

事業用定期借地権設定のための覚書（案）

借地権設定者・広島県を甲とし、借地権者・_____を乙とし、連帯保証人・_____を丙として、甲、乙及び丙とは、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項に定める定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定契約（以下「本契約」という。）の条項について、次のとおり合意したので覚書を締結する。

（目的）

第1条 甲は、「広島空港都市施設用地（ガソリンスタンド）の貸付に係る事業提案募集【募集要項】」（以下「要項」という。）に従って乙が応募した用途に基づいた事業の実施を目的として、その所有する次の土地（以下「本件土地」という。）を、乙に現況のまま賃貸し、乙はこれを賃借する。

所在	地番	公簿地目	地積 (実測面積)
三原市本郷町善入寺字平岩	10064 番 11	宅地	455.05 m ²
	10064 番 146	雑種地	41.86 m ²
	10064 番 150	雑種地	1,184.89 m ²
	10064 番 151	田	162.77 m ²
		計	1,844.57 m ²

- 2 本件借地権は、建物（居住の用に供するものを除く。以下同じ。）の所有を目的とする賃借権とする。
- 3 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。）又は建物の築造による第2条に規定する借地期間の延長はなく、乙は甲に対する建物買取請求権を有しないものとする。

（借地期間）

第2条 本件借地権の存続期間（以下「借地期間」という。）は、令和__年__月__日から令和__年__月__日までの期間とする。

（用途指定）

第3条 乙は、借地期間中、本件土地を、専ら、要項に従って乙が応募した用途（以下「指定用途」という。）に基づいた事業の用に供するために本件土地を敷地として存する建物（以下「本件建物」という。）を所有するために使用するものとし、本件建物を居住の用に供してはならない。

- 2 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、指定用途を変更してはならない。
- 3 乙は、本件土地において必要な工事に着手し、本件建物を令和__年__月__日までに、指定用途に基づいた事業の用に供さなければならない。ただし、予め甲の書面による承諾がある場合はこの限りでない。

（用途の変更の承認）

第4条 乙は、次の各号の一に掲げる場合において、指定用途の変更を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した願書を提出し、甲の書面による承諾を得なければならない。

- (1) 不可抗力又は過失によって本件土地が滅失又はき損し、引き続き指定用途に基づいた事業に供することが著しく困難又は不可能である場合
- (2) 社会経済情勢の著しい変動、代替施設の設置等により、本件土地を引き続き指定用途に基づいた事業に供することが真に困難又は不適切となった場合

（賃料）

第5条 本件土地の賃料は、年額_____円とする。なお、第2条の借地期間に1年未満の端数があるときは、その年の賃料は日割りをもって計算するものとする。（※賃料発生は借地期間の初日からとし、指定用途に供するまでの工事期間中も賃料が発生する。）

- 2 乙は、甲が発行する納入通知書により、毎年4月30日までにその年（4月1日から3月31日まで）の賃料を甲に納付する。なお、借地期間の開始日が令和6年4月1日より後の場合は、借地期間の開始日か

ら 30 日以内にその年の賃料を、甲に納付する。

- 3 賃料の改定は、原則として 5 年毎に行う。ただし、5 年以内であっても、経済事情の変動等に基づく諸事情により、近傍類似の土地の賃料等に比較して不相当となったときは、甲及び乙の協議により賃料を改定することができる。

(賃料の納付遅延に伴う遅延損害金)

第 6 条 乙は、賃料を前条第 2 項に規定する期日までに支払わなかったときは、納入期日の翌日から納入した日までの期間の日数に応じ、遅延した金額について、年 14.5 パーセントの割合（ただし、各年の延滞金特例基準割合（平均貸付割合（租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 93 条第 2 項に規定する平均貸付割合をいう。）に年 1 パーセントの割合を加算した割合をいう。以下同じ。）が年 7.25 パーセントの割合に満たない場合には、その年中においては、その年における延滞金特例基準割合に年 7.25 パーセントの割合を加算した割合とする。）を乗じて計算した遅延損害金を、甲の指定する期日までに支払う。ただし、乙は当該遅延損害金の支払いにより甲の契約解除権の行使を免れるものではない。

- 2 前項に定める遅延損害金の計算において、その額に百円未満の端数が生じるとき、又はその金額が千円未満となるときは、その端数金額又は全額を切り捨てる。

(契約保証金)

第 7 条 乙は、本契約締結日までに、契約保証金として第 5 条で定める賃料の年額に 30 年を乗じた額の 10% に相当する額（_____円）を、甲が発行する納入通知書により、甲に納付する。

