

事業用定期借地権の設定に関する覚書（見本）

第1条（目的）

- 借地権設定者 仙台市（以下「甲」という。）と 借地権者 ○○○○○○○（以下「乙」という。）とは、第4条に規定する土地（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項の規定に基づき、次のとおり事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定に関する覚書（以下「本件覚書」という。）を締結する。
- 本件覚書締結後、甲が第8条に定める保証金の納付を確認した後、甲及び乙は公正人役場において公正証書により、本件覚書に定める内容に基づく本件借地権設定を目的とする土地賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を締結する。

第2条（存続期間）

本件借地権の存続期間（以下「存続期間」という。）は、公正証書で定められた始期から令和25（2043）年3月31日までとする。

第3条（本件借地権の内容）

- 本件借地権は、賃借権とする。
- 本件借地権には、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条第1項の規定の適用はないものとする。

第4条（土地の表示）

甲は、次の土地を現状のまま、乙に対し本件借地権を設定し、乙はこれを賃借するものとする。

所在	地番	地目		地積（㎡）	
		登記簿	現況	登記簿	実測
仙台市若林区荒井字東	21-4	田	宅地	735	735.49
仙台市若林区荒井字東	22-5	田	宅地	131	131.40
仙台市若林区荒井字東	81-4	用悪水路	宅地	7.01	7.01
仙台市若林区荒井六丁目	10-2	宅地	宅地	184.52	184.52
		地積計		1057.53	1058.42

第5条（建物の建築等）

- 乙は、本件土地に自らの負担により乙の事業の用に供する建物を建築し、所有することができる。
- 建物の建築に際して、乙は甲と十分な協議を行い、予め書面による甲の承諾を受けなければならない。

3 本件土地に乙が所有する建物は次のとおりとする。

種類	構造	階数	延床面積	備考
				契約後建築予定
				契約後建築予定
				契約後建築予定
				契約後建築予定

第6条（本件土地の用途）

乙は、本件土地を賃借するにあたり、次に掲げる事項を遵守し、前条第3項の建物を所有するものとする。

- （1） ○○○○○○を設置し、営業すること。
- （2） 前号に掲げる施設の用に付帯する事業のための施設を設置し、営業すること。
- （3） 居住の用に供する建物を建築しないこと。建物を居住の用に供さないこと。

第7条（現状有姿での物件の引渡し）

甲は、本件土地を、第2条に定める期間の初日に、現状有姿にて乙に引き渡すものとする。

第8条（保証金の納付）

- 1 甲は、保証金として金○○○○○円を、甲の指定する期日（本件契約を締結する期日）までに、甲が発行する納付書により、甲が指定する場所において納付しなければならない。
- 2 乙が前項に定める保証金を納付しない場合、本件覚書は失効する。
- 3 第11条に定める賃料の改定により、賃料が増額改定された場合には、改定後の賃料を基に、前項の保証金の額を算定した計算方法と同一の方法で算出した金額を新たな保証金とし、その金額に対し、既納の保証金額が不足するときは、その差額を、乙は甲の指定する方法により支払うものとする。

第9条（保証金の返還）

- 1 甲は、本件賃貸借の期間が満了したとき又は第19条第1項各号により解除されたとき又は第20条により終了したとき（以下「存続期間の満了時等」という。）は、乙による第21条に基づく原状回復及びこの土地の明渡しの完了を確認後、保証金を乙に返還する。
- 2 甲は、前項の規定により保証金を返還する場合において、乙が甲に対して次の債務を有するときは、甲は保証金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき保証金の

額からこれを差し引いた額を乙に返還するものとする。

(1) この契約から生じる乙の甲に対する未払賃料等の債務

(2) 第 21 条第 4 項に規定する遅延損害金

3 乙は前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の保証金が当該債務の額に満たないときは、その不足額を甲に支払わなければならない。

4 保証金には利子は付さない。

5 乙は、書面による甲の承諾なくして保証金返還請求権を第三者に譲渡し、または担保に供してはならない。

第 10 条 (賃料)

1 賃料は、年額金〇〇〇〇〇円とする。

2 乙は、前項に定める賃料を次に定めるところに従って、甲の指定する方法により支払うものとする。

各年度の支払区分	支払金額	支払期限
第 1 四半期分 (4 月～6 月分)	円	4 月末日
第 2 四半期分 (7 月～9 月分)	円	7 月末日
第 3 四半期分 (10 月～12 月分)	円	10 月末日
第 4 四半期分 (1 月分～3 月分)	円	1 月末日

