

## 定期借地権設定契約のための覚書（案）

賃貸人宮崎県（以下「甲」という。）と賃借人●●●（以下「乙」という。）とは、甲の所有する別紙物件表示1に記載する土地（以下「本件土地」という。）について、定期借地権設定契約のため、次のとおり覚書（以下「本覚書」という。）を締結する。

### （覚書の目的）

第1条 甲は、本件土地を建物の所有を目的として乙に賃貸し、乙は、かかる目的でこれを賃借し、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条の規定による定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定する。ただし、本件借地権は、公正証書の作成をもって成立するものとし、甲乙両者は、本覚書締結後第3条に定める契約期間の開始日の前日までに、公証人役場において公正証書により、本覚書を内容とする本件借地権の設定契約（以下「本契約」という。）を締結するものとする。

### （確認事項）

第2条 本件借地権は、法第22条の定期借地権であり、同項の規定により、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がないものとし、また、乙は、本件土地上の建物の買取りを請求することはできない。

### （契約期間）

第3条 本契約における本件土地の借地期間（以下「契約期間」という。）は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。

### （使用目的等）

第4条 乙は、本件土地について、別紙物件表示2に記載する建物（以下「本件建物」という。）を建設所有し、公有財産借受申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。次項について同じ。）及び事業計画のとおり用途に自ら使用するものとする。

2 乙は、前項の使用目的、利用計画及び事業計画を変更しようとするときは、あらかじめ、甲の承認を受けなければならない。

3 乙は、本件土地上に建設する本件建物の種類及び構造の詳細について、平面図、立面図等が正式に決定し次第、甲へ提出するものとする。

### （貸付料）

第5条 本件土地の貸付料（以下「本件貸付料」という。）は、契約期間の初日から発生

し、年額金●●●円とする。

- 2 乙は、本件貸付料を、甲が発行する納入通知書により、甲の指定する場所において、次に定めるところにより支払うものとする。

(支払対象期間)	(支払金額)	(支払期限)
毎年●月～翌年●月分	金●●●円	●月末日

- 3 支払対象期間が1年に満たない場合は、第1項に定める年額を当該支払対象期間の実日数による日割り（閏年の日を含む期間を含め、1年365日とする。）により算出した金額（1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。）を当該支払対象期間に係る本件貸付料として甲の指定した日までに甲が発行する納入通知書により甲の指定する場所において支払うものとする。
- 4 支払期限が営業日（銀行法（昭和56年法律第59号）第15条第1項に規定する休日以外の日。以下「営業日」という。）でない場合には、その日前において最も近い営業日を支払期限とする。

（貸付料の改定）

第6条 土地の価格の上昇又は下落その他の経済事情の変動、近傍類似の土地の貸付料等と比較して本件貸付料が不相当となったときは、甲乙協議を行い、双方合意の上で、これを改定することができる。

（保証金）

- 第7条 乙は、甲に対し、本件借地権に係る自己の債務履行を担保するため、保証金として第5条第1項に規定する本件貸付料年額の1.1倍分に相当する金●●●円を、契約期間の初日までに甲が発行する納入通知書により甲の指定する場所において甲に預託しなければならない。
- 2 前項に規定する保証金は、国債（契約期間満了までは換金可能であるものに限る。ただし、契約期間内において預託国債を入れ替えることを妨げない。）の提供をもって代えることができる。この場合において、当該国債の預託は、甲の指定する日までに甲の指定する方法で行わなければならない。
- 3 乙がこの契約により生ずる義務を履行しないときは、甲は、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。
- 4 乙は、保証金をもって本契約から発生する乙の甲に対する債務の弁済に充当することを甲に請求できない。
- 5 本契約が契約期間満了により終了した場合、第22条の規定により甲が本契約を解除した場合、又は第23条の規定により本契約を中途解約した場合は、甲は、第27条の規定

