

事業用定期借地権設定契約に関する合意書(案)

事業用定期借地権設定契約に関する合意書

貸付人神奈川県知事●●●●●(以下「甲」という。)と借受人●●●●●(以下「乙」という。)とは、甲の所有する土地の賃貸借に関して、令和●年●月●日、博物館前本町公証役場において、次の内容について、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。)を締結することを合意する。

(目的)

- 第1条 甲と乙は、甲の所有する別表物件目録に記載する土地(以下「目的物件」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を設定する。
- 2 本件借地権については、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、第3条に規定する借地権の期間が満了した場合は原状(第3条に規定する借地権の期間の開始時に目的物件に存する建物、工作物及び立木等を撤去後の更地の状態をいう。以下同じ。)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 本件借地権について、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 別表物件目録に記載の目的物件に存する工作物及び立木等は、第3条に規定する借地権の期間の開始時に甲から乙へ無償で譲渡する。

(指定用途)

- 第2条 乙は、目的物件を甲に提出した事業提案書に記載された用途(以下「指定用途」という。)に供するものとし、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際は、その取扱いについて甲に事前に協議を行い甲の承諾を得るものとする。
- 2 乙は、第3条に規定する借地権の期間の開始後、指定用途に従い目的物件に関する当該地の開発計画や建築計画に係る官公庁への許可申請及び届出等を行い、許可等を受け、3年以内に工事着手をしなければならない。ただし、やむを得ない事由により、甲に事前に協議を行い甲の承諾を得た場合はこの限りでない。

(期間)

- 第3条 借地権の期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの49年間とする。

(貸付料)

- 第4条 貸付料は、年額金●●●●●円とし、年度ごとに一括して徴収する。

(貸付料の改定)

- 第5条 前条に規定する貸付料は、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換えにあわせて改定するものとし、その金額は目的物件の改定後の台帳価格(神奈川県県有財産規則(昭和59年神奈川県規則第40号)第46条に規定する県有財産台帳に登載する県有財産の価格)を改定前の台帳価格で除して得た率(小数点以下第四位を切捨て)に改定前の貸付料を乗じ

て算出した額(1円未満の端数がある場合にはこれを切り捨てた額)とする。

- 2 前項の金額については、甲から乙に通知し、併せて本合意書を変更する。
- 3 甲は、第1項の規定にかかわらず、前条に規定する貸付料について、関係法令の改定、経済事情の変動又は目的物件の状況変化その他正当な理由があると認めるときは、改定をすることができる。

(貸付料の納付)

第6条 乙は、第4条に規定する貸付料を甲が別に発行する納入通知書により、各年度内の甲の指定する期日までに、神奈川県公金取扱店において納付しなければならない。

- 2 前条の規定により貸付料が改定された場合の貸付料(以下「改定貸付料」という。)の納付は、次の方法による。
 - (1) 貸付料が改定された時点において、改定前の貸付料が納付されていない場合には、乙は、改定貸付料を、甲が別に指定する日までに納付しなければならない。
 - (2) 前号に該当しない場合には、甲は、納付済の貸付料と改定貸付料の差額を確定し、乙は、甲が別に指定する日までに差額を納付し又は還付請求するものとする。

(契約不適合等)

第7条 乙は、本契約を締結した後、目的物件に土壌汚染、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、目的物件の修補、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、貸付料の減額、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8条 乙は、甲の承諾を得ないで、本契約に基づく借地権を第三者に譲渡し、又は担保その他の権利の用に供してはならない。

- 2 乙は、甲の承諾を得ないで、目的物件を転貸してはならない。ただし、事業目的が賃貸駐車場の運営等の場合は、この限りではない。

(使用上の制限)

第9条 乙は、目的物件が県有財産であることを常に考慮し、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、目的物件について甲の承諾を得ないで現状を変更し、目的物件上に建物、工作物、立木その他の設備(以下「建物等」という。)を新築し、又は建物等の増改築をしてはならない。
- 3 乙は、甲の承諾を得ないで、建築物等を担保の目的に供してはならない。