- 2 第 5 条第 3 項の規定により賃料が改定され、又は第 9 条の規定により建物が増改築されたことにより、前項の契約保証金が担保として合理性を欠く不相当な金額となった場合は、甲は乙に対して契約保証金の追加払いを請求することができる。
- 3 乙が預託した契約保証金は、乙の甲に対する未払い債務、第 26 条に規定する損害賠償その他本契約に基づき乙が負担すべき一切の債務及び本件建物、付属する工作物等の除去その他本件借地権終了時に第 21 条に定める状態での返還を懈怠した際に要する費用等を担保するものとする。
- 4 本契約の終了に伴い、乙が本件土地を第 21 条に定める状態で甲に返還したときは、甲は、第 1 項の契約保証金の額を、乙に返還する。ただし、甲は、本契約に関して生じた乙の債務で未払いのものがあるときは契約保証金の額からその未払債務額及び損害賠償の額を差し引くことができる。
- 5 契約保証金には利息を付さないものとする。
- 6 乙は、保証金返還請求権をもって、甲に対する貸付料その他の債務と相殺することができない。
- 7 乙は、甲の書面による承諾を得て第三者に本件借地権を譲渡し、かつ、これとともに甲に対する保証金返還請求権を譲渡する場合を除いて、同請求権を他に譲渡することはできない。
- 8 乙は、保証金返還請求権に質権その他の担保を設定することはできない。

(譲渡、転貸等の禁止)

第 8 条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件建物及び本件借地権を譲渡し又は本件土地の全部若しくは一部を転貸又は使用させてはならない。

- 2 乙は、本件借地権を、分割して譲渡すること、本件建物の所有権と分割して譲渡すること、または保証金返還請求権と分離して譲渡することはできない。
- 3 乙は、本件借地権を第三者に譲渡する場合には、本契約の内容を書面にて当該第三者に承継させなければならない。
- 4 甲が第 1 項の承諾をしたときは、乙は、甲に対する保証金返還請求権を本件借地権の譲受人に譲渡しなければならない。

(建物の増改築等)

第 9 条 乙は、本件建物の新築、増築、改築又は解体（以下「増築等」という。）をしようとするときは、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

(建物の賃貸借)

第 10 条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件建物を第三者に賃貸してはならない。

- 2 乙が、前項の承諾を得て本件建物を第三者に賃貸するときは、乙は本件土地の利用権が法第 23 条第 1 項

に基づく事業用定期借地権であり借地期間満了時に消滅すべきこと及び期間満了時に本件建物を取り壊したうで、本件土地を甲に返還すべきことを当該第三者に明示し、当該第三者との間で法第39条の期間満了時までの取壊し予定建物賃貸借契約を書面により締結しなければならない。

3 乙は、建物賃借人との賃貸借契約において法第35条の効果を生じさせないために、本契約期間満了の1年前までに、借地期間満了により本件建物を取り壊される旨を、建物賃借人に通知しなければならない。

4 甲は、建物賃借人に対し、本契約が終了する1年前までに、本契約の終了時期を自ら通知できるものとし、乙はこれに異議を述べないものとする。

(買取請求権の放棄)

第11条 乙は、本契約の終了に際し、本件建物その他本件土地に付属する工作物等の買取りを、甲に請求することはできない。

(担保権の設定)

第12条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件借地権に担保権を設定することはできない。

2 乙は、前項の規定により甲が本件借地権に対する担保権設定を承諾した場合であっても、保証金返還請求権に対する担保権設定をすることはできない。

3 甲は、第1項による承諾を受けた担保権の実行については担保権者と協議を行い、協定を締結することができる。

(事故等の責任)

第13条 乙が本件土地を使用中に発生した事故等によって乙及び第三者が損害を受けた場合において、甲はその損害に対する責任を負わない。

(保全義務、調査協力義務)

第14条 乙は、善良な管理者の注意をもって、本件土地の形状の維持保全に努めなくてはならない。

2 乙は、本件土地の使用に関し、近隣所有者より苦情のある場合は、乙の費用と責任において解決しなければならない。ただし、乙が責めを負うべき事情がないときは、この限りでない。

3 乙は、本件土地が天災地変その他の事由によって損壊した場合は、甲及び乙の協議により修繕を行うものとする。

4 前項の事由による損壊により、乙の責により第三者に損害を与えた場合には、乙はその賠償の責めを負うものとする。

5 甲は、借地期間中、随時、本件土地及び本件建物について、その使用状況を実地に調査をし、又は報告を求めることができる。乙は、これに協力しなければならない。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当し、相当の期間を定めてその是正を催告してもその期間内に是正がされないときは、本契約を解除することができる。

