

事業用定期借地権設定契約公正証書（案）の概要（令和元年8月現在）

契約等	締結月	主な内容
覚書	平成30年 6月 締結済	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約に向けた事前合意について ・ 面積 29,593.77 m²であること ・ 月額賃料 9,952,000 円とすること ・ 契約期間 50 年未満とすること ・ 保証金 月額賃料の 24 ヶ月分とすること
事業用定期 借地権設定契約 公正証書 (案)	令和元年 9月 (予定)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第1条 借地権の設定 ・ 第3条 借地期間 R元.9 (予定) ~ R51.3.31 ・ 第6条 賃料 6 か月ごとの前払い ・ 第7条 賃料は協議の上改定することができる ・ 第15条 契約終了時は原状回復の義務がある

これまでの経緯

平成29年 6月	庁議（土地利用の方針転換、企業誘致） 全員協議会（同上）
平成29年 8月	全員協議会（移転に向けた交渉開始）
平成29年11月	土地利用方針の変更に係る市民説明会
平成30年 1月～3月	不動産鑑定、土壌汚染調査の実施
平成30年 4月～5月	都市計画マスタープランの修正に係るパブコメ、市民説明会
平成30年 6月7日、8日	政策調整会議、庁議（覚書の締結、都市マスの修正）
平成30年 6月13日	新電元工業(株)と覚書を締結
平成30年 6月14日	全員協議会（覚書の締結について）
平成30年 6月～7月	跡地見学会、町内会説明、市民説明会
平成30年 8月	朝霞都市計画地区計画の変更等告示
平成30年6月～31年3月	建物等解体、埋蔵文化財試掘調査
令和 元年 5月～7月末	埋蔵文化財発掘調査

令和元年第 号

事業用定期借地権設定契約公正証書（案）

本職は当事者の嘱託により次の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。

借地権設定者朝霞市（以下「甲」という。）と借地権者新電元工業株式会社（以下「乙」という。）とは、甲所有の後記物件目録 1 記載の土地（以下「本件土地」という。）について、以下のとおり借地借家法（以下「法」という。）第 2 3 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。）を設定し、事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（借地権の設定等）

- 第 1 条 甲は、本件土地を本契約に基づき乙に賃貸し、乙は、これを賃借するものとし、甲は、本件土地について本件借地権を設定する。
- 2 本件借地権については、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、建物の買取りを請求できないものとする。ただし、本件賃貸借終了後、甲乙双方の合意に基づき再契約をすることができるものとする。
- 3 本件借地権については、法第 3 条から第 8 条まで、第 1 3 条及び第 1 8 条並びに民法第 6 1 9 条の適用はない。
- 4 乙は、抵当権及びその他一切の権利を本件借地権に設定しない。
- 5 乙は、甲に対し、次の各号の事項を確約する。
- （1）地方自治法施行令第 1 6 7 条の 4 の規定に該当しないこと。
- （2）朝霞市暴力団排除条例第 2 条第 1 号又は第 2 号に規定する暴力団又は暴力団員に該当していないこと。

（用途等）

- 第 2 条 乙は、本件土地を専ら乙の事業の用に供する事務所、研究施設の建物を所有するため使用し、同建物を居住の用に供さない。
- 2 本件土地上に乙が所有する前項の建物（これに附属する建築物及び工作物を含む。以下「本件建物」という。）の構造、規模及び用途は、後記物件目録 2 記載のとおりとする。

（借地期間）

- 第 3 条 本件土地の借地期間は、令和元年 9 月※※日（以下「賃貸借開始日」という。）から令和 5 年 3 月 3 1 日までとし、甲は、賃貸借開始日に本件土地を乙に引き渡す。

(施設建設計画の提出)

第4条 乙は、本件土地に本件建物を建設するに当っては、あらかじめ、甲の定めるところにより、本件建物の建設計画を甲に提出し、その承諾を得なければならない。また、これを変更しようとするときも同様とする。

(建設義務等)

