

この事業用定期借地権設定契約覚書（案）は市が所有する土地のみの（案）であるため、転貸借契約についてはこの（案）によるものではありません。

事業用定期借地権設定契約覚書（案）

岡崎市が施行する東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業について、賃貸人 岡崎市（以下「甲」という。）と賃借人●●●●（以下「乙」という。）とは、甲所有の別紙１の物件表示１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（事業用定期借地権等）第 1 項（借地期間 30 年以上 50 年未満の場合）、【第 23 条（事業用定期借地権等）第 2 項（借地期間 30 年未満の場合）】に規定する借地権を設定することを目的として、以下の内容の契約（以下「本契約」という。）を公正証書により締結するための覚書を締結する。

（契約の目的）

第 1 条 甲は、事業の用に供する別紙 1 の物件表示 2 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 1 項【第 2 項】に規定する借地権（以下「事業用定期借地権」という。）を設定するものとする。

2 本契約により甲が乙のために設定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）は、賃借権とする。

3 本件借地権は、契約の更新又は建物の築造による存続期間の延長がないものとし、借地期間満了時に本件土地上に存する建物その他土地の附属物の買取りを乙は請求できないものとする。（借地期間 30 年以上 50 年未満の場合）

【本件借地権には、法第 3 条から法第 8 条まで、法第 13 条及び法第 18 条並びに民法第 619 条第 1 項の規定は適用されない。（借地期間 30 年未満の場合）】

4 甲以外の第三者の所有に係る土地であって、東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業のため甲が当該第三者との間で事業用定期借地契約に基づき借り受ける土地について、甲及び乙は、本契約とは別に転貸借契約を締結するものとする。

（指定用途）

第 2 条 乙は、平成○年○月○日付けで甲に対し提出した事業計画書（以下「事業計画書」という。）に定める●●施設及び■施設¹の用途として、本件建物を使用するものとし、本件借地権の存続期間中、他の用途には使用しないものとする。ただし、乙は、主たる用途の運営の継続が困難となった場合は、6 箇月前までに甲に通知し、甲の書面による事前の承諾を得た上で、用途変更を行うことができるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、本件建物の全部又は一部を次に掲げる用途に自ら使用し、又は第三者に使用させてはならない。

(1) 政治的又は宗教的用途

¹ 賃借人が整備・保有する施設に合わせて施設名称を記入します

- (2) 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）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する用途
 - (3) 青少年に有害な影響を与える興行、物販又はサービスの用途
 - (4) 騒音、振動、塵埃、悪臭又は電磁波を発生させ、危険物等を使用し、視覚的不快感を与える等の周囲に迷惑を及ぼす用途。
 - (5) 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
 - (6) 公序良俗に反する用途
 - (7) 居住の用に供する用途
 - (8) 貸金業法（昭和 58 年法律第 32 号）第 3 条第 1 項に規定する営業所又は事務所を設置する用途
- 3 深夜時間帯（午後●時から午前●時の時間帯をいう。）に営業を行う用途に供する場合は、乙は事前に書面による甲の承認を得るものとする。ただし、事業計画書に記載された駐輪場については、この限りでない。

（借地期間）

- 第 3 条 本件借地権の存続期間は、本契約の締結日から平成●●年●●月●●日まで（●年●箇月）とする。
- 2 本件借地権については、契約の更新を行わない。ただし、本件借地権の期間の満了後に当事者の合意により再契約をすることができる。
- 3 第 1 項の規定にかかわらず、平成●●年●月●日付けで締結した事業実施協定書（以下「協定書」という。）第 16 条第 1 項に基づく解除その他の事由の如何を問わず終了した場合は、第 1 項の期間満了前であっても、本契約は終了するものとする。

（借地料）

- 第 4 条 本件土地の借地料は、年額金●●●●円（提案●●施設●●●●円（算出根拠：（月額 m^2 ●●円 $\times$ ■ m^2 ） $\times$ 12 か月）、駐輪場■施設●●●●円（算出根拠：（月額 m^2 ●●円 $\times$ ■ m^2 ） $\times$ 12 か月））とする。1 年に満たない期間がある場合には、月割りとし、一箇月に満たない場合には日割り（1 箇月を当該月の属する日数とする。）とし、1 円未満の端数は切り捨てる。
- 2 甲は、本契約の締結日から本件建物の供用開始日が属する月の前月末日までの期間の本件土地の借地料の支払いを免除する。
- 3 甲及び乙は、借地料について、本契約の締結日の属する年度（毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までの期間をいう。以下同じ）の 4 月 1 日を起算日として、3 年ごとに見直し、甲が定める方法により算定した額を当該年度の開始日から適用するものとする。甲が定

(借地料の納付)

- ・(賃借人の善管注意義務)

・ (延滞金)

(保証金)

2 乙に借地料の不払いその他本契約に関して発生する一切の債務の不履行が生じたときは、甲は、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。甲は、充当を行った場合には、弁済充当日、弁済充当額を乙に対し書面で通知するものとし、乙は、当該通知を受けた日から 30 日以内に保証金の不足する額を甲に預託しなければならない。

