

事業用定期借地権設定契約に関する合意書（案）
（茅ヶ崎協同分）

事業用定期借地権設定契約に関する合意書

貸付人 茅ヶ崎協同株式会社（以下「甲」という。）と借受人 ●●●●●（以下「乙」という。）とは、甲の所有する土地に関して、次のとおり公正証書により借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第1項の規定に基づく事業用定期借地権の設定を目的とした借地契約（以下「本契約」という。）を締結することに合意する。

（目的）

- 第1条 甲と乙は、甲の所有する別紙物件目録の別表第1に記載の土地（以下「本件土地」という。）について、法第23条第1項に規定する事業用定期借地権（以下「本借地権」という。）を設定する。
- 2 本借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長はない。また、本契約が満了した場合は原状に復し、甲に返還することとし、乙は甲に対し建物の買取りを請求することはできないものとする。
- 3 本借地権について、法第4条から第8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条の適用はないものとする。
- 4 別紙物件目録の別表第2に記載の工作物は、本契約の開始時に甲から乙に無償で譲渡する。
- 5 別紙物件目録の別表第3に記載の工作物は、本契約の開始時に甲から乙に無償で貸し付ける。

（指定用途）

- 第2条 乙は、本件土地及び別紙物件目録の別表第3に記載の工作物（以下、これらを併せて「本件土地等」という。）を甲に提出した事業提案書に記載した用途（以下「指定用途」という。）にのみ供するものとし、その他の用途に供してはならない。また、乙は、やむを得ず指定用途を変更する必要がある場合は、その取扱いについて、甲の承諾を得るものとする。
- 2 乙は、本契約の開始後、甲に提出した事業提案書に記載したスケジュールに従って、事業を実施するものとする。ただし、やむを得ない事由がある場合において、甲の承諾を得たときは、この限りでない。

（期間）

- 第3条 本借地権の存続期間は、令和8年4月1日から令和38年3月31日までの30年間とする。

- 2 別紙物件目録の別表第3に記載の工作物の使用貸借期間は、令和8年4月1日から、前項に定める本借地権の存続期間満了日、本契約の終了日又は甲が当該工作物を撤去する日のいずれか早い時点までとする。なお、甲が当該工作物を撤去する場合は、乙は甲の当該撤去作業に協力しなければならない。

(賃料)

第4条 賃料は、年額 金●●●●●円とする。

- 2 乙は、前項に規定する賃料について、当該月分を毎月月末までに、甲が指定する金額を甲が指定する銀行口座に振り込む方法により支払わなければならない。振込手数料は、乙の負担とする。

(賃料の改定)

第5条 前条第1項に規定する賃料は、地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳に登録された価格の評価替えに併せて改定する。

- 2 前項の規定による改定後の賃料は、乙が甲から借り受けている土地（以下「借用地」という。）の評価替え後の固定資産税額及び都市計画税額の合計額（以下「税額」という。）から評価替え前の税額を差し引いた額を、借用地のうち乙が有償で借り受けている土地の面積で除して得た金額（小数点以下切上げ）に、本件土地の面積を乗じて得た金額（小数点以下切上げ）を、改定前の賃料に加算した金額とする。
- 3 甲は、第1項に規定する場合のほか、前条第1項に規定する賃料について、社会経済情勢の変動等により不相当になった場合は、乙と協議の上、改定することができる。
- 4 第1項又は前項の規定により賃料が改定された場合の賃料（以下「改定賃料」という。）の支払は、次の方法による。
- (1) 賃料が改定された時点において、当該年度（4月1日～翌年3月31日まで）分の現行賃料が完納されていない場合には、年額を改定賃料にして前条の規定を準用する。
- (2) 前号に該当しない場合には、差額の確定後速やかに差額について調整する。
- 5 第1項又は第3項の規定により賃料が改定されたときは、甲から乙に通知し、併せて本合意書を変更する。

