

別添2-2

事業用定期借地権設定契約書（案）

春日市（以下「甲」という。）と〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次のとおり借地借家法（以下「法」という。）第23条第2項に規定する定期借地権を設定することを目的として、次のとおり契約を公正証書により締結するものとする。

（趣旨）

第1条 甲は、その所有する次に掲げる土地（以下「この土地」という。）に乙のために、法23条第2項に規定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定する。

（1）所在地 福岡県春日市大谷6丁目〇番地

（2）地目 〇〇

（3）地籍 945平方メートル

2 本契約により甲が乙のために設定する本件借地権は賃借権とする。

3 本件借地権については、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法第619条第1項の規定は適用されないものとする。

（用途）

第2条 乙は、この土地を乙の直営店又はフランチャイズ店が行うコンビニエンスストア出店のために使用し、それ以外の用途に供してはならない。

（借地期間）

第3条 本件借地権の存続期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの〇年間とする。

（賃料）

第4条 この土地の賃料は、年額〇, 〇〇〇, 〇〇〇円とする。ただし、前条に定める期間の始期及び終期が年の中途に掛かるときは、当該年分の賃料は、月割及び日割計算により算出した額とする。

2 前項の賃料は、3年毎に固定資産評価額の見直しに合わせ、改定を行うものとする。

（賃料の納付）

第5条 乙は、前条の賃料を、〇までに、甲の発行する納入通知書により、納付しなければならない。

（遅延利息の徴収）

第6条 乙は、前条に定める期限までに賃料を納付しなかったときは、遅延日数（納付期限の翌日から納付の日までの日数）に応じ、納付すべき賃料の額(100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)に年14.6パーセントの割合を乗じて計算した金額を違約金として甲に支払わなければならない。この場合において、10円未満の端数があるときは、

これを切り捨てる。

- 2 乙が賃料及び遅延利息を納付すべき場合において、納付された金額が賃料及び遅延利息の合計額に満たないときは、遅延利息から先に充当する。

(契約保証金等)

- 第7条 乙は、契約保証金として、(賃料の6ヶ月分)を甲の発行する納入通知書により、  
**甲の指定する期日までに**納付しなければならない。

- 2 契約保証金には、利息を付さないものとする。
- 3 甲は、乙が本契約に定める義務を履行し、この土地の返還を終了したときは、契約保証金を還付するものとする。ただし、本契約に基づき乙が甲に支払うべき債務が存するときは、甲はこれを契約保証金から控除することができる。
- 4 乙は、本契約の継続中は、保証金をもって甲に支払うべき債務の支払いに充てることはできない(第13条第4項に規定する場合を除く。)

(報告)

- 第8条 乙は、この土地に係るコンビニエンスストアの毎年度の営業状況その他甲が求める事項(以下「営業状況等」という。)を報告書としてまとめ、甲が定める期日までに提出しなければならない。

- 2 前項の規定によるもののほか、甲は、乙に対して、営業状況等について報告を求めることができる。
- 3 乙は、第1項及び前項の規定に基づく報告について、誠実かつ正確に対応しなければならない。

(届出)

- 第9条 乙は、この土地に係るコンビニエンスストアの営業の開始に際して、営業日、営業時間、現場責任者の氏名、連絡先等を甲に届け出るものとする。現場責任者は、現場従業員の指導監督及び甲との連絡調整(緊急時の対応を含む。)を行うこととする。

- 2 乙は、次の各号に該当するときは、書面により速やかに甲に届け出なければならない。
  - (1) 乙の所在地、会社名又は代表者氏名の変更があったとき。
  - (2) 前項の規定に基づき甲に届け出た内容に変更があったとき。
  - (3) 乙の地位について合併等による承継その他の変動が生じたとき。
  - (4) 前各号に掲げるもののほか、この土地に係るコンビニエンスストアの営業に関し重大な変更があったとき。

(契約不適合責任)

- 第10条 甲は乙に対し、一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は甲に対し、本件目的物が契約に不適合であることを理由として賃料の減額、追完、解除又は損害賠償請求をすることができない。

