

事業用定期借地権設定契約覚書（案）

岡崎市が施行する岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業について、賃貸人 岡崎市（以下「甲」という。）と賃借人 ●●●株式会社（以下「乙」という。）は、別紙1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「本契約」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1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、本件建物を岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業募集要項（以下「募集要項」という。）に定める民間複合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●月●日から●年●月●日までとする。
- 2 本契約について、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、本契約は第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、岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用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、同事業に関して令和●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。）が、協定書第18条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、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●●●●●●●●円とする。
- 2 甲は、●年●月●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借地料について、免除するものとする。
 - 3 甲及び乙は、第1項の規定にかかわらず、●年4月1日を借地料算定の起算日とし、3年ごとに別紙2に定める算定方法に基づき、借地料を改定することとする。

(借地料の納付)

第5条 乙は、前条に規定する借地料を、毎年度4月から6月を第1期、7月から9月を第2期、10月から12月を第3期、翌年1月から3月を第4期に分けて甲が発行する納入通知書により、第1期分については毎年4月末日までに、第2期分については毎年7月末日までに、第3期分については毎年10月末日までに、第4期分については毎年1月末日までに、甲に支払うものとする。借地料を4で割った場合に1万円未満の端数が生じたときは、乙は、第2期から第4期に当該端数を切り捨てた金額をそれぞれ納め、第1期に年額の借地料から第2期から第4期までに納める金額を控除した額を納めるものとする。

- 2 前項の規定により1年に満たない借地料支払期間がある場合においても、乙は、前項の規定に従って各期分の借地料を納めるものとする。ただし、1期に満たない期間がある場合は、当該期間の借地料を当該期間の日割りで計算するものとする。
- 3 第1項後段及び前項の規定にかかわらず、借地料納入初年度（本件建物の供用開始する日の属する月から当該年度末までの期間をいう。）においては、借地料は当該期間の月割り（1円未満の端数が生じた場合は切り捨てるものとする。）とし、乙は、甲が発行する納入通知書により、甲が定める納期限（初回は本件建物の供用開始する日の属する月の末日とする。）までに納入するものとする。

(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。

(延滞金)

第7条 乙は、第5条第1項及び第3項の納入通知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●●●●●●●●円を本契約締結後に、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を、協定書第12条第1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 甲は、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。
- 4 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。
- 5 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23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、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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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、●年●月●日付けで甲に対し提出した事業計画書（以下「計画書」という。）、協定書、●年●月●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、本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本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。

(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。

- 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、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条の借地料の納付の規定に違反したとき。
- (3) 第8条第1項、第2項若しくは第4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8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) その他本契約の規定に対し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、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、本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5条第1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、本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3年間は、乙は本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。

(違約金)

第15条 乙は、第3条第4項の規定に基づき本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本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本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5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、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本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、乙が第18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本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。

- 2 乙は、甲が別途定めるところに従い、乙の事業年度ごとの本件土地及び本件建物に関する財務状況を報告書にまとめ、翌事業年度の9月末までに、甲に提出するものとする。

(モニタリング)

第21条 甲は、自転車等駐車場・喫煙所・トイレ（以下「駐輪場等」という。）の整備、管理及び運営について、別紙3に定めるところに従いモニタリングを行うものとし、乙は、別紙3に定める

義務を遵守し、当該モニタリングに協力する。

(協定書・計画書・契約の変更)

第22条 乙は、計画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23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、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24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25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26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27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28条 本契約に関する訴えの管轄は、岡崎市を管轄する区域とする名古屋地方裁判所岡崎支部とする。

(解釈及び適用)

第29条 本契約、計画書、協定書、募集要項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、募集要項の順に優先して適用されるものとする。

