

事業用定期借地権設定契約締結に関する覚書（案）

貸付人広島県を甲とし、借受人●●を乙とし、連帯保証人●●を丙として、新たな魅力創出事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、甲が所有する土地の賃貸借に係る借地借家法（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の設定に関する契約（以下「本事業用定期借地権設定契約」という。）を締結するための覚書を締結する。

（貸付物件）

- 第1条 甲は、本事業の実施のため乙の建物所有を目的として、別紙（1）にて特定される敷地（以下「貸付物件」という。）に法第23条第2項に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定して乙に貸し付け、乙は、これを借り受けるものとする。
- 2 甲及び乙の双方は、貸付物件が契約の目的に適合するものであることを確認したうえで、本事業用定期借地権設定契約を締結する。
- 3 甲及び乙の双方は、本件借地権が賃借権であることを確認する。
- 4 乙は、貸付物件を善良なる管理者の注意をもって維持保全するものとし、貸付物件の使用目的を変更しようとするとき、又は貸付物件の形状（工作物の増設、改良等の行為を含む。）を変更しようとするときは、事前に理由を付した書面をもって甲の承認を得なければならない。
- 5 乙は、甲による事前の承諾がある場合を除き、借地権の設定に係る登記をしてはならない。

（貸付期間）

- 第2条 貸付期間は、別段の定めがある場合を除き、●年●月●日から●年●月●日（以下「貸付期間」という。）までとする。
- 2 本件借地権は、いかなる場合も一切更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）せず、また建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに法第13条の規定による建物の買取りの請求をすることができないものとする。
- 3 本件借地権については、法第3条から第8条、第13条及び第18条並びに民法第619条の適用はないものとする。
- 4 前2項の規定にかかわらず、甲又は乙のいずれか一方から相手方に申し出て、双方協議の上、貸付の継続が合意された場合には、貸付期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができる。この場合において、相手方への申し出は、貸付期間満了の2年前までに行わなければならないものとする。

（貸付料）

- 第3条 貸付期間に対応する貸付物件の貸付料は、年額金●●●●●円とする。
- 2 1年未満の期間に係る貸付料の額は、前項に定める貸付料年額に基づき月割計算により算定した額とする。

（貸付料の納付）

- 第4条 乙は、貸付料を甲の発行する納入通知書により、毎年4月30日までに、その年度に属する貸付料を甲に支払わなければならない。ただし、当該年度の納期限までに貸付期間が終了（解除を含む。以下同じ。）した場合は、甲の指定する日までに支払うものとする。

2 乙は、本事業用定期借地権設定契約に基づき解約の申入れをした場合でも、解約の効力が発生する日までの貸付料を納付しなければならない。

(貸付料の改定)

第5条 第3条に規定する貸付料は、当初契約年度から貸付期間終了までの期間につき、5年ごとに見直しを行い、改定できるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、貸付期間中において、経済情勢の著しい変動その他やむを得ない理由により第3条に規定する貸付料又は前項の規定による改定後の貸付料を改定する必要があるときは、甲と乙が協議の上、その額を定めるものとする。

(契約保証金)

第6条 乙は、甲が指定する日までに、契約保証金として第3条に定める貸付料の2.5年分に相当する額を、甲の発行する納入通知書(払込書)により納付しなければならない。

2 前項の規定により貸付料が増減額された場合の契約保証金は、貸付料の増減額と同様の割合で、貸付料増減額の日から改定されるものとし、貸付料が増額された場合、乙は、増額後の契約保証金の額(円未満切上げ)と従前の契約保証金の額との差額を、甲の発行する納付書により、当該増額の日から30日以内に甲に納入し、貸付料が減額された場合、甲は、減額後の契約保証金の額(円未満切上げ)と従前の契約保証金の額との差額を、当該減額の日から30日以内に乙に返金しなければならない。

3 甲は、本事業用定期借地権設定契約の終了後、第24条に規定する乙の義務の履行を確認したときは、乙の請求により納付されている契約保証金を乙に返還する。なお、甲は、契約保証金の返還にあたり、本事業用定期借地権設定契約から生じた乙の未払債務の金額を控除することができる。

