

事業用定期借地権等設定契約に関する覚書（案）

賃貸人下関市（以下「甲」という。）と賃借人●●●（以下「乙」という。）とは、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。

- 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。
- 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。
- 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4年●月●日付けで契約した「安岡地区複合施設整備事業仮事業契約書」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。

所在地	下関市富任町五丁目●●●●
地目	●●●
地積	●●●●㎡
備考	詳細は別紙1のとおり

（指定用途等）

第5条 乙は、貸付物件を、安岡地区複合施設整備事業要求水準書6.2.(2) 施設整備の方針及び事業者提案書に記載された用途（以下「指定用途」という。）に従って使用し、指定用途に基づき建物（以下「本件建物」という。）を建設及び所有しなければならない。

- 乙は、本物件を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業又は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の用に供してはならない。

（指定用途の内容の変更）

第6条 乙は、前条に規定する指定用途の内容を変更しようとするときは、事前に変更内容を書面により申請し、甲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。

(賃貸借期間)

第7条 本契約の賃貸借期間（以下「賃貸借期間」という。）は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。

(契約更新等)

第8条 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場合には、法第3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条の規定は適用しない。

2 法第23条第1項の規定により存続期間を30年以上50年未満として借地権を設定する場合には、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに法第13条の規定による買取りの請求を乙はすることができない。

(地代)

第9条 甲が実施する不動産鑑定評価に基づき、乙は、別表に定める地代（以下「地代」という。）を甲に支払うものとする。

2 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、地代の増額をすることができる。

(1) 貸付物件の価値が上昇したとき。

(2) 貸付物件につき、甲が特別の費用を負担することになったとき。

(3) その他正当な理由があると認められるとき。

3 1月に満たない期間の地代については、当該月の日割り計算によるものとし、100円未満の端数は切り捨てる。

4 貸付物件及び本件建物に公租公課が課せられた場合は、乙の負担とする。

5 貸付物件の公租公課の負担方法は、貸付物件の公租公課相当額を地代に加算する方法又は別途甲乙間にて合意した方法とする。

(地代の支払)

第10条 乙は、地代を、別表に定める納付期日（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。

(延滞金)

第11条 乙は、納付期日（前条第2項の規定により納付期日とみなされた日を含む。）までに地代を支払わないときは、その翌日から支払った日まで、遅延利息として年14.5パーセン

トの割合で計算した金額を延滞金として甲に支払わなければならない。

(充当の順序)

第12条 乙が、地代及び延滞金を支払う場合において、支払われた金額が地代及び延滞金の合計額に満たないときは、延滞金から充当する。

(契約不適合責任)

第13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、地代の減額の請求、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。

(権利譲渡等)

第14条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、事前にその理由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。ただし、事業計画書においてあらかじめ記載された事項については、甲の承認を不要とする。

(1) 本件建物の全部又は一部について、第三者に譲渡、貸付け、担保権の設定その他一切の処分をしようとする場合

(2) 貸付物件を転貸しようとする場合

(3) 本契約に基づく貸付物件に係る乙の借地権を譲渡、質権等の担保権の設定その他一切の処分をしようとする場合

(使用上の制限)

第15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。

(物件保全義務)

第16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。

(実地保全義務)

第17条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地にて調査し、又は参考となるべき資料その他報告を求めることができる。この場合において、乙は、当該調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- (1) 第9条に定める地代の支払がないとき。
- (2) 第14条又は第15条に規定する甲の承認を受けなかったとき。
- (3) 乙が本契約に定める義務に違反したとき。
- (4) その他甲が必要があると認めるとき。

(違約金)

第18条 乙は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

- (1) 第15条第1項の増改築等に係る事前承認を受ける義務又は前条に定める義務に違反した場合 第9条に定める地代の12月分
- (2) 第5条、第6条第1項又は第14条に定める義務に違反した場合 第9条に定める地代の18月分

2 前項に定める違約金は、第23条に定める損害賠償額の一部と解釈しない。

(本件建物の滅失等)

第19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地代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んにかかわらず一切の金員を請求することはできない。

(契約の解除)