(契約不適合等)

第6条 甲は、本件土地並びに別紙物件目録の別表第2及び別表第3に記載の工作物につき一切の契約不適合責任を負わず、乙は、本契約を締結した後、

土壌汚染、地中埋設物、面積の不足その他本契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、甲に対して、修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完、賃料の減額、損害賠償等の請求又は本契約の解除をすることができないものとする。

（譲渡及び転貸等の禁止）

第7条 乙は、本契約上の地位及び本契約により生ずる権利義務（本借地権を含むがこれに限られない。）を第三者に譲渡し、又は担保その他の用に供してはならない。

2 乙は、本件土地等を転貸してはならない。

（使用上の制限）

第8条 乙は、本件土地等を善良なる管理者の注意をもって維持保全しなければならない。

2 乙は、本件土地等について、甲の承諾を得ないで現状を変更し、本件土地上に建物、工作物、立木その他設備（以下「新築建物等」という。）を新築し、又は別紙物件目録の別表第2及び別表第3に記載の工作物並びに新築建物等を増改築してはならない。

（変更等承諾手続）

第9条 乙は、第2条第1項若しくは第2項又は前条第2項の規定に基づき、甲の承諾を必要とする行為をしようとするときは、事前にその理由その他参考となるべき事項を記載した書面を甲に提出し、甲の承諾を得なければならない。

2 前項の規定による甲の承諾は、書面によるものとする。

（第三者に損害を及ぼした場合の措置）

第10条 乙は、本件土地等の使用により第三者に損害を及ぼすおそれがある場合は、乙の責任において損害の発生を防止し、第三者に損害を及ぼした場合は、乙の負担において賠償しなければならない。

（滅失又は毀損の通知義務）

第11条 乙は、本件土地等の全部又は一部が滅失し若しくは毀損した場合は、直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

（修繕義務）

第12条 乙は、本件土地等の修繕義務を負うものとする。

2 乙は、本件土地等について、必要費、有益費その他本件土地等の使用に伴

う費用を負担する。

(使用上の損傷等)

第13条 乙は、その責めに帰すべき事由により、本件土地等を滅失し又は毀損した場合においては、乙の負担において本件土地等を原状に回復しなければならない。

(実地調査等)

第14条 甲は、必要があると認めるときは、本契約の期間中において、契約の内容について、その役員又は従業員をして随時に乙に対し質問させ、関係書類その他本件土地等について実地調査させ、又は乙に対し参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、毎年4月30日まで（令和8年を除く。）に、本件土地、別紙物件目録の別表第2及び別表第3に記載の工作物並びに新築建物等について、利用状況等を甲に報告しなければならない。甲が必要と判断して乙に対して報告を求めたときも同様とする。

3 乙は、第1項の調査を拒み若しくは妨げ、又は前二項の報告若しくは第1項の資料の提出を怠ってはならない。

(不可抗力による契約の終了)

第15条 甲乙双方の責めに帰することのできない理由により、本契約に定める条項の履行が不能となったときは、本契約は直ちに終了するものとし、相互に賠償の責めに任じないものとする。

(契約の解除)

第16条 甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合には、本契約を解除することができる。

- (1) 令和●年●月●日付け神奈川県と乙との間の事業用定期借地権設定契約が終了したとき。
- (2) 乙が本件土地等を指定用途に使用しないとき又はその指定用途に使用することをやめたとき。
- (3) 乙が本件土地等について、第2条第2項に規定する事業を実施しないとき。
- (4) 乙が第4条第1項に規定する賃料を支払わないとき。
- (5) 乙が第7条又は第8条の規定に違反したとき。
- (6) 乙又は乙以外の法人（複数の法人によって構成される法人グループによる参加の場合におけるグループの構成員に限る。）が、令和7年●月●日付け茅ヶ崎ゴルフ場運営事業に係る確認書第3項から第5項までの

