



## 目次

第1条（本契約）	1
第2条（目的）	1
第3条（建物の用途等）	1
第4条（契約の更新等）	2
第5条（賃貸借期間）	2
第6条（賃料）	2
第7条（賃料の改定）	3
第8条（保証金）	3
第9条（公正証書による本借地権設定契約書の作成）	4
第10条（引渡し、登記）	4
第11条（商業施設（B街区）の企画・設計・建設・管理運営）	4
第12条（禁止事項）	4
第13条（財産保全義務）	5
第14条（エリアマネジメント活動）	5
第15条（公租公課）	5
第16条（実地調査等）	6
第17条（違約金）	6
第18条（契約の解除）	6
第19条（原状回復義務等）	8
第20条（本事業用地（B街区）の担保責任）	9
第21条（不可抗力）	10
第22条（法令変更）	10
第23条（条件変更・住民活動等）	10
第24条（有益費等の請求権の放棄）	11
第25条（賃料の精算）	11
第26条（損害賠償）	11
第27条（遅延損害金）	11
第28条（本借地権設定契約に係る日割計算）	12
第29条（充当の順序等）	12
第30条（管轄裁判所）	12
第31条（定めのない事項等）	12
別紙1（本事業用地（B街区））	
別紙2（本残置物（B街区））	

## 事業用定期借地権設定に関する合意書 (B 街区)

賃貸人 船橋市（以下、「甲」という。）と賃借人 [B 街区担当企業]（以下、「乙」という。）は、別紙 1 記載の甲所有の土地（以下、「本事業用地（B 街区）」という。）について、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条第 1 項に定める事業用定期借地権設定契約（以下、「本借地権設定契約」という。）に関し、次のとおり合意する。なお、本借地権設定契約において用いられる用語は、本借地権設定契約に別段の定めがある場合及び文脈上別異に解すべき場合を除き、甲並びに [新規インフラ設計担当企業]、[新規インフラ工事担当企業]、[A 街区担当企業]、乙、[C 街区担当企業] 及び [D 街区担当企業] 間の平成●年●月●日付け JR 南船橋駅南口市有地活用事業基本協定書（その後の変更等を含み、以下、「本協定」という。）において定義された意味を有する。

### (本契約)

**第 1 条** 本借地権設定契約は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 96 条により議会の可決を得た場合に本契約となる。議会の可決を得られない場合には、本借地権設定契約は、無効となり、甲は、議会の可決を得られないことにより乙に生じた損害のうち、実損害部分を乙に賠償しなければならない。

2 本契約の日は、平成●年●月●日とする。

### (目的)

**第 2 条** 甲は、乙に対し、本事業用地（B 街区）を、専ら第 3 条第 1 項に規定する商業施設（B 街区）の所有を目的として賃貸し、乙は、これを借り受ける。

2 本借地権設定契約の規定に基づき、甲は、第 1 項に定める賃貸に伴い、別紙 2 記載の甲所有の物（以下、「本残置物（B 街区）」という。）を現状有姿で乙に無償で譲り渡す。ただし、本残置物（B 街区）が現況と異なる場合は、現況を優先する。

### (建物の用途等)

**第 3 条** 甲及び乙は、本借地権設定契約の規定に基づく本事業用地（B 街区）の賃貸借（以下、「本賃貸借」という。）が、専ら本借地権設定契約の規定に従って、乙が本事業用地（B 街区）に建設する商業施設等（以下、「商業施設（B 街区）」という。）を所有するため使用するもので、本借地権設定契約の規定に基づく乙の賃借権（以下、「本借地権」という。）は、借地借家法第 23 条第 1 項に定める事業用定期借地権に当たることを承認する。

2 乙は、本事業用地（B 街区）を次の各号の用途に使用し、又は第三者をして使用させてはならない。

(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条

第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用途

(2) 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（以下、「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用途