による本件土地の原状回復及び明渡しの完了等を確認した後、乙の請求に基づき、保証金を返還する。

- 6 甲は、前項の規定により保証金を返還する場合、乙の甲に対する未払債務、第24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について、保証金からこれを控除した額を返還するものとする。
- 7 甲は、保証金の返還にあたり、控除した額及び費目を乙に書面で通知するものとする。なお、保証金には利子を付さないものとする。
- 8 乙は、第3項の規定により保証金が債務の弁済に充当された場合、充当された日から3月以内に債務の弁済に充当された額を保証金の不足額として追加して甲に預託しなければならない。
- 9 乙は、甲の書面による承諾なしに、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。

#### (延滞金)

第8条 乙は、本件貸付料をそれぞれの支払期限までに支払わないときは、その支払期限の翌日から支払いの日までの日数に応じ、当該未支払金額に対し、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項本文に規定する財務大臣が決定する率を乗じて計算した額（1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。）を甲に支払わなければならない。この場合における日割の算定に用いる1年間の日数は、閏年の日を含む期間についても、365日とする。

#### (公租公課等の負担)

第9条 本件建物の公租公課、光熱水費その他使用上の諸費用は、全て乙の負担とする。

#### (土地の引渡し)

第10条 本件土地は、契約期間の初日に、乙に対し現状のまま引渡しを行う。

#### (契約不適合責任)

- 第11条 乙は、本契約締結後に本件土地の引渡しを受けた後、本件土地について数量の不足その他本件土地が本契約の内容に適合しないものであった場合においても、当該不適合の補修、本件貸付料の減免又は損害賠償の請求をすることはできない。本件建物の建築及び存続に支障を来す地中埋蔵物、土壌汚染その他のかし（以下総称して「支障物等」という。）が発見された場合においては、乙が自らの費用及び責任でこれに対応するものとする。
- 2 乙は、本件土地の一部に隣地所有者の建物が越境していること（以下、本項で「本件越境」という。）の説明を甲から受け、これを了知していること、本件越境について原

状のまま本件土地の引渡を受けること、及び甲が本件越境に関し撤去の請求等を行わないことについて異議がなく、本件越境を原因として甲に対して損害賠償及び賃料の減額を求めないことを確認する。

(しゅん工期限等)

第 12 条 乙は、令和●年●月●日までに本件建物をしゅん工させ、遅滞なく第 4 条第 1 項に規定する指定用途による事業を開始しなければならない。

2 乙は、やむを得ず前項に規定するしゅん工期限までに本件建物をしゅん工す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甲に届け出て、甲の承諾を得なければならない。この場合において、甲は、係る承諾を不合理に拒否し、留保し、又は遅滞できないものとする。

3 前項に規定する場合において、乙は、前項の規定による新たな期限までに本件建物をしゅん工しなければならない。

4 乙は、本件土地に本件建物をしゅん工したときは、しゅん工の日から 10 日以内に、その旨を甲に届け出なければならない。

(使用上の注意義務)

第 13 条 乙は、本件土地を使用するに当たって、善良な管理者としての注意を払うとともに、近隣環境の保全について努め、次に掲げる事項を履行することを誓約する。

(1) 契約期間において、本件土地及び本件建物の使用に伴い、近隣住民等からの苦情その他紛争が生じたときは、自己の責任と負担により処理解決に当たること。

(2) 宮崎県東京ビル再整備事業要求水準書等に規定する本件建物の維持管理等の水準を遵守すること。

(3) 甲が本件土地の管理上必要な事項を乙に通知した場合は、その事項を遵守すること。

(4) その他本件土地の乙による使用に伴う一切の責めは、乙が負うこと。

(土地の使用制限)

第 14 条 乙は、本件土地を使用するに当たって、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 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に供しないこと。

(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（第 22 条第 1 項において「暴力団」という。）の活動の用に供しないこと。

