

事業用定期借地権設定契約に関する覚書
に記載する事項の要旨（案）

賃貸人焼津市（甲）と賃借人（乙）は、甲所有の土地につき、借地借家法第23条第2項に規定する事業用定期借地権の設定に関する契約（借地権設定契約）を締結するために覚書（本覚書）を締結すること。

（予約の合意）

- 1 甲及び乙は、本覚書に定める条件で、公正証書により借地権設定契約を賃貸借期間の開始日の5日前までに締結すること。
- 2 上記2の公正証書は、強制執行認諾条項を付すること。
- 3 借地権設定契約は、公正証書作成のときに効力が生ずること。
- 4 本覚書の締結及び公正証書の作成に係る費用は、全て乙の負担とすること。

（信義誠実の義務）

- 1 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に借地権設定契約を履行すること。

（貸付物件）

- 1 甲が乙に貸し付ける物件（貸付物件）の明細

（指定用途等）

- 1 乙は、貸付物件を、焼津漁港新港地区市単独用地活用に関する事業契約書に記載された用途（指定用途）で使用し、指定用途に基づき建物等（本件建物等）を建設及び所有すること。
- 2 乙は、貸付物件を指定用途以外の用途に使用してはならないこと。
- 3 乙は、貸付物件及び本件建物等を性風俗関連特殊営業その他これらに類する業又は暴力団の事務所の用に供してはならないこと。

（指定用途の内容の変更）

- 1 乙は、指定用途の内容を変更するときは、事前に書面により申請し、甲の承認を受けなければならないこと。

（賃貸借期間）

- 1 借地権設定契約の期間（賃貸借期間）は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとすること。

(契約更新等)

- 1 借地権設定契約は、借地借家法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法第619条の規定は適用しないこと。

(賃料等)

- 1 乙は、別表の土地貸付料（賃料）を甲に支払うこと。
- 2 甲は、以下のいずれかに該当するとき、賃料を増額できること。
 - ・ 貸付物件の価値が上昇したとき。
 - ・ 貸付物件につき、甲が特別の費用を負担するとき。
 - ・ その他正当な理由があると認められるとき。
- 3 1月に満たない期間の賃料は、日割り計算とし、100円未満の端数は切り捨てること。
- 4 本件建物等に係る公租公課は、乙が負担すること。

(賃料の支払)

- 1 乙は、賃料を別表に定める納付期日（納付期日）までに甲の発行する納入通知書により支払うこと。
- 2 納付期日が銀行の休日に当たるときは、翌日とすること。

(延滞金)

- 1 乙は、納付期日までに土地貸付料を支払わないときは、年14.6パーセントの遅延利息を延滞金として支払わなければならないこと。

(保証金)

- 1 乙は、甲に対し、公正証書作成と同時に、保証金として●円を預託すること。
- 2 乙に遅延賃料、延滞金、借地権設定契約に基づく債務の不履行及び甲に賠償すべき債務等がある場合は、甲は、乙に対する通知、催告を要しないで、保証金をこれに充当できるものとし、乙は甲の請求にしたがい、充当前の保証金の額に達するまで補填すること。
- 3 乙は、甲に対する保証金返還請求権を第三者に譲渡又は担保の用に供してはならないこと。
- 4 甲は、借地権設定契約の終了により、本件土地の明渡しを受け、乙による甲に対する一切の弁済が終了したときから1か月以内に保証金を乙に返還するものとし。当該保証金に対して利息は付さないこと。

(契約不適合責任)

- 1 乙は、民法、商法その他法令及び借地権設定契約の他の条項にかかわらず、貸付物件に関して借地権設定契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、賃料の減額の請求、損害賠償の請求又は借地権設定契約の解除をすることができないこと。
- 2 適合しない理由が、明らかに甲の重大な過失に起因するときは、甲乙協議の上、取扱いを決定すること。
- 3 貸付物件について維持保全、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こと。

(権利譲渡等の制限)