(3) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用途その他周辺住民の迷惑となる目的の用途

3 商業施設（B街区）の種類、構造、規模及び用途は、事業計画書のとおりとする。

#### （契約の更新等）

**第4条** 甲及び乙は、本借地権設定契約について、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することができないことを確認する。

2 甲及び乙は、本借地権については、借地借家法第4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条の適用がないことを承認する。

#### （賃貸借期間）

**第5条** 本事業用地（B街区）の賃貸借期間は、平成●年●月●日から平成●年●月●日までの●年間<sup>1</sup>とする。

2 前項に規定する賃貸借期間には、設計、建設、原状回復に要する期間を含む。

#### （賃料）

**第6条** 本事業用地（B街区）の賃料は、年額金●円（うち消費税及び地方消費税相当額金0円）とする。ただし、平成●年●月●日<sup>2</sup>から平成●<sup>3</sup>年●月<sup>4</sup>末日までの期間の賃料は、金●円（うち消費税及び地方消費税相当額金0円）とする。

2 乙は、毎年度●<sup>5</sup>月1日から翌年度●<sup>6</sup>月末日までの年間賃料を、毎年度甲が発行する納入通知書により、毎年度●月<sup>7</sup>末日（当該日が船橋市の休日を定める条例（平成元年船橋市条例第12号）に定める甲の休日に当たる場合にあっては、当該休日の翌日）までに支払わな

---

<sup>1</sup> 借地期間は、30年以上50年未満で提案可とする。

<sup>2</sup> 賃貸借期間の開始日を記載する。

<sup>3</sup> 賃貸借期間が開始した暦年の翌年を記載する。

<sup>4</sup> 賃貸借期間が開始した暦月を記載する。

<sup>5</sup> 賃貸借期間が開始した暦月の翌月を記載する。

<sup>6</sup> 賃貸借期間が開始した暦月を記載する。

<sup>7</sup> 賃貸借期間が開始した暦月を記載する。

なければならない。ただし、平成●年●月●日<sup>8</sup>から平成●年●月<sup>10</sup>末日までの賃料を、甲が発行する納入通知書により、本借地権設定契約の本契約締結時に支払わなければならない。なお、振込に係る費用は、乙の負担とする。

### (賃料の改定)

**第7条** 甲及び乙は、やむを得ない事情があると認められる場合には、賃料の改定について、甲及び乙間で協議する。

- 2 前項の規定にかかわらず、本協定に基づき事業計画書が変更された場合には、甲は、事業計画書の変更内容に応じ、賃料の改定について、乙と協議することができる。この場合において、甲及び乙間で協議が調ったときは、賃料は、甲及び乙間で合意した金額へと改定される。
- 3 前各項の規定にかかわらず、賃料が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、甲及び乙は、将来に向かって賃料の額の増減を請求することができる。

### (保証金)

**第8条** 乙は、甲に対し、保証金として、賃料年額相当額を支払わなければならない。

- 2 前項に定める保証金について、乙は、本借地権設定契約の本契約締結時に、全額を甲に支払わなければならない。
- 3 甲は、本賃貸借終了後、第19条の規定に基づく乙による本事業用地(B街区)の原状回復及び乙の本事業用地(B街区)の引渡しと引換えに、第1項に定める保証金から次に掲げる債務の額の合計額を差し引いた金額(もしあれば)を乙に返還する。
  - (1) 本借地権設定契約の規定に基づく未払賃料債務
  - (2) 第17条第1項第(1)号又は同項第(2)号に定める違約金債務
  - (3) 第17条第1項第(3)号に定める違約金債務
  - (4) 第19条第4項に定める遅延違約金債務
  - (5) その他本借地権設定契約の規定に基づく乙の甲に対する債務
- 4 前項第(3)号の規定に基づき保証金から差し引かれた違約金相当額は、第19条第6項に定める原状回復に要する費用の一部に充てるものと解釈せず、甲は、第19条第6項に規定する場合には、乙に対して、同項に定める原状回復に要する費用を請求できる。
- 5 本条に定める保証金には、利息を付さない。