- (3) 騒音、振動、悪臭、有害ガス又は汚水の排出等によって、隣接地及びその周辺に迷惑等をかけないこと。
- (4) 土壌の汚染等により原状回復が困難となるような使用をしないこと。
- (5) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）及び東京都文教地区建築条例（昭和 25 年東京都条例第 88 号）のほか、関係法令を遵守すること。
- (6) 本件建物の所有権が複数の個人に分散しないこと。

（報告義務及び調査協力）

第 15 条 乙は、毎年 1 回、甲の指定する日までに、次に掲げる事項を書面により甲に報告しなければならない。

- (1) 乙の経営状況
- (2) 第 27 条第 4 項に定める原状回復に要する費用の積立計画に係る積立進捗状況
- (3) 乙の国税及び地方税の納付状況

2 乙は、本件建物の建設又は運営が困難となることが予想されるような事態が生じた場合は、直ちに甲に文書でその旨報告し、甲と協議しなければならない。

3 前 2 項に定めるもののほか、甲は、第 4 条第 1 項に規定する使用目的による利用状況その他乙の義務の履行状況を確認するため、随時その状況を実地に調査し、又は参考となるべき資料の提出その他報告を乙に求めることができる。この場合において、乙は、調査、資料の提出その他報告の拒否、妨害等をしてはならず、合理的な範囲でこれに協力しなければならない。

（承諾事項）

第 16 条 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をしようとするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を受けなければならない。

- (1) 本件建物を増改築（再築を含む。第 22 条第 1 項第 5 号において同じ。）しようとするとき。
- (2) 本件建物を担保に供しようとするとき。

（甲による第三者への権利設定等の制限）

第 17 条 甲は、本契約締結時において、甲が本件土地について、抵当権、借地権その他制限物権等の第三者の権利が設定されていない完全な所有権を保有していることを表明し、及び保証するものとする。

2 甲は、本契約締結後において、乙の事前の書面による承諾のない限り、本件土地について譲渡、借地権の設定、担保権の設定その他第三者への権利設定を行わない。

（建物の修補）

第 18 条 甲は、乙が第 4 条第 1 項に規定する使用目的の範囲内において、本件建物につき、宮崎県東京ビル再整備事業要求水準書等に定める手続を行った上で修補を行うことをあらかじめ承諾する。

(譲渡、転貸の禁止等)

第 19 条 乙は、本件土地の使用に当たり次に掲げる事項を遵守しなければならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承諾を受けたとき、又は本契約に別段の定めがあるときは、この限りでない。

- (1) 本件土地を第 4 条第 1 項に規定する使用目的以外に使用しないこと。
- (2) 本件土地の形質を改変しないこと。
- (3) 本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸しないこと。
- (4) 本件借地権を担保に供しないこと。
- (5) 本件建物を第三者に譲渡しないこと。

2 前項の承諾にあたって、次に掲げるものについては、原則として承諾しない。

- (1) 本件借地権設定後 5 年以内（建設工事期間を含まない。）又は本件土地の転借若しくは本件借地権譲受後 5 年以内に本件土地を転貸すること又は本件借地権を譲渡すること。
- (2) 本件借地権を分割して譲渡すること。
- (3) 第 14 条に反すること。

3 乙は、第 1 項の甲の承諾を受けて本件借地権の譲渡を行う場合、本契約上の地位を本件借地権の譲受人に承継させなければならない。

4 第 1 項の甲の承諾を受けて本件土地の転貸を行う場合、乙が本件土地及び本件建物の管理及び使用に関し本契約により負担する義務と同内容の義務を転借人に負担させるものとする。

(住所等の変更の届出)

第 20 条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに書面により甲に届け出なければならない。

- (1) 商号、代表者の氏名若しくは住所又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 合併、解散その他これに類する変動があったとき。
- (3) 天災その他の事故により、本件土地に異常が生じたとき。

(登記)

第 21 条 本契約を締結した後、甲及び乙は、速やかに本件土地について借地権設定の登記を行うものとする。当該登記を行った場合において、登記事項に変更を生じた場合、甲及び乙は当該変更登記に必要な手続を行うものとする。

