

事業用定期借地権設定契約締結に関する覚書（案）

借地権設定者 福山市（以下「甲」という。）、借地権者 ○○○○（以下「乙」という。）及び乙の連帯保証人 ○○○○（以下「丙」という。）は、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（以下「本件借地権」という。）の設定契約（以下「本契約」という。）について、次のとおり合意したので覚書を締結する。

- 甲、乙及び丙は、公証役場において、公正証書により、本覚書の下記に定める内容に基づき本契約を締結する。
- 公正証書作成の費用は、乙の負担とする。
- 第1項に記載の公正証書には、強制執行認諾条項を付するものとする。
- 本覚書の有効期間は、本覚書の締結日から本契約の締結日までとする。
- 本契約の締結期限日は2026年（令和8年）9月30日とする。

記

（賃貸借物件）

第1条 甲は、次に掲げる土地（以下「賃貸借物件」という。）を乙に現況のまま賃貸するものとする。

賃貸借物件の表示

| 所在地 | 地番 | 地目 | 地積（概測） |
|-----------|-----------|------|--------|
| 福山市北本庄五丁目 | 2001番3の一部 | 水道用地 | 933㎡ |

2 本件借地権は、建物（専ら事業の用に供するものであって、居住の用に供しないもの。以下同じ。）の所有を目的とする賃借権とする。

（賃料）

第2条 賃貸借物件の契約金額は、（10年総額）○○○○円とし、各年度（年度とは、4月1日から3月31日までとする。以下同じ。）の当初に年額○○○○円の賃料を一括して納めるものとする（賃貸借期間が1年に満たない場合の賃料は、賃料年額を365（当該年度に閏日を含む場合は366）で除して得た額に、賃貸借期間の日数を乗じて得た額とする（1円未満切捨て）。）。ただし、契約金額と支払金額の累計額に差額が生じた場合には、賃貸借期間の最終年で、契約金額に合致するよう調整する。

2 乙は、賃料を甲の発行する納入通知書により指定期日までに甲に納付しなければならない。初年度分の賃料については、賃貸借期間の開始日から起算して30日以内に、次年度分以降の賃料については当該年度の4月30日までに、所定の納付書により納付すること。ただし、納付期限の日が金融機関の休日に当たるときは、次の営業日を納付期限の日とする。

3 甲は、社会経済情勢の変動等がある場合は、甲と乙の双方の協議により、原則として3年ごとに賃料を変更することができる。

（賃貸借期間等）

第3条 賃貸借期間は、○○○○年○○月○○日から○○○○年○○月○○日までとする。賃貸借物件に建物を設置する期間及び原状回復に必要となる期間も賃貸借期間に含めるものとする。

賃貸借期間の更新及び建物築造による存続期間の延長は行わない。ただし、再契約を否定するものではない。この場合、再契約の賃貸借期間は、当初の賃貸借期間を超えないものとする。

2 甲と乙は、本件借地権には、法第3条（借地権の存続期間）、法第4条（借地権の更新後の期間）、法第5条（借地契約の更新請求等）、法第6条（借地契約の更新拒絶の要件）、法第7条（建物の再築による借地権の期間の延長）、法第8条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）、法第13条（建物買取請求権）、法第18条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）及び民法第619条第1項（賃貸借の更新の推定等）の規定は適用されないことを確認する。

(用途指定)

第4条 乙は、賃貸借物件を賃貸借期間中、専ら、一般競争入札による市有財産賃貸借の案内書（以下「入札案内書」という。）で指定された用途（以下「指定用途」という。）に基づいた事業の用に供するために賃貸借物件を敷地として存する建物（以下「本件建物」という。）を所有するために使用するものとし、本件建物を居住の用に供してはならない。

(用途の変更の承認)

第5条 乙は、次の各号のいずれかに掲げる場合において、指定用途の変更を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した願書を提出し、甲の書面による承諾を得なければならない。

- (1) 不可抗力又は過失によって賃貸借物件が滅失又は毀損し、引き続き指定用途に基づいた事業に供することが著しく困難又は不可能である場合
- (2) 社会経済情勢の著しい変動、代替施設の設置等により、賃貸借物件を引き続き指定用途に基づいた事業に供することが真に困難又は不適切となった場合

(転貸等の禁止)

第6条 乙は、賃貸借物件を第三者に転貸してはならない。

2 乙は、賃貸借物件の賃借権を第三者に譲渡し、又は他の権利を設定してはならない。

3 乙は、本件建物を第三者に賃貸してはならない。

(登記)