(変更等承諾手続き)

第10条 乙は、第2条第1項若しくは第2項、第8条第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詳細に記載した書面により、甲に申請し、甲の承諾を得なければならない。

- 2 前項の規定による乙の申請に対する甲の承諾は、書面によるものとする。
- 3 第1項に基づく乙の申請は、乙から乙以外の第三者に目的物件が転貸されているときも同様の扱いとする。

(第三者との賃貸借等に関する措置)

第11条 乙は、甲の承諾を得た上で目的物件を第三者に転貸する場合には、当該第三者との間で締結する契約は、事業用定期借地契約又は使用貸借契約とする。

2 乙は、前項の規定により締結する当該第三者との契約において、以下のことを合意し、書面をもって明示しなければならない。ただし、第4号については、第3条に規定する借地権の期間の開始後、3年を経過していない場合で、かつ、工事着手をしていない場合に限る。

(1) 目的物件が法第23条第1項に規定する事業用定期借地権に基づくものであり、第3条に規定する借地権の期間の満了により借地権が消滅した場合は、当該第三者は自己の責任と負担において原状に回復して目的物件を返還すること。

(2) 乙は、期間の満了により借地権が消滅したにもかかわらず当該第三者が前号の義務を履行しない場合は、乙が第三者に代わって前号の義務を行えることとするために、当該第三者は前号の義務を乙に委任し、その取壊し経費については当該第三者の負担とすること。

(3) 指定用途を遵守すること。

(4) 第2条第2項に規定する工事着手を遵守すること。

(5) 第16条に規定する乙による報告及び資料の提出並びに甲による調査等に協力すること。

(第三者に損害を及ぼした場合の措置)

第12条 乙は、目的物件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13条 乙は、目的物件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14条 乙は目的物件の修繕義務を負うものとする。

2 乙は、目的物件についての修繕費等の必要費、改良費等の有益費その他目的物件の使用に伴い要する費用を負担する。

(使用上の損傷等)

第15条 乙は、その責めに帰する理由により、目的物件を滅失し又は毀損した場合には、乙の負担において目的物件を原状に回復しなければならない。

(実地調査等)

第16条 甲は、必要があると認めるときは、第3条に規定する借地権の期間中において、この契約の内容について、その職員をして随時に乙に対し、乙又は乙が転貸した者のその業務若しくは資産の状況に関して質問させ、関係書類及び目的物件について実地に調査させ、又は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、第3条に規定する借地権の期間中において毎年4月30日まで(ただし、令和●年を除く。)に、また、甲が必要と認めるときは、目的物件について権利の設定又は目的物件上に所在する建物等の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況等

を甲に報告しなければならない。

- 3 乙は、第1項の調査を拒み若しくは妨げ、又は前2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17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18条 甲は、次の各号のいずれかに該当する事態が生じた場合には、本契約を解除することができる。

- (1) 甲、国、地方公共団体その他公共団体において、目的物件を公用又は公共用に供する必要が生じたとき。
- (2) 甲以外の者に目的物件の所有権が移転したとき。
- (3) 乙が、目的物件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。
- (4) 乙が、目的物件について、第2条第2項に規定する工事着手をしないとき。
- (5) 第4条に規定する貸付料の納付がないとき。
- (6) 乙が、第8条又は第9条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 前項第2号から第7号までの本契約解除の場合には、甲は、乙の損失を補償しないものとする。ただし、前項第2号のうち、第三者に目的物件の所有権が移転したときはその限りでない。

(暴力団等排除に係る解除)

第19条 甲は、警察本部からの通知に基づき、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も、甲はその損害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、本条及び次条において、「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項に違反したと認められたとき。
- (3) 乙が、条例第23条第2項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20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恐れがあ

