

事業用定期借地権設定契約に関する覚書（案）

大和郡山市（以下、「甲」という。）と株式会社●●●●（以下、「乙」という。）は、甲の所有する土地について、借地借家法（平成3年法律第90号。以下、「法」という。）第23条1項に規定する事業用定期借地権の設定に関する契約（以下、「本契約」という。）を締結するため、次のとおり合意したので覚書（以下、「本覚書」という。）を締結する。

第1章 本契約の内容

（目的）

- 第1条 本契約は、甲及び乙が、末尾物件目録1記載の土地（以下、「本件土地」という。）につき、事業の用に供する末尾物件目録2記載の建物（以下、「本件建物」という。）を建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下、「区分所有法」という。）の規定により区分所有するための敷地利用権として、事業用定期借地権（以下、「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。
- 2 甲及び乙は、本件借地権について、借地借家法第3条、第5条から第7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条の規定を適用しないことを確認する。
- 3 甲及び乙は、本覚書に定める条件で公正証書を作成するものとし、これを令和●●年●●月●●日までに奈良合同公証役場において行うものとする。
- 4 前項の公正証書には、強制執行認諾条項を付するものとする。
- 5 甲乙間の本契約は、第3項の公正証書作成の時に効力を生ずるものとする。
- 6 本覚書の締結及び第3項の公正証書の作成に係る費用は、全て乙の負担とする。

（本契約の期間）

- 第2条 本件借地権の存続期間は、令和●●年●●月●●日から令和●●年●●月●●日までの30年間とする。ただし、本件借地権の期間の満了時に甲乙の合意により再契約することができるものとする。
- 2 本件建物が、存続期間内に滅失（本件建物の取壊しを含む。）した場合において、甲又は乙が存続期間を超えて存続すべき建物を築造したとしても、存続期間は、延長されないものとする。

（貸付物件の引渡し等）

- 第3条 甲は、第6条の規定による契約保証金を乙が甲に対して全額納付したことを確認した上で、前条に定める本契約の期間の開始の日に、本件土地を乙に引渡す。
- 2 甲は、本件土地について令和●●年●●月●●日（以下、「指定期日」という。）までに、

第1条第1項に基づく事業を開業させなければならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾を得た場合は、指定期日を変更することができる。

(借地料)

第4条 借地料は、月額金●●●●円とする。ただし、期間が1か月に満たない場合は、1か月を30日として日割計算により算出するものとする。なお1円未満は切り捨てる。

2 借地料は、本件借地権の存続期間において発生するものとする。

3 第1項の借地料の額は、本契約を締結する年度（毎年4月1日から翌年3月31日までの期間をいう。）の4月1日を起算日として、本契約締結後、原則として、5か年毎に不動産鑑定評価額に基づいて改定するものとし、改定後の借地料の額を当該年度の開始日から適用するものとする。

(借地料の支払)

第5条 乙は前条第1項の借地料を、毎年四半期ごとに、甲が定める納付期日（以下、「納付期日」という。）、までに甲の発行する納入通知書により支払わなければならない。

2 納付期日が銀行法（昭和56年法律第59号）第15条第1項に規定する銀行の休日に当たるときは、当該休日の翌日をもってその期日とみなす。

3 甲は、本契約が年度の途中において終了した場合においても、前項の規定により支払った借地料の返還を求めることができない。

(契約保証金)

第6条 乙は、借地料その他本契約に基づいて生ずる一切の甲の債務を担保するため、第4条第1項の借地料の12か月相当分金●●●●円を、契約保証金（以下、「保証金」という。）として、本覚書の締結後から本契約の締結に至るまでの間において甲が指定する期日までに甲に預託するものとする。

2 乙に借地料の不払その他本契約に関して発生する債務の支払遅延が生じたときは、甲は、催告なしに保証金をこれの債務の弁済に充当することができる。この場合において、甲は乙に対し、弁済充当日、弁済充当額及び費用を書面で通知する。

3 乙は、前項の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に甲に対し、弁済充当額に相当する額の保証金を追加して預託しなければならない。

4 本契約の終了に伴い、乙が本件土地を原状に復して甲に返還し、または、本件建物における区分所有権の甲への無償譲渡にかかる登記がなされた後において、甲は、本契約に基づいて生じた乙の債務のうち未払のものがあるときは保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、未払債務がないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還するものとする。この場合において、返還すべき金員には利息を付さない。