4 契約保証金には、利息を付さない。

5 甲は、第20条の規定により本事業用定期借地権設定契約を解除したとき、又は乙が本事業用定期借地権設定契約に定める義務を履行しないときは、契約保証金は甲に帰属する。

6 乙は、前項の規定により契約保証金を甲に帰属させたことに対して、一切の異議申し立てをすることができない。

7 甲は、契約保証金を、債務不履行の貸付料、違約金、損害金、延滞料その他乙の本事業用定期借地権設定契約に基づく義務の履行に充当できるものとする。

8 乙は、契約保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても契約保証金の返還請求権に担保を設定してはならない。

(貸付物件の引渡し)

第7条 甲は、貸付期間の初日に、貸付物件を現況有姿の状態乙に引き渡す。ただし、甲又は乙が、貸付物件を工事又は改修等する場合はこの限りでない。

2 前項の引渡しは、甲の立会いの上で行うものとする。ただし、立会いが困難な事情がある場合は、この限りでない。

(契約不適合責任)

第8条 乙は、本土地賃貸借契約の締結後、貸付物件に数量の不足その他種類又は品質に関して契約の内容に適合しないことを発見しても、貸付物件の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完、貸付料の減免、損害賠償若しくは本土地賃貸借契約の解除をすることができない。

(用途指定)

第9条 甲と乙は、土地について、第10条及び第11条に定めるところにより用途指定の特約をする。

(指定用途)

第10条 乙は、貸付期間中、法令及び条例等を遵守の上、貸付物件を新たな魅力創出業務の実施のために

使用するものとし、広島県立もみのき森林公園運営事業予定者（指定管理者）募集要項（以下、「募集要項」という。）及び指定管理者指定申請書添付資料のビジネスプラン（事業計画書）（以下、「ビジネスプラン」という。）に基づく用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。

2 乙は、募集要項及びビジネスプランに基づくものを除き、貸付物件に新たに建物を建築し、又は魅力創出施設の増築、改築等を行おうとするときは、募集要項の内容を踏まえたものとし、かつその内容を甲に報告した上で事前に甲の承諾を得なければならない。

3 甲が前項の承諾を与えた場合でも、貸付期間は延長されない。

4 乙は、貸付物件を第1項から前項までの用途に供するために要する費用の全てを負担しなければならない

（指定期日）

第11条 乙は、土地について第7条の規定による引渡しがあったときから令和●年●月●日（引渡しから180日）までに（以下「指定期日」という。）、指定用途の範囲内で別紙（2）に記載した用途に供さなければならない。

2 乙は、土地のき損その他やむを得ない理由により指定期日までに土地を指定用途に供することができない場合は、あらかじめ1年を超えない範囲内で指定期日の延期を書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

3 甲は、前項の申請があった場合は、甲が必要と認める期間、指定期日を延期する。

（借地権の譲渡・転貸）

第12条 乙は、甲の事前の承諾を得た場合を除き、借地権について第三者に対する譲渡その他の処分を行い、又は貸付物件を転貸してはならない。

2 乙が、前項に基づき甲の承諾を得て借地権について第三者に対する譲渡その他の処分を行う場合には、本事業用定期借地権設定契約上の乙の地位もあわせて当該第三者に承継するものとし、甲と当該第三者との間に本事業用定期借地権設定契約の各規定が適用されるものとする。

3 乙が、第1項に基づき甲の承諾を得て、貸付物件の転貸を行う場合には、当該転借人に対して、本事業用定期借地権設定契約と同一の条件で転貸借契約を締結するものとし、甲と当該転借人の間に本事業用定期借地権設定契約の各規定が適用されるものとする。なお、この場合においても転貸借人の行為に関して、乙が甲に対して責任を負うものとする。