第5条 乙は、賃貸借開始日以後速やかに本件建物の建設に着手し、その建設を完了したのち、継続して本件建物において営業するものとする。

2 乙は、本件土地に本件建物以外の建物を建設しない。また、次の各号の一に該当する用途での利用はしない。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条において規定される風俗営業及び性風俗関連特殊営業に供する施設
- (2) 反社会的勢力の事務所等、反社会的行為の用に供する施設
- (3) 前2号に附帯する施設等

3 乙は、建築基準法その他の法令に準拠して本件建物を建設しなければならない。

4 乙は、本件建物の建設に関し、第三者から苦情、異議の申立て、損害賠償請求等があったときは、乙の責任と負担においてこれを解決し、甲に一切の責任又は負担を負わせない。

5 乙は、本件建物の建設に起因して甲に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

(賃料)

第6条 本件土地の賃料（以下「賃料」という。）は、1か月金995万2,000円とする。

2 賃料の支払は4月1日を起算日とした半年払とし、乙は、4月分から9月分までの賃料を毎年5月末日限り、10月分から3月分までの賃料を毎年11月末日限り、甲の指定する口座に振り込んで支払う。ただし、乙は、賃貸借開始の初回年度の賃料については、令和元年10月末日限り、甲の指定する口座に振り込んで支払う。振込手数料は乙の負担とする（以下同じ。）。

3 賃貸借開始日又は賃貸借終了日（第3条に規定する借地期間が満了した場合、第12条の規定により本契約が解除された場合、又は第13条の規定により本件土地の賃貸借が終了した場合における当該終了日をいう。以下「本件賃貸借が終了した場合」という。）の属する月の賃料の支払期間が1か月に満たない場合には、当該月の日数による日割計算とし、当該額に1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

(賃料の改定)

- 第7条 土地の価格や経済事情の変動により近傍類似の土地の賃料等に比較して著しく不相当となったときは、賃料を改定することができる。
- 2 前項の規定により、賃料を改定するときは、甲乙協議の上決定するものとする。
 - 3 前2項の規定により、賃料が改定されたときは、甲は改定通知書により乙に通知する。
 - 4 前項の通知があったときは、第6条第1項の賃料にかかわらず、本契約に定める賃料は、当該通知額とする。

(保証金)

- 第8条 乙は、本件借地権設定に当たり、賃料の支払、土地の原状回復、損害の賠償その他本契約から生ずる乙の債務を担保するため、保証金として金2億3,884万8,000円を本公正証書作成日に甲に支払うものとする。
- 2 甲は、本件賃貸借が終了した場合は、乙が第15条に規定する本件土地の返還等、本契約に係る債務を完全に履行した後、速やかに、保証金全額を乙に返還する。ただし、未払賃料その他本契約により乙が甲に支払うべき債務があるときは、甲は、これを保証金から控除することができる。
 - 3 保証金には、利息を付さない。
 - 4 乙は、本契約に基づく甲に対する保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならない。また、質権の設定その他いかなる方法によっても、保証金返還請求権を担保に供してはならない。
 - 5 乙は、第9条第1号の規定に基づき借地権を第三者に譲渡する場合に限り、保証金返還請求権を当該第三者に譲渡することができるものとする。

(甲の承諾を要する事項)

- 第9条 乙(第1号に該当するときは、その相手方を含む。)は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ書面により甲に申し出て、甲の書面による承諾を得なければならない。
- (1) 本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸しようとするとき。
 - (2) 本件建物の建設に伴い、通常必要とされる程度を超えて本件土地の現状を変更しようとするとき。
 - (3) 第5条第1項の規定により本件建物の建設を完了した後、継続して本件建物において営業しないとき。
 - (4) 本件建物を第2条に規定する用途以外の用途に供しようとするとき。
 - (5) 本件建物の一部又は全部について所有権を移転し、又は質権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び

収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転しようとするとき。

(6) 本件建物を再築し、又は増改築しようとするとき。

(甲に対する通知義務)

第10条 乙は、乙に次の各号の一に掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を書面により甲に通知しなければならない。

