

事業用定期借地権設定契約に関する覚書（案）

賃貸人・借地権設定者 八尾市（以下「甲」という。）と賃借人・借地権者 ●● ●●（以下「乙」という。）は、借地借家法第 23 条第 1 項又は第 2 項に規定する事業用定期借地権等の設定に関する契約（以下「本契約」という。）を締結するためにこの覚書（以下「覚書」という。）を締結する。

（予約の合意）

第 1 条 甲及び乙は、覚書に定める条件で、公正証書により本契約を賃貸借期間の開始日の 5 日前までに締結する。

- 2 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。
- 3 甲乙間の本契約は、第 1 項の公正証書作成のときに効力を生ずるものとする。
- 4 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。

（定義）

第 2 条 この契約において使用する用語は、別に甲と乙とが令和 6 年●月●日付けで契約した「基本協定書」において使用する用語の例による。

（信義誠実の義務）

第 3 条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（貸付物件）

第 4 条 甲が乙に貸し付ける物件（以下「貸付物件」という。）は、次のとおりとする。

所 在	八尾市本町二丁目
地 番	1 番 12
地 目	●●
地 積	473. 35 m ²

（使用目的）

第 5 条 乙は、本件土地を、下記に記載の建物（以下「本件建物」という。）を所有するため使用するものとし、住居の用に供する建物を建築してはならない。

記

種 類	●●
構 造	●●
規 模	●階建て、延床面積●●m ²
事業の内容	●●

(契約期間)

第6条 本件契約の契約期間は、令和7年(西暦2025年)4月1日から令和29年(西暦2047年)3月31日までの22年間とする。

2 乙は、本件土地について令和8年●月●日(以下、「指定期日」という。)までに、第5条に記載された内容に基づく事業を開業させなければならない。

3 本契約の存続期間中に本件建物が滅失した場合において、乙が本件土地上に再築したとしても存続期間の延長をしない。

(契約更新等)

第7条 甲と乙とは、本契約が借地借家法(平成3年度法律第90号。以下「法」という。)第23条第2項の規定により存続期間を10年以上30年未満として借地権を設定することを内容とする契約であり、法第3条から第8条まで、第13条および第18条並びに民法(明治29年法律第89号)第619条の規定は適用されないことを確認する。

(借地料)

第8条 乙は、月額金●●円の借地料を支払うものとする。ただし、1ヶ月に満たない月の借地料については、1ヶ月を30日として日割計算によるものとする。なお、1円未満は切り捨てとする。

2 借地料は、本件借地権の期間において発生するものとする。

3 第1項の借地料は、本契約締結後3年毎に日本統計年鑑における地価変動率の変動に合わせて、甲・乙協議の上、改定し、翌4月1日から適用するものとする。

(借地料の支払)

第9条 乙は、借地料を、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甲に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。

(契約保証金)

第10条 乙は、借地料、その他本契約に基づいて生ずる一切の乙の債務を担保するため、甲に対し年額借地料と同額の契約保証金(以下「保証金」という。)金●●円を納付するものとする。

2 乙に借地料の不払い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ら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、弁済充当日、弁済充当額及び費用を乙に書面で通知する。

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日以内に甲に対し保証金の不足額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、乙が本貸付物件を原状に復して甲に返還し、かつ、本件建物等の登記を行った場合には建物滅失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で未払い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、また、未払いの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。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、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。

6 乙は、本貸付物件を原状に復して甲に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって甲に対する賃借料その他の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されたときは、保証金も年額借地料と同額に増額されるものとし、借地料が減額されたときは、保証金の額は変わらないものとする。借地料が増額された場合において、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する。

(契約不適合責任)

第11条 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、貸付物件の種類、品質又は数量に関して本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、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。

2 甲は、貸付物件の修繕義務を負わないものとし、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。

(建物の賃貸)

第12条 乙は、物件表示に記載する用途の範囲内で本件建物の全部又は一部を第三者へ賃貸することができる。この場合は、次に定めるところによらなければならない。

(1) 乙はあらかじめ書面により当該第三者と締結する定期建物賃貸借契約(以下「建物賃貸借契約」という。)の内容について明らかにして、甲の書面による承認を得なければならない。

(2) 建物賃貸借契約は、本件借地権の存続期間の満了に係る、撤去等原状回復に要する期間を勘案し、適切な時期に終了するものとする。また、事業者提案施設に係る定期建物賃貸借契約を締結する際は、賃借人に対して借地期間を超える期間の建物賃貸借契約の締結はできないという旨の説明を行わなければならない。

