

(事業用借地権設定用)

事業用借地権設定契約のための覚書

借地権設定者 鳥取県（以下「甲」という。）と借地権者 ○○○（以下「乙」という。）とは、別紙1記載の土地（以下「本件土地」という。）の貸付けに関し、次のとおり事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）のための覚書を交換する。

(目的)

第1条 甲と乙は、乙の事業のために、本件土地について、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項に定める事業用借地権を設定する。

2 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。）及び建物の再築による存続期間の延長がなく、また、乙は、建物の買取りを請求することはできない。

3 本件借地権については、法第3条（借地権の存続期間）、第4条（借地権の更新後の期間）、第5条（借地契約の更新請求等）、第6条（借地契約の更新拒絶の要件）、第7条（建物の再築による借地権の期間の延長）、第8条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）、第13条（建物買取請求権）、第18条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）及び民法（明治29年法律第89号）第619条（賃貸借の更新の推定等）の規定の適用はないものとする。

(用途等)

第2条 乙は、本件土地を平成 年 月 日付けの土地購入（借受）申請書に記載したとおり、もっぱら○○○○の事業の用に供する建物を所有することを目的として使用するものとする。

2 乙は、本件建物を居住の用に供してはならない。

3 乙が本件土地に建築する建物（以下「本件建物」という。）の種類、構造、床面積及び用途は、別紙2記載のとおりとする。

4 乙は、本件土地を土地購入（借受）申請書に定める使用目的のとおり自ら使用し、甲の書面による承諾なしに変更してはならない。

(借地期間)

第3条 借地期間は、第16条に基づき公正証書が作成された日から10年間とする。

(賃料)

第4条 賃料は、年額金○○○,○○○円（借地期間が年度の中で始まる場合又は終わる場合は月割するものとし、1月に満たない月がある場合はこれをさらに日割する。（日割り額に100円未満の端数がある場合は、日割り額の端数を切捨てる。））とし、乙は甲に対し、4月1日から翌年3月31日間の賃料を毎年4月30日までに甲の発行する納入通知書により、甲の指定する方法により納付しなければならない。ただし初年度は、第16条に基づき公正証書が作成された日から平成21年3月31日までの賃料を、乙は、甲の発行する納入通知書により、その指定する期日までに納付しなければならない。

2 前項の賃料は、借地期間開始日から3年ごとに次の算定方法により改定するものとする。

改定賃料＝賃料改定時における本件土地に係る分譲金額×賃料改定時において市中金利の動向等を勘案して鳥取県が定める利率＋賃料改定時における市町村交付金相当額

3 第1項の賃料が、次の各事情により不相当となったときは、甲又は乙は、前項の定めにかかわらず賃料の増減を請求することができる。

- (1) 本件土地に関する市町村交付金相当額の増減
- (2) 本件土地に対する土地の価格の上昇又は下落その他経済事情の変動
- (3) 近傍類似の土地の地代等との比較

4 乙は、本件土地上の施設の経営業績が悪化したことをもって賃料改定の直接的な減額理由とすることはできない。

(保証金)

第5条 乙は、甲に対し、本契約上生じる乙の債務を担保するため、第16条に基づく公正証書作成日までに、保証金として金〇〇〇,〇〇〇円を甲の発行する歳入歳出外現金納付書により、その指定する期日までに納付しなければならない。

2 前項の保証金は無利息とし、甲は、本契約終了後、乙から本件土地の明渡しを受け、かつ、本件建物の滅失登記を完了したときは、甲は、直ちに乙が支払った保証金を乙に全額返還するものとする。ただし、本契約終了後、乙の甲に対する未払賃料、損害賠償金その他本契約に基づき発生する乙の債務がある場合は、甲は、明渡し完了時の保証金元本から当該債務を控除した残額を乙に返還するものとする。

3 乙は、甲の書面による承諾を得ないで、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質入れし若しくは譲渡担保等の担保設定をしてはならない。

(かし担保)

第6条 乙は、本契約締結後、本件土地に面積の不足その他隠れたかしを発見しても、賃料の減免又は損害賠償の請求はできない。

(譲渡、転貸に関する義務)

第7条 乙は、甲の書面による承認なしに、本件借地権を譲渡し又は本件土地を転貸してはならない。

(建物の増改築等の通知)

第8条 乙は、本件建物を増改築又は再築しようとするときは、あらかじめ、甲に書面をもって通知しなければならない。

(借地期間中の建物の滅失)

第9条 第3条の期間満了前に本件建物が滅失（乙による建物取壊しを含む。以下同じ。）し、乙が新たに建物を築造した場合でも、借地期間の延長はなく、本契約は同条の期間満了により終了する。