---

<sup>8</sup> 賃貸借期間の開始日を記載する。

<sup>9</sup> 賃貸借期間が開始した暦年の翌年を記載する。

<sup>10</sup> 賃貸借期間が開始した暦月を記載する。

- 6 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。

#### **(公正証書による本借地権設定契約書の作成)**

**第9条** 甲及び乙は、公証役場において、公正証書により、本借地権設定契約を締結する。

- 2 乙は、遅滞に係る賃料及び第 27 条に定める遅延損害金その他本借地権設定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。
- 3 本借地権設定契約に係る諸費用については、乙の負担とする。

#### **(引渡し、登記)**

**第10条** 甲は、前条に定める公正証書作成後、本事業用地（B 街区）を現状有姿で乙に引き渡し、また、乙の請求があった場合には、乙と共に、直ちに事業用定期借地権としての賃借権設定登記を行わなければならない。なお、登記に係る諸費用については、乙の負担とする。

- 2 乙は、本借地権設定契約の満了、第 18 条による解除その他の本借地権設定契約の終了の際には、直ちに乙の責任において、前項の賃借権設定登記を抹消するものとし、その費用については、乙の負担とする。
- 3 本残置物（B 街区）の所有権は、第 1 項の規定に基づき甲が本事業用地（B 街区）を乙に引き渡した時に、甲から乙に移転する。
- 4 甲は、前項の規定により本残置物（B 街区）の所有権が乙に移転した場合には、当該移転時に、乙に対して、本残置物（B 街区）を引き渡さなければならない。
- 5 乙は、本借地権設定契約締結の時から前項の規定に基づく本残置物（B 街区）の引渡しの時までにおいて、本残置物（B 街区）が、甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合には、甲に対して、賃料の減免を請求することができない。

#### **(商業施設（B 街区）、広場及び街区内通路（B 街区）の企画・設計・建設・管理運営)**

**第11条** 乙は、善良なる管理者の注意義務をもって、事業計画書に従って、商業施設（B 街区）、広場及び街区内通路（B 街区）の企画、設計、建設、維持管理及び運営を行わなければならない。

#### **(禁止事項)**

**第12条** 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ずに、次に掲げる事項を行ってはならない。

- (1) 本事業用地（B 街区）に新たに建物を建築すること。
- (2) 商業施設（B 街区）について、完成後に増改築等、現状を著しく変更する工事を行うこと。
- (3) 商業施設（B 街区）の全部又は一部を第三者に賃貸すること。

- (4) 第三者に本借地権を譲渡し、若しくは担保に提供し、又は本事業用地（B 街区）を転貸すること。
- (5) 本事業用地（B 街区）の形質を変改すること。
- (6) 本事業用地（B 街区）を第 3 条第 1 項に定める用途以外に使用すること。
- (7) 第三者に商業施設（B 街区）を譲渡し、又は担保に提供すること。

#### **（財産保全義務）**

**第13条** 乙は、本事業用地（B 街区）を善良なる管理者の注意をもって、維持管理する。

- 2 甲は、本借地権設定契約で別途定める場合を除き、本事業用地（B 街区）について、修繕義務を負わない。
- 3 本事業用地（B 街区）における本事業に伴う一切の責めは、乙が負う。
- 4 乙は、本事業用地（B 街区）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、乙に求償することができる。
- 5 甲が本事業用地（B 街区）の管理上必要な事項を乙に通知した場合には、乙は、その事項を遵守しなければならない。
- 6 乙は、本事業用地（B 街区）の使用にあたっては、周辺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。

#### **（エリアマネジメント活動）**

**第14条** 乙は、賃貸借期間中、事業計画書に従って、エリアマネジメント活動を行わなければならない。

- 2 乙が実施するエリアマネジメント活動に要する費用及びこれに関連する一切の費用は、すべて乙が負担し、それに係る資金調達は、すべて乙の責任において行う。
- 3 エリアマネジメント活動の実施に係る地権者等とのトラブル、紛争等については、すべて乙の責任において処理する。
- 4 乙は、毎年度、エリアマネジメント活動に係る年間計画書を作成し、甲の指定する日までに甲に提出し、あらかじめ甲の承諾を得なければならない。
- 5 乙は、毎年度、エリアマネジメント活動に係る年間報告書を作成し、甲の指定する日までに甲に提出しなくてはならない。
- 6 乙は、エリアマネジメント活動について、甲から指導又は是正要求があった場合には、正当な理由がない限り、その指導等に従う。

