事業用定期借地権設定契約合意書（案）

　借地権設定者栃木県（以下「甲」という。）と借地権者（以下「乙」という。）は、甲の所有する下記記載の土地（以下「本件土地」という。）について、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項に定める事業用定期借地権を設定することを目的として、令和６（2024）年11月22日までに、公正証書により次の条項を内容とする契約（以下「本契約」という。）を締結することを合意する。

記

土地の表示

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 所　在 | 地　番 | 地　目 | 地　積 |
| 東京都台東区池之端四丁目 | 45番 | 宅地 | 459.41㎡ |

（契約の目的）

第１条　甲は、本件土地を専ら○○○○の事業の用に供する別紙１「事業計画」３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項に定める事業用定期借地権（以下「事業用定期借地権」という。）を設定する。

２　本契約により甲が乙のために設定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）は、賃借権とする。

３　本契約について、法第３条から第８条、法第13条及び法第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は適用されない。

（本件建物の用途、建築等）

第２条　乙は、本件土地を、本件建物及び別紙１「事業計画」４記載の建物以外の構造物（以下「本件構造物」という。）を所有するために使用するものとし、本件建物と異なる建物又は本件構造物と異なる構造物を建築してはならない。建築された本件建物又は本件構造物の変更を行う場合も同様とする。

２　乙は、本件建物を、専ら○○○○の事業の用に供するものとし、その全部又は一部を居住の用に供してはならない。

３　乙は、令和○（○○○○）年○月○日までに本件建物を完成させなければならない。

４　乙は、やむを得ず前項に規定する期限までに本件建物を完成させることができない場合は、あらかじめ、書面によりその理由及び新たな期限を明らかにして、甲の承認を得なければならない。なお、甲の承認を得た場合は、第22条第１項第２号の規定を適用しないものとする。

５　乙は、本件建物及び本件構造物を建築するに当たっては、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び関係法令等を遵守しなければならない。建築された本件建物又は本件構造物の変更を行う場合も同様とする。

（用途の制限）

第３条　乙は、本件土地、本件建物又は本件構造物を、次の各号の用途に使用してはならない。なお、乙が、本件土地、本件建物又は本件構造物を第三者に使用させるときも同様とする。

(1) 風俗営業法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、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業及び同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用に使用するもの。

(2) 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（以下「暴力団」という。）及び同条第６号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）の活動の用に使用するもの。

(3) 政治的又は宗教的活動の用に使用するもの。

(4) 大気の汚染、水質の汚濁、土壌の汚染、騒音、振動、地盤の沈下、悪臭、産業廃棄物等（以下「公害等」という。）により近隣環境を損なう恐れがあるもの。

(5) 土壌の汚染等により原状回復が困難となるようなもの。

(6) 各種法令に違反するもの。

(7) その他甲が不適当と認めるもの。

（借地期間）

第４条　借地期間は、令和６（2024）年12月１日から令和○○（○○○○）年○月○日までの○年間とする。

（貸付料等）

第５条　乙は、甲に対し、別紙２「貸付料」記載の貸付料を甲が発行する納入通知書により、別紙２「貸付料」記載の納付期限までに、甲が指定する金融機関に納付するものとする。この場合において、納付期限が休日（日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日をいう。以下同じ。）に当たるときは、納付期限直前の休日でない日を納付期限とする。なお、納付に要する費用は、乙の負担とする。

（貸付料等の返還）

第６条　甲は、乙に対し、第18条、第19条第１項又は同条第２項の規定により、本契約を第４条に規定する借地期間満了前に終了したときは、既納の貸付料等を返還しないものとする。

２　前項に定める既納の貸付料等は、第24条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

３　甲は、乙に対し、第17条、第19条第３項又は第20条の規定により、本契約を第４条に規定する借地期間満了前に終了したときは、既に納付済みの貸付料については日割り計算により過払い分を乙に返還するものとする。

４　前項の貸付料の日割り計算の年間日数にあっては、閏年であっても365日とし、日割り計算した額に１円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