4 乙は、前項の転貸借契約を締結するときは、当該転貸借契約に本事業用定期借地権設定契約が終了する場合には、当該転貸借契約も終了する旨の規定を盛り込むものとする。

（建物の賃貸）

第13条 乙が、貸付物件上の建物について建物賃貸借人と賃貸借契約を締結する場合、乙は、次の各号を遵守の上、事前に甲に書面で届け出なければならない。

（1） 建物賃貸借人に対し、土地の利用権が法第23条第2項に基づく事業用借地権であり、借地期間満了時に建物を取り壊した上で、土地を県に返還することを明示し、建物賃貸借人と締結する契約は、借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約によるものとしなければならない。

（2） 建物賃貸借人との定期建物賃貸借契約期間は、県と運営事業予定者が締結する賃貸借契約満了の3か月前までに終了させなければならない。

（3） 建物賃貸借人に、県と運営事業予定者が締結する賃貸借契約の目的に反した使用をさせてはなら

ず、かつ定期建物賃貸借契約終了時における土地の返還及び原状回復を困難とする行為をさせてはならない。

(4) 建物賃借人について審査を行い、暴力団等の反社会的集団及びその構成員等の排除に努めなければならない。

(5) 建物賃借人に対して、県と運営事業予定者が締結する賃貸借契約満了の1年前までに定期建物賃貸借契約の終了時期を通知しなければならない。

(修繕義務)

第14条 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、保存、改良その他の行為をするために要する費用は、すべて乙の負担とする。

(使用上の制限)

第15条 貸付物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の故意又は過失に基づくものでない場合には、乙は甲にその旨書面でもって通知し、必要な事項について協議するものとする。

2 乙が、前項に規定する通知を行わなかった場合、乙は通知以前の賃料の減額等について求めることはできない。

3 乙の責めに帰する事由により貸付物件の全部または一部が滅失その他の事由により使用できなくなったときは、乙の責任において原状回復をしなければならない。

(法令遵守等)

第16条 乙が貸付物件を使用するために、法令等により必要とされる手続きが存する場合には、乙の責任でこれを行うものとし、その他法令等による規制が存する場合は、乙の責任において遵守するものとする。甲によるビジネスプラン、指定用途の承認は、それらの適合性を保証するものではない。

(禁止事項)

第17条 乙は、次に掲げる行為をしてはならない

(1) 貸付物件を指定用途以外の用途に供すること。ただし、第10条第2項の規定により甲の承認を得た場合はこの限りではない。

(2) 貸付物件を毀損、汚損等により原状回復が困難となるような使用をすること。

(3) 貸付物件にごみ、その他汚物を廃棄すること。

(4) 貸付物件を政治的又は宗教的な用途に供すること。

(5) 貸付物件を公序良俗に反する行為又は風紀を乱すと認められる用途に供すること。

(6) 貸付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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業（以下「風俗営業等」という。）の敷地の用途に供すること又は貸付物件において第三者に風俗営業等をさせること。

(7) 景観又は風致を害する用途に供すること。

(8) 貸付物件において騒音、振動、電波、臭気等その他周辺住民に迷惑を及ぼす恐れのある行為を行うこと。

(9) 貸付物件付近の交通に支障をきたし、又は通行人等に危害が及ぶ恐れのある行為を行うこと。

(実地調査等)

第18条 甲は、第3条に規定する債権の保全上必要があると認められるとき又は指定用途に関する履行状況を確認する必要があると認めるときは、乙に対し、その事業、資産若しくは経営状況に関して質問し、帳簿、書類その他の物件を調査し、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、甲から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由がなくその請求を拒み、妨げ又は忌避してはならない。この場合において、乙は、直ちに甲に対して同項に規定する報告、資料の提出等をしなければならない。

(中途解約)

第19条 甲及び乙は共に、原則として本事業用定期借地権設定契約の中途解約はできないものとする。

(第20条から第22条までに規定する場合を除く。)ただし、乙は、経営状況の悪化などにより、本業務の継続が困難と判断される場合、契約を解除しようとする日の6ヶ月前(以下「予告期間」という。)までに、甲に対して書面により契約の解除に係る意思の通知を行うことができ、甲と乙の協議の上、甲が同意した場合に限り、契約を解除することができる。