(権利の譲渡等の禁止)

- 第11条 乙は、第三者にこの土地に関する権利を譲渡し、若しくは担保の用に供し、又は

この土地を転貸してはならない。

第12条 乙は、本契約によって生じる権利及び義務を、第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

2 乙は、この土地の全部又は一部を、第三者に使用させてはならない。

3 前項の規定にかかわらず、乙は、この土地をいわゆるフランチャイズ契約を締結した第三者（以下「フランチャイズ加盟者」という。）に使用させることができる。

4 前項の場合において、乙は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) フランチャイズ加盟者に対して、本契約は更新がない定期賃貸借契約であることを、フランチャイズ契約にかかる賃貸借契約の書面とは別個独立した書面を交付して説明するとともに、説明したことを証する書面を、説明後速やかに乙とフランチャイズ加盟者との連名で、甲へ提出すること。

(2) この土地を、コンビニエンスストアとは異なる業種で、フランチャイズ加盟者に使用させないこと。

(3) 乙において登録した商号を、本物件の屋号としてフランチャイズ加盟者に使用させること。

(4) フランチャイズ契約の内容を変更しようとする場合は、あらかじめ甲と協議し、甲の承諾を得ること。

(5) フランチャイズ契約が期間満了又は解約により終了するときには、あらかじめ甲に報告すること。

(6) 第17条に規定する工事及び第24条に規定する原状回復工事については、すべて乙において、乙の負担により実施すること。

(7) フランチャイズ加盟者が、次のいずれかに該当することが判明した場合、乙はフランチャイズ加盟者との間のフランチャイズ契約を解約すること。

ア 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

イ 同法第2条第6号に規定する暴力団員

ウ 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者

エ 自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与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者

オ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者

カ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係を有している者

キ 暴力団又は暴力団員であることを知りながら、これらを利用している者

(8) フランチャイズ加盟者によるこの土地の使用に伴い、甲に損害を与えた場合は、すべて乙においてその賠償の責めを負うこと。

(9) フランチャイズ加盟者が第13条各号に規定する条件に違反した場合、乙は、速やか

に事実関係を甲に報告するとともに、フランチャイズ加盟者に違反を是正させ、又はフランチャイズ加盟者とのフランチャイズ契約を解約すること。

(10) 本契約に関する諸手続は、乙が一切を行い、フランチャイズ加盟者に行わせないこと。

5 第3項の場合において、乙は、次の各号に掲げる事項について、フランチャイズ加盟者の同意を得るとともに、当該事項を、フランチャイズ加盟者との間で締結する契約書に盛り込まなければならない。

(1) フランチャイズ契約の内容は、第2条に規定する用途と相違ないこと。

(2) フランチャイズ契約が、本契約の存在を前提として成立していること。

(3) フランチャイズ契約の契約期間が、本契約の終了日を超えないこと。

(4) 本契約の終了日まで、この土地を甲に明渡さなければならないこと（フランチャイズ契約の契約期間中に本契約が解約された場合を含む。）。

(5) フランチャイズ加盟者による借地借家法第33条に規定する造作買取請求権並びに民法第608条に規定する必要費及び有益費用償還請求権の行使を排除すること。

(6) フランチャイズ加盟者が、春日市中央部市民活動交流拠点コンビニエンスストア出店者公募要領（以下「公募要領」という。）に定める店舗オーナーの条件を満たさないことが判明した場合、乙はフランチャイズ加盟者との契約を解約すること。

(7) フランチャイズ加盟者が店舗オーナーの条件を満たすことが分かる書類を、フランチャイズ加盟者から乙に対してを甲の指定する様式にて提出するとともに、乙から甲に提出することについて、フランチャイズ加盟者は同意すること。