#### **（公租公課）**

**第15条** 乙は、商業施設（B 街区）に関する公租公課を負担する。

### (実地調査等)

**第16条** 甲は、甲が必要と認める場合には、乙に対し、その業務又は資産の状況に関して質問し、実地を調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合には、乙は、調査等を拒み、妨げ、又は怠ってはならない。

### (違約金)

**第17条** 甲は、賃貸借期間中、次の各号に掲げる場合には、当該各号に定める金額を違約金として、乙に請求することができる。

- (1) 本借地権設定契約に定める義務（第(2)号及び第(3)号に定めるものを除く。）に違反した場合又は甲が第18条第1項又は第2項の規定により本借地権設定契約を解除した場合  
本事業用地（B街区）の年額賃料に相当する額
  - (2) 第3条第2項に定める義務に違反した場合  
本事業用地（B街区）の年額賃料の3倍に相当する額
  - (3) 第19条第1項に定める義務に違反した場合  
保証金に相当する額
- 2 前項に定める違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈せず、甲は、前項各号に掲げる場合において、甲が損害を受けたときは、乙に対して、その損害の賠償を請求できる。
- 3 乙は、第1項に定める違約金を支払う場合において、第8条第3項の規定により保証金から当該違約金を控除するときは、第1項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付しなければならない。

### (契約の解除)

**第18条** 甲は、次に掲げる場合には、相手方への催告を要しないで、直ちに、本賃貸借の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 乙が賃料の支払を2か月遅延した場合
- (2) 乙の責めに帰すべき事由により、本協定に定める乙の義務の履行が不能となった場合
- (3) 乙の責めに帰すべき事由により、本借地権設定契約に定める乙の義務の履行が不能となった場合
- (4) 本借地権設定契約が、乙の責めに帰すべき事由により終了した場合
- (5) 乙に係る破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は特別清算について申立てがなされた場合
- (6) 乙について、手形取引停止処分がなされた場合
- (7) 乙が第3条第2項に定める義務に違反した場合
- (8) 乙が暴力団となった場合。また、暴力団の構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者、又はそれらの者の統

制下にある者が人事に関与することとなった場合

- (9) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下、「役員等」という。）が、暴力団又は暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下、「暴力団員」という。）である場合
  - (10) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしている場合
  - (11) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与している場合
  - (12) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしている場合
  - (13) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している場合
  - (14) 乙について、他から財産の差押え、仮差押え、仮処分を受け、又は競売の申立てがあった場合
  - (15) 乙について、営業の全部若しくは重要な一部を譲渡し、休業若しくは廃業し、又は会社を解散する場合
  - (16) 乙が第 12 条で定める禁止事項に違反した場合
- 2 甲は、前項各号に掲げる場合のほか、次に掲げる場合には、催告の上、本借地権設定契約を解除することができる。
- (1) 乙が本借地権設定契約に定める乙の義務を履行しない場合（第 1 項各号に掲げる場合を除く。）
  - (2) 乙が、その責に帰すべき事由により、本協定に定める乙の義務を履行しない場合（第 1 項各号及び前号に掲げる場合を除く。）
  - (3) 乙が、本事業に関し、公正取引委員会から、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下、「独占禁止法」という。）第 49 条第 1 項に規定する排除措置命令（以下、「排除措置命令」という。）を受け、同条第 7 項又は独占禁止法第 52 条第 5 項の規定により当該排除措置命令が確定した場合
  - (4) 乙が、本事業に関し、公正取引委員会から、独占禁止法第 50 条第 1 項に規定する納付命令（以下、「納付命令」という。）を受け、同条第 5 項又は独占禁止法第 52 条第 5 項の規定により当該納付命令が確定した場合
  - (5) 乙が、本事業に関し、公正取引委員会から受けた排除措置命令又は納付命令に対し、独占禁止法第 49 条第 6 項又は第 50 条第 4 項の規定により審判を請求し、当該審判について独占禁止法第 66 条の規定による審決（同条第 3 項の規定による排除措置命令又は納付命令の全部を取り消す審決を除く。）を受け、当該審決が確定した場合（独占禁止法第 77 条の規定により、当該審決の取消しの訴えが提起された場合を除く。）