2 乙は、予告期間を厳守できない場合には、予告期間に不足する期間の貸付料相当額を甲に支払わなければならない。

(契約の解除)

第20条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をしないで、直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 乙が、この契約の規定に違反したとき。

(2) 乙において、指定管理業務に関する指定管理者の指定が取り消されたとき。

(3) 破産、特別清算、会社更生、民事再生又はこれらに準ずる法的手続きの申立てがあったとき。

(4) 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、集团的に、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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) その他乙に本土地賃貸借契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。

2 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、甲は相当の期間を定めて催告の上、本土地賃貸借契約を解除することができる。

(1) 乙において、納期限を3ヵ月以上経過しても本土地賃貸借契約に定める貸付料等を支払わない

とき。

(2) 乙が、この契約による義務を履行しないとき。

(法令変更等・不可抗力による契約の終了)

第21条 甲は、法令変更等又は不可抗力により本事業の継続が不能となった場合又は過分の追加費用を要することとなった場合、乙と協議した上で、本土地賃貸借契約を解除することができる。

(公用、公共用に供するための契約の終了)

第22条 甲は、事業対象地を甲、国、地方公共団体その他公共団体において、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号。その後の改正を含む。以下「地方自治法」という。）第238条の5第4項の規定に基づき本土地賃貸借契約を解除することができる。

2 乙は、前項の規定に基づき本土地賃貸借契約が解除された場合において、損失が生じたときは、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、甲に対し、その補償を請求することができる。

(違約金)

第23条 乙は、第11条、第12条及び第18条の規定に違反したとき又は第19条及び第20条の規定により契約を解除するときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。

(1) 第11条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき若しくは正当な理由なく第18条第2項に定める義務に違反して実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し若しくは報告若しくは資料の提出を怠ったとき、又は第19条及び第20条の規定により契約を解除するときは、金（契約締結時の貸付料の2.5年分に相当する金額）円の違約金を支払わなければならない。

(2) 第12条第1項に定める義務に違反して借地権の譲渡その他の処分をしたときは金（契約締結時の貸付料の7.5年分に相当する金額）円の違約金を支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第25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ものとする。

(貸付物件の返還)

第24条 乙は、貸付物件を、原状回復につき甲及び乙の協議の上定めた状態にて、次の各号に定める期日までに甲に返還しなければならない。ただし、貸付期間の満了前に、次の貸付期間にも引き続き同じ貸付物件を使用することができることが明らかになったときは、貸付物件を原状に回復することなく、引き続き使用することができる。また、乙が次の貸付期間における借受者（以下「次期借受者」という。）と異なる場合は、必要に応じて、甲、乙及び次期借受者の三者の間で貸付物件の原状回復等に関する協議を行うものとする。

(1) 貸付期間の満了による場合は、貸付期間の満了日。

(2) 第19条、第21条及び第22条の規定により本事業用定期借地権設定契約を解除した場合は、甲及び乙が協議の上定める期日。

(3) 甲が第20条の規定により本事業用定期借地権設定契約を解除した場合は、甲の指定する期日。

2 前項の規定による返還は、原則甲及び乙の立会いの上で行うものとする。

3 甲は、乙が第1項に定める義務を履行しないとき、甲においてこれを執行することができるものとする。この場合において、乙は、この執行に係る費用を甲に支払わなければならない。

(損害賠償等)

第25条 乙が明渡しを遅延したときは、乙は甲に対して、その遅延した日数に応じ、支払うべき貸付料

の額の倍額に相当する額を損害金として支払わなければならない。

2 乙又はその使用人、請負人若しくは関係者の故意又は過失により、貸付物件又は貸付物件の属する施設等に破損、汚損、故障等の損害を生じさせたとき、あるいは乙の事業活動に起因して、甲に損害を与えたときは、乙は遅滞なくその旨を甲及び関係者に連絡し、一切の損害を賠償しなければならない。

