

## 事業用定期借地権設定契約覚書（案）

福山市が施行する旧福山市国民宿舎仙酔島跡地等利活用事業（以下「本事業」という。）について、賃貸人 福山市（以下「甲」という。）と賃借人 ○○○○（以下「乙」という。）は、別紙に記載の土地（以下「本件土地」という。）に、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項に規定する事業用定期借地権を設定するため、公正証書により次の条項の契約（以下「借地契約」という。）を締結するための覚書を締結する。

### （契約の目的）

- 第1条 甲は、乙による事業の用に供する別紙に記載の建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として、本件土地に、乙のために法第23条第2項に規定する借地権（以下「本件借地権」という。）を設定するものとする。
- 2 本件借地権は、賃借権とする。
  - 3 本件借地権には、法第3条から第8条まで、法第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。

### （指定用途）

- 第2条 乙は、本件建物を旧福山市国民宿舎仙酔島跡地等利活用事業募集要項（以下「募集要項」という。）及び旧福山市国民宿舎仙酔島跡地等利活用事業民間事業の条件書（以下「条件書」という。）に定める民間施設の用途に使用するものとする。

### （賃借権の期間）

- 第3条 本件借地権の存続期間は、○○○○年（令和○年）○月○日から○○○○年（令和○年）○月○日までとする。
- 2 借地契約について、契約の更新は行わないものとする。
  - 3 第1項の期間満了前に、乙が本件借地権の残存期間を超えて存続すべき建物を築造した場合においても、借地契約は第1項の期間満了により終了し、本件借地権の存続期間の延長は行わないものとする。
  - 4 甲及び乙は、本件借地権は、本事業の実施を前提とするものであることを確認するものとし、同事業に関して○○○○年（令和○年）○月○日付けで締結した基本協定書（以下「協定書」という。）が、協定書第○条第○項の規定により解除された場合は、第1項の期間満了前であっても、借地契約は別段の意思表示を要することなく当然に終了するものとする。

### （借地料）

- 第4条 本件土地の借地料（以下「本件借地料」という。）は、年額 金○○○○○○円とする。ただし、1年未満の端数が生じる場合は日割り（1年を365日とする。）をもって計算した額とし、円未満の端数は切り捨てる。
- 2 甲及び乙は、前項の規定にかかわらず、固定資産税基準年度の翌年度（3年ごと）に改定する

ものとし、以後3年間その額を据え置くものとする。

(借地料の納付)

第5条 乙は、甲に対し、甲が指定する期日までに、甲が発行する納付書によって、各年度分の本件借地料を支払うものとする。

(賃借人の善管注意義務)

第6条 乙は、善良なる管理者の注意をもって本件土地を使用するとともに、本件土地の使用にあたって通常の維持管理に必要な一切の費用を負担する。

- 2 乙は、本件建物における公共サービスの提供に支障を及ぼさないよう、また施設利用者及び関係者にとって安全で快適な施設利用ができるように、本件建物及び本件土地に設置された物件(植栽、外構等を含む。)の維持・管理業務及び清掃・衛生業務を適切に行い、常時適切な状態に維持管理するものとする。
- 3 乙は、民法(明治29年法律第89号)、商法(明治32年法律第48号)その他法令及び本契約の他の条項にかかわらず、本件土地の種類、品質又は数量に関して借地契約の内容に適合しないことを理由として、甲に対して、履行の追完の請求、借地料の減額の請求、損害賠償の請求又は本契約の解除をすることができない。
- 4 甲は、貸付物件の修繕義務を負わないものとし、本件土地について維持保全、改良その他の行為をするために支出する経費は、全て乙の負担とする。

(延滞金)

第7条 乙は、第5条の納付書に記載された納期限までに借地料を納付しないときは、納付すべき借地料のほか、当該遅延した借地料の額にその納期限の翌日から納付済みの日まで支払遅延防止法(法律第二百五十六号)第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率を乗じて計算した金額の延滞金を納付しなければならない。

- 2 前項の規定により計算した延滞金の額に100円未満の端数があるとき、又はその金額が1,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。

(保証金)