3 本件契約で生じる、3 ヶ月に満たない期間の賃料は、第 1 項に定める額について 1 年を 365 日として日割り計算する。日割り計算において、1 円未満は切り上げる。支払い期限は前項に依らず、甲の指定する期日とする。

4 賃料の支払期限が休日（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。）にあたるときは、その直後の休日でない日をもって支払期限とみなす。

5 乙が前 4 項に規定する支払期限までに賃料を支払わないときは、仙台市分担金その他の歳入の延滞金に関する条例（昭和 34 年仙台市条例 21 号）の規定に基づき算定した延滞金を甲の指定する方法により支払うものとする。

6 乙が前項に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が保証金、賃料、延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、賃料及び保証金の順序で充当する。

第 11 条 (賃料の改定)

1 賃料の額については、消費者物価指数、地価の動向等を考慮し、満 3 年を経過する毎に甲・乙協議のうえ改定することができる。

2 賃料は仙台市公有財産価格審議会が答申した額とする。

- 3 前項の仙台市公有財産価格審議会に諮問する賃料は、甲が依頼する不動産鑑定士が鑑定を行う継続賃料とし、不動産鑑定に要する費用は甲、乙のうち、賃料の改定を申出た一方が全額を負担するものとする。
- 4 前3項による改定方法に依り難い特段の事情が生じた場合は、甲、乙が協議して賃料の改定方法を定めることができるものとする。

第12条（転貸の禁止等）

乙は、次に掲げる事項を行ってはならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承認を受けたときはこの限りでない。

- (1) 本件土地または本件建物を第6条に規定する用途以外の用に供すること。
- (2) 本件土地の形質を改変すること
- (3) 本件土地を第三者に転貸すること。
- (4) 本件借地権を第三者に譲渡し、または私権を設定すること。
- (5) 本件建物を第三者に譲渡し、担保に供し、または本件建物の全部若しくは一部を第三者に貸し付けること。

第13条（賃借人の義務）

- 1 乙は、存続期間中における本件土地の使用にあたっては、自らの負担により本件土地の保守及び防災について十分配慮するものとする。
- 2 乙は、本件土地の使用にあたっては、隣接地及び周辺との調和のとれた利用を行うとともに、隣接地及び周辺に損害、迷惑等を及ぼすことのないよう善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。
- 3 乙は、本件土地を風俗営業等の規制および業務適性化等に関する法律（昭和23年法第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てはならない。
- 4 乙は、この土地を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項第2号に規定する暴力団の事務所等その他活動の拠点となる施設の用に供してはならない。
- 5 甲が本件土地の管理上必要な事項を乙に通知した場合、乙はその事項を遵守しなければならない。

第14条（土地の使用状況の変更）

乙は、本件土地に新たに建物を建築し、又は第5条第4項に定める建物の増改築（再築を含む。）を行おうとするときは、予め書面による甲の承諾を受けなければならない。工作物の設置及び変更に関しても同様とするが、簡易または軽微なものはこの限りではない

第 15 条（住所等の変更の届出）

乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、速やかに文書をもって甲に届け出なければならない。

- （１） 天災その他の事故により、本件土地に異常が生じたとき。
- （２） 商号、住所を変更するとき。
- （３） 合併、解散その他これに類する変動があったとき。

第 16 条（調査協力及び報告義務）

- 1 甲は、本件土地について随時、その使用状況を実地に調査することができるものとし、乙はこれに協力しなければならない
- 2 乙は、甲が本件土地の使用状況に関する報告を求めたときは、これに応じなければならない。

第 17 条（違約金）

- 1 乙は、第 19 条の規定により甲が契約を解除した場合には、甲に対して第 10 条に規定する年額賃料に相当する違約金を支払わなければならない。
- 2 乙は第 12 条及び第 13 条に定める義務に違反した場合には、甲に対し、第 10 条に規定する年額賃料の 3 倍に相当する違約金を支払わなければならない。
- 3 前 2 項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈してはならない。

第 18 条（有益費等の請求権の放棄）

乙は、乙が本件土地に支出した必要経費、有益費その他一切の費用について、これを甲に請求しないものとする。

第 19 条（契約の解除）

- 1 甲は、次の各号の一に該当する事由があったときは、催告を経ることなく本件契約を解除することができる。
 - （１） 乙が第 10 条に定める賃料の納入期限後 3 ヶ月を経過しても賃料を支払わないとき。
 - （２） 乙が第 12 条の規定に違反したとき。
 - （３） 乙が第 13 条第 3 項または同条第 4 項の規定に違反したとき。
 - （４） 乙が第 14 条の規定に違反したとき。
- 2 前項に定めるもののほか、乙が本件契約に定めた条項に違反し、甲が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、当該期間内に乙が是正または履行しないとき、甲は本件契約を解除することができる。