(8) 甲が、前号の規定に基づき提出を受けた書類を基に警察機関への照会確認に供することについて、フランチャイズ加盟者は同意すること。

(9) フランチャイズ契約によって生じる権利及び義務を、フランチャイズ加盟者以外の第三者に譲渡し、又は担保に供してはならないこと。

(10) この土地の全部又は一部を、フランチャイズ加盟者以外の第三者に使用させてはならないこと。

(11) 第13条各号に規定する事項を遵守すること。

(12) 善良な管理者としての注意をもって、この土地を使用しなければならないこと。

（禁止行為）

第13条 乙は、この土地（コンビニエンスストア店舗内を含む。）において、何人にも次に掲げる行為又は活動を行わせてはならない。

(1) 喫煙行為（乙が公募要領に基づき設置した屋内喫煙室内での喫煙行為を除く。）

(2) 裸火及びガスの使用（事前に甲が認めた場合を除く。）

(3) 不衛生、臭気、騒音等により他者に迷惑となる行為（そのおそれのある行為を含む。）

(4) 危険物の持込みその他公衆に危害を及ぼす恐れ又は嫌悪を感じさせるおそれのある行為

- (5) 維持保全を阻害する行為
- (6) この土地外への行列等により近隣施設利用者や前面道路を往来するものの通行を妨げる行為
- (7) この土地外への商品、立て看板等の設置及び本物件外でのチラシ配り等の営業活動行為（事前に甲が認めた場合を除く。）
- (8) コンビニエンスストア店舗以外の看板、サイネージ等の表示物を掲出する行為（この土地の内外を問わない。）
- (9) 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）に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業その他これらに類する業にかかる行為
- (10) 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）に規定する暴力団又は法律の規定により公の秩序等を害するおそれのあると指定されている団体等を利する用途にかかる行為その他暴力的な行為
- (11) 宗教活動
- (12) 政党による活動その他政治的活動
- (13) 前各号に掲げるもののほか、関係法令が禁止する行為、公序良俗に反する行為及び本契約に反する行為

（善管注意義務等）

第14条 乙は、善良な管理者としての注意をもって、この土地を使用しなければならない。

2 乙は、この土地に関する清掃、ゴミ処理及び乙財産の設備の定期点検を、乙の責任・費用において行うものとする。

3 この土地の維持、管理等に要する経費は、すべて乙が負担するものとする。

4 乙は、この土地内で修繕を要する箇所を発見した場合は、速やかに甲に通知しなければならない。この場合において、この土地内の修繕は、乙が行うものとし、その詳細については、あらかじめ甲と協議しなければならない。

5 甲は、乙に対して、この土地の維持管理状況等について報告を求めることができる。この場合において、乙は、誠実かつ正確に報告しなければならない。

6 甲は、前項の規定に基づく報告により、是正すべき事項が判明した場合は、乙に対して、是正を求めることができる。この場合において、乙は、甲の求めに従わなければならない。

（現状変更の承認）

第15条 乙は、この土地の現状変更をしようとするときは、あらかじめ甲の承認を得なければならない。

2 前項の現状変更該当するかどうかは、甲の判断による。

3 第1項の現状変更の費用は、乙の負担とする。

4 第1項の現状変更の際して、工事等を伴う場合は、甲の指示及び監督に従うとともに、工事等が完了したときは、速やかに甲に報告しなければならない。

5 乙は、工事等の実施の際しては、近隣施設や前面道路の通行への影響等を考慮すると



もに、消防法、建築基準法その他関係法規及び行政指導等を遵守しなければならない。

- 6 乙が、無断で現状変更を実施した場合又は甲が承認した内容と異なる現状変更をした場合は、甲は、当該現状変更に係る工事等を変更若しくは中止させ、又は当該工事等により設置された設備等を撤去させることができる。

(使用状況の調査等)

- 第 16 条 甲は、必要があると認めるときは、この土地の使用状況について立入調査し、又は報告を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(一方的な契約解除)

- 第 17 条 甲は、次の各号の一に該当するときは、催告なしに本契約を解除することができる。この場合において、第 2 号に該当する場合を除き、乙は甲に対して、異議を申し立て、又は損害賠償を請求することができない。

