせるものとする。

第19条（対抗要件の具備）

- 1 乙は、第12条に基づき甲に保証金を預託した後、本件定期借地権の登記をなすことができる。
- 2 甲は、乙が本件定期借地権の登記具備を希望する場合は、本件定期借地権の登記に必要な書類を乙に交付するものとする。ただし、かかる登記の手続は全て乙が行うものとし、登記に要する費用（書類作成のための事務手数料を含む。）は全て乙が負担する。

第20条（契約不適合責任）

- 1 乙は、民間施設の建設に伴い、本事業の要求水準書で規定する事前調査とは別に、追加の調査等（以下、「追加調査等」という。）を行う場合、あらかじめ甲と協議のうえ、その承諾を得た上で自己の費用及び責任において、当該追加調査等を実施するものとする。
- 2 乙は、前項の規定により実施する追加調査等を終了したときは、当該調査等に係る報告書を作成のうえ、速やかに甲に提出して、その確認を受けなければならない。
- 3 第1項の追加調査等を実施した結果、要求水準書及びその他本事業に係る公募手続にお

いて甲が提供した本件土地に関する資料（本事業の要求水準書で規定する事前調査及び既存施設の解体・撤去工事（アスベスト、土壌汚染対策を含む。）の実施結果を含み、以下、「提示資料」という。）において明示されていない又はそれらの資料からは合理的に推測できない地質障害、地中障害物、土壌汚染、埋蔵文化財出土等（以下、「地中障害等」という。）を発見した場合、甲と乙は、スケジュールの内容等について協議のうえ、必要な措置をとる。

- 4 乙が、第1項の規定により実施した追加調査等の不備、誤謬等又は乙が追加調査を行わなかったことから生ずる一切の責任及び追加費用は、乙が負担するものとする。
- 5 第1項の追加調査等を実施した結果、本件土地に、提示資料からは予測できない地中障害等が発見され、当該地中障害等に起因して乙が行う民間収益事業に増加費用又は損害が生じた場合、甲は、合理的な範囲で当該増加費用又は損害（ただし、乙の得べかりし利益並びに転借地人及びテナント事業者に対する補填、費用、損害賠償等は含まない。）を負担するものとする。この場合の負担の方法については、甲と乙の協議をもとに、甲が決定するものとする。

第21条（実地調査等）

- 1 甲は本件借地契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、書類等その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。
- 2 甲は、事業契約、募集要項等及び提案書類に従った本件土地及び民間施設の運営状況等を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができ、乙はこれに協力するものとする。
- 3 乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

第22条（本件借地契約の解除）

- 1 甲は、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため本件土地を必要とするときは、貸付期間中といえども本件借地契約を解除することができる。
- 2 甲は、次の場合は、本件借地契約を解除することができる。
 - (1) 乙が、第8条に規定の賃借料を支払督促期限後3か月以上を経過してもなお支払わないとき。
 - (2) 乙が本件借地契約に定める義務に違反し、甲がその是正を求めても、乙が当該是正に応じないとき。
 - (3) 本件借地契約の締結又は履行に関して乙が甲に提出した書類に虚偽の記載があった

とき。

- (4) 乙が、仮差押、仮処分、強制執行、競売の申立てを受けたとき。
 - (5) 乙が、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立てを行い、又は申立てを受けたとき。
 - (6) 乙が、合併によらないで解散をしたとき。
 - (7) 事業契約が契約期間の満了以外の理由でその効力が失われたとき。ただし、その理由が事業契約第93条及び第94条、同契約第95条又は同契約第96条に基づく場合を除く。
- 3 前項の規定にかかわらず、前項各号に掲げる事由が本件建物の引渡し後に発生した場合であって、乙の本件借地契約上の賃借人たる地位を第三者が承継する旨の申請があり、それを甲が承諾したときは、本件借地契約は甲及び当該第三者の間で存続する。
- 4 事業契約が同契約第93条及び第94条、第95条又は同契約第96条に基づき解除された場合、甲及び乙は、本件借地契約の継続又は解約について協議するものとする。

第23条（本件借地契約の解除等における取扱い）

- 1 乙は、前条の規定に基づく解除その他の事由により貸付期間満了前に本件借地契約が終了した場合は、以下の規定に従って、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、本件土地を返還するものとする。
- (1) 本件建物の引渡し前に本件借地契約が終了した場合、本件土地を更地で甲に返還するものとする。但し、事業契約の定めに従い、区民センターの出来高部分を甲が取得する場合で、民間施設のみを解体することが構造上不合理である場合には、この限りではない。
 - (2) 本件建物の引渡し以後に本件借地契約が終了した場合、乙の責任と負担において、本件土地を更地にして返還する。
- 2 甲は、前条の規定により本件借地契約を解除した場合（ただし、前条第1項の規定に基づき解除した場合を除く。次項について同じ。）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。
- 3 乙は、甲が前条の規定により本件借地契約を解除した場合（前条第3項に基づき本件借地契約が甲及び第三者の間で存続する場合を含む。）は、第27条の規定に従い、甲に対して違約金を支払うとともに、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。
- 4 甲は、甲の責に帰すべき事由により本件借地契約が貸付期間満了前に終了した場合において、乙又は民間収益事業者に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
- 5 乙は、本件借地契約が解除された場合、第12条の規定による保証金の返還と引き換え