- (1) 合併、会社分割、事業譲渡、株式交換、株式移転、その他会社の組織に大きな変更をもたらす行為があったとき又は解散若しくは営業を停止若しくは廃止したとき。
- (2) 氏名、名称若しくは代表者又は住所若しくは主たる事業所の所在地を変更したとき。
- (3) 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は再生手続開始の申立てをしたとき若しくは申立てを受けたとき。
- (4) 特別清算開始の申立てがあったとき。
- (5) 企業担保権実行手続の開始、破産又は更生手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
- (6) 相続その他の一般承継により、本件借地権又は本件建物の所有権が移転したとき。
- (7) 本件土地が著しい損傷を受けたとき。

(建物の賃貸借に関する義務)

第11条 乙は、第9条に規定する甲の承諾を得て本件建物を第三者に賃貸する場合には、次の各号に定めるところによらなければならない。

- (1) 当該第三者と締結する賃貸借契約（以下本条において「建物賃貸借契約」という。）が第3条に規定する借地期間の満了（以下本条において「期間満了」という。）の遅くとも1か月前に終了するものとする。
- (2) 建物賃貸借契約において、法第38条第1項の規定に従い、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に先立ち、本件建物の賃借人に対し、法第38条第2項の規定による説明を行うこと。
- (4) 建物賃貸借契約の期間が1年以上である場合は、法第38条第4項の通知期間内に、本件建物の賃借人に対し、期間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。

(甲の契約解除権)

第12条 甲は、乙について次の各号の一に掲げる事由が生じたときは、催告を要せず

直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 第5条第1項の規定による本件建物の建設に着手しないとき。
- (2) 賃料の支払を3か月以上遅延したとき。
- (3) 第2条の規定に違反したとき。
- (4) 第9条の規定による甲の承諾を得ないで、同条各号に掲げる行為をしたとき。
- (5) 第10条各号に掲げる事由が生じた場合において、他の事情とあいまって甲と乙の間の信頼関係が破壊されたとき。
- (6) 乙が第1条第5項各号の規定のいずれかに違反したとき。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、本契約に違反し、かつ本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。

(乙の申出による契約の解除)

第13条 乙は、甲に対し、第3条に規定する借地期間の満了前に本件建物が滅失した場合あるいは乙に社会的、経済的な事由その他特に重大な事態等により本契約を継続し難い事由が生じた場合には、書面により、本契約の解除を申し出ることができる。

- 2 前項の規定による乙の申出があった場合において、甲がこれをやむを得ないものと認めた場合には、第3条の規定にかかわらず、当該申出のあった日の属する月の翌月末に、本契約は終了する。

(解約金の支払)

第14条 乙は、第12条の規定により甲が本契約を解除したとき及び前条第2項の規定により本契約が終了するときは、当初賃料(金995万2,000円)を基準として、その24か月分に相当する額を解約金として速やかに甲の指定する口座に振り込んで支払う。

- 2 前項の規定にかかわらず、前項の解約、又は本契約の終了日から第3条に規定する借地期間の満了する日までの期間が2年に満たない場合には、その間の賃料(ただし、賃貸借終了日の属する月当たりの賃料を基準とする。)相当額を解約金として、乙は、甲の指定する口座に振り込んで支払うものとする。

(原状回復義務等)

第15条 本件賃貸借が終了した場合には、乙は、本件土地に存する本件建物を取去した上で、本件土地を本契約を締結したときの原状に復して、第3条の借地期間満了により終了するときは終了日までに、第12条、第13条により終了するときは終了後速やかに、甲に更地で返還するものとする。

- 2 乙は、前項に基づく本件土地の返還に当たっては、本件土地につき土壤汚染の有無を調査し、本契約締結時の基準を上回る項目があった場合には、土壤改良等を行い、

本件土地を現状に復さなければならない。

- 3 前2項の規定による本件土地に原状回復に要する費用は、乙の負担とする。
- 4 本件借地権が借地期間の満了により終了する場合において、乙は、甲に対し、期間満了1年前までに本件建物の取壊し及び建物賃借人の明渡し等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。