第7条 乙は、賃貸借物件の本契約に基づく事業用定期借地権の設定登記手続を行うことを甲に請求しないものとする。

(建物の増改築等)

第8条 乙は、本件建物の新築、増築、改築及び解体するに当たっては、事前に甲と協議を行い、書面による甲の承諾を得なければならない。

(維持保全義務等)

第9条 乙は、善良な管理者の注意をもって賃貸借物件の維持保全に努めなければならない。また、そのために必要となる一切の費用は、乙の負担とする。

- (1) 賃貸借物件の利活用等に当たっては、法規制等を必ず遵守し、隣接土地所有者及び地域住民等地元関係者との調整又は協議等の必要が生じたときは、全て乙の費用と責任において解決しなければならない。
- (2) 乙は、賃貸借物件が天災地変その他の事由によって損壊した場合は、甲及び乙の協議により修繕を行うものとする。
- (3) 前号の事由による損壊により、乙の責めにより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。
- (4) 使用状況等を確認するため、甲が賃貸借物件の利用状況等について調査をするとき、又は関係資料の提出を求めたときは、乙はこれに応じなければならない。
- (5) 甲が安全対策上必要な事項又は賃貸借物件の管理上必要な事項についての指示、通知等をしたときは、乙はその指示、通知等を遵守しなければならない。

(利用停止等)

第10条 賃貸借物件の管理の必要により、甲が賃貸借物件の利用停止や管理上必要な措置を求めたときは、乙はこれに応じなければならない。この場合、乙に発生した損害について、甲はその損害に対する責任を負わない。

(資料等の提出)

第11条 乙は、賃貸借物件を使用する上で事故等が発生した場合は、直ちに甲に報告し、詳細について報告書（様式は任意）を提出しなければならない。

2 債権の保全上必要があると認めるとき、第三者に賃貸借物件を転貸していると疑いがあるとき等、甲が必要と認めるときは、甲は、乙に対し資料等提出を求めることができる。この場合において、乙は、甲の指示に従わなければならない。

(契約の解除)

第12条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が本契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 甲において賃貸借物件を公用又は公共用に供する必要が生じたとき。

(3) 入札案内書4(1)ケに違反したとき又は入札案内書13(4)に該当するとき。

2 乙は、前項第1号及び第3号の定めによる契約の解除により損害を受けた場合は、甲に対してその補償を請求することができないものとする。

3 乙は合理的でやむを得ない理由がある場合においては、賃貸借期間中であっても解約希望日の6か月以上前に、理由を付した書面でもって本契約を解約することができる。解約日は、甲が解約の申入れを受領した日から6か月を経過する日までの間で甲が指定する日とし、甲は既納の賃料を乙に返還しない。

(賃貸借物件の返還)

第13条 乙は賃貸借期間が満了するとき又は賃貸借期間中に前条第1項若しくは第3項の規定により本契約を解除するときは、甲の指定する期日までに賃貸借物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、賃貸借物件が乙の責めに帰することができない事由により滅失し、若しくは毀損しているとき又は甲が賃貸借物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができるものとする。

2 前項の賃貸借物件を原状に回復して甲に返還する日が、年度を跨いだときの賃料は、第2条で定めるところによる。

3 賃貸借期間の満了によって本件借地権が消滅する場合には、乙は、期間満了1年前までに、本件建物及び工作物等の取壊し等、賃貸借物件の返還に必要な事項を書面により甲に報告し、了承を得るものとする。

4 乙が第1項の指定期日までに原状回復その他必要な処置をしない場合は、賃貸借物件上の物件は、甲において撤去することができるものとし、その費用は、乙の負担とする。

(有益費等の請求権の放棄)

第14条 乙は賃貸借期間が満了したとき又は第12条第1項第1号、第3号及び同条第3項の規定により、本契約を解除したときは、賃貸借物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費その他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

(土地の滅失等)

第15条 賃貸借物件を滅失又は毀損したときは、乙は、直ちにその旨を甲に通知しなければならない。

2 乙は、賃貸借物件の使用に当たって第三者に損害を与えたときは、乙の責任においてこれを処理しなければならない。

(事故等の責任)

第16条 乙が賃貸借物件を使用中に発生した事故等によって乙及び第三者が損害を受けた場合において、甲はその損害に対する責任を負わない。

(違約金)

第17条 乙は、賃貸借期間中に、第4条から第11条まで及び第13条に違反したとき又は第12条第1項第1号及び第3号の規定により契約を解除したときは、第2条で定める契約金額の100分の10に相当する額を違約金として、甲に支払う。