4 甲は、前項の規定により未払債務の額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。

- 5 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。
- 6 乙は、第10条第3項に規定する場合を除き、保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならず、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。

(建物の賃貸等)

第9条 乙は、本件建物の全部又は一部を事業計画書に記載のない第三者（以下本条において「第三者」という。）へ賃貸し又は使用させる場合は、事前に甲の書面による承諾を得るものとする。

- 2 乙は、次に掲げる団体等に対し、本件建物を賃貸し、又はいかなる方法によっても使用させてはならない。
 - (1) 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またはその構成員の統制下にある団体。
 - (2) 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
 - (3) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条又は第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体
- 3 乙が第三者と締結する建物賃貸借契約は、法第38条に定める定期建物賃貸借とし、かつ、当該契約の期間は第3条に定める期間を超えてはならない。また、当該契約には、本件建物が本件借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、本件借地権は本契約の終了時に消滅し、同時に当該契約も終了することを書面に明記しなければならない。

(借地権の譲渡・転貸)

第10条 乙は、事前に甲の書面による承諾を得ない限り、第三者に対し本件借地権を譲渡し、又は本件土地の全部若しくは一部を転貸することはできないものとする。

- 2 乙が前項の規定に基づき事前に甲の書面による承諾を得て本件土地の全部又は一部を第三者に転貸する場合、当該第三者と締結する賃貸借契約は、法【第23条（事業用定期借地権等）第1項（借地期間30年以上50年未満の場合）、第23条（事業用定期借地権等）第2項（借地期間30年未満の場合）】としなければならない。かつ、第3条に定める期間を超える契約期間の賃貸借契約を締結してはならない。乙は当該第三者との間で、本件借地権は本契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了することを書面で約定するものとする。
- 3 甲が第1項に基づき本件借地権の第三者に対する譲渡について承諾したときは、甲の

特段の意思表示がない限り、本契約上の乙の賃借人たる地位並びに権利及び義務（本保証金の返還請求権を含む。）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本契約の各規定が適用されるものとする。ただし、本件土地の借地料については、本契約の規定にかかわらず、甲の議会の承認がない場合は、【市の選定した不動産鑑定士による不動産鑑定評価額による。】とする。

（建物の新築及び増改築等）

第 11 条 乙は本件建物及び本件建物に付随する工作物等を解体撤去若しくは新築し、又は建築基準法上の確認申請を要する増改築を行う場合は、事前に甲の書面による承諾を得るものとする。

2 前項の承諾を得た場合でも、第 1 条第 3 項の規定が適用されるものとし、本件借地権の借地期間は延長されない。

（土地の譲渡）

第 12 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。

2 甲は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、乙に対する保証金返還債務を当該第三者に承継させるものとする。

（甲による契約の解除）

第 13 条 甲は、乙において次に掲げる事由のいずれかに該当する場合において、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、本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 条の借地料の規定に違反したとき。

(3) 第 9 条第 1 項又は第 3 項の建物賃貸等の規定に違反したとき。

(4) 第 10 条の借地権の譲渡・転貸の規定に違反したとき。

(5) 第 11 条の建物の新築及び増改築等の規定に違反したとき。

(6) 第 8 条第 1 項若しくは第 2 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 6 項の規定に違反して保証金返還請求権を譲渡し、若しくは担保に供したとき。

(7) その他本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本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、銀行取引停止処分又は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てをし、又は申立てを受けたとき。
 - (5) その他前各号に準ずる事由が生じたとき。
- 3 前2項に基づき甲が本契約を解除した場合、甲は本契約の解除により乙に生じた損害等につき一切の負担を負わないものとする。

(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項の規定に基づき本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。

(乙による契約の解除・中途解約)

- 第15条 甲が本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、乙は、本契約を解除することができる。
- 2 乙は、第3条第1項の期間中に乙がやむを得ない事由により事業計画書記載の事業の継続ができなくなった場合、12箇月前までに甲に対し書面で申し入れ、甲の書面による承諾を得た場合に限り、本契約を解約することができる。ただし、本件建物供用開始日より3年間は、乙は本契約の解約を申し入れることは出来ない。
- 3 前項の規定により乙が途中解約する場合、次に定める事項に従うものとする。
- (1) 乙は、本契約に基づく途中解約時点における借地料の2年分相当額を違約罰として甲に支払うものとする。この場合、乙は、保証金を違約罰の一部又は全部に充当することを請求することはできない。なお、第4条第2項に基づく借地料の免除は本号に規定する違約罰の額の算定に当たっては考慮しない。
 - (2) 甲に損害が発生した場合、乙は、前号に規定する違約罰とは別に、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。

(転貸借契約の終了)

- 第16条 甲及び乙は、乙による東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業のため、甲が本件土地に隣接する以下の土地2筆（以下あわせて「隣地」という。）をその所有者から賃借して（以下「原借地契約」という。）乙に転貸し、乙が本件土地と合わせて同事業の対象地として使用することを確認する。