- 2 登記の費用は、乙が負担する。
- 3 乙は、本契約終了と同時に自らの責任において本件借地権設定の登記を抹消しなければならない。この場合において、抹消登記に要する費用は、乙が負担するものとする。
- 4 乙は、本契約終了と同時に、自己の負担において、本件建物に付着した担保権がある場合は、その抹消登記手続及び本件建物の滅失登記手続をしなければならない。

(契約の解除)

第 22 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合には、相当の期間を定め、催告を行った上で、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が第 4 条第 1 項の規定に違反して本件土地に本件建物と異なる建物又は構造物を建設したとき、又は本件土地を第 4 条第 1 項に規定する使用目的以外に使用したとき。
  - (2) 本件貸付料の支払いを 3 月以上怠ったとき。
  - (3) 第 7 条に規定する保証金又は国債を指定期日までに預託しないとき。
  - (4) 乙が第 15 条第 1 項の報告をしないとき、又は乙が正当な理由なく第 15 条第 3 項の報告を拒んだとき。
  - (5) 第 16 条第 1 号に違反し、甲の承諾を得ずに本件建物を増改築したとき。
  - (6) 第 16 条第 2 号に違反し、甲の承諾を得ずに本件建物を担保に供したとき。
  - (7) 第 19 条第 1 項第 3 号に違反し、本件借地権の譲渡又は本件土地の転貸をしたとき、又は同条同項第 4 号に違反し、本件借地権を担保に供したとき。
  - (8) 第 19 条第 1 項第 5 号に違反し、本件建物を第三者に譲渡したとき。
  - (9) 乙が暴力団、暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者であると認められるとき。
  - (10) 乙の役員等（乙の役員又は支社、支店若しくは営業所の代表者をいう。）が暴力団その他の社会の平穩を害する反社会的勢力の団体等に所属又は関連していることが判明したとき。
  - (11) 前各号に掲げるもののほか、乙の経営状況等の重要な事項に関する虚偽報告等、乙に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。
- 2 前項各号に定めるもののほか、乙が第 14 条及び第 19 条に違反した場合（前項に定める違反を除く。）において、甲が当該違反した内容の是正について協議を求めたときは、乙はこれに応じなければならない。この場合において、甲は、当該協議の結果（乙が協議に応じない場合も含む。）、当該違反した内容が是正される見込みがないと合理的に判断した場合は、本契約を解除することができるものとする。
  - 3 乙に、差押、仮差押、仮処分、強制執行、競売、破産、民事再生、会社更生又は特別清算の手続開始の申出があったときは、甲からの催告により、本契約の存続の可否につ

き協議するものとする。

4 第1項及び第2項の規定により、本契約が解除された場合、乙は違約金として本件貸付料の年額に相当する額を甲に支払わなければならない。

5 前項に定める違約金は、第24条に定める損害賠償額とは別個に支払われるものとする。

#### (契約の中途解約)

第23条 乙は、甲に対し、本契約の契約期間内であっても、書面による通知を行うことにより、本契約の解約を申し入れることができる。

2 乙は、前項の規定により本契約を解約しようとするときは、本契約を解約しようとする日の6月前までに甲に対し書面による通知を行わなければならない。ただし、自然災害等により本件土地又は乙に甚大な被害が生じた場合や第11条第1項に規定する支障物等撤去等に過分の費用を要するとき等、これによりがたい場合はこの限りでない。

#### (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。

#### (有益費等の請求権の放棄)

第25条 乙は、本件土地に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に請求しないものとし、甲に対して、何らの補償の請求をすることができない。