第20条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、乙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。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14条又は第15条第1項の規定に違反したとき。
- (2) 支払不能になったとき、又は重要な資産に差押え若しくは競売の申立てを受けたとき。
- (3) 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。
- (4) 監督官庁から営業停止・取消処分を受けたとき。
- (5) 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、会社更生手続の申立てをし、又は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〔事業者名〕との間で令和4年●月●日付で締結した安岡地区複合施設整備事業仮事業契約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。この場合において、乙の甲に対する損害賠償の請求を妨げない。

(中途解除等)

第21条 甲及び乙は、本契約で別に定める場合又は甲乙間にて別段の合意がある場合を除き、本契約を解除することはできない。

(原状回復等)

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取去し、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。ただし、甲が無償譲渡又は有償での買取りを乙に求めたときは、乙はこれに応じるものとする。

	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19条第2号の規定に基づく解除	解除日から2月以内
(3)	第20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

- 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。
- 3 乙が第1項に定める返還期限日までに貸付物件の返還を完了しない場合、乙は、返還完了日までの間、第9条第1項に定める地代（同条第2項の規定により地代の増額が行われた場合にあっては、増額後の金額）の2倍に相当する額の損害金（返還期限日までの日割り計算により算出する額の損害金）を甲に支払うものとする。
- 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 法第23条の規定により賃貸借期間が満了したとき、又は第19条から前条までの規定により本契約が解除されたときは、乙は甲に対し建物を買取るべきことを請求することはできない。この場合において、民法第608条に基づく費用の償還、その他いかなる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。
- 7 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取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。

- 8 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ものであるとして、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。

(損害賠償)

第23条 甲及び乙は、本契約に定める義務を履行しないため相手方に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として相手方に支払わなければならない。

(下関市暴力団排除条例による措置に係る特記事項)

第24条 本契約に関する下関市暴力団排除条例（平成23年条例第42号）による措置については、別紙2下関市暴力団排除条例による措置に係る特記事項のとおりとする。

(執行認諾)

第25条 乙は、本契約から生じる乙の金銭債務を履行しないときは、直ちに本公正証書に基づく強制執行に服するものとする。

(公正証書作成及び契約等に要する費用)

第26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。

(義務・疑義の決定)

第27条 乙は、貸付物件が甲の資産であることを常に考慮し、適正に使用しなければならない。
2 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(紛争の解決)

第28条 甲、乙間に紛争が生じたときは、双方誠意をもって協議の上、円満に解決するものとする。

(合意管轄裁判所)

第29条 本契約に関する一切の紛争については、甲の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

以上の覚書締結の証として、この証書2通を作成し、双方記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年(202■年) 月 日

甲 下関市
下関市長 前田 晋太郎 印

乙 住所
氏名
代表者 印

下関市暴力団排除条例による措置に係る特記事項

(総則)

第1条 甲と乙は、下関市暴力団排除条例第3条に規定する基本理念に基づき、同条例第6条の規定による措置として、この特記事項を設ける。

(暴力団排除に係る契約の解除)

第2条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、乙に対しなんらの催告を要せず、この契約を解除することができる。

- (1) 役員等(乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくはこの契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。)が、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6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であると認められるとき。
- (2) 暴力団(暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員が、経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、若しくは便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (6) 下請契約又は資材、原材料等の購入契約の締結に当たり、その相手方が前各号のいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- (7) 乙が、第1号から第5号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料等の購入契約の相手方としていた場合(第6号に該当する場合を除く。)に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

2 前項の規定により契約を解除した場合の契約保証金の帰属及び損害賠償については、この特記事項が付加される契約の規定による。

(関係機関への照会等)

第3条 甲は、暴力団を排除する目的のため、必要と認めるときは、乙に対して、役員等についての名簿その他の必要な情報の提供を求め、その情報を管轄の警察署に提供して、乙が前条第1項各号に該当するか否かについて、照会できるものとする。

2 乙は、前項の規定により、甲が当該警察署に照会を行うことについて、承諾するものとする。

(契約の履行の妨害又は不当要求の際の措置)

第4条 乙は、自ら又はこの契約の下請若しくは受託をさせた者(この条において「下請事業者等」という。)が、暴力団又は暴力団員から、この契約の適正な履行の妨害又はこの契約に係る不当要求を受けたときは、き然として拒否し、その旨を速やかに甲に報告するとともに、管轄の警察署に届け出なければならない。

2 甲、乙及び下請事業者等は、前項の場合において、管轄の警察署と協力して、この契約の履行の妨害又はこの契約に係る不当要求を排除する対策を講じるものとする。