5 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、甲は乙に対し、

保証金から差し引く金額の内訳を明示しなければならない。

- 6 乙は、本件土地を原状に復して甲に返還する、または、本件建物における区分所有権の甲への無償譲渡にかかる登記がなされるまでの間、保証金返還請求権をもって借地料その他の甲に対する債務と相殺することができない。
- 7 乙は、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。
- 8 第4条第3項の規定により借地料が増額改定された場合は、保証金も改定後の借地料12か月相当分と同額に増額されるものとし、乙は甲の請求に基づき、新たな保証金の額と従前の保証金の額の差額を追加して預託しなければならない。なお、借地料が減額改定された場合は、保証金の増減はないものとする。

(用途)

第7条 甲及び乙は、本件土地について、乙は小売店舗、甲は公共施設及び公共駐車場として本件建物を所有するために使用することを原則とする。ただし、相手方の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

- 2 前項ただし書の規定にかかわらず、甲及び乙は、本件建物を次の各号に掲げる用途に使用し、又は次の各号に掲げる用途に使用しようとする者に対して、形式の如何を問わず、使用させることはできない。

- (1) 法令等に違反し、又は抵触するおそれのある用途
- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に定める風俗営業に関する用途
- (3) 貸金業法（昭和58年法律第32号）第2条第1項に規定する貸金業の用途
- (4) 政治的又は宗教的用途
- (5) 公の秩序又は善良な風俗に反し、又は反するおそれのある用途
- (6) 青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途
- (7) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途
- (8) 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の事務所その他これに類する用途

(物件保全義務)

第8条 甲及び乙は、本件土地を使用するに当たり、常に善良なる管理者の注意をもって本件土地を使用しなければならない。

- 2 乙は、本件土地の利用に当たり、土地の保守及び防災について十分配慮するものとし、隣接地及び周辺に損害迷惑等およぼすことのないよう、本件土地を使用しなければならない。

(使用上の制限)

第9条 乙は、本件土地を第7条第1項に定める使用目的以外の用途に使用し、又は第三者に使用させてはならない。ただし、甲が事前に承諾した場合は、その範囲内で使用することができる。

2 乙は、本件土地に存する本件建物其他工作物等について、増改築等により現状を変更(軽微な変更を除く。)しようとする場合は、事前に変更しようとする理由、変更後の使用目的及び変更の計画等を申請し、甲の承諾を得なければならない。

(転貸借の禁止等)

第10条 甲及び乙は、形式及び理由の如何を問わず、本件借地権の譲渡又は本件土地の転貸等をなし、第三者に使用収益させてならない。ただし、相手方の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

2 甲及び乙は、本契約から生じる一切の権利又は義務その他の本契約の地位を第三者に譲渡してはならない。ただし、相手方の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

(土地の譲渡)

第11条 甲は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ、その旨を乙に通知するものとする。

(工作物等設置の禁止)

第12条 乙は、本件土地上に新たに建物(本件建物を除く。)、工作物等の物件を設置し、又は本件土地の形質を変更する等、本件土地の負担となるような行為をすることができない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得たときは、この限りでない。

2 甲又は乙は、建築基準法(昭和25年法律第201号)上の確認申請を要する本件建物の増改築を行う場合は、相手方と事前に協議をした上で、相手方の承諾を得なければならない。

(本件土地に関する管理)

第13条 本件土地について、天災事変等による場合を除く、通常の整備費、除草費その他本件土地の使用上の管理及び負担について、区分所有法第30条第1項に基づき定める規約により決定するものとする。

(登記)

第14条 乙は、本件建物について表題登記及び保存登記を行うことができる。

2 乙は、前項の登記をした場合は、その完了後、本件建物に係る全部事項証明書1通を甲に提出しなければならない。

3 乙は、第1項の登記をした場合は、本契約終了後速やかに滅失登記等をしなければならない。

(届出事項)

第15条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、速やか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つき変更が生じたとき。
- (2) 乙の地位について合併等による包括継承その他の変動が生じたとき。
- (3) 本件建物の建設事業の実施若しくは継続に悪影響を及ぼし、又はそのおそれのある次の事由が生じたとき。
 - ア 監督官庁から営業の停止措置を命じられたとき。
 - イ 差押、仮差押、銀行の取引停止措置又は国税等の滞納処分を受けたとき。
 - ウ 支払の停止又は支払不能の状態に陥ったとき。
 - エ 破産、民事再生、会社更生その他法的整理手続の申立てをし、又は申立てを受けたとき。
 - オ その他アからエまでに準ずる事由が生じたとき。