(1) 第5条の規定による賃料の支払を1回でも怠ったとき。

(2) 本契約の各条項に違反したとき。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何ら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。

(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法人の役員又はその支店若しくは営業所(常時業務の委託契約を締結する事務所をいう。)を代表する者をいう。以下同じ。)が、集団的に、又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれのある組織(以下「暴力団」という。)の関係者(以下「暴力団関係者」という。)であると認められるとき。

(2) 役員等が、暴力団、暴力団関係者、暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等又は暴力団若しくは暴力団関係者と非難されるべき関係を有していると認められる法人若しくは組合等を利用するなどしていると認められるとき。

(3) 役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

(4) 前3号のほか、役員等が、暴力団又は暴力団関係者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。

(5) 乙の経営に暴力団関係者の実質的な関与があると認められるとき。

(中途解約)

第16条 乙は合理的でやむを得ない理由がある場合においては、借地期間中であっても6か月前の予告をもって本契約を解約することができる。この場において、甲は既納の賃料を乙に返還しない。

(有益費等の負担)

第17条 本件土地の維持保存のために要する費用その他の必要経費及び改良のために要する費用その他の有益費は、乙の負担とする。

(有益費などの請求権の放棄)

第18条 乙は、借地期間が満了したとき、乙はこの契約が解除されたときにおいて、その借地期間に自ら投じた有益費及び必要費があっても、これらを一切甲に請求しないものとする。

(土地の滅失等)

第19条 本件土地を滅失又は毀損したときは、乙は、直ちにその旨を甲に通知しなければならない。

2 乙は、本件土地の使用に当たって第三者に損害を与えたときは、乙の責任においてこれを処理しなければならない。

(不法占有の原状回復等)

第20条 借地期間中、乙の責めにより、車両の不法駐車及び不法占用等が生じた場合には、乙の責任において原状回復するものとする。

2 乙の責めによらない前項の事態やゴミの遺棄等が生じた場合には、乙は、甲に対して遅滞なく通知するものとする。

(更地返還及び明渡し)

第21条 乙は、借地期間が満了した場合又は第15条若しくは第16条の規定により本契約が終了する場合には、自己の費用をもって、甲の指定する期日までに、本件建物、本件土地に付属する工作物等及び備品を取去し、借地期間の開始前の状態で甲に返還しなければならない。この場合において、乙が負担した有益費等は甲に請求しないものとする。

2 借地期間の満了によって本件借地権が消滅する場合には、乙は、期間満了1年前までに、本件建物及び工作物等の取壊し及び本件建物の賃借人の退去等、本件土地の返還に必要な事項を書面により甲に報告し、了承を得るものとする。

3 第1項に規定する本件土地の返還が遅延した場合には、第5条に定める賃料を返還すべき期日の翌日から返還した日までの日数に応じて日割りで計算した賃料の2倍に相当する損害金を、乙は甲に支払う。

4 乙が第1項の指定期日までに原状回復その他必要な処置をしない場合は、本件土地上の物件は、甲において撤去することができるものとし、その費用は、乙の負担とする。

(違約金)

第22条 乙は、借地期間中に、第3条第1項、第3項及び第14条に違反した場合は、第5条で定める賃料の年額に30年を乗じた額（以下「契約賃料の総額」という。）の10%に相当する額を違約金として、甲に支払う。

2 乙は、本件借地権の存続期間中に、第3条第2項、第4条及び第8条から第10条に違反した場合は、契約賃料の総額の30%に相当する額を違約金として、甲に支払う。

3 前2項に規定する違約金は違約罰であって、第26条に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

(登記)

第23条 乙は、本契約後、甲に対し本件借地権設定登記を請求することができるものとし、この場合において、甲と乙は、乙の負担により共同して本件借地権設定登記の手続きを行う。

2 前項により本件借地権設定登記を行った場合、借地期間が満了した場合又は第15条及び第16条の規定により本契約が終了する場合には、甲と乙は、乙の負担により共同して本件借地権の抹消登記の手続きを

行う。

(契約不適合責任)

第 24 条 乙は、本契約締結後、本件土地について、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、履行の追完の請求、貸付料の減額の請求、損害賠償の請求をすることはできないものとする。

(連帯保証)