2 本契約、計画書、協定書、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。

●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 ●●●● 印

乙 ●●●●
●●●●
代表者 ●●●● 印

別紙1 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：1階 m^2

2階 m^2

延床面積： m^2

建築高さ： m

建築用途：

別紙2 借地料の改定

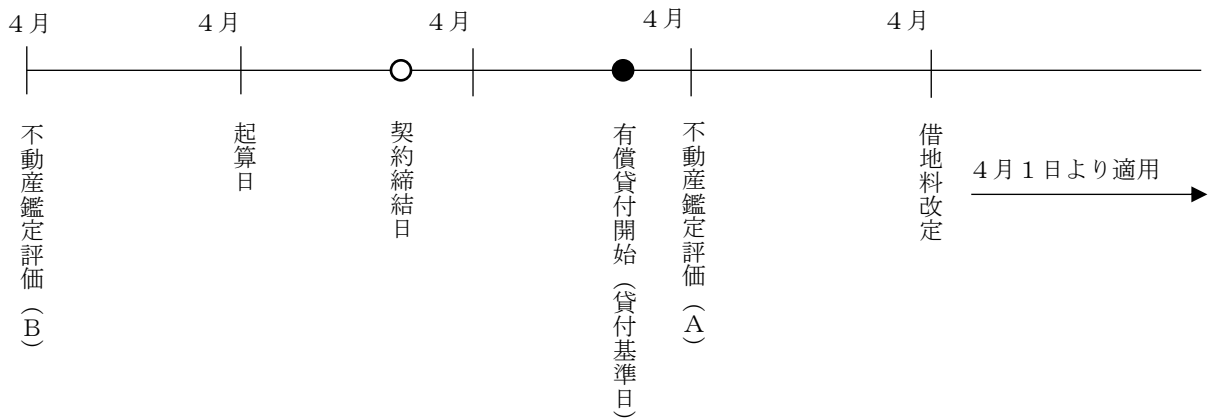
第4条第3項に定める算定方法は以下に掲げるとおりとする。

《算定式》

$$\text{改定借地料} = \text{現在の借地料} \times \frac{\text{借地料改定前年度の本件土地西側道路の不動産鑑定評価額 (A)}}{\text{(A) の3年度前の本件土地西側道路の不動産鑑定評価額 (B)}}$$

注) 改定借地料は1円未満切り捨て

《借地料の改定イメージ》



別紙3 モニタリング

1 実施概要

甲は、乙による本件土地の使用状況が事業計画書、協定書等に記載されている内容に適合しているかについて確認を行う。

2 設計、工事段階におけるモニタリング

【実施方法】

- ① 乙は、本件建物及び本件建物に附属する工作物の設計が完了したときは、直ちに甲に本件建物及び本件建物に附属する工作物の設計書を提出し、甲はその内容を確認する。
- ② 乙は、工事を開始したときは、月に一度、進捗状況報告書を甲に提出してその状況を報告する。
- ③ 甲は、工事の安全対策、騒音等工事中の環境対策について適宜現場調査を行う。乙はこれに協力する。
- ④ 甲は、工事が完了したときは、協定書第12条に定める乙の完工検査に立ち会う。

【改善勧告等】

- ① モニタリングの結果、実施方法①から④において計画書、協定書等に記載されている内容に適合しない、又は要求水準を満たしていないと判断される場合には、甲は、乙に対して、改善勧告を行う。
- ② 乙は、改善勧告を受けたときは迅速に改善を行う。ただし、乙は、甲の行った改善勧告の内容に対し不服があるときは、甲に対して異議を申し述べることができる。この場合、甲は、乙と協議を行い、改善勧告の是非を判断する。
- ③ 甲は、事業用定期借地権設定契約に従って市が改善勧告を行ったものの、改善が見込まれず、再度の改善勧告がなされた場合において、これによっても改善が見込まれないと市が判断するときは、甲は、本契約第12条第1項第6号及び協定書第18条第4号に定めるところにより本契約及び協定書の解除を行うことができる。また実施方法③に関するものについては、本契約第4条第2項に規定する借地料の免除を撤回することができる。

3 維持管理、運営段階におけるモニタリング

【実施方法】

- ① 乙は、本契約第20条第1項に規定する業務報告書を甲が別途定めるところに従い甲に提出し、甲はその内容を確認する。
- ② 甲は、甲が必要と認める場合、協定書第13条第2項に定める駐輪場の立ち入り調査、構成企業の役員等からの説明等を求め、維持管理、運営状況等の確認を行う。乙はこれに協力するものとする。
- ③ 乙は、本契約第20条第2項に規定する財務状況の報告を甲が別途定めるところに従って行い、甲はその内容を確認する。

【改善勧告等】

- ① モニタリングの結果、同等の機能を有した近隣の有料駐輪場の料金に比して不相当な料金の場合、駐輪場の維持管理が適切に行われていないと甲が判断した場合には、甲は、乙に対して、改善勧告を行う。
- ② 乙は、改善勧告を受けたときは迅速に改善を行う。ただし、乙は、甲の行った改善勧告の内容に対し不服があるときは、甲に対して異議を申し述べることができる。この場合、甲は、乙と協議を行い、改善勧告の是非を判断する。
- ③ 甲は、改善勧告によっても改善が見込まれないときは再度、改善勧告を行う。これによっても改善が見込まれないと市が判断するときは、本契約第 15 条に定める違約金とは別に、乙は、甲に対し違約金として借地料の 2 年分に相当する金員を支払うものとする。ただし、利用者数、売上高、営業利益の増減を原因とする違約金の請求は、行わないものとする。

4 役員変更におけるモニタリング

【実施方法】

- ① 乙は、役員変更を行った場合、直ちに甲に対し文書にて役員の氏名、住所を報告し、甲は、本契約第 17 条第 1 号に定める事項を確認する。

【改善勧告等】

- ① モニタリングの結果、乙が本契約第 17 条第 1 号に反することが判明した場合、甲は、本契約第 19 条第 1 項に基づき本契約を解除することができる。