第8条 乙は、保証金として金〇〇〇〇〇〇円を借地契約締結後に、甲が発行する納入通知書により、甲が定める納期限までに預託するものとする。

- 2 乙は、前項の規定によるほか、前項に定める金額に追加して、保証金として、甲、乙の協議により決定した解体費相当額以上を、協定書第〇条第〇項に規定する完工検査が完了した後に、甲が発行する納入通知書により、甲が定める納期限までに預託するものとする。
- 3 前2項の保証金に代わり、乙が保険会社との間に甲を被保険者とする保証保険契約を締結したときには、乙は保証金の全部又は一部を預託しないことができるものとする。
- 4 甲は、乙に借地料の不払いその他借地契約に関して発生する一切の債務の不履行が生じた場合、催告なしに保証金をこれらの債務及びその延滞金の弁済に充当することができるものとする。
- 5 甲は、前項の充当を行った場合には、充当した額を乙に書面にて通知するものとし、乙は、当

該通知を受けた日から30日以内に充当により生じた保証金の不足額を追加して預託しなければならない。

- 6 乙が第16条第1項及び第2項に基づき本件土地を原状に復して甲に返還し、かつ、第22条第2項に規定する登記手続きがなされた場合、甲は、保証金を、借地契約に基づいて生じた乙の債務で未払いのものがあるときは差し引いて、乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員には利息を付さないものとする。
- 7 甲は、前項の規定により未払いの乙の債務を差し引いて保証金を返還するときは、保証金から差し引く金額の内訳を乙に明示しなければならない。
- 8 乙は、保証金返還請求権をもって甲に対する借地料その他の債務との相殺を主張することができない。
- 9 乙は、第9条第2項に規定する場合を除き、保証金返還請求権を第三者へ譲渡してはならず、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。

#### (借地権の譲渡・土地の転貸)

第9条 乙は、第三者に対し、本件借地権の譲渡、本件土地の転貸をしてはならない。ただし、乙は、〇〇〇〇年(令和〇年)〇月〇日付けで甲に対し提出した提案書、協定書、〇〇〇〇年(令和〇年)〇月〇日付けで公表されている募集要項等から逸脱しないことを条件として、事前に甲の書面による承諾を得た場合に限り、本件借地権について第三者に対する譲渡又は本件土地の転貸を行うことができる。

- 2 乙が、前項に基づき事前に甲の書面による承諾を得て本件借地権について第三者に対する譲渡を行う場合には、甲の特段の意思表示がない限り、借地契約上の乙の賃借人たる地位並びに権利及び義務(保証金返還請求権を含む。)もあわせて当該第三者に承継されるものとし、甲と当該第三者との間に借地契約の各規定が適用されるものとする。

#### (建物等の新築及び増改築等)

第10条 乙は、本件建物及び本件建物に附属する工作物等を解体撤去若しくは新築する場合、又は建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項の申請を要する本件建物の増改築を行う場合は、原状変更しようとする理由及び当該原状変更等の計画を書面により申出をし、事前に甲の書面による承諾を得るものとする。ただし、緊急を要する修繕等の場合に限り、乙は甲の事前の書面による承諾を得る前に、緊急のため必要な範囲での修繕をすることができるものとし、直ちに甲に書面による報告を行うものとする。

- 2 甲が前項の承諾を与えた場合でも、第3条第3項の規定により、本件借地権の存続期間は延長されないものとする。

#### (本件建物の賃貸)

第11条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件建物を賃貸してはならない。

- 2 乙が、甲の承諾を得て本件建物を第三者に賃貸する場合は次の各号をすべて満たさなければならない。

(1) 第三者と締結する契約書には、事業用定期借地権上の建物の賃貸借契約であることを明記す

ること。

(2) 借地契約に規定する本件建物の取去に伴い、本件建物の賃貸借契約が終了する旨を定めていること。

3 前項第1号の契約が締結された場合、乙は、甲から本件建物の賃貸借契約書の提示を求められたとき、これに応じなければならない。

4 乙は、建物賃借人との賃貸借契約において法第35条の効果を生じさせないために、本契約期間満了の1年前までに、本契約期間が満了する旨を、建物賃借人に通知しなければならない。

5 甲は、建物賃借人に対し、借地契約の終了時期を自ら通知できるものとし、乙はこれに異議を述べない。

(甲による契約の解除)

第12条 甲は、乙において次の各号の一に掲げる事由が発生した場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、借地契約を解除することができる。

(1) 第2条の指定用途の規定に違反したとき。

(2) 第5条の借地料の納付の規定に違反したとき。

(3) 第8条第1項、第2項、第3項若しくは第5項の規定に違反して、保証金(同項の保証金の不足額を含む。)を預託しなかったとき、又は同条第9項に違反して保証金返還請求権を譲渡し又は担保に供したとき。