規定に違反したとき。

(7) その他乙が本契約に定める義務を履行しないとき。

2 前項の規定により本契約が解除された場合、甲は、乙の損失を補償しないものとする。

(暴力団等排除に係る解除)

第17条 甲は、警察本部からの通知等に基づき、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。この場合において、解除により乙に損害が生じて、甲はその賠償の責めを負わないものとする。

(1) 乙が神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号。以下「条例」という。）第2条第5号に規定する暴力団経営支配法人等と認められたとき。

(2) 乙が、条例第23条第1項の規定に違反したと認められたとき。

(3) 乙が、条例第23条第2項の規定に違反したと認められたとき。

(4) 乙又は乙の役員等（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い、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し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と同様以上の支配力を有する者と認められる者を含む。）又は支店若しくは営業所（常時業務の契約を締結する事務所をいう。）の代表者をいう。）が、条例第2条第4号に規定する暴力団員等と密接な関係を有していると認められたとき。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第18条 乙は、契約の履行に当たって、条例第2条第2号に規定する暴力団又は条例第2条第4号に規定する暴力団員等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲に報告するとともに所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力をしなければならない。

2 乙は、不当介入を受けたことにより、本契約の期間開始時に遅れが生じるおそれがある場合は、甲と本契約の期間開始時に関する協議を行わなければならない。

3 乙は、条例第2条第2号に規定する暴力団又は条例第2条第4号に規定する暴力団員等からの不当介入による被害を受けた場合は、その旨を直ちに甲に報告するとともに、被害届を速やかに所轄の警察署に提出しなければならない。

4 乙は、不当介入による被害により本契約の期間開始時に遅れが生じるおそれがある場合は、甲と本契約の期間開始時に関する協議を行わなければならない。

(解除の申入れ)

第19条 乙は、本契約を解除することはできない。ただし、令和23年4月1日以降の全期間については、社会情勢の変化、乙の業績の著しい悪化、その他やむを得ない事由により乙の事業継続が困難となった場合であって、甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

2 乙は、前項の承諾を求める場合には、令和21年3月31日までに甲に対して書面で申し入れなければならない。

(原状回復義務)

第20条 乙は、本契約が満了するとき（本契約が第16条第1項、第17条又は第19条第1項の規定により解除された場合にあっては、甲の指定する期日）までに、乙の責任と負担において本件土地等を原状に復し、甲に返還しなければならない。ただし、別表第2に記載の工作物（増改築をした場合における当該部分を除く。）及び甲が原状に復す必要がないと認めた場合は、この限りでない。

2 乙は、本契約が満了する日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡しの日程等本件土地等の返還に必要な事項について、書面により甲に報告しなければならない。

3 甲は、乙が第1項に規定する義務を履行しないときは、本件土地等を原状に復し、その費用を徴収することができる。

4 乙は、第1項及び前項の場合において、本契約が満了した日又は本契約が解除された日の翌日から、本件土地等を原状に復し甲に返還した日までの日数に応じ、第4条第1項に規定する賃料に相当する額を甲に支払わなければならない。なお、当該金員は、第24条に規定する損害賠償額の予定又はその一部とはしないものとする。

(違約金)

第21条 乙は、第4条第1項に規定する賃料、前条第3項に規定する費用又は同条第4項に規定する賃料に相当する額（以下「賃料等」という。）について、甲が定める支払期限までに支払わないときは、支払期限の翌日から支払をした日までの日数に応じ賃料等の金額につき神奈川県財務規則（昭和29年神奈川県規則第5号）第33条第1項に規定する利率を乗じて計算した額の違約金を甲に支払わなければならない。

2 乙は、第16条第1項又は第17条の規定により、甲が契約を解除した場合には、第4条第1項に規定する賃料に100分の30を乗じた金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。ただし、甲が支払の必要がないと認めた場合は、この限りでない。