- (6) 乙が、本事業に関し、公正取引委員会から違反行為があったとして受けた審決に対し、独占禁止法第 77 条の規定により審決取消しの訴えを提起し、その訴えについて請求棄却又は訴え却下の判決が確定した場合
  - (7) 乙の役員又は使用人が、本事業に関し、刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 若しくは第 198 条又は独占禁止法第 89 条第 1 項若しくは第 95 条（独占禁止法第 89 条第 1 項に規定する違反行為をした場合に限る。）の罪を犯したことにより、有罪判決が確定した場合
  - (8) 乙の役員又は使用人が、本事業に関し、刑法第 197 条から第 197 条の 4 までに規定する賄賂を発注者の職員（一般職及び特別職に属する職員をいう。以下、本号において同じ。）、職員になろうとする者又は職員であった者に供与し、又はその約束をした場合（これらの者に対して有罪判決が確定した場合に限る。）
  - (9) 乙の役員又は使用人が、本事業に関し、公職にある者等のあっせん行為による利得等の処罰に関する法律（平成 12 年法律第 130 号）第 4 条に規定する利益供与をしたことにより、有罪判決が確定した場合
  - (10) 乙の役員又は使用人が、本事業に関し、公職にある者等のあっせん行為による利得等の処罰に関する法律第 1 条第 1 項又は第 2 条第 1 項に規定する者に利益供与を行った場合（その者に対して有罪判決が確定した場合に限る。）
  - (11) 乙が、本事業に関し、その他入札談合行為があったと認められる場合
- 3 甲は、前各項の規定により本借地権設定契約を解除した場合には、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償又は補償することを要しない。
  - 4 乙は、甲が第 1 項又は第 2 項の規定により本借地権設定契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償しなければならない。
  - 5 甲は、賃貸借期間満了前であっても、本事業用地（B 街区）を公用又は公共用に供するために必要が生じた場合には、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 第 4 項（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、本借地権設定契約を解除することができる。

#### **（原状回復義務等）**

- 第 19 条** 本借地権設定契約が、期間満了、契約の解除又は解約により終了した場合には、乙は、自己の費用負担において、直ちに本事業用地（B 街区）から商業施設（B 街区）等を撤去し、更地にして甲に返還する。ただし、甲の責めに帰すべき理由による解除の場合には、甲が費用を負担する。また、甲及び乙は、本残置物（B 街区）のうち、本借地権設定契約の終了時に本事業用地（B 街区）に残存するものの取扱いについて、期間満了により終了する場合にあっては終了までに、契約の解除又は解約により終了する場合にあっては終了後速やかに、相互に協議しなければならない。
- 2 本賃貸借の期間が満了する場合には、乙は、甲に対し、賃貸借期間満了日の 1 年前までに、

商業施設（B 街区）等の収去の計画等、本事業用地（B 街区）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。