に、定期借地権設定登記を抹消しなければならない。

- 6 甲は、本件借地契約が解除その他の事由により終了した場合、事業契約を解除することができる。ただし、本件借地契約の終了が専ら甲の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。

第24条（更地による返還等）

- 1 乙は、第4条に規定する本件土地の貸付期間の終了時までに、自ら若しくは民間収益事業者の責任において、本件土地上に存する本件建物を収去のうえ、本件土地を更地（乙が建築又は設置した建築物及び工作物並びに地下構造物のすべてを撤去し、整地した状態をいう。以下同じ。）にし、甲に返還する。乙は、当該収去及び返還にあたっては、予め返還の態様、解体業者及び工法等について甲と協議を行うものとする。
- 2 乙は、本件土地を更地として甲に返還するため、これに必要となる費用（本件建物に係る解体費用相当を含むがこれに限られない。但し、本件建物が官民合築建物の場合、区民センターに係る解体費用相当額として甲が合理的に定める金額を除く。）を負担するものとし、当該費用を、事業契約、募集要項等及び提案書類に基づき乙若しくは民間収益事業者の負担で積み立て、これを適切に管理しなければならない。甲は、当該積み立て及び管理状況について、乙に対して、報告、説明又は資料の提出を求めることができるものとする。
- 3 乙が第1項又は前条第1項に従い本件土地を更地で甲に返還する義務を負担する場合、これを履行しないときは、甲は本件土地を更地とするために必要となる費用相当額及び当該費用の請求のときから支払のときまでの期間に応じ第10条の算定式により算出した金額を乙に請求するものとする。
- 4 前項に定める金員は、第28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。
- 5 乙は、第1項又は前条第1項に定める本件土地の更地返還に際して、民法第608条に基づく費用の償還、その他いかなる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。また、乙は、本件土地について、予め民法第295条に基づく留置権及び商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含む。）第521条に基づく留置権、民法第325条に基づく不動産工事の先取特権、並びに民法第533条に基づく同時履行の抗弁権を放棄する。

〔官民合築建物の場合〕

- 6 前項までの規定にかかわらず、乙との協議を経て甲が指示した場合には、乙は、本件建物の全部又は一部を収去せず、民間収益事業者をして、これを甲に無償譲渡し、かつ、本件土地を更地とするために必要となる合理的な費用（本件建物に係る解体費用相当を含むがこれに限られない。但し、本件建物が官民合築建物の場合、区民センターに係る解体費用相当額として甲が合理的に定める金額を除く。）を甲に納付するものとする。

第25条（貸付料等滞納時の強制執行）

乙及び第29条に定める連帯保証人（以下、連帯保証人としての●【民間収益事業者を記載】を「連帯保証人」という。）は本件借地契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨、異議なく承諾する。

第26条（費用負担等）

- 1 甲は、第20条第5項の場合を除き、本件土地の修繕義務を負わない。
- 2 本件借地契約締結（公正証書の作成を含む。）及び変更に要する費用、分筆、借地権設定及び抹消登記に要する費用、その他契約に要する費用は、乙の負担とする。
- 3 甲は、乙が本件土地に関して負担した一切の費用について、必要費又は有益費であるかを問わず、その補償を行う責任を負わない。

第27条（違約金等）

- 1 乙は、本件借地契約に関し、違約金を支払う義務が生じた場合には、当該義務の原因が発生した時点における貸付料の年額相当分を、甲に支払わなければならない。
- 2 前項の違約金は、本件借地契約に定める損害賠償額の予定又はその一部ではなく、甲が乙に対し、第28条その他の本件借地契約に基づく損害賠償請求を行うことを妨げない。

第28条（損害賠償）

乙は、本件借地契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

第29条（連帯保証）

- 1 連帯保証人は、乙と連帯して本件借地契約から生ずる乙の甲に対する一切の債務履行の責任を負い、甲に対し、乙と連帯して支払う。
- 2 連帯保証人は、次の資格を有し、かつ甲が承認する者でなければならない。
 - (1) 乙に出資している者であること。
- 3 連帯保証人が前項に掲げる資格を失ったとき、又は解散したとき、若しくは甲が変更の必要があると認めたときは、乙は速やかに甲の承認する連帯保証人を新たに立てなければならない。