- (1) 乙が、この契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 甲において、この土地を公用又は公共用に供するとき(地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 238 条の 5 第 4 項に該当するとき)。
- (3) 乙が、仮差押え、仮処分、強制執行、競売の申立てを受けたとき。
- (4) 乙が、破産手続を開始、再生手続を開始、会社整理、会社更生手続開始の申立てを受け、又は申立てをなしたとき。
- (5) 乙又はフランチャイズ加盟者が、著しく社会的信用を損なう等により、コンビニエンスストア業者として相応しくないと甲が判断した場合。
- (6) 乙又はフランチャイズ加盟者が、公募要領に定める義務や出店上の制限に反すると甲が認める場合で、甲による是正の求めに対して、乙がこれに応じない場合。
- (7) 契約期間中、乙が次のいずれかに該当すると甲が判断したとき。

ア 地方自治法施行令(昭和 22 年政令 16 号)第 167 条の 4 第 2 項各号に該当する者。

イ 「春日市指名停止等の措置に関する規則」(平成 10 年規則第 18 号)に基づく指名停止期間又は排除措置を受けている者。

ウ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく再生手続の開始の申立てがなされている者(会社更生法にあっては更生開始の手続開始の決定、民事再生法にあっては再生開始の決定を受けている者を除く。)である等、経営状態が著しく不健全である者

エ 自己又は自社の役員等が、次の(ア)～(キ)のいずれかに該当する者であること。

(ア) 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

(イ) 同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員

(ウ) 暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者

- (エ) 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与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者
- (オ) 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
- (カ) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係を有している者
- (キ) 暴力団又は暴力団員であることを知りながら、これらを利用している者

オ 国税及び地方税に滞納がある者。

(8) 前各号に掲げるもののほか、乙又はフランチャイズ加盟者に、本契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき。

- 2 乙は、前項第1号及び第3号から第8号までの規定により本契約が解約された場合は、6カ月分の賃料に相当する額を、違約金として甲に支払うものとする。
- 3 乙は、前項の違約金には、第7条の契約保証金を充当することができる。
- 4 第1項の場合において、甲に損害が生じた場合は、乙は、第2項の規定に基づく違約金とは別途、当該損害の全額を賠償しなければならない。

(合意による契約解除等)

第18条 乙は、契約期間の満了前に本契約を解約しようとする場合は、解約しようとする日の6月前までに、甲に対してその旨を書面で申請し、甲の書面による承認を受けなければならない。

- 2 乙は、本契約を直ちに解約しようとする場合、甲に対してその旨を書面で申請した後、6カ月分の賃料に相当する額を、解約金として支払うとともに、甲の書面による承認を受けなければならない。
- 3 前項の場合において、甲に損害が生じた場合は、乙は、前項の規定に基づく解約金とは別途、当該損害の全額を賠償しなければならない。
- 4 甲は、契約期間の満了前に本契約を解約しようとする場合は、解約しようとする日の6月前までに、甲に対してその旨を書面で通知しなければならない。この場合において、甲が書面で通知した解約しようとする日をもって、本契約は終了する。
- 5 甲又は乙は、契約を継続し難い重大な事由が生じた場合、相手方と協議のうえ、本契約の変更を求めることができる。

(不可効力による終了)

第19条 天災地変その他不可抗力により、この土地が使用できなくなる等本契約を引き続き継続することが困難となったときは、本契約は終了する。

- 2 前項の場合には、甲乙相互に損害賠償の請求をしない。

(返還)

第20条 乙は、賃貸借の期間が満了したとき、又は、前条の定めによりこの契約を解除されたときは、この土地を原状に復して甲に返還しなければならない。

- 2 乙は、前項の規定に基づき甲にこの土地を返還した後、直ちに甲の確認を受けるととも

に、甲の承認を受けなければならない。

- 3 前項の規定に基づく承認後に、この土地内に残置された物件があると判明した場合は、乙は、直ちにこれを撤去しなければならない。
- 4 本契約の終了後、この土地を乙以外の事業者が借り受ける場合において、乙と当該事業者との間で合意し、かつ、甲の承諾を得たときは、前各項の規定にかかわらず、原状回復を行わずに、当該事業者がこの土地等を明渡することができる。
- 5 本契約の終了後、この物件を乙が再度借り受ける場合は、第1項から第3項までの規定にかかわらず、乙は、原状回復を行わないことができる。