- 3 乙において取引銀行の停止処分、破産その他の法的手続きの開始の決定があったとき、甲は直ちに本契約を解除することができる。
- 4 乙は、甲が解除権を行使したときに発生する損失について、甲に対して補償を請求することはできない。
- 5 甲が解除権を行使したときは、甲は、乙が支払った既納の賃料は返還しないものとする。
- 6 甲が解除権を行使したときは、甲は、乙の負担した契約にかかる費用等は補償しないものとする。

第 20 条（契約の解約申し入れ）

- 1 乙は、存続期間中において、甲に対して本件契約の解約を申し入れることができる。
- 2 前項の申し入れがあった場合、本件契約は当該申し入れがあった日の翌日から 6 ヶ月を経過した日の属する月の末日をもって終了する。ただし、当該申し入れ時に存続期間が残り 6 ヶ月未満のときは、本件契約は存続期間の満了をもって終了する。

第 21 条（乙の原状回復義務）

- 1 乙は、存続期間の満了時等は、自ら費用を負担して本件土地に存する建物その他の工作物（地中構造物の除去を含む）を撤去し、本件土地を更地にして甲に明け渡さなければならない。ただし、甲が原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。
- 2 乙は、前項の規定により甲に本件土地を明け渡すときは、更地にした後、直ちに甲の検査を受けるとともに、その承認を得なければならない。
- 3 乙は、第 1 項ただし書の場合において、本件土地が、乙の責に帰すべき事由により滅失またはき損しているときは、その損害賠償として存続期間の満了時等の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。
- 4 乙が存続期間の満了時等までに本件土地を明け渡さないときは、乙は、存続期間の満了時等から明け渡し返還完了に至るまで、第 10 条に規定する年額賃料の 2 倍の額から年 365 日とする日割り計算した額を遅延損害金として甲に支払う。

第 22 条（契約終了時の文書提出）

乙は、存続期間が満了するときまたは第 20 条の規定により本件契約が終了するときは、当該存続期間が満了し、または本件契約が終了する 6 ヶ月前までに（第 20 条第 2 項ただし書の場合は、解約の申し入れ後速やかに）、次に掲げる事項について

文書をもって甲に提出し、書面による甲の承諾を受けなければならない。

- (1) 前条第1項に規定する原状回復の履行予定日及び本件建物等の撤去計画
- (2) 前条第2項に規定する検査に関する事項
- (3) その他原状回復に関して必要な事項

第23条（費用償還請求権等の放棄）

- 1 乙は、本件土地の使用に必要な一切の費用及び経費を負担する。
- 2 乙は、存続期間の満了時等に甲に対して一切の補償、立退料等を請求することはできない。

第24条（損害賠償等）

- 1 甲及び乙は、本件契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償をそれぞれに請求することができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、本件土地に数量の不足、地中障害物その他の隠れた瑕疵のあることを発見しても、甲に対し、賃料の減免または損害賠償の請求をすることができない。

第25条（苦情その他紛争の処理）

乙は、本件建物の建築、使用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処理解決にあたるものとする。

第26条（公正証書による契約）

- 1 本件契約は公正証書とし、公正証書作成日から効力を生じるものとする。
- 2 前項の公正証書は、仙台一番町公証役場において作成するものとする。

第27条（登記の費用）

前条の契約が締結された後に行うべき建物の表示登記、及び存続期間の満了時等に行うべき建物の滅失登記において、登録免許税その他の登記に要する費用は、すべて乙の負担とする。

第28条（契約の費用等）

本件契約に関する覚書及び公正証書作成に要する費用は、すべて乙の負担とする。

第29条（信義誠実の義務・疑義の決定）

- 1 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本件契約を履行しなければならない。
- 2 本件契約に定めのない事項及び本件契約に疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ

決定する。

第 30 条（裁判管轄）

甲乙両者は、本件契約に関する訴えについて、甲の所在地を管轄区域とする仙台地方裁判所を第一審の管轄裁判所とすることに合意する。

第 31 条（強制執行認諾）

乙は、本件契約に係る公正証書記載の金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服することを認諾する。

この覚書の成立の証として、本書 2 通を作成し、甲・乙記名、押印のうえ、それぞれ 1 通を保有する。

令和〇〇年〇月〇日

	住所	
甲		仙台市
	氏名	代表者

	住所	
乙		
	氏名	