第30条（本件借地契約に係る日割計算）

甲及び乙が本件借地契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、閏年を含む期間についても、年365日あたりの割合とする。

第31条（信義誠実等の義務・疑義の決定）

- 1 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本件借地契約を履行しなければならない。
- 2 乙は、本件土地を適正に使用するように留意しなければならない。
- 3 本件借地契約に関して記載のない事項、検討すべき事項等、疑義があるとき又は不測の事態が生じたとき等は、事業契約、本件借地契約及びその他甲乙間の一切の合意事項の趣旨を踏まえ、甲乙協議のうえ決定する。

第32条（準拠法）

本件借地契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

第33条（裁判管轄）

本件借地契約に関する訴えの管轄は、東京地方裁判所とする。

令和〇年〇月〇日

甲（賃貸人）

東京都目黒区上目黒二丁目19番15号

目黒区

目黒区長 青木 英二

乙（賃借人：事業者）

住所（所在地）

商号又は名称

代表者名

（連帯保証人：民間収益事業者）

住所（所在地）

商号又は名称

代表者名

別紙1 1 貸付財産（本件土地）

所在地番	区分	数量
東京都目黒区目黒2丁目839-1他	土地	●●●●㎡
※要求水準書 資料2 敷地測量図及び提案書類の計画図をもとに、本件土地の敷地図を添付する。		

別紙1 2 本件建物

建物名称

建物構造

建物階数

延床面積

建物用途

※提案書類より計画図を添付する。

別紙2 貸付料及び改定方法並びに納付方法

本件借地契約第8条第1項に定める貸付料及びその納付方法並びに同第9条第1項に定める貸付料の改定方法は、次のとおりとする。

1. 定期借地権設定契約の締結時における貸付料（月額）

●円【応募者が提案した提案地代（月額）】

2. 支払い開始時における貸付料（月額）

貸付料の支払義務発生日は民間施設の民間収益事業者への引渡日とし、支払い開始時における貸付料（月額）は、以下の計算式で算定する。

・支払い開始時における貸付料（月額）

＝定期借地権設定契約の締結時における貸付料（月額）×スライド率(a)

なお、スライド率(a)は表1による。

3. 支払い開始以後の改定賃料

(1) 改定時期

支払い開始以後の貸付料の改定は、令和19年4月を初回とし、以降、3年ごとに行うものとする。なお、貸付料の改定に係る確認は、改定の前年10月時点（初回は令和18年10月時点）に行い、(2)に示す方法で、改定の有無及び改定後の貸付料を確定する。

(2) 改定方法

貸付料は、次に掲げる方式により改定する。

・改定後の貸付料（月額）＝改定前の貸付料（月額）×スライド率(a)

なお、スライド率(a)は表1による。

表1 スライド率(a)

スライド率(a)＝（物価変動率(p)＋地価変動率(r)）/2

物価変動率(p)＝改定の有無の確認時点（10月）において数値の確定している月を含めた直近の過去12か月間の消費者物価指数の平均値／改定前の貸付料の決定時に採用した消費者物価指数の平均値

消費者物価指数は総務省が公表する「都市階級・地方・大都市圏・都道府県庁所在市別中分類指数」における「東京都区部（総合）」を用いる。

地価変動率(r)＝改定の有無の確認時点で公表されている最新の住宅地平均地価／改定前の貸付料の決定時に採用した住宅地平均地価

住宅地平均地価とは東京都が公表する「東京都基準地価格」における「住宅地・商業地別平均価格等」における「区部全域・住宅地平均価格」を用いる。

ただし、「2. 支払い開始時における貸付料（月額）」を算定する際に用いる物価変動率(p)、地価変動率(r)は、以下のとおりとする。

物価変動率(p)=初回の貸付料の支払い月の属する年度の前年10月時点で数値の確定している月を含めた直近の過去12か月間の消費者物価指数の平均値／定期借地権設定契約を締結した月を含めた直近の過去12か月間の消費者物価指数の平均値

地価変動率(r)=初回の貸付料の支払い月の属する年度の前年10月時点で公表されている最新の住宅地平均地価／定期借地権設定契約を締結した年の住宅地平均地価

4. 貸付料の算定に関するその他の事項

- ① 改定額の確定時における指数・価格を用い、事後の確定値や遡及訂正等を遡り調整しない。
- ② 物価変動率、地価変動率に適用する指数等の調査方法等の内容が大幅に変更され、指数等の連続性の観点から本事業への適用が不適切と判断される場合、甲乙協議のうえ、本別紙を変更することができる。