（貸付料等の改定）

第７条　貸付料は、近隣地の地代の変動その他経済情勢の変動等やむを得ない事情によりその価格が不相応であると甲が認める場合は、甲乙協議の上、これを改定することができるものとする。

（延滞金）

第８条　乙は、第５条に基づき、甲が指定する納付期限までに貸付料を納付しない場合は、納付期限の翌日から納付した日までの日数に応じ、未納付の貸付料について年14.6％の割合により算定した延滞金を甲に支払わなければならない。ただし、その割合については、各年の特例基準割合（当該年の前年に租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第93条第２項の規定により告示された割合に１％の割合を加算した割合をいう。以下同じ。）が7.3％の割合に満たない場合は、その年中においては、当該特例基準割合に年7.3％の割合を加算した割合とする。

２　前項の延滞金の日割り計算の年間日数にあっては、閏年であっても365日とし、日割り計算した額に１円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

（契約保証金）

第９条　乙は、第４条に規定する借地期間の前日までに、契約保証金として金（貸付料年額）円を甲が発行する納入通知書により甲が指定する金融機関に納付しなければならない。なお、納付に要する費用は、乙の負担とする。

２　第７条第１項の規定により、前項の保証金額が担保として合理性を欠く不相当な金額となった場合、甲は、乙に対し、保証金の追加支払いを請求することができるものとする。

３　第１項及び前項の契約保証金は、第24条に定める損害賠償額の予定と解釈しない。

４　乙は、甲に対し、第１項及び第２項に定める契約保証金をもって賃料債務その他の甲に対する債務への充当を要求することは出来ないものとする。

５　第１項及び第２項の契約保証金には、利子を付さない。

６　甲は、乙が第21条第１項並びに第25条に定める義務を履行したときは、乙の請求により、遅滞なく第１項及び第２項に定める契約保証金を乙に返還する。

７　甲は、乙が第21条第１項並びに第25条に定める義務を履行しないときは、第１項及び第２項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

８　乙は、契約保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。ただし、乙が第13条第４号の承諾を得て本件借地権を譲渡するときは、甲に対する契約保証金返還請求権を当該第三者に譲渡するものとし、甲は、それを承諾する。

（財産保全義務）

第10条　乙は、善良な管理者としての注意をもって本件土地の維持保全に努めなければならない。

２　乙は、公害等の発生を未然に防止するため、自らの責任において、公害等の発生防止のための措置を積極的に行わなければならない。

３　公害等が発生したときは、乙は、自らの責任において速やかに関係機関への報告、原状の回復、被害の救済、原因の究明等の必要な措置を行わなければならない。

４　乙は、前項に定める事由が発生したときは、甲に対し、その状況及び対応状況等について速やかに報告しなければならない。

５　乙は、本件土地が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合は、その賠償の責を負うものとする。

（維持修繕の負担）

第11条　本件土地の使用及び収益に必要な維持修繕は、その規模の大小によらず、すべて乙の負担とする。なお、これによって本件土地の価格が増加することがあっても、乙は、その増加について、甲に対して何らの請求をしてはならない。

（契約不適合責任）

第12条　甲は、本件土地を引き渡し時の現状で乙に引き渡すものとし、乙は、本契約締結後、本件土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものがある場合であっても、甲に対し、本件土地の修補又は不足分の貸付けによる履行の追完の請求、その不適合に応じた貸付料等の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