(実地調査等)

第16条 甲は、次の各号に該当する事由が生じた場合は、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、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。この場合において、乙はこれに協力しなければならない。

- (1) 借地料の支払がないとき。
- (2) 第6条から前条までに定める義務に違反したとき。
- (3) その他甲が必要と認めたとき。

(遅延損害金)

第17条 乙の責めに帰すべき理由により、借地料の支払を遅滞した場合において、甲は、損害金の支払を乙に請求することができる。

- 2 前項の損害金の額は、借地料につき、遅延日数に応じ、年●・●パーセント（政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定に基づき定められる政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率が改正された場合は、当該改正された後の率）の割合で計算した額とする。

(損害賠償)

第18条 甲は、乙又は乙の使用人の責めに帰すべき理由によって、本件土地が滅失し、又は

毀損したときは、その損害の賠償を乙に請求することができる。

- 2 乙は、本件土地の使用収益に当たり甲又は第三者に損害が生じたときは、その損害の賠償をすべき責めを負う。ただし、その損害が甲の責めに帰すべき理由により生じたときは、この限りでない。

(合意解除等)

第19条 甲は、公用、公共用又は公益事業のために、本件土地を必要とするときは、乙と協議の上、本契約を解除することができる。

- 2 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合において、乙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。
- 3 乙は、やむを得ざる事由により事業の継続が困難になった場合においては、本契約を解除しようとする日の1年前までに甲に対し通知することにより、本契約を解除することができる。
- 4 前項の通知を行った場合において、甲が必要と考える事後の措置について、乙は協力するものとし、甲及び乙は、そのための協議を速やかに開始するものとする。
- 5 第3項の場合において、乙は、甲に対して、解除時における借地料の2年分の相当額を違約金として支払わなければならない。

(甲の解除権)

第20条 甲は、前条の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するときは、乙に対して、相当な期間を定めた上で催告を行い、乙がその期間を経過してもなお催告に係る事由を是正しない場合には、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が、正当な理由なく本契約に定める義務を履行せず、又は履行する見込みがないことが明らかなとき。
- (2) 乙が、第7条の規定に違反したとき。
- (3) 乙が、支払期日までの支払を怠ったとき。
- (4) 乙が、第13条に規定する規約に違反し、信頼関係の破壊に至ったとき。
- (5) 乙が、本契約に違反し、本契約の目的を達することができないと認められるとき。
- 2 甲は、前条及び前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するときは、乙に対して、何らの催告をすることなく、本契約を解除することができる。
- (1) 乙が、支払期日までの支払を2回以上怠ったとき。
- (2) 乙の経営状態が悪化し、又はそのおそれがあると認められる次に掲げる事由があつたとき。
- ア 差押、仮差押、銀行の取引停止措置又は国税等の滞納処分を受けたとき。
- イ 支払の停止又は支払不能の状態に陥ったとき。
- ウ 破産、民事再生、会社更生その他法的整理手続の申立てをし、又は申立てを受けた

とき。

エ その他前各号に準ずる事由が生じたとき。

(3) 乙が、前条又は次条の規定によらず本契約の解除を申し出たとき。

(4) 乙が、第10条第1項に規定する借地権の譲渡・転貸の規定に違反したとき。

(5) 乙が、次のいずれかに該当するとき。

ア 乙の役員等（法人にあっては非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者、その他の団体にあっては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人にあってはその者及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下この号において同じ。）が、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（以下この号において「暴力団員」という。）又は同法第2条第2号に規定する暴力団関係者であると認められるとき。

イ 暴力団（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2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員若しくは暴力団関係者（以下この号において「暴力団員等」という。）が乙の経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 乙の役員等又は使用人が、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加える目的をもって、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等（法人その他の団体又は個人をいう。以下この号において同じ。）を利用するなどしたと認められるとき。

エ 乙の役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営し、若しくは運営に実質的に関与している法人等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又は運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

オ 乙の役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

カ 乙が、他の契約に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知らながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 乙が、アからオまでのいずれかに該当する者を他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求めたにもかかわらず、乙がこれに従わなかったとき。