5. 貸付料の納付方法

乙は、甲に対し、貸付料を毎年度以下に定めるところに従い、四半期ごとに、その前月末日までに支払う。

- ① 毎年4月から6月分は、3月末日まで。
- ② 毎年7月から9月分は、6月末日まで。
- ③ 毎年10月から12月分は、9月末日まで。
- ④ 毎年1月から3月分は、12月末日まで。

ただし、初回については、令和●年●月●日までに、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの約●か月分を納付するものとし、最終回については、令和●年●月●日までに、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの●か月分を納付するものとする。

なお、本件土地の貸付期間が1月に満たない場合には日割にて計算する。この場合においては、1月の日数を30日として計算するものとし、計算した額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てる。

別紙 3 民間収益事業の実施条件

※資料 6 民間収益事業の実施条件を添付する。

別紙4 乙及び民間収益事業者による遵守事項

1. 本件定期転借地権に係る設定契約に規定すべき内容

乙は、本件借地契約第7条に基づき本件土地について民間収益事業者と本件定期転借地権設定契約を締結する場合、本件定期転借地権設定契約に次に掲げる事項を定めなければならない。

- (1) 本件借地契約第7条第●項〔官民合築建物の場合は第4項、民間施設単独の場合は第3項〕に定める転借地人による本件土地の利用等により、本件借地契約における貸付条件の適切な履行が妨げられないよう民間収益事業者において責任を持つこと。
- (2) 転借地人による契約違反が確認された場合には、民間収益事業者は甲及び乙に速やかに通知のうえ、民間収益事業者の責任において、違反の是正のための措置をとること。
- (3) 民間収益事業者及び転借地人が反社会的勢力でないこと等の表明保証を行うこと。
- (4) 本件定期転借地権設定契約の解除事由として、民間収益事業者又は転借地人が反社会的勢力であること等が判明した場合を規定すること。
- (5) 民間収益事業者又は転借地人が反社会的勢力であること等が判明した場合には、乙において本件定期転借地権設定契約を解除すること。
- (6) 乙と民間収益事業者との間で締結する本件定期転借地権設定契約の期間が、本件借地契約の存続期間を超えないものであること。

2. 民間収益事業者が分譲住宅以外の民間施設を第三者に譲渡する条件

乙は、本件借地契約第7条に基づき、民間収益事業者をして第三者に分譲住宅以外の民間施設を譲渡しようとする場合、民間収益事業者及び第三者をして、次に掲げる事項を遵守させなければならない。

- (1) 当該譲渡後も、民間収益事業の安定的な継続運用を行うこと。
- (2) 当該第三者において、本件借地契約及び本件定期転借地権設定契約その他の契約条件を遵守し、民間収益事業者の提案内容に沿った運用を行うこと及びこれを遵守する旨の誓約書を当該第三者により提出させること。
- (3) 当該第三者が、分譲住宅以外の民間施設の運用を外部に委託する等の場合には、当該委託先をして、上記各号に定める事項を遵守させること。

3. テナント事業者への貸付の条件等

乙は、本件借地契約第18条に基づきテナント事業者に民間施設を貸し付ける場合、自ら及び民間収益事業者をして、以下に掲げる条件に従わせるものとする。

- (1) 乙が提案し、甲により承認された提案書類に記載のないテナント事業者へ賃貸する場合、又は当該提案書類に記載のあるテナント事業者を変更する場合は、民間収益事業者がテナント事業者と賃貸借契約を締結する前に甲の事前の書面による承諾を取得すること。
- (2) 民間収益事業者とテナント事業者との賃貸借契約（以下「テナント契約」という。）は、借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約とし、書面をもって契約を締結すること。
- (3) テナント契約の賃貸借期間が、本件借地契約の存続期間を超えない（定期建物賃貸借契約の再契約又はテナント事業者の交替の場合は従前の期間を通算して本件借地契約の存続期間を超えない。）ものであること。
- (4) テナント契約において、本件借地契約第3条第2項に規定する用途を禁止していること。

- (5) テナント事業者が、反社会的勢力でないこと。
- (6) テナント契約において、賃借権の譲渡又は転貸が民間収益事業者の承諾事項とされており、賃借権の譲渡又は転貸につき民間収益事業者が承諾する場合には甲の事前の書面による承諾を取得すること。
- (7) テナント事業者の利用等により、本件借地契約における貸付条件の適切な履行が妨げられないよう民間収益事業者において責任を持つこと。
- (8) テナント事業者による前各号に規定する事項を含む条件違反が確認された場合には、民間収益事業者は甲及び乙に速やかに通知のうえ、民間収益事業者の責任において、違反の是正のための措置をとること。