2 前項に規定する違約金は違約罰であって、第19条に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

(契約不適合責任)

第18条 乙は、本契約の締結後、賃貸借物件について、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、履行の追完の請求、賃料の減額の請求、損害賠償の請求をすることはできないものとする。

(損害賠償)

第19条 乙は、本契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(延滞料)

第20条 乙は、納付期日後に賃料を納付したときは、当該賃料に、その納付期限の翌日から納付した日までの期間につき、年14.6%の割合(ただし、各年の「延滞金特例基準割合(平均貸付割合(租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第93条第2項に規定する平均貸付割合をいう。)に年1パーセントの割合を加算した割合をいう。)」が年7.3%の割合に満たない場合は、その年中におい

ては、その年中における延滞金特例基準割合に年7.3%を加算した割合)を乗じて算出した金額に相当する額を、甲の指定する期日までに延滞料として納付しなければならない。ただし、延滞料の金額が100円未満である場合は、この限りではない。

なお、乙は当該延滞料の支払いにより甲の契約解除権の行使を免れるものではない。

(連帯保証)

第21条 丙は、賃料その他本契約から生じる乙の一切の債務について保証し、乙と連帯して履行の責任を負う。

2 前項の丙の負担は、当初の契約時に第2条で定める契約金額の100分の60を限度とする。

3 丙が乙の委託を受けて保証をした場合において、丙からの請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない。

【事業用に供される賃貸借等で、連帯保証人が個人の場合】

4 乙は、丙に対して、本契約の締結に先立ち、次に掲げる項目について、情報の提供を行い、丙は当該情報の提供を受けたことを確認するものとする。

(1) 財産及び収支の状況

(2) 主たる債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況

(3) 主たる債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容

(連帯保証人に対する履行の請求の効力)

第22条 甲の丙に対する履行の請求は、乙に対しても、その効力を生ずるものとする。

(賃料の納付不履行に係る同意)

第23条 乙及び丙は、乙及び丙が賃料を指定期日までに納付しなかったときは、甲が、債権の回収に必要な範囲で、次に掲げる情報を利用し、又は関係機関に照会することに異議なく同意するものとする。

(1) 福山市が保有する乙及び丙に関する税務関係情報

(2) 福山市上下水道局が保有する乙及び丙に関する情報

(3) 乙及び丙の勤務先、取引先金融機関、生命保険会社及び不動産仲介業者が保有する乙及び丙に関する情報

(契約の費用)

第24条 本契約の締結に関して必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

(通知事項)

第25条 乙は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、甲に対して遅滞なくその旨を書面にて通知しなければならない。

(1) 名称、主たる事務所の所在地又は連絡先を変更したとき。

(2) 乙の地位について合併等による包括承継その他の変動が生じたとき。

(3) 代表者を変更したとき。

(4) 解散するとき。

(信義誠実の義務)

第26条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、本件土地が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

(暴排条項)

第27条 乙は、暴力団等その他反社会的勢力との関係又は関与の事実がないことを誓約する。

なお、暴力団等反社会的勢力との関係又は関与の事実には、次に掲げる場合を含むがこれらに限られないものとする。

(1) 乙の関係者が暴力団、暴力団員又はこれらに準ずる者である。なお、乙の関係者は、乙、その役員若しくはこれに準ずる者又は乙の関連会社、その役員若しくはこれに準ずる者を含むものとする。

(2) 暴力団等反社会的勢力が乙の関係者の経営に関与している。

(3) 乙の関係者が暴力団等反社会的勢力に資金提供その他の行為を行うことを通じて暴力団等反社会的勢力の維持又は運営に協力又は関与している。

(4) 乙の関係者が暴力団等反社会的勢力とともに社会的に批判を受ける事業を営んでいる。

(疑義の決定)

第28条 甲と乙は、本契約及び入札案内書に定めのない事項又は本契約及び入札案内書の規定の解釈について疑義が生じた場合、法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決するものとする。

(出訴裁判所)

第29条 本契約に関する紛争についての出訴裁判所は、広島地方裁判所福山支部とする。

以上、本覚書の締結を証するため、本書3通を作成し、甲、乙及び丙が記名・押印の上、各自その1通を保有する。

年（令和 年） 月 日

甲 （借地権設定者）
福山市古野上町15番25号
福山市
福山市上下水道事業管理者 藤井 康弘

乙 （借地権者）

丙 （連帯保証人）