(4) 第9条の借地権の譲渡・土地の転貸の規定に違反したとき。

(5) 第10条の建物等の新築及び増改築等の規定に違反したとき。

(6) その他借地契約の規定に対し借地契約を継続し難い重大な違反行為があったとき。

2 甲は、乙において次の各号の一に掲げる事由が発生した場合、乙に対し何らの催告も要せず借地契約を解除することができる。

(1) 監督官庁から営業の停止を命じられたとき。

(2) 事業譲渡・合併・会社分割等の組織再編その他会社の支配に重要な変更が生じたとき。

(3) 差押、仮差押、銀行取引停止処分、国税等の滞納処分を受けたとき。

(4) 破産、民事再生、会社更生その他法的整理手続の申立をし、又はその申立を受けたとき。

(5) その他前各号に準ずる事由が生じたとき。

3 前2項に基づき甲が借地契約を解除した場合、甲は、借地契約の解除により乙に生じた損害等につき一切の責任を負わないものとする。

(乙による契約の解除)

第13条 乙は、甲が借地契約に違反した場合において、乙が当該違反に係る義務の履行を甲に対して催告したにもかかわらず、甲がかかる催告後相当の期間内に当該義務を履行しないときは、借地契約を解除することができる。

2 乙は、第3条第1項に定める本件借地権の存続期間にかかわらず、協定書第○条第○項に定める業務の継続が困難になった場合、6箇月前までに甲に対し書面により申出をし、甲の書面による承諾を得た場合に限り、借地契約を解除することができる。ただし、本件建物の供用開始日より

り3年間は、乙は借地契約の解約を申し入れることはできない。

- 3 乙は、前項により甲に損害が生じた場合、第15条に規定する違約金とは別に、甲が被った損害につき、合理的な範囲で賠償するものとする。

(公用、公共用に供するための契約の解除等)

第14条 甲は、公用又は公共用に供するために必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき借地契約を解除することができる。この場合において、乙に損失が生じた場合には、乙は甲に対し、合理的な範囲で、その補償を請求することができる。

- 2 天災地変その他の不可抗力により甲が債務を履行することができなくなったことにより乙が被った損害については、甲は何ら責任を負わないものとする。

(違約金)

第15条 乙は、第3条第4項の規定に基づき借地契約が終了した場合（乙の責に帰すべき事由により協定書が解除された場合に限る。）、第12条の規定により甲が借地契約を解除した場合、又は第13条第2項本文の規定により乙が借地契約を解除した場合は、甲に対し違約金として借地料の1年分に相当する金員を支払うものとする。

- 2 乙は、保証金を第1項に規定する違約金の一部又は全部に充当することができない。
- 3 第1項に基づく違約金の支払いは、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げない。

(原状回復義務等)

第16条 乙は、第3条第1項の期間の満了により借地契約が終了する場合、自己の費用をもって本件建物その他本件土地に付属させた一切の物を収去し、本件土地を更地にした上で、期間満了日に甲に返還するものとする。ただし、甲が必要と認めた場合に限り、本件土地に付属させた物の残置について、甲乙で協議するものとする。

- 2 乙は、前項に定める事由以外の事由により終了する場合、自己の費用をもって本件建物その他本件土地に付属させた一切の物を収去し、本件土地を更地にした上で、甲の指定する期日までに甲に返還するものとする。ただし、甲が必要と認めた場合に限り、本件土地に付属させた物の残置について、甲乙で協議するものとする。
- 3 甲は、第1項及び第2項に定める本件土地の返還を受ける場合、速やかに現地確認を行うものとし、甲の承諾をもって本件土地の明渡しを完了したものとする。
- 4 理由の如何を問わず借地契約が終了した場合において、乙が第1項又は第2項の規定に基づき本件土地を更地にした上で甲に本件土地を返還しなかった場合、甲は乙に代わって本件土地を更地にすることができる。この場合において、乙は、本件建物その他本件土地に付属させた一切の物に対する所有権を放棄したものとみなし、甲が更地にすることについて異議を申し出ることができず、甲が本件土地を更地にすることを実施する費用は、乙の負担とする。
- 5 甲は、前項の更地にすることを実施する費用について、第8条第6項の規定により、保証金から差し引くことができるものとする。
- 6 第1項、第2項、第4項及び第5項に定める更地とは、本件建物その他本件土地に付属させた一切の物を収去した上で、良質な土砂で平らに均し、土砂の飛散が起こらないようにした状態と

