

事業用定期借地権設定覚書

借地権設定者 福岡県住宅供給公社（以下「甲」という。）と借地権者 ○○○（以下「乙」という。）とは、以下のとおり、後記表示の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（以下「法」という。）第 2 3 条第 2 項に定める事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。また、本契約に基づき設定された借地権を「本件借地権」という。）のための覚書（以下「本覚書」という。）を締結する。

（目的・法第 2 3 条 2 項の規定による事業用定期借地権）

第 1 条 甲は、本件土地を乙に賃貸し、乙はこれを借り受ける。

2 本件借地権は、法 2 3 条 2 項に定める事業用定期借地権とし、法第 3 条から第 8 条まで、第 1 3 条及び第 1 8 条並びに民法第 6 1 9 条の規定は適用されない。

（使用目的）

第 2 条 乙は、本件土地を周辺住民の生活利便性向上に資すること、あるいは本件土地上に建築する周辺住民の生活利便性向上に資する事業の用に供する建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的としなければならない。また、乙は、本件建物を居住の用に供してはならない。

2 乙は、本件土地を善良なる管理者の注意をもって使用し、その使用目的を変更しようとするとき、又は形状（建物や工作物の建築や増設、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および関係資料等（建築図面、使用用途等）をもって、甲の承認を得なければならない。

（借地権の存続期間）

第 3 条 本件借地権の存続期間は、公正証書作成日から○年間とする。なお、契約期間が 30 年未満よりも短い場合は、甲乙協議のうえ、最長 30 年未満となるまで契約期間を延長することができる。

2 甲及び乙は、本契約の終了後、再契約の締結を協議することができる。ただし、契約期間は令和 38 年 1 2 月末日までとする。

（中途解約）

第 4 条 乙は、合理的でやむを得ない理由がある場合において、甲が認めるときは借地期間中であっても、6 か月前の予告をもって本契約を解除することができる。

2 本契約締結後に判明した瑕疵により、乙が事業目的を達成できないと判断した場合、乙はその根拠を明記した書面を甲に提出するものとし、甲が当該事実を認めた場合には、予告期間を設けずに本契約を解除することができる。ただし、甲が当該事由を知りながら乙に通知しなかった場合を除き、乙はこの理由をもって甲に対し損害賠償を請求することはできないものとする。また、乙が本契約を解

除しない場合には、事業の実施有無に関わらず、第5条に定める賃料を支払う義務を負うものとする。

- 3 乙は、本契約締結後に事業目的の達成が不可能であることが判明した場合において、その理由が条例の事前確認不備等、乙の過失によるときは、第5条に定める賃料の1年分を支払った場合に限って、中途解約できるものとする。また、乙が本契約を解除しない場合には、事業の実施有無に関わらず、第5条に定める賃料を支払う義務を負うものとする。
- 4 中途解約を行った場合において、乙は支払い済み賃料の返還を求めることはできない。また、乙は本件土地返還までの賃料を支払うものとする（解約予告後の期間を含む）。

（賃料）

- 第5条 賃料は、月額金〇〇万円（この額に消費税・地方消費税額を加えた額を支払う）とする。なお、賃貸借期間が1か月に満たないときは、当月日数に応じた日割計算によるものとし、その金額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入する。
- 2 乙は甲に対し、毎月末日に限り、翌月分の賃料を甲の指定する口座に振り込んで支払う。なお、振込手数料は乙の負担とする。
 - 3 甲及び乙は、第1項の賃料を賃料起算日より3年間据え置き、以後3年経過毎に協議の上、改訂できるものとする。但し、上記に拘らず、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して不相当となったときは、甲又は乙は、賃料の増減を請求することができる。

（引き渡し）

- 第6条 甲は、本契約締結後、本件土地を現状有姿の状態、甲乙間で決定した期日（以下「引渡日」という。）に、乙に引き渡す。
- 2 乙は、引渡日前であっても甲の承認を得たうえ、第2条の使用目的のため、本件土地内に立ち入り準備工事及び準備作業をなすことができるものとする。

（敷金）

- 第7条 乙は甲に対し、本覚書及び本契約上、乙が甲に対して負担する一切の債務を負担するため、本覚書の締結の日から15銀行営業日以内に、敷金として金〇〇〇万円を甲に預託する。
- 2 本契約が終了し、乙が本件土地を明け渡したときは、賃料その他本契約上乙が甲に対して負担する債務で未払いのものがあれば、甲は、上記敷金から当該債務額を控除した残額を乙に返還するものとする。なお、返還すべき金員には利息を付さないものとする。

（制限事項）

- 第8条 乙は、以下の行為をするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。
- (1) 本件土地を第2条に定める目的以外の目的に使用するとき

- (2) 本件建物を増改築（再築を含む。以下同じ。）するとき
- (3) 本件土地の形状を変更するとき
- (4) 本件土地に建築物、工作物（看板等）を設置するとき

（禁止事項）

第9条 乙は、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 本件土地を毀損、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。
- (2) 本件土地において公序良俗に反する行為又は風紀を乱す行為を行うこと。
- (3) 本件土地を政治的又は宗教的な用途に供すること。
- (4) 本件土地において騒音、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。
- (5) 本件土地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。

（費用の負担）

第10条 本件土地の開発工事に係る諸費用については、工事区分表（別添I）に基づき、乙が負担する。

- 2 本件土地、本件建物、本件土地上のその他の工作物等の維持、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。
- 3 乙は、事業運営や工事等において、周辺環境や周辺住民等に影響を及ぼし、被害が生じた場合には、遅滞なくその旨を甲及び関係者に連絡し、乙の責任においてこれを解決しなければならない。なお、その解決に要した費用及び損害補填等の費用は全て乙が負担するものとする。