(移転料等の請求禁止)

第21条 乙は、この土地の返還に際し、その事由及び名目の如何にかかわらず、乙が支出した費用のうち、民法第608条に規定する有益費用償還請求、移転料の請求、立退料等の請求及び乙が新設した設備等に関する一切の費用の請求をすることができない。

(返還等の遅延)

第22条 本契約の終了日までに乙がこの土地を返還しない場合は、本契約の終了日の翌日からこの土地の返還が完了する日までの間、乙は、甲に対して、貸料に相当する額の倍額を、使用損害金として支払わなければならない。

- 2 本契約の終了日までに乙がこの土地を返還しない場合において、甲に損害が生じた場合は、乙は、前項の規定に基づく使用損害金とは別途、当該損害の全額を賠償しなければならない。

(損害賠償)

第23条 乙は、本契約の履行に際して甲又は第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。本契約の内容に違反する行為により甲又は第三者に損害を与えた場合もまた同様とする。

- 2 乙又はその使用人、関係人若しくは顧客等が、故意又は過失により甲に損害を与えたときは、乙は、直ちにその旨を甲に通知するとともに、当該損害を賠償しなければならない。

(免責事項)

第24条 甲は、顧客を含む第三者による盗難、器物損壊その他甲の責めに帰さない事由により乙が被った損害について、賠償する責任を負わない。

- 2 甲は、土地の使用人として通常払うべき程度の注意を払ったにもかかわらず、隣接する甲の構造物及び工作物（以下「構造物等」という。）等に起因する事由により乙が被った損害について、賠償する責任を負わない。
- 3 甲は、甲の責めに帰さない事由による事故又はこの土地に係る店舗の維持管理に必要な修理、変更若しくは改造工事に伴うこの土地の一時使用停止措置により乙が被った損失について、補償する責任を負わない。
- 4 甲は、第17条の規定に基づき本契約を解約したことにより乙が被った損害に対して、賠償する責任を負わない。ただし、同条第1項第2号に基づき解約した場合は、地方自治



令和7年5月1日修正

法（昭和22年法律第67号）第238条の5第5項の規定に基づき、乙は当該解約によって生じた損失について、その補償を求めることができる。

（紛争処理）

第25条 乙は、この土地の使用に関し、顧客又は第三者との間で紛争が発生したときは、速やかに甲に連絡するとともに、乙の責任において解決に務めるものとする。

（守秘義務）

第26条 甲乙双方は、本契約の締結及び履行に関し、知り得た相手方に関する一切の情報を法律上その開示が義務づけられる場合を除き、他に開示しない。契約期間の満了又はその他の事由により本契約が終了した後も同様とする。

（その他遵守事項）

第27条 乙は、本契約の履行に際し、公募要領に定める事項及び当該公募要領に基づき、乙が提案した内容（甲が承諾したものに限る。）を遵守しなければならない。

（契約の費用）

第28条 本契約の締結及び履行に関して必要な費用は、すべて乙の負担とする。

（登記）

第29条 乙がこの土地について、本件借地権設定の登記を行う場合には、甲はこれに協力するものとする。

（疑義の決定）

第30条 本契約に関し疑義が生じた場合又は本契約に定めがない事由が発生した合には、その都度、甲乙双方が誠意をもって協議のうえ決定する。

（管轄裁判所）

第31条 甲乙間に紛争が生じたときは、福岡簡易裁判所又は福岡地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲、乙記名押印の上、それぞれの1通を所持する。

令和〇年〇月〇日

甲 福岡県春日市原町3丁目1番地5

春日市長 井 上 澄 和

乙 （所在地）

春日市中央部市民活動交流拠点コンビニエンスストア出店者公募要領

令和 7 年 5 月 1 日修正

(名称)

(代表者職氏名)