3 乙とその他の第三者との間で生じた損害賠償問題等については、理由を問わずその当事者間で問題を解決するものとし、甲はこれに関与しないものとする。

4 甲はその責によらない火災、盗難等その他諸設備の故障等による乙の損害若しくは貸付物件の使用を不可能にするような非常事態の発生による乙の損害については、責任を負わない。

(有益費等の請求権の放棄)

第26条 乙は、貸付期間が満了したとき、又は甲が第19条から第22条までの規定により本事業用定期借地権設定契約を解除したときであっても、貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕費及びその他の費用を甲に請求しないものとする。

(立退料等の請求禁止)

第27条 本事業用定期借地権設定契約が解除又は合意によって終了した場合には、乙は、甲に対して移転料、立退料、損害賠償、造作買取請求その他の名目を問わず、一切の請求をしないものとする。

(貸付料の返還)

第28条 甲は、本事業用定期借地権設定契約が終了又は解除された場合、乙から既に納付された貸付料を返還しない。

(延滞料)

第29条 乙は、本事業用定期借地権設定契約により生じる金銭債務の支払いを遅延したときは、その遅延した日数に応じ、支払うべき額につき、年14.5%の割合により算定した延滞料を、甲に支払わなければならない。

(充当の順序)

第30条 乙が貸付料及び延滞料を納付すべき場合において、乙が納付した金額が貸付料及び延滞料の合計額に満たないときは、まず延滞料から充当する。

(契約の費用)

第31条 本事業用定期借地権設定契約の締結に要する費用（収入印紙代等を含む。）は、乙の負担とする。

(住所等の変更の届出)

第32条 乙は、乙の住所（法人にあつては、本店所在地）又は氏名（法人にあつては、商号又は代表者）又は連絡先電話番号に変更があったときは、書面により速やかに甲に対して届け出なければならない。

(連帯保証人)

第33条 丙は、本事業用定期借地権設定契約に基づき乙が甲に対して現在及び将来に負担する一切の債務（以下「主債務」という。）につき、乙と連帯して履行の責めに任ずる。

2 前項の丙の負担は、金（契約締結時の貸付料の1年分に相当する金額）円を限度とする。

3 乙は、丙に対して、この契約の締結に先立ち、次の項目について、情報の提供を行い、丙は当該情

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。

7 第2項から第4項までの規定は、丙が法人の場合には適用しない。

(トラブル、苦情等への対応)

第34条 乙は、貸付物件における使用や管理等に伴い第三者からの苦情、その他紛争が生じたときは、その費用を負担し、自らの責任において解決しなければならない。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第35条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本事業用定期借地権設定契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付物件が県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。

3 本事業用定期借地権設定契約に関し疑義があるときは、甲及び乙が協議し、決定する。

(本土地賃貸借契約の変更)

第36条 本土地賃貸借契約の規定は、甲及び乙の書面による合意がなければ変更できない。

(管轄裁判所)

第37条 本事業用定期借地権設定契約に関する訴えについては、広島地方裁判所を管轄とする。

(特約事項)

第38条 特約事項については本事業用定期借地権設定契約に記載するとおりとする。

(公正証書による契約の締結)

第39条 甲、乙及び丙は、公証人役場において、公正証書により、この覚書に定める内容に基づく事業用定期借地権の設定契約を締結する。

2 公正証書作成の費用は、乙の負担とする。

上記の覚書の締結を証するため本事業用定期借地権設定契約書3通を作成し、甲、乙及び丙が記名押印の上、各自その

1通を保有する。

令和〇年〇月〇日

甲 広島県

代表者 広島県知事 湯崎 英彦 ㊟

乙 ○○市○○町○番地
○○○○○株式会社
代表者 代表取締役 ○○ ○○ ㊟

丙 ○○市○○町○番地
○○○○○株式会社
代表者 代表取締役 ○○ ○○ ㊟

別紙（1）貸付物件

別紙（2）指定用途