- 1 乙は、次に掲げる行為をしてはならないこと。
 - ・ 本件建物等の譲渡、転貸若しくは担保権の設定又は処分
 - ・ 貸付物件の借地権の譲渡若しくは転貸又は形質の改変
 - ・ 本件建物等及び貸付物件の指定用途以外の使用
- 2 事前に理由を記載した書面により甲に申請し、承認を受け場合は、この限りでないこと。

(使用上の制限)

- 1 乙は、貸付物件について指定用途の変更又は貸付物件若しくは本件建物等その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。）するときは、事前に理由及び変更後の使用目的等を書面により甲に申請し、その承認を受けなければならないこと。

(善管注意義務)

- 1 乙は、善良な管理者としての注意を持って貸付物件の維持保全に努めなければならないこと。

(実地保全義務)

- 1 甲は、以下のいずれかに該当するとき、乙に対し業務又は資産の状況に関して質問し、実地にて調査、又は参考となるべき資料その他報告を求めることができること。
 - ・ 賃料の支払がないとき。
 - ・ 甲の承認を必要とする事項について、承認を受けなかったとき。
 - ・ 乙が借地権設定契約に定める義務に違反したとき。
 - ・ その他甲が必要があると認めるとき。

(借地権設定契約の違反に関する違約金)

- 1 甲は、乙が借地権設定契約の規定に違反したときは、直ちに違反状態の回復等を乙に請求すること。
- 2 甲が定めた期間内に、違反状態の回復等がされなかったときは、違約金として、地代の12か月分相当額の範囲内で甲が定める額を支払わなければならないこと。

(本件建物等の滅失等)

- 1 賃貸借期間中に天災地変等の不可抗力その他甲乙いずれの責めにもよらずに本件建物等が毀損又は大部分が滅失した場合は、借地権設定契約は次のとおり取り扱うものとする。
- ・ 乙が本件建物等を新たに築造する場合、借地権設定契約は存続すること。
 - ・ 乙は、本件建物等が滅失した日から2年間、借地借家法第10条第2項の規定により貸付物件上に新たに築造する予定の掲示を行うときは、本件建物等の滅失した日から新たに築造する建物が完了する日までの期間の土地貸付料は無償とすること。
 - ・ 乙が本件建物等を新たに築造しない場合、借地権設定契約は甲乙の合意をもって終了し、甲及び乙は、相手方に対して違約金、損害賠償金、費用負担その他名目にかかわらず一切の金員を請求することはできないこと。

(契約の解除)

- 1 甲は、乙が以下のいずれかに該当するとき、乙に対し催告をすることなく直ちに本契約を解除することができ、乙に対する損害賠償の請求を妨げるものではないこと。
- ・ 権利譲渡等の制限又は使用上の制限の規定に違反したとき。
 - ・ 支払不能又は重要な資産に差押え若しくは競売の申立てを受けたとき。
 - ・ 手形不渡り又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
 - ・ 監督官庁から営業停止・取消処分を受けたとき。
 - ・ 公租公課の滞納処分を受けたとき。
 - ・ 資産、信用状態が悪化又はそのおそれがあると認められる事由があるとき。
 - ・ 破産、民事再生、会社更生手続の申立てをし又は申立てをされたとき。
 - ・ 乙又は構成員の責めに帰すべき事由により甲と乙との間で令和●年●月●日付で締結した焼津漁港新港地区市単独用地活用に関する事業契約書が解除などにより終了したとき。
 - ・ 正当な理由なくして借地権設定契約に違反又は甲との他の契約に違反し、相当期間内に該当違反を是正しないとき。
- 2 乙は、甲が正当な理由なくして借地権設定契約に違反し、相当期間内に該当違反

を是正しないときは、催告をすることなく直ちに借地権設定契約を解除することができ、乙の甲に対する損害賠償の請求を妨げないこと。

(中途解除等)

- 1 甲及び乙は、借地権設定契約で別に定める場合又は甲乙間にて別段の合意がある場合を除き、借地権設定契約を解除することはできないこと。

(原状回復等)