- 3 甲及び乙は、前各項の規定にかかわらず、第 18 条第 5 項の規定に基づき本借地権設定契約を解除する場合には、本借地権設定契約の解除に伴う本事業用地（B 街区）の原状回復及び本事業用地（B 街区）の返還等について、相互に協議の上、定めなければならない。
- 4 乙は、第 18 条第 1 項又は第 2 項の規定による本借地権設定契約の解除又は賃貸借期間の満了により、本事業用地（B 街区）を返還する場合において、第 1 項の規定に違反したときは、賃貸借期間満了日の翌日から本事業用地（B 街区）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を、甲に支払わなければならない。
- 5 前項の 1 日当たりの賃料相当額は、年額賃料に相当する額を 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。
- 6 乙が第 1 項に定める義務に違反した場合には、甲は、第 1 項に定める本事業用地（B 街区）の原状回復に要する費用を乙に請求することができる。
- 7 前項に定める費用は、第 26 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈せず、甲は、乙が第 1 項に定める義務に違反した場合には、乙に対して、その損害の賠償を請求できる。
- 8 乙は、第 1 項に定める本事業用地（B 街区）の原状回復に際して、原状回復に要する費用の償還その他いかなる名目においても、請求を一切行うことができない。

#### **（本事業用地（B 街区）の担保責任）**

**第 20 条** 乙は、甲に対して、本賃貸借について、民法第 559 条において準用する民法第 560 条から第 571 条までの規定による担保の責任に基づく本借地権設定契約解除及び損害賠償請求並びに瑕疵修補請求並びに賃料の減免請求を行うことができない。

- 2 乙は、本事業用地（B 街区）の隠れた瑕疵（土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に規定する特定有害物質が土壤に含まれている場合を含む。）を発見した場合には、速やかに甲にその旨を通知するものとし、甲は、当該通知が引渡しの日から 2 年以内である場合において、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、前項の規定にかかわらず、当該瑕疵の修補を行わなければならない。
- 3 前項の規定に基づき甲が瑕疵の修補を行う場合には、甲は、その旨を乙に通知し、乙は、これに協力しなければならない。
- 4 乙は、第 2 項の瑕疵の存在を理由として、民法第 559 条において準用する第 570 条に規定する担保の責任に基づく本借地権設定契約解除及び損害賠償請求並びに賃料の減免請求を行うことができない。
- 5 乙は、第 2 項の瑕疵の修補を自ら行った場合には、支出した費用を甲に償還請求を行うことができない。
- 6 乙は、第 2 項の規定に基づき甲において瑕疵の修補を行うことにより生じた損害について、

賠償又は補償請求を行うことができない。

- 7 第2項の規定に基づく甲による瑕疵修補の期間中、乙の使用収益が制限される場合には、第4項の規定にかかわらず、賃料の取扱いについて、甲及び乙は、協議することができる。

#### **(不可抗力)**

**第21条** 本借地権設定契約締結後に生じた不可抗力により、本事業用地（B街区）における本事業の遂行が困難となった場合には、乙は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに甲に対して通知しなければならない。

- 2 乙が前項の通知をした場合には、別段の定めがある場合を除き、甲及び乙は、当該不可抗力に対応するために、速やかに、本借地権設定契約の変更に関する協議等を行うと共に、追加費用が生じる場合には、乙が当該追加費用を負担しなければならない。
- 3 本借地権設定契約締結後に生じた不可抗力により、本事業用地（B街区）における本事業の継続が不能となった場合には、甲は、乙と協議の上、本借地権設定契約を解除することができる。
- 4 甲及び乙は、前項の解除により生じた損害及びその追加費用を、相互に請求できない。

#### **(法令変更)**

**第22条** 本借地権設定契約締結後に生じた法令変更により、本事業用地（B街区）における本事業の遂行が困難となった場合には、乙は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに甲に対して通知しなければならない。

- 2 乙が前項の通知をした場合には、別段の定めがある場合を除き、甲及び乙は、当該法令変更に対応するために、速やかに、本借地権設定契約の変更に関する協議等を行うと共に、追加費用が生じる場合には、乙が当該追加費用を負担しなければならない。
- 3 本借地権設定契約締結後に法令が変更されたことにより、本事業用地（B街区）における本事業の継続が不能となった場合には、甲は、乙と協議の上、本借地権設定契約を解除することができる。
- 4 甲及び乙は、前項の解除により生じた損害及びその追加費用を、相互に請求できない。