（事前承諾事項）

第13条　乙は、次の各号の一に該当する行為をしようとするときは、あらかじめ、その理由及び内容を書面により甲に申請し、承諾を得なければならない。

(1) 本件建物又は本件構造物を変更（別紙１「事業計画」の記載内容に変更が生じないものを除く。）するとき。

(2) 別紙１「事業計画」１記載の本件建物の使用目的を変更するとき。

(3) 本件建物を第三者へ譲渡し又は担保に供するとき。

(4) 本件借地権を第三者へ譲渡し若しくは担保に供し又は本件土地の全部又は一部を第三者に転貸するとき。

(5) 本件土地の形質を変更しようとするとき。

（建物の賃貸）

第14条　乙は、本件建物の賃貸を行うときは、次の各号に定めるところによらなければならない。

(1) 法第39条に定める取り壊し予定の建物の賃貸借の契約（以下「建物賃貸借契約」という。）によること。

(2) 建物賃貸借契約の内容を甲に通知すること。

(3) 建物賃貸借契約が本契約終了の３カ月前までに終了すること。

(4) 建物の取り壊しの着工予定日の１年前に、現に建物賃貸借契約期間がある者に対して、建物を取り壊す旨を通知すること。

２　乙は、本件土地の明け渡しまでに、本件建物のすべての賃借人その他使用人との関係を自らの責任と費用で終了させ、甲に対し、何らの負担もかけてはならない。

３　乙は、建物賃借人について、暴力団、暴力団員又は反社会的勢力を排除すること。

（通知義務）

第15条　乙は、次の各号の一に該当することとなった場合、直ちにその旨を書面により甲に通知しなければならない。

(1) 本件建物又は本件構造物の建設に着手するとき及び本件建物又は本件構造物が完成したとき。

(2) 名称、商号、所在地又は代表者を変更したとき。

(3) 銀行取引停止処分を受けたとき、又は破産、民事再生、会社更生手続の申し立てを受け、若しくはこれらの申し立てをしたとき。

(4) 差押え、仮差押え、仮処分、強制執行、又は競売の申立てを受け、若しくは国税等滞納処分を受けたとき。

(5) 合併（乙が存続会社となる場合を除く。）、営業の停止、解散又は営業の譲渡をしようとするとき。

(6) 天災その他の事故により、本件土地に異常が生じたとき。

（実地調査等）

第16条　甲は、本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務又は資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告又は資料の提出を求めることができる。

２　甲は、本契約に関する履行状況を確認するため、本件土地について随時に職員をして実地調査又は実地監査をさせ、若しくは乙から必要な報告を求めることができる。

３　乙は、正当な理由なく、前２項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し、前２項に定める報告又は資料の提出を怠ってはならない。

（建物の滅失）

第17条　乙は、第４条に定める借地期間満了前に、乙の責めに帰さない事由により本件建物が滅失した場合又は合理的に修復が不可能若しくは修復に著しく高額の費用がかかる程度のき損が発生した場合は、甲に対し本契約の解約を申し入れることができるものとする。

２　前項の場合において、この契約は、解約申入れがあった日から６か月を経過した日に終了する。

（期間満了前の解約）

第18条　乙は、第４条に定める借地期間満了前に、甲に対し、本契約の解約を申し入れることができるものとする。

２　前項の場合において、この契約は、解約申入れがあった日から６か月を経過した日に終了する。

（契約の解除）

第19条　甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、催告の上、本契約を解除することができる。

２　前項の定めによらず、乙が次の各号の一に該当する場合は、甲は、何らの催告なしに本契約を解除することができる。ただし、他の事情と相まって甲乙間の信頼関係が破壊されたときに限る。

(1) 銀行取引停止処分を受けたとき、又は破産、民事再生、会社更生手続の申し立てを受け、若しくはこれらの申し立てをしたとき。

(2) 差押え、仮差押え、仮処分、強制執行、又は競売の申立てを受け、又は国税等滞納処分を受けたとき。

(3) 第２条の規定に違反したとき。

(4) 第３条の規定に違反したとき。

(5) 第５条の貸付料等又は第９条第１項及び第２項の契約保証金の支払いを３ヶ月以上怠ったとき。

(6) 第９条第８項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供したとき。ただし、第９条第８項ただし書きに規定する場合は、この限りではない。

(7) 第10条の規定に違反する本件土地の使用を行ったとき。

(8) 甲の承諾を得ずに第13条各号の一に該当する行為をしたとき。

(9) 第14条の規定に違反したとき。

(10) その他乙に本契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき。

３　甲は、第４条に定める借地期間満了前であっても、本件土地を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67条）第238条の５第４項の規定に基づき、この契約を解除することができる。

４　本条第１項及び第２項の規定により、本契約を解除した場合、乙は、損害が発生しても、その賠償ないし補償、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に対し、何らの請求もすることができない。