- 1 借地権設定契約が終了する場合、乙は、以下の表に定める返還期限までに、自己の責任と負担において本件建物等を収去し、貸付物件を甲が乙に引き渡した当時の原状に復した上で甲に返還しなければならないこと。

	終了原因	返還期限
(1)	賃貸借期間の満了	賃貸借期間の満了日
(2)	本件建物等の滅失等による解除	解除日から2月以内
(3)	借地権設定契約の規定違反に基づく解除	<甲が解除した場合> 解除日 <乙が解除した場合> 解除日から2月以内

- 2 乙は、甲に対し賃貸借期間が満了する日の1年前までに、本件建物等の取壊し、建物賃借人の明渡し等貸付物件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こと。

- 3 乙が返還期限日までに貸付物件の返還を完了しない場合、乙は、返還完了日までの間、賃料の2倍に相当する額の損害金（返還期限日までの日割り計算により算出する額の損害金）を支払わなければならないこと。

- 4 甲が上記損害金の額を超えて乙の帰責事由により損害を被った場合、当該超過損害を乙に請求することができること。

- 5 損害金は、損害賠償の一部と解してはならないこと。

- 6 賃貸借期間が満了したとき、又は借地権設定契約が解除されたとき、乙は甲に対し建物を買取るべきことを請求することはできず、民法第608条に基づく費用の償還、その他いかなる名目においても、財産上の請求を一切行うことができないこと。

- 7 乙が返還期限までに、正当な理由なく、借地権設定契約に基づく本件建物等の収去又は貸付物件の原状回復を行わず、当該返還期限から2か月以内に貸付物件の明渡しが完了しないものと認められるとき、甲は、乙に代わって本件建物等の収去又は貸付物件の原状回復を行うことができること。

- 8 この場合、乙は、甲が行う本件建物等の収去に必要な措置又は貸付物件の原状回

復の措置を行うとともに、本件建物等に乙所有の残置物等があるとき、乙がその所有権を放棄したものとして、甲は任意にこれらを処分することができ、乙は、甲の措置又は処分に異議を申し出ることができず、甲の措置又は処分に要した費用を負担し、又は、生じた損害を賠償しなければならないこと。

(損害賠償)

- 1 甲及び乙は、本契約に定める義務を履行せず相手方に損害を与えたとき、損害に相当する金額を損害賠償として相手方に支払わなければならないこと。

(暴力団の排除に関する措置)

- 1 甲は、乙が、静岡県暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団又は同条第2号に該当する暴力団員に該当、又は関係しているとき、直ちにこの契約の解除をすることができること。

(登記)

- 1 乙は、本件建物等の所有権保存登記をし、登記手続き完了後、速やかに甲に登記事項証明書を提出すること。

(強制執行認諾)

- 1 乙は、借地権設定契約から生じる乙の金銭債務を履行しないとき、直ちに公正証書に基づく強制執行に服するものとする。

(公正証書作成及び契約等に要する費用)

- 1 借地権設定契約は、公正証書とし、契約に要する費用及び公正証書作成に要する費用は、乙の負担とすること。

(義務・疑義の決定)

- 1 乙は、貸付物件が甲の資産であることを常に考慮し、適正に使用しなければならず、借地権設定契約に関して疑義があるとき、甲乙協議の上決定すること。

(紛争の解決)

- 1 甲、乙間に紛争が生じたとき、双方誠意をもって協議の上、円満に解決すること。

(合意管轄裁判所)

- 1 借地権設定契約に関する一切の紛争について、甲の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすること。

別紙 貸付物件の概要

※事業契約の内容をふまえて記載。

※事業契約の内容をふまえて事業敷地の区画を、赤線で囲んで明示。

所在	地番	地目	登記地籍（㎡）	実測地籍（㎡）
			又は	又は
			登記面積（㎡）	実測面積（㎡）

別表 納付期日

納付日	土地貸付料（円）
令和●年 4 月 1 日	
令和●年 7 月 1 日	
令和●年 10 月 1 日	
令和●年 1 月 1 日	