(3) 建物賃貸借契約は、定期建物賃貸借とし、法第38条第1項の規定に従い、契約の更新がないこととする旨を定めなければならない。

(4) 建物賃貸借契約の締結に先立ち、本件建物の賃借人に対し、法第38条2項の規定による説明を行わなければならない。

(5) 建物賃貸借契約の期間が1年以上である場合は、法第38条第4項の通知期間内に、本件建物の賃借人に対し、期間の満了により建物賃貸借契約が終了する旨の通知しなければならない。

(6) 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(平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。第2条第2項に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又はその構成員(暴力団の構成団体の構成員を含む。)若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過していない者若しくは役員に前記要件に該当する者を含む法人に対して賃貸してはならない。

(7) 建物賃貸借契約において、次に掲げる定めを含む甲の指定する規定を置くこと。

- ア 賃貸する本件建物の用途についての定め
- イ 転貸禁止の定め
- ウ 建物賃貸借に関する権利譲渡禁止の定め

(権利譲渡等)

第13条 乙は、本件借地権を第三者に譲渡し、又は担保に供する等一切の処分をしてはならない。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 乙は、第1項の規定に基づく甲の承諾を得て、本件借地権を第三者に譲渡する場合には、本契約における乙の地位及び本契約において乙が甲に対して負う全ての義務を当該第三者に承継させなければならない。

3 乙は、本件土地を第三者に転貸してはならない。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。

(使用上の制限)

第14条 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。）しようとするときは、事前に変更しようとする理由及び変更後の使用目的等を記載した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。

2 前項の承認は、書面によるものとする。

3 乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用し、土地の活用等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。

(物件保全義務)

第15条 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。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは何らの催告なしに本契約を解除することができる。に本契約を解除することができる。この場合において、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げるものではない。

(1) 第5条に違反したとき

(2) 第8条に定める借地料の支払いを3か月分以上怠ったとき

(3) 第13条に違反したとき

(4) 第14条に違反したとき

(5) 手形不渡りを出したとき、又は、手形交換所の取引停止処分を受けたとき。

(6) 監督官庁から営業停止・取消処分を受けたとき。

(7) 公租公課の滞納処分を受けたとき。

(6) 資産、信用状態が悪化し、又はそのおそれがあると認められる相当の事由があるとき。

(7) 破産、民事再生、会社更生手続の開始申立てをし、又は同申立てをされたとき。

(8) 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6年●月●日付で締結した基本協定書が解除などにより終了したとき。

(9) 正当な理由なくして本契約に違反し、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本契約に違反し、相当期間内に該当違反を是正しないときは、甲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る。

3 前2項又は次条により本契約が解除された場合において、解除をした当事者は相手方当事者に対する損害賠償の請求を妨げない。

(暴力団排除に伴う契約の解除)

第17条 甲は、八尾市暴力団排除条例（平成25年八尾市条例第20号。以下「暴力団排除条例」という。）第8条第1項第6号に基づき、乙（乙が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。）が暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、この契約を解除する。

(本件建物の滅失等)

第18条 本契約の貸付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が毀損し、又は本件建物の大部分が滅失した場合は、次の各号の定めるところによる。

(1) 乙が本件建物を新たに築造する場合、本契約は存続する。乙は、本件建物が滅失した日から2年間、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に関する掲示を行うことができる。この場合において、本件建物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借地料については無償とする。

(2) 乙が本件建物を新たに築造しない場合、本契約は甲乙の合意をもって終了する。この場合において、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のいかににかかわらず一切の金員を請求することはできない。

(契約保証金の帰属)

第19条 甲が、第16条又は第17条の規定により本契約を解除したときは、第10条に定める契約保証金は、乙の違約金として甲に帰属するものとし、乙はその返還を求めることはできない。

(損害賠償)

第20条 乙は、乙又は乙の被用者若しくは請負人が本契約の履行に関連し、甲又は第三者に損害を与えたときは、甲又は第三者が被るすべての損害に対して賠償の責任を負うものとする。

(違約金)

第21条 乙は、次の各号に掲げる事由のいずれかが乙に存する場合は、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。