#### (終了前協議)

第26条 甲及び乙は、本契約終了に際して必要な事項を決定するため、本契約期間満了の3年前から協議を行うことができる。

#### (原状回復義務等)

第27条 乙は、契約期間の満了、契約の解除及び中途解約により本契約が終了するときは、自己の負担で、直ちに本件建物その他乙が本件土地に附属させた物（地下の基礎構造（杭基礎を含む。）を含む。以下同じ。）を収去し、本契約が終了するときまでに本件土地につき必要な埋戻し又は土壌汚染その他必要な検査を行い、更地で（以下「原状回復」という。）甲に返還しなければならない。

2 甲は、乙が前項に定める原状回復を直ちに行わないときは、乙に代わって本件建物その他乙が本件土地に附属させた物を収去し、本件土地の原状回復を行うことができる。この場合において、乙は、甲による原状回復について異議を申し出ることができず、また、甲が原状回復に要した費用を負担しなければならない。



- 3 本契約の終了と同時に乙が本件土地を明け渡さないときは、乙は、本契約終了日の翌日から明渡しが完了する日までの日数につき本件貸付料（第6条の規定により改定されている場合はその額）を日割り（閏年の日を含む期間を含め、1年を365日とする。）により算出した金額（1円未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てる。）の2倍に相当する額の遅延損害金を甲に支払うものとする。
- 4 第4条第1項に定める事業計画においてその費用の積立計画を定めるとともに、毎期適切に積立を行わなければならない。
- 5 甲は、前項の規定に基づく積立が適切に行われていないと判断した場合、原状回復に要する費用に相当する額（前項の規定に基づく積立額がある場合は、その額を除いた額）を、乙に、一括納付するよう請求することができる。
- 6 乙は、前項の請求を受けた場合、甲が発行する納入通知書により甲の指定する場所において納付しなければならない。なお、この納付にあたっては、第7条第2項から第9項までの規定を準用する。

（建物の滅失）

第28条 本契約の契約期間中に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コストがかかる程度の毀損が発生した場合は、乙は、甲に対し、本契約の継続の有無に関して協議による合意解決を申し出ることができるものとする。

（地方自治法の規定による契約の解除）

- 第29条 甲は、本件土地を公用又は公共の用に供する必要が生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定により本契約を解除することができるものとする。この場合において、契約の解除に伴う原状回復及びこの土地の返還等については、甲乙協議の上定めるものとする。
- 2 乙は、前項の規定により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項の規定によりその補償を甲に請求することができる。

（強制執行）

第30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。

（公正証書作成の費用）

第31条 第1条に定める公正証書の作成に要する費用は、乙が負担する。

（管轄裁判所）

第32条 本覚書及び本契約に関する紛争については、宮崎地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(協議)

第 33 条 本覚書若しくは本契約に定めのない事項について必要が生じた場合、又は本覚書若しくは本契約に定める事項について疑義が生じた場合は、その都度、甲及び乙が誠実に協議して定めるものとする。

(この覚書の解除)

第 34 条 甲と[●]が令和[●]年[●]月[●]日付で締結した宮崎県東京ビル再整備事業にかかる基本協定（次項において「本基本協定」という。）が解除され又はその他の理由により効力を失ったときは、甲又は乙は、相手方に対する通知によりこの覚書を解除できるものとする。

2 前項によりこの覚書が解除されたときは、本基本協定の解除又は効力喪失が基本協定に定める選定事業者の責めに帰すことのできる事由によるときは甲が、本基本協定の解除又は効力喪失が甲の責めに帰すことのできる事由によるときは乙が、それぞれ相手方に対してこの覚書の解除により生じた損害の賠償を請求できるものとする。

この覚書の成立を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各自一通を保有するものとする。

令和●年●月●日

貸貸人（甲） 宮崎市橘通東 2 丁目 10 番 1 号  
宮 崎 県  
宮崎県知事 河野 俊嗣

貸借人（乙） ○○○（住所）  
△△△△（会社名）  
□□ □□（代表者職・氏名）

別紙 物件表示 1

物件の表示

所在地	区分	地目	公簿面積 (㎡)
	土地		

別紙 物件表示 2

(※本件土地上に建設所有する建物の種類、構造の概要及び平面図を記載)