(不法使用による賠償金等)

- 第16条 本件賃貸借が終了した場合において、本件土地が甲の定める期日までに甲に返還されなかったときは、乙は、賃貸借終了日の翌日から起算して本件土地を更地の状態に復して甲に返還する日までの期間につき、賃貸借終了日の属する月の賃料の月額相当額を基準として、その1.5倍に相当する金額を甲に支払うものとする。当該額に1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。
- 2 乙は、本件賃貸借が終了し、甲に本件土地が返還された場合において、甲の受けた損害の額が第14条の解約金の額と前項の不法使用料相当額との合計額を超えるときは、甲の請求により、その超える部分に相当する額を甲に支払うものとする。

(遅延利息)

- 第17条 乙は、本契約に基づく甲に対する金銭債務の履行を遅延したときは、その遅延した額について、遅延した期間の日数に応じ、年14.6パーセントの割合により算定した額を遅延損害金として甲に支払う。

(必要費及び有益費の償還請求権の放棄)

- 第18条 乙は、本件土地について、民法第608条第1項に定める必要費及び同条第2項に定める有益費の費用償還請求権を放棄するものとする。

(契約履行の調査等)

- 第19条 乙は、甲が本件土地の使用に関して調査をし、又は報告を求めたときは、これに協力するものとする。

(公正証書作成費用)

- 第20条 公正証書作成に要する費用は、甲及び乙が折半して負担するものとする。

(登記)

- 第21条 乙において、本契約の締結後、本件土地について事業用定期借地権設定登記を行う場合は、甲は、当該登記に係る手続に協力しなければならない。
- 2 前項の規定に基づく登記に要する費用は、乙の負担とする。

(瑕疵担保等)

第22条 甲は、乙に対し、本件土地の隠れた瑕疵について、本件土地の引渡しを完了した日から2年間に限り、瑕疵担保責任を負うものとする。

(保全義務)

第23条 乙は、善良な管理者の注意をもって、本件土地の形状の維持保全に努めなくてはならない。

2 乙は、本件土地の使用に関し、苦情のある場合は、乙の費用と責任において解決しなければならない。ただし、乙が責めを負うべき事情がないときは、この限りではない。

3 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス及び汚水の排出等によって、近隣土地建物の所有者若しくはその賃借人に迷惑をかけ、又は近隣土地建物の所有者若しくはその賃借人の事業に支障をきたす行為を行ってはならない。

4 乙は、本件土地が乙の責め帰すべき事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、乙はその賠償の責めを負うものとする。

(土壌等の調査費用)

第24条 乙は、甲に対し、乙が土壌汚染又は地中埋設物の有無等を確認するために実施した調査に要する費用を請求しないものとする。

2 乙は、甲に対し、前項に規定する調査の結果を通知するものとする。

(疑義等の決定)

第25条 本契約に関し疑義のあるとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議して解決するものとする。

(管轄裁判所の合意等)

第26条 本契約に関して甲乙間に権利義務の争いがあるときは、さいたま地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとする。

(その他)

第27条 本契約に定めるものを除くほか、甲及び乙は、関係法令、朝霞市の各条例並びに規則等を遵守するものとする。

(強制執行認諾)

第28条 甲及び乙は、本証書記載の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陳述した。

物件目録 1

- (1) 所在 朝霞市幸町三丁目
 - 地番 1 1 1 0 番 1
 - 地目 学校敷地
 - 地積 4 6 6 4 m²
- (2) 所在 朝霞市幸町三丁目
 - 地番 1 2 1 0 番 1
 - 地目 学校敷地
 - 地積 8 0 0 1 m²
- (3) 所在 朝霞市幸町三丁目
 - 地番 1 1 4 5 番 3
 - 地目 学校敷地
 - 地積 1 6 9 2 7 m²

物件目録 2

- 構造 鉄骨造
- 規模 地上 4 階 建築面積約 9, 0 0 0 m²
延べ床面積約 2 8, 5 0 0 m²
- 用途 事務所、研究施設