（契約の失効）

第20条　天災地変、その他甲乙いずれの責にも帰すことができない事由が発生し、甲乙協議の結果、当該事由により本件土地の使用が不能又は制限され、本契約を継続することが困難であると認められる場合は、本契約は、失効するものとする。

２　前項の場合は、甲乙相互に損害賠償の請求をしないこととする。

（原状回復及び返還義務）

第21条　第４条に定める借地期間が満了した場合又は第17条から第20条に定める規定により本契約が終了した場合は、乙は、自己の費用をもって本件建物、本件構造物その他（以下「本件建物等」という。）を、残置物が無いよう撤去し、本件土地を原状に復して契約が終了すると同時に甲に返還しなければならない。ただし、第19条第３項の規定により本契約が終了した場合は、その取扱いについて、甲乙協議の上定めるものとする。

２　本契約の終了後、本件土地に残置物が存する場合は、乙において当該残置物の所有権を放棄したものとみなし、甲においてこれを処分することができる。ただし、処分に要する費用は、乙の負担とする。なお、処分に要する費用は、第24条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

３　乙は、第４条に定める借地期間の満了する日の１年前までに本件建物等の取り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なければならない。

４　乙は、本件土地を原状に復して甲に返還するに際し、第９条第６項の規定により返還される契約保証金のほか、甲に対して、立退料、移転料、営業補証その他名目の如何を問わず、一切の金銭上の請求をすることはできない。

（違約金）

第22条　乙は、第４条に定める借地期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ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３条第１号から第３号又は第13条に定める義務に違反した場合　金(貸付料年額の３倍)円

(2) 第２条第３項に定める義務に違反した場合　金(貸付料年額)円

(3) 第16条に定める義務に違反した場合　金(貸付料年額)円

２　前項に定める違約金は、第24条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（強制執行）

第23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旨、異議なく承諾する。

（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に甲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甲に支払わなければならない。

（登記）

第25条　乙は、本契約終了までに、本件建物に付着した担保権の抹消登記及び本件建物の滅失登記をしなければならない。

（契約費用等の負担）

第26条　本契約締結に係る公正証書作成費用及び前条に定める義務の履行に係る登録免許税その他の諸費用は、乙の負担とする。

（信義則）

第27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。

（管轄裁判所の合意）

第28条　本契約に関する訴えの管轄は、栃木県宇都宮市を管轄区域とする宇都宮地方裁判所とする。

（疑義の決定）

第29条　本契約に定めのない事項及び本契約に関して疑義が生じたときは、甲乙両者が協議して定めるものとする。

（暴力団員等により不当介入を受けた場合の取扱い）

第30条　乙は、本契約の履行において、暴力団員、暴力団準構成員及び暴力団関係業者による不当介入を受けた場合の取扱いについては、別紙３「暴力団員等により不当介入を受けた場合の取扱特記事項」を遵守しなければならない。

　この合意書の締結を証するため、この合意書を２通作成し、甲乙記名押印の上、各自その１通を保有するものとする。

　　令和６（2024）年○月○日

甲　　　　栃木県宇都宮市塙一丁目１番20号

栃　木　県

　　　　　　　　　　　　 知　事

乙　　　　○○○○

別紙１

事　業　計　画

１　本件建物の使用目的　　○○○○○○の事業の用に供する。

２　操業開始時期　令和○（　　）年○月○日（　）

３　建物

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 施設名(用途) | 棟数 | 建築面積(㎡) | 延床面積(㎡) | | 構　造 |
| 商業施設店舗A棟 | １ | 1,000.00 | 900.00 | | 構造－鉄骨２階建て  外壁－○○  屋根－○○ |
| 工　期 | | | | | |
| 着　工 | | 完　成 | | 使用開始 | |
| 令和○（　　）年○月○日 | | 令和○（　　）年○月○日 | | 令和○（　　）年○月○日 | |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 施設名(用途) | 棟数 | 建築面積(㎡) | 延床面積(㎡) | | 構　造 |
| 倉庫A棟 | １ | 500.00 | 50.00 | | 構造－平屋建て  外壁－○○  屋根－○○ |
| 工　期 | | | | | |
| 着　工 | | 完　成 | | 使用開始 | |
| 令和○（　　）年○月○日 | | 令和○（　　）年○月○日 | | 令和○（　　）年○月○日 | |