所 在 岡崎市上明大寺町二丁目
地 番 14－7
地 目 宅地
地 積 181.44 m²

所 在 岡崎市上明大寺町二丁目
地 番 14－8
地 目 宅地
地 積 871.08 m²

- 2 甲及び乙は、原借地契約が期間満了により終了した場合は隣地の転貸借契約も終了することを確認する。
- 3 甲及び乙は、前項本文の転貸の終了により相手方が被った損害につき、何らの責任を負わないものとする。

(違約金)

第17条 乙は、第3条第3項の規定に基づき本契約が終了した場合（協定書が乙の責に帰すべき事由により終了したことによって終了したときに限る。）又は第13条第1項若しくは第2項の規定により甲が本契約を解除した場合は、甲に対し違約金として借地料の年額相当額を支払うものとする。当該違約金の額については、本契約期間内において、甲乙間で協議の上、双方の合意により増減することができる。なお、本条に規定する違約金の額の算定に当たって、第4条第2項に基づく借地料の免除は考慮しない。

- 2 乙は、保証金を前項に規定する違約金の一部又は全部に充当することを請求できない。
- 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。

(原状回復等)

第18条 乙は、第3条第1項の期間満了により本契約が終了する場合、本件建物及びその他本件土地に附属させた一切の物を自己の費用をもって収去し、本件土地を更地にした上で、期間満了日までに甲に返還するものとする。

- 2 乙は、本契約が第13条から第15条の事由により終了する場合、本件建物及びその他本件土地に附属させた一切の物を自己の費用をもって収去し、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。
- 3 乙は、第1項及び第2項に定める本件土地の返還をする場合は、甲による現地確認を受け、その承諾を得ることをもって本件土地の明渡しが完了したものとする。
- 4 理由の如何を問わず本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

土地に附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
と及び残置された物を処分することについて異議を申し出ることができず、その一切の
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、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附
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。また、本件土地につき土壤汚染対策法第3条に規定される有害
物質使用特定施設の敷地として利用した場合は、乙の費用により土壤汚染調査を行うも
のとし、土壤汚染が判明した場合には、乙の費用及び責任により、土壤汚染部分につい
て法令上要求される対策を講じ、土壤汚染の無いことを甲に対し保証しなければならない。
い。

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、遅延した日数に応
じ、本契約の終了日現在の借地料（1年に満たない場合は日割りとして計算※転貸借部
分については原借地契約の借地料相当額によるものとする。）の倍額に相当する金員を支
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甲に返還するときは、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。

（反社会的勢力の排除）

第19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) 反社会的勢力に自らの名義を利用させ、本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20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) 本件建物その他本件土地上の施設を反社会的勢力に占有させ、又は反社会的勢力を

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21条 乙について、次の各号該当する場合には、第13条第1項の規定にかかわらず、甲は何らの催告もなく本契約を解除することができる。

- (1) 第19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。
- (3) 第9条第2項に違反したとき。

2 甲は、乙が第20条に掲げる行為を行った場合は、第13条第1項の規定にかかわらず、何らの催告もなく本契約を解除することができる。

3 前2項に基づく解除がなされた場合、乙は、第17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倍に相当する金員を支払うものとする。

(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 本契約が終了した場合には、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収去、本件建物の付着した担保権の消滅等に伴って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 本件土地の固定資産税及び都市計画税は甲の負担とする。

(債務不履行に対する措置)

第24条 乙は、本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。

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発生するものとする。

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、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) 協定書に基づく事業の実施又は継続に悪影響を及ぼす又はそのおそれのある事由が生じたとき。

(管轄裁判所)

第 27 条 本契約に係る訴えについては、名古屋地方裁判所岡崎支部を専属管轄裁判所とする。

(解釈及び適用)

第 28 条 本契約、協定書、募集要項及び提案書相互間に矛盾又は齟齬がある場合は、本契約（変更がある場合はこれを含む。）、協定書、事業計画書及び募集要項の順に優先して適用される。

- 2 本契約、協定書、事業計画書、募集要項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、誠意を持って協議し、解決するものとする。

(以下余白)

以上、本覚書の成立を証するため、本書 2 通作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各自保有する。

平成●●年●●月●●日

甲 岡崎市十王町二丁目 9 番地
岡崎市
代表者 岡崎市長 内 田 康 宏

乙 (構成企業 (代表企業))

(物件表示 1)

(本件土地の表示)

所 在 岡崎市上明大寺町二丁目

地 番 1 4 - 1

地 目 宅地

地 積 5,506.86 m²

(物件表示 2)

事業計画書建物図面記載の●●

床面積 ●●

構造 ex. ○○造地下○階付○階建

第 4 条第 3 項に定める算定方法は以下に掲げるものとする。

$$\text{改定借地料} = \text{現在の借地料} \times \frac{\text{見直す前年の本件土地南側の路線価 (A)}}{\text{(A) の 3 年前の本件土地南側の路線価 (B)}}$$

注 1) 改訂借地料は 1 円未満切り捨て

注 2) 路線価とは固定資産税税路線価をいう。