2 第3条の期間満了前に本件建物が滅失した場合、乙は、甲に対し、本契約の解約を書面により申し入れることができるものとする。この場合、解約申し入れの日から6か月経過したときに本契約は終了する。

(原状回復義務、明渡し)

第10条 本件借地権の存続期間が満了した場合又は第12条により本契約が解除された場合は、乙は甲に対し、本件土地上に存する建物その他一切の工作物を収去し、本件土地を乙の費用負担により原状に回復して、更地で返還しなければならない。

2 本件借地権が存続期間の満了により消滅する場合には、乙は、甲に対し、期間満了1年前までに建物の取壊し及び建物賃借人の明渡し等本件土地の明渡しに必要な事項を書面により通知しなければならない。

3 第1項に定める本件土地の明渡しが遅延した場合の違約金は、本契約終了時の年額の賃料の3倍に相当する額とする。

(実地調査等)

第11条 甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、乙に対し、実地に調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は、調査を拒み、又は報告を怠ってはならない。

- (1) 第4条に定める賃料の支払を怠ったとき。
- (2) 第2条又は第7条に定める義務に違反したとき。
- (3) その他甲が必要と認めたとき。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する行為をしたときは、本契約を解除することができる。

- (1) 第2条に違反して、本件土地を使用したとき。
- (2) 第4条に定める賃料を甲が指定する期日までに支払わないとき。
- (3) 第7条に違反して、本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸したとき。
- (4) 第8条に違反して甲に通知しないで建物を増改築等したとき。
- (5) その他乙に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。

(建物の賃貸借に関する義務)

第13条 乙は、甲の書面による承認なしに、本件建物を譲渡し又は本件建物を転貸してはならない。

(維持保全義務)

第14条 乙が、本件建物を他に賃貸するなど第三者に使用させる場合、乙は、本件土地の利用権が法23条に基づく事業用定期借地権であり、期間満了時に消滅すること及び期間満了時に本件建物を壊した上で本件土地を甲に返還することを当該第三者に明示しなければならない。

2 乙が、本件建物を第三者に賃貸する場合、法第39条の賃貸借期間満了時までの期限付建物賃貸借契約を当該第三者との間で締結しなければならない。

3 乙は、本件建物を第三者に使用させる場合、当該第三者に本契約の目的に反した使用をさせてはならない。また、本契約終了時における土地の返還、原状回復を困難とする行為をさせてはならない。

4 乙は、本件土地の明渡しまでに、本件建物すべての賃借人その他使用者との関係を自らの責任と費用負担にて終了させるものとする。

(登記)

第15条 甲及び乙は、本契約を締結した後、本件土地について同契約に定める事業用借地権設定の登記手続をすることができるものとする。

(公正証書による契約の締結)

第16条 甲及び乙は、法第23条第3項により、公証人役場において、この覚書に定めるすべての条項を内容とした公正証書により本契約を締結する。

(契約の費用等)

第17条 本覚書及び本契約の締結に要する一切の費用は、すべて乙の負担とする。

2 甲は、乙が事業用定期借地権設定の登記手続をとる場合、その登記に必要な書類を乙に交付して登記手続に協力するものとする。ただし、登記手続の費用は乙の負担とする。

3 乙は、本件建物の保存登記を完了した場合、本件建物の登記簿謄本1通を甲に提出するものとする。

(遅延損害金)

第18条 乙が、本契約により甲に対し負担した債務の履行を遅延したときは、乙は甲に対し、第4条第1項記載の指定された期日に、鳥取県公有財産事務取扱規則（昭和39年鳥取県規則第27号）で定められている普通財産の貸付料に係る遅延利息の利率の割合による遅延損害金を支払うものとする。

(管轄裁判所)

第19条 本契約に関する訴訟については、鳥取地方裁判所を第一審の管轄裁判所とすることに、甲、乙合意する。

(その他)

第20条 本契約の各条項の解釈又はその運用について疑義が生じたとき及び本契約に定めのない事項については、甲、乙協議の上、誠実に解決するものとする。

(強制執行認諾条項)

第21条 第16条で定める公正証書には、乙が本覚書記載の金銭債務の支払を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨を定めるものとする。

以上、本覚書の成立を証するため、本書2通を作成し、署名押印の上、当事者各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 鳥取市東町一丁目220番地
鳥取県
鳥取県知事 平井伸治

乙

別紙 1

本件土地

(1) 所 在

(2) 地 番

(3) 地 目

(4) 地 積 平方メートル

別紙 2

本件建物

(1) 種類

(2) 構造

(3) 床面積 平方メートル

(4) 用途