４　建物以外の構造物

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 構造物名(用途) | 個数 | 構　造 | |
| 広告塔 | ２ | 構造―鉄骨造 | |
| 工　期 | | | |
| 着　工 | | 完　成 | 使用開始 |
| 令和○（　　）年○月○日 | | 令和○（　　）年○月○日 | 令和○（　　）年○月○日 |

別紙２

貸付料

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 期　間 | 合計額(円) | 納付期限 |
| 令和６（2024）年12月１日から  令和７（2025）年３月31日まで | ○○○○ | 令和６（2024）  年12月20日 |
| 令和７(2025)年４月１日から  令和８（2026）年３月31日まで | ○○○○ | 令和７（2025）  年４月21日 |
| 令和８（2026）年４月１日から  令和９（2027）年３月31日まで | ○○○○ | 令和８（2026）  年４月21日 |
| 令和９（2027）年４月１日から  令和10（2028）年３月31日まで | ○○○○ | 令和９（2027）  年４月21日 |
| 令和10（2028）年４月１日から  令和11（2029）年３月31日まで | ○○○○ | 令和10（2028）  年４月21日 |
| 令和11（2029）年４月１日から  令和12（2030）年３月31日まで | ○○○○ | 令和11（2029）  年４月21日 |
| 令和12（2030）年４月１日から  令和13（2031）年３月31日まで | ○○○○ | 令和12（2030）  年４月21日 |
| 令和13（2031）年４月１日から  令和14（2032）年３月31日まで | ○○○○ | 令和13（2031）  年４月21日 |
| 令和14（2032）年４月１日から  令和15（2033）年３月31日まで | ○○○○ | 令和14（2032）  年４月21日 |
| 令和15（2033）年４月１日から  令和16（2034）年３月31日まで | ○○○○ | 令和15（2033）  年４月21日 |
| 令和16（2034）年４月１日から  令和17（2035）年３月31日まで | ○○○○ | 令和16（2034）  年４月21日 |
| 令和17（2035）年４月１日から  令和18（2036）年３月31日まで | ○○○○ | 令和17（2035）  年４月21日 |
| 令和18（2036）年４月１日から  令和19（2037）年３月31日まで | ○○○○ | 令和18（2036）  年４月21日 |
| 令和19（2037）年４月１日から  令和20（2038）年３月31日まで | ○○○○ | 令和19（2037）  年４月21日 |
| 令和20（2038）年４月１日から  令和21（2039）年３月31日まで | ○○○○ | 令和20（2038）  年４月21日 |
| 令和21（2039）年４月１日から  令和22（2040）年３月31日まで | ○○○○ | 令和21（2039）  年４月21日 |
| 令和22（2040）年４月１日から  令和23（2041）年３月31日まで | ○○○○ | 令和22（2040）  年４月21日 |
| 令和23（2041）年４月１日から  令和24（2042）年３月31日まで | ○○○○ | 令和23（2041）  年４月21日 |
| 令和24（2042）年４月１日から  令和25（2043）年３月31日まで | ○○○○ | 令和24（2042）  年４月21日 |
| 令和25（2043）年４月１日から  令和26（2044）年３月31日まで | ○○○○ | 令和25（2043）  年４月21日 |

別紙３

暴力団員等による不当介入を受けた場合の取扱特記事項

１　乙が、本契約の履行において、暴力団員、暴力団準構成員及び暴力団関係業者（以下、「暴力団員等」という。）による不当要求及び不当妨害（以下、「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行い、捜査上必要な協力を行うこと。

２　上記１に掲げる規定により警察に通報を行い、捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を書面により甲に報告すること。

３　本契約において、暴力団員等により不当介入を受けたことにより、履行に遅れが生じるなどの被害が発生した場合には、乙は、甲と協議を行うこと。