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恐れがある場合は、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。

(解約の申入れ)

- 第21条 乙は、本契約を解約することはできない。ただし、令和●年●月●日以降の期間については、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に限り、この契約を解約することができる。
- 2 乙は、前項の承諾を求める場合には、6ヶ月前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22条 乙は、第3条に規定する借地権の期間が満了するとき（本契約が第18条若しくは第19条の規定により解除され、又は前条の規定により解約された場合にあつては、甲の指定する期日）までに、乙の責任と負担において目的物件を原状に復し、甲に返還しなければならない。ただし、通常の使用及び収益によって生じた目的物件の損耗並びに目的物件の経年劣化に該当する場合又は甲が原状に復す必要がないと認めた場合にはこの限りでない。
- 2 第18条第1項第3号又は第4号に該当して本契約が解除されたときは、甲に目的物件を返還する期日は本契約が解除された日の翌日から1年後とする。
 - 3 乙は甲に対し、第3条に規定する借地権の期間が満了する日の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目的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。
 - 4 甲は、乙が第1項に規定する義務を履行しないときは目的物件を原状に復し、その費用を徴収することができる。
 - 5 乙は、第1項及び前項の場合において、第3条に規定する借地権の期間が満了した日又は本契約の解除された日の翌日から、乙又は甲が目的物件を原状に復し甲に返還した日までの日数に応じ、第4条に規定する貸付料に相当する額を甲に納付しなければならない。

(違約金)

- 第23条 乙は、第4条に規定する貸付料、前条第4項に規定する費用又は同条第5項に規定する貸付料に相当する額（以下「貸付料等」という。）について、甲が定める納付期限までに納付しないときは、納付期限の翌日から納付した日までの日数に応じ貸付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条に規定する違約金にかかる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 第18条第1項第3号から第7号までに該当し、又は第19条の規定により、甲が契約を解除した場合においては、乙は、（借受希望価格提案書に記載した借受希望価格（年額））に10分の49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、甲が当該違約金の支払いをさせる必要がないと認めた場合はこの限りでない。
 - 3 前2項に規定する違約金は、第26条に規定する損害賠償額又はその一部とはしない

ものとする。

- 4 乙が、第4条に規定する貸付料及び違約金を納付すべき場合において、納付された金額が第4条に規定する貸付料及び違約金の合計額に満たないときは、まず違約金から充当する。

(貸付料等の精算)

第24条 甲は、本契約が解除され、解約され、又は終了した場合において、すでに納付された貸付料があるときは、未経過期間に係る貸付料を還付するものとする。ただし、第22条第4項に規定する費用、同条第5項に規定する貸付料に相当する額又は前条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貸付料から控除した額を還付するものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第25条 乙は、第3条に規定する借地権の期間が満了した場合、第18条若しくは第19条の規定により本契約が解除された場合、又は第21条の規定により本契約を解約した場合において、公正証書の作成その他本契約に要する費用及び目的物件に支出した有益費、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26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27条 乙は、所在地又は代表者に変更があったとき及び事業者構成等に大幅な変動が生じたときは、速やかにそれ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28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29条 甲乙両者は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行するものとする。

(近隣住民等への配慮)

第30条

乙は、第3条に規定する借地権の期間においては、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(法令等の規制の遵守)

第31条 乙は、目的物件の法令等の規制を熟知の上、この契約を締結したものであることを確認し、目的物件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32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33条 本契約について訴訟等が生じたときは、甲の所在地を管轄する横浜地方裁判所を第一審の裁判所とする。

(強制執行)

第34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。

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

令和●年●月●日

甲 横浜中区日本大通1
神奈川県知事 ●● ●●

乙 所在地 ●●●
法人名 ●●●
代表者名 代表取締役 ●●●●●(印)

〈別表物件目録〉

所在	地番	地目	地積	工作物等
				左記所在地に存する 甲が所有する工作物 及び立木等一式