#### **(条件変更・住民活動等)**

**第23条** 本借地権設定契約締結後に、次の各号に掲げる事由のいずれかにより、本事業用地（B街区）における本事業の遂行が困難となった場合には、乙は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに甲に対して通知しなければならない。

- (1) 次に掲げるもののいずれかに起因する住民の要望活動又は訴訟
  - ア 甲による条件変更
  - イ 本事業の実施自体
  - ウ 甲が募集要項等で提示した条件

- (2) 本事業用地（B 街区）に係る設計の合意後の甲の指示による設計変更
- 2 乙が前項の通知をした場合には、別段の定めがある場合を除き、甲及び乙は、当該事象に対応するために、速やかに本借地権設定契約の変更に関する協議を行うと共に、追加費用が生じる場合には、甲が当該追加費用を負担しなければならない。
  - 3 本借地権設定契約締結後に、第 1 項各号に掲げる事由のいずれかにより、本事業用地（B 街区）における本事業の継続が不能となった場合には、甲は、乙と協議の上、本借地権設定契約を解除することができる。
  - 4 甲は、前項の解除により乙に生じた損害のうち、実損害部分を乙に賠償しなければならない。

#### **（有益費等の請求権の放棄）**

**第 24 条** 他に特段の定めがある場合を除き、乙は、本事業用地（B 街区）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、甲に請求を行うことができない。

#### **（賃料の精算）**

- 第 25 条** 甲は、本借地権設定契約が解除された場合には、未経過期間に係る賃料を返還する。
- 2 本借地権設定契約の解除により、第 17 条の規定に基づく違約金その他本借地権設定契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭債務が生じた場合には、第 1 項の規定にかかわらず、甲は、乙の当該金銭債務と、第 1 項の規定に基づく甲の賃料返還債務とを、対当額で相殺することができる。
  - 3 前 2 項の規定により返還する未経過期間に係る賃料には、利息を付さない。

#### **（損害賠償）**

- 第 26 条** 乙は、本借地権設定契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えた場合には、その損害を賠償しなければならない。
- 2 乙は、前項の規定により損害賠償をする場合において、第 8 条第 3 項の規定により保証金から当該損害賠償金額が控除されるときは、甲が通知する金額を納付しなければならない。
  - 3 乙は、地方自治法第 238 条の 5 第 4 項（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、本借地権設定契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同 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。

#### **（遅延損害金）**

**第 27 条** 乙が、賃料その他の本借地権設定契約に定める金員（以下、本条及び第 29 条において「本元本」という。）の支払を怠った場合には、次の式により算定される遅延損害金を、甲に支払う。

<算定式>

元本金額×本借地権設定契約締結日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定により財務大臣が決定する率(遅延損害金利率)×(遅延日数÷365)

#### **(本借地権設定契約に係る日割計算)**

**第28条** 甲及び乙が本借地権設定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場合には、第27条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年365日当たりの割合とする。

#### **(充当の順序等)**

**第29条** 乙が、本元本及び遅延損害金を納付すべき場合において、納付された金額が本元本及び遅延損害金の合計額に満たないときは、まず遅延損害金から充当する。

#### **(管轄裁判所)**

**第30条** 本借地権設定契約に関する紛争については、千葉地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

#### **(定めのない事項等)**

**第31条** 本借地権設定契約に定めのない事項又は本借地権設定契約に関し疑義が生じた場合には、甲及び乙は、協議しなければならない。

この合意を証するため、この合意書2通を作成し、それぞれに甲及び乙が記名押印して各自1通を保有する。

平成●年●月●日

**賃貸人（甲）**

千葉県船橋市湊町2丁目10番25号

船橋市

船橋市長 松 戸 徹

**賃借人（乙）**

[B 街区担当企業住所]

[B 街区担当企業]

[記名押印者肩書]

[記名押印者氏名]

別紙1 (本事業用地 (B 街区) )

所在	●
地番	●
地積	●m <sup>2</sup>
地目	●

別紙2 (本残置物 (B 街区) )

1 立木竹

所在地	区分	種類	数量	備考

2 工作物

所在地	区分	種類	数量	備考