3 前二項に規定する違約金は、第24条に規定する損害賠償額の予定又はその

一部とはしないものとする。

- 4 乙が、第4条第1項に規定する賃料及び違約金を支払うべき場合において、支払われた金額がそれらの合計額に満たないときは、違約金から先に充当する。

(賃料等の精算)

第22条 甲は、本契約が解除され、又は終了した場合において、すでに支払われた賃料があるときは、未経過期間に係る賃料を返還するものとする。ただし、第20条第3項に規定する費用、同条第4項に規定する賃料に相当する額又は前条第1項若しくは第2項に規定する違約金その他甲が乙から徴収すべき費用等があるときは、これらの額を当該未経過期間に係る賃料から控除した額を返還するものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第23条 乙は、本契約が満了し、又は第16条第1項、第17条若しくは第19条第1項の規定により本契約が解除された場合において、公正証書の作成その他本契約に要する費用及び本件土地等に支出した有益費、必要費又はその他の費用があってもこれを甲に請求しないものとする。

(損害賠償)

第24条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(住所等の変更の届出)

第25条 乙は、所在地又は代表者に変更があったときは、速やかにそれらを証する文書を添付して書面により甲に届け出るものとする。

(契約の費用)

第26条 公正証書の作成その他本契約に要する費用は、乙の負担とする。

(信義誠実の義務)

第27条 甲及び乙は、信義を重んじ誠実に本契約を履行するものとする。

(近隣住民等への配慮)

第28条 乙は、本契約の期間中、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意するものとする。

- 2 乙は、本件土地等の使用等に伴い、近隣住民その他第三者からの苦情等その他の紛争が生じたときは、乙の責任において誠実に処理解決に当たらなけ

ればならない。

(法令等の規制の遵守)

第29条 乙は、本件土地等の法令等の規制を熟知の上、本契約を締結したものであることを確認し、本件土地等を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(疑義等の決定)

第30条 本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義が生じた事項については、甲乙協議して決定するものとする。

(管轄裁判所)

第31条 本契約について紛争が生じたときは、甲の所在地を管轄する横浜地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(強制執行)

第32条 乙は、本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服するものとする。

本合意の成立を証するため、本合意書を2通作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和●年●月●日

甲 茅ヶ崎市新栄町13番44号
茅ヶ崎協同株式会社
代表取締役 石田 忠勝

乙 所在地 ●●●
法人名 ●●●
代表者名 代表取締役 ●●●●

〈別紙物件目録〉

別表第1 (土地)

	所 在 地	地目	面積(㎡)	備考
1	茅ヶ崎市白浜町 3006 の一部	山林	4,416.99	左記所在地 に存する立 木一式
2	〃 6749 の一部	山林	10,726.97	
3	〃 6750 の一部	山林	16,528.17	
4	〃 6751	山林	24,592.37	
5	茅ヶ崎市浜須賀 6752-1 の一部	山林	11,835.23	
	計		68,099.73	

なお、対象地は別図に記載のとおりとする。

別表第2 (譲渡工作物)

	物 件 等	備 考
1	防球ネット 4 H-A	
2	防球ネット 3 H-C	
3	防球ネット 3 H-D	
4	防球ネット 4 H-B	
5	防球ネット 4 H-C	
6	防球ネット 6 H-A	
7	土留め杭鋼板	防球ネット 3 H-D 先の鋼板
8	境界柵支柱・ネット	境界沿いの柵支柱・ネット
9	木造工作物 7	ティーグラウンド横の小屋
10	木造工作物 8	ティーグラウンド横の小屋
11	木造工作物 9	ティーグラウンド横の小屋
12	噴水管理設備	池付近
13	池	4 H 付近の池

なお、対象工作物は別図に記載のとおりとする。

別表第3 (貸付工作物)

	物 件 等	備 考
1	防球ネット 3 H-E	
2	防球ネット 5 H	

なお、対象工作物は別図に記載のとおりとする。

別図