第 25 条(1) 丙は、甲に対し、乙が本契約に基づき甲に対して負担する一切の債務（以下「主たる債務」という。）を保証債務限度額_____円（第 5 条の年額賃料）を限度として連帯根保証し乙と連帯してその金銭債務を支払う。

(2) 甲は、丙に対し、本件連帯根保証に基づき、弁済期の到来した主たる債務の全部又は一部を直ちに請求することができる。ただし、その請求額の合計は極度額を超えないものとする。

2 丙が乙の委託を受けて保証をした場合において、丙からの請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない。

3 乙は、丙に対して、本契約に先立ち、次の項目について真実かつ正確な情報の提供を行い、丙は情報の提供を受けたことを確認する。

(1) 財産及び収支の状況

(2) 主債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況

(3) 主債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容

4 乙は甲及び丙に対し、丙に提供した前項の情報提供及び説明内容が真実かつ正確であることを表明及び保証する。

5 丙は、甲に対し、主債務の全部又は一部を弁済した場合でも、甲の書面による承諾がない限り代位又はその他の請求はしない。

6 甲の丙に対する履行請求は、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 458 条において準用する同法第 441 条の規定にかかわらず、乙に対しても効力を有する。

(損害賠償等)

第 26 条 乙は、本契約に定める条項に違反しこれにより甲に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。

(契約の費用)

第 27 条 本契約の締結に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(通知事項)

第 28 条 乙は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、甲に対して遅滞なくその旨を書面にて通知しなければならない。

(1) 名称、主たる事務所の所在地又は連絡先を変更したとき。

(2) 乙の地位について合併等による包括承継その他の変動が生じたとき。

(3) 代表者を変更したとき。

(4) 解散するとき。

(専属的合意管轄裁判所)

第 29 条 この契約に関する一切の紛争については、広島地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(信義誠実の義務)

第 30 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

2 乙は、本件土地が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

(暴排条項)

第 31 条 乙は、暴力団等その他反社会的勢力との関係ないし関与の事実がないことを誓約する。

なお、暴力団等反社会的勢力との関係ないし関与の事実には、次の各号に掲げる場合を含むがこれらに限

られないものとする。

- (1) 乙の関係者が暴力団、暴力団員又はこれらに準ずる者である。なお、乙の関係者は、乙、その役員若しくはこれに準ずる者又は乙の関連会社、その役員若しくはこれに準ずる者を含むものとする。
- (2) 暴力団等反社会的勢力が乙の関係者の経営に関与している。
- (3) 乙の関係者が暴力団等反社会的勢力に資金提供その他の行為を行うことを通じて暴力団等反社会的勢力の維持又は運営に協力又は関与している。
- (4) 乙の関係者が暴力団等反社会的勢力とともに社会的に批判を受ける事業を営んでいる。

(用途制限等)

第 32 条 乙は、本件土地若しくは本件建物を次の各号に掲げる用に供し、若しくはこれらの用に供されることを知りながら、本件土地若しくは本件建物を第三者に譲渡し、又は本件土地若しくは本件建物について地上権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。

- (1) 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その他これらに類するものの用
- (2) 前号に定めるもののほか、暴力団等その他反社会的勢力及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用
- (3) 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の用
- (4) 宗教上の組織又は団体の使用、便益又は維持のための用

(通知)

第 33 条 甲が乙に対して発する通知は、本契約書記載の指定連絡先（変更が届け出られている場合においては届出の連絡先）宛てに発するものとし、その効力は発送のあった日の翌日から起算して__日後（土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日は算入しない。）から発生する。

(その他)

第 34 条 本契約に定めるものを除くほか、乙は、法令、広島県公有財産管理規則（昭和 39 年広島県規則第 31 号）及び要項に定める条件を承諾し、順守するものとする。

2 本契約に規定のない事項又は本契約の条項の解釈に疑義が生じたときは、甲、乙及び丙が協議の上決定する。

(公正証書による契約の締結)

第 35 条 甲、乙及び丙は、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き本契約を締結する。

2 公正証書作成の費用は、乙の負担とする。

3 第 1 項記載の公正証書には、強制執行認諾条項を付するものとする。

(本覚書の有効期間)

第 36 条 本覚書の有効期間は、本覚書の締結日から本契約の締結日までとする。

本覚書の締結を証するため、本書 3 通を作成し、甲、乙及び丙が記名・押印して各自その 1 通を所持する。

令和 年 月 日

(借地権設定者) 甲 広島県
代表者 広島県知事 湯崎 英彦

(借地権者) 乙

(連帯保証人) 丙