(1) 第5条の規定に違反して、本件土地に本件建物と異なる建物又は建物以外の構造物を建築

したとき、第8条に定める年額借地料の1年分に相当する金額。

(2) 第5条の規定に違反して、本件建物を定める用途以外の用途に供したとき、第8条に定める年額借地料の1年分に相当する金額。

(3) 第6条第2項の規定に違反して、指定期日までに第5条に記載された内容に基づく事業を開業させなかったとき、第8条に定める年額借地料の25%に相当する金額。

(4) 第8条に規定する借地料を期日までに支払わなかった場合、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、第8条に定める年額借地料の14.6%に相当する金額。

(5) 第10条第7項の規定に違反して、保証金返還請求権を譲渡し、又は担保に供したとき、第8条に定める年額借地料の1年分に相当する金額。

(6) 第12条の規定によらず本件建物を第三者に賃貸したとき、第8条に定める年額借地料の1年分に相当する金額。

(7) 第13条第1項の規定に違反して、本件借地権を第三者に譲渡したとき、第8条に定める年額借地料の1年分に相当する金額。

(8) 第13条第1項並びに第13条第3項の規定に違反して、本件借地権を担保に供したほか、本件土地を第三者に転貸したとき、第8条に定める年額借地料の1年分に相当する金額。

(9) 甲の承諾を要する事項の規定に反した行為を行ったとき、第8条に定める年額借地料の1年分に相当する金額。

(10) 第14条第3項の規定に違反して、本件土地の使用を行ったとき、第8条に定める年額借地料の1年分に相当する金額。

(11) その他本契約の規定に違反する行為があったとき、第8条に定める年額賃料の1年分に相当する金額。

2 甲は、第1項の規定にかかわらず、乙が第1項の各号に掲げる事項に該当した場合において、乙が義務を履行しがたい特別の事由があると認めた場合、違約金を減免又は課さないことができる。

3 第1項の場合において、甲が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、乙が第1項に規定する違約金の全部又は一部の支払を行わないときは、甲は、第10条に規定する契約保証金をその一部として充当することができる。この場合において、第10条第4項及び第10条第6項の規定を準用するものとする。

4 第1項に規定する違約金は、第20条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

5 第1項の各号に掲げる事項に該当する場合において、甲が、第16条又は第17条の規定により本契約を解除したときは、乙は第19条に基づき甲に帰属することになる保証金の額よりも第1項により違約金額が多い場合に限り、第19条に加えて当該差額分の違約金を甲に対して支払えば足りるものとする。

(契約満了後の措置)

第22条 本契約が終了する場合、乙は、次の表に定める本契約の終了原因に応じた返還期限までに、自己の責任と負担において本件建物を収去し、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。

	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)	第16条又は第17条の規定に基づく解除	<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
(3)	第18条第2号の規定に基づく解除	解除から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。ただし、アスファルト舗装の復旧については甲と協議の上決定するものとする。

3 第1項で定める返還期限までに、乙が本件土地を明渡し返還しないときは、乙は甲に対し、当該返還期限日の翌日から明渡し返還完了に至るまで、直近借地料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

4 前項の規定は、甲が当該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を妨げない。

5 第3項に定める損害金は、次条に定める損害賠償の一部と解釈しない。

6 乙が第1項の返還期限までに、正当な理由なく、本契約に基づく本件建物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は、甲は、乙に代わって本件建物の収去又は貸付物件の原状回復を行うことができる。

7 前項の場合において、乙は、甲が行う本件建物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、本件建物に乙所有の残置物等があるときは、乙がその所有権を放棄したのものとして、甲は任意にこれらを処分することができる。この場合において、乙は、甲のこれら措置又は処分に異議を申し出ることができず、甲のこれら措置又は処分に要した費用を負担し、又は、甲に生じた損害を賠償しなければならない。

(近隣等の関係)

第23条 乙は本件土地の利用に当り、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及ぼすことのないよう、善良な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。

(登記)

第24条 乙は本件建物について表示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、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をしなければならない。

4 本貸付物件に係る賃借権については、登記しない。

(公正証書作成及び契約等に要する費用)

第25条 本契約は事業用定期借地権契約であるため、公正証書とするものである。この場合において、本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。

(管轄裁判所)

第26条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(強制執行の認諾)

第27条 乙は、本証書記載の金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

(規定外事項)

第28条 本契約の条項の解釈について疑義が生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲・乙協議の上決定するものとする。

以 上

以上の覚書締結を証するため、本書 2 通を作成し、双方記名押印の上、それぞれのその 1 通を所持する。

令和 年 月 日

甲 大阪府八尾市本町一丁目 1 番 1 号
八尾市
八尾市長

印

乙 (住所)
(法人名)
(代表者名)

印