する。

7 本条に定める本件土地の明渡しが遅延した場合は、乙は、甲に対し、借地料の倍額に相当する金員を損害賠償として支払わなければならない。

8 乙は、第1項及び第2項に基づき本件土地を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等について、甲に対しその償還等を請求することができないものとする。

(反社会的勢力の排除)

第17条 乙は、甲に対し、次の各号に掲げる事項を確約する。

- (1) 自ら又は自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。)が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと。
- (2) 反社会的勢力又は政治的若しくは宗教的勢力に自らの名義を利用させ、借地契約の締結をするものではないこと。
- (3) 自ら又は第三者をして、次の行為をしないこと。
  - ア 甲に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。
  - イ 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を棄損する行為。

(禁止又は制限される行為)

第18条 乙は、本件土地の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 本件建物その他本件土地上の施設を反社会的勢力又は政治的若しくは宗教的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
- (2) 本件土地の周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
- (3) 本件建物を反社会的勢力及び政治的又は宗教的勢力に占有させ、又は反社会的勢力及び政治的又は宗教的勢力を反復継続的に出入りさせること。

(禁止又は制限される行為による契約の解除)

第19条 乙について、次のいずれかに該当する場合には、第12条第1項の規定にかかわらず、甲は何らの催告もせずして借地契約を解除することができる。

- (1) 第17条の確約に反する事実が判明したとき。
  - (2) 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。
- 2 甲は、乙が前条に掲げる行為を行った場合は、第12条第1項の規定にかかわらず、何らの催告も要せずして借地契約を解除することができる。
- 3 本条に基づく解除がなされた場合、乙は、第15条の規定にかかわらず、甲に対し、違約金として借地料の3年分に相当する金員を支払うものとする。

(業務等の報告)

第20条 乙は、甲が別途定めるところに従い、乙の事業年度ごとの業務報告書を翌事業年度の6月末までに、甲に提出するものとする。

(協定書・提案書・契約の変更)

第21条 乙は、提案書に定める内容を変更する場合、事前に甲の書面による承諾を得るものとする。

(登記)

第22条 甲及び乙は、本件土地について事業用定期借地権設定登記を行うものとする。

2 借地契約が終了した場合、乙の責任において直ちに本件土地に係る事業用定期借地権の終了、本件土地上の建物の取去、本件建物に付着した担保権の消滅等に伴い必要な一切の登記手続きを行うものとする。

3 本条に関する費用は、乙の負担とする。

(公租公課)

第23条 本件土地に係る公租公課は甲の負担とし、本件建物その他本件土地に設置された物件に係る公租公課は乙の負担とする。

(債務不履行に対する措置)

第24条 乙は、借地契約に基づく金銭債務を履行しないときは、直ちに、強制執行を受けても異議がないことを承諾するものとする。

(公正証書による契約の締結)

第25条 甲及び乙は、公証人役場において、公正証書により、本覚書に定める内容に基づく事業用定期借地権の設定契約を締結するものとする。

2 甲乙間の事業用定期借地権設定契約は、前項の公正証書作成の時に効力を生ずるものとする。

3 第1項の公正証書作成に係る一切の費用は、乙の負担とする。

(届出事項)

第26条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに甲に届け出なければならない。

(1) 乙の名称又は主たる事務所の所在地その他登記すべき事項に変更が生じたとき。

(2) 本協定に基づく事業の実施又は継続に影響を及ぼすおそれのある事由が生じたとき。

(管轄裁判所)

第27条 借地契約に関する訴えの管轄は、福山市を管轄する区域とする広島地方裁判所福山支部とする。

(解釈及び適用)

第28条 借地契約、提案書、協定書、募集要項、条件書相互間に矛盾又は齟齬がある場合は、借地契約(変更がある場合はこれを含む。)、協定書、提案書、募集要項、条件書の順に優先して適用されるものとする。

2 借地契約、提案書、協定書、募集要項、条件書に定めのない事項又は解釈について疑義がある

事項については、甲及び乙は、民法、借地借家法、その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

上記覚書の締結を証するため、本書2通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自1通を保有する。

〇〇〇〇年（令和〇年）〇月〇日

甲 福山市東桜町3番5号  
福山市  
代表者 福山市長 枝 広 直 幹 印

乙 〇〇〇〇  
〇〇〇〇  
代表者 〇〇〇〇 印

別紙 物件の表示

【土地の表示】

【建物の表示】

構造規模：

建築面積： $m^2$

床面積： $m^2$

延床面積： $m^2$

建築高さ： $m$

建築用途：