ク 乙が、暴力団又は暴力団員等から、妨害又は不当要求を受けたにもかかわらず、警察への被害届の提出を故意に怠ったとき。

3 甲は、前2項の規定により本契約を解除した場合において、損害が生じたときは、乙に対して損害賠償を請求することができる。

4 本条の規定により甲が本契約を解除した場合においては、乙は、解除時において残存する存続期間分（2年に満たない場合は2年分とする。）の借地料（解除時における借地料

により積算するものとする。)に相当する額を違約金として、甲の指定する期間内に支払わなければならない。

- 5 前項の規定は甲の損害が同項に規定する違約金の金額を上回る場合に、甲が乙に対して、その上回る部分の損害の賠償を請求することを妨げない。
- 6 甲は、本条の規定により本契約を解除した場合において、乙に損害が生じたとしても、何らの責任も負わないものとする。

(解除に伴う措置等)

第21条 乙は、本件借地権の存続期間が満了(天災等により本契約が失効した場合を含む。)し、又は本契約が解除されたとき(この条において「本件借地権の終了時」という。)は、乙は本件建物を解体撤去する、または、本件建物の区分所有権を無償にて甲に譲渡し、甲はこれを譲り受ける。

- 2 乙は、前項の場合においては、当該部分に付加した動産(本件建物に付合し、取外しに過分の費用を要するものを除く。)を自己の責任と費用にて撤去した上で、遅滞なく当該部分を甲に対して引き渡さなければならない。
- 3 甲は、乙が前項の規定による引渡しを遅滞する場合においては、乙に代わり、当該部分に残存する動産を撤去し、それに要した費用を乙に対して請求することができる。
- 4 乙は、本件借地権の終了時において、甲に対して、本契約に定めのあるものを除き、甲の承諾を得て本件土地上に設置した工作物等の買取りその他本件土地に投じた有益費の償還及び修繕等に要した必要経費その他の費用の請求をすることはできない。
- 5 本契約が存続期間満了により終了する場合においては、乙は、甲に対して、存続期間満了日の2年前までに、本件借地権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。
- 6 前項の場合においては、第10条第1項ただし書に規定する転貸人等がある場合は、乙は、甲との別段の合意がある場合を除き、存続期間が満了する日の1年前までに、当該転貸人等に対し、前項に規定する書面等により退去日について通知を行い、当該転貸人等から退去日を約する書面の交付を受けなければならない。
- 7 乙が、存続期間満了後においても本件土地を占有するときは、甲に対して、その超過日数に応じ、第4条第1項の借地料に相当する額に大和郡山市税外収入金の督促及び滞納処分に関する条例(昭和28年5月大和郡山市条例第17号)の規定により算定した損害金を支払わなければならない。
- 8 乙は、存続期間満了後において、第7条第1項に規定する用途により継続して使用を希望する場合、新たな事業用借地権設定契約の締結について、甲と協議をすることができるものとする。

(強制執行の認諾)

第22条 甲及び乙は、本契約に定める一切の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。

(預託金)

第23条 乙は、本覚書締結と同時に預託金として第4条第1項の借地料の6か月分相当額を甲に預託するものとする。

2 前項により預託された預託金は民法第557条に定める手付金と解するものではない。

3 第1項の預託金は、第1条に定める公正証書作成による本件借地権の成立時点において、第6条第1項の保証金の支払の一部に充当する。

4 第1条第3項に定められた期日までに同項の公正証書が作成されず本契約が成立するに至らなかった場合において、その不成立が乙の債務不履行その他乙の責に帰すべき事由によるときは、乙は甲に対し、預託金の返還請求権を失うものとする。

(管轄裁判所)

第24条 本契約について訴訟等が生じたときは、奈良地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第25条 本契約に定めのない事項又は本契約の履行につき疑義が生じた場合は、甲及び乙双方で協議し円満に解決を図ることとする。

(契約の費用)

第26条 本契約締結に要する費用は、甲乙それぞれの負担とする。

上記のとおりこの覚書を取り交わした証として本書2通を作成し、甲及び乙は各1通を保有するものとする。

令和●●年●●月●●日

甲 大和郡山市北郡山町248-4
大和郡山市
市長 上田 清

乙 ●●●●●●

物 件 目 録

1 本件土地の表示

所在	地番	地目	実測面積 (㎡)
大和郡山市 南郡山町	529番 2	宅地	4147.91
			合計 1 筆

2 本件建物の表示

所 在：大和郡山市南郡山町 5 2 9 番 2

構 造：●●造 ●●階建

建築面積：●●●●㎡

延床面積：●●●●㎡

用 途：●●●●