（借地権の譲渡・転貸）

第11条 乙は、甲の事前の承諾を得た場合を除いて、本件借地権を第三者に譲渡・転貸してはならない。なお、本件建物を第三者に譲渡した場合は、本件借地権を譲渡したものとみなす。

- 2 甲の承諾を得て第三者に本件借地権を譲渡する場合、当該第三者は本契約上の乙の地位を承継し、甲との間で本契約と同一の内容の賃貸借契約を結ばなければならない。
- 3 甲の承諾を得て本件土地の転貸を行う場合、乙は当該転借人との間で本契約と同一の内容の賃貸借契約を締結し、甲と当該転借人の間に本契約の各規定が適用されるものとしなければならない。この場合においても、乙は転借人の行為に関して、甲に対し本契約における賃借人としての責任を負う。
- 4 乙は、転貸借契約を締結する際には、本契約が終了するときに転貸借契約も当然に終了する旨の規定を盛り込まなければならない。

（建物の賃貸）

第12条 乙が本件建物を第三者に賃貸しようとするときは、乙は、事前に甲に対し、その旨を書面で

通知した上、以下の各号の規定を遵守しなければならない。

- (1) 建物賃借人との本件建物賃貸借契約（以下この条において「建物賃貸借契約」という。）は、法第39条に定める取壊し予定の建物の賃貸借契約によること
- (2) 建物賃貸借契約期間は、本件借地権の存続期間満了の6か月前までとし、同時期に終了させ、乙が建物賃借人から本件建物の引き渡しを受けること
- (3) 建物賃借人に法第35条1項の効果を生じさせないために、建物賃借人に対し、本件借地権の存続期間満了の1年6か月前に、本件借地権の存続期間満了時に本件建物が取り壊され、建物賃貸借契約が終了する旨の通知をすること

（契約解除）

第13条 乙が以下の事由に該当するときは、甲は催告をしないで直ちに本覚書及び本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) 乙が賃料の支払を3か月分以上怠ったとき
- (3) 第11条1項に違反して、本件土地について、甲の事前の承諾を得ることなく本件賃借権を譲渡若しくは転貸し、又はこれらに類する行為をしたとき
- (4) 第8条1項1号に違反して、本件土地を使用したとき
- (5) 第8条1項2号に違反して、本件建物を増改築したとき
- (6) 第8条1項3号に違反して、本件土地の形状を変更したとき
- (7) 第8条1項4号に違反して、本件土地に建築物、工作物（看板等）を設置したとき
- (8) その他乙に本覚書及び本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき

2 乙について銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的整理手続きの開始の決定があったときは、甲は、直ちに本契約を解除することができる。

（暴力団等の排除）

第14条 乙が次の各号の一に該当するときは、甲は何らの催告を要せず本契約を締結せず、本契約に至った場合これを解除することができる。この場合は、乙は本件土地を直ちに明け渡さなければならない。

- (1) 乙が暴力団等の反社会的と認められる団体の構成員、準構成員であることが判明したとき
- (2) 乙の代表者、本件建物の責任者及び実質的に経営権を有する者等が、前号の団体の構成員、準構成員であることが判明したとき
- (3) 本件土地、本件建物等に第1号の団体であることを感知させる名称、看板、代紋、提灯等を掲示したとき
- (4) 本件土地、本件建物等に第1号の団体の構成員、準構成員等を居住させ、あるいは反復継続して出入りさせたとき
- (5) 本件土地、本件建物等において、乙又はその構成員、関係者が暴行、傷害、脅迫、恐喝、器

物損壊、監禁、凶器準備集合、賭博、売春、覚醒剤、銃砲刀剣類所持等の犯罪を行ったとき
(6) 本件土地、本件建物等において、暴力団等の威力を背景に粗野な態度、言動によって、近隣住民等に不安感、不快感、迷惑を与えたとき

(法令遵守等)

第15条 乙は、本件土地において事業運営をするにあたり、乙の責任のもと契約締結前に関連法規、条例、用途制限等を確認しなければならない。また、日頃の事業運営においてこれを遵守しなければならない。

2 甲は、乙の使用目的遂行に関して所轄諸官庁、関係権利者の許認可（同意を含む）を要する場合、地主（賃貸人）として乙の許認可申請等に同意すると共に、許認可同意等の取得に協力するものとする。

(原状回復義務)

第16条 乙は、本契約が終了するときは、自らの費用負担により本件建物及びその他の工作物等を取去し、本件土地を原状に復して甲に明け渡さなければならない。なお、甲との協議のうえ回復が不要とされた工作物等がある場合は、これを除く範囲で回復を行うものとする。

2 乙が前項の明渡しを怠ったときは、本契約終了の日の翌日から明渡し済みに至るまで、1か月当たり契約終了時の賃料の2倍に相当する額の遅延損害金を甲に支払わなければならない。

(遅延利息)

第17条 乙は、本覚書または公正証書により生ずる金銭債務の不履行があった場合は、延滞賃料等の額に対し1年（365日とします。）につき14.6%の割合による遅延利息を付した金員を、甲に支払うものとする。

(担保責任の免除)

第18条 本件土地について、数量不足その他の瑕疵のあることが判明した場合でも、乙は甲に対し履行の追完の請求、賃料の返還もしくは減免の請求、損害賠償の請求をすることができないものとする。ただし、その瑕疵により事業目的の達成が不可能である場合は、第4条に基づき中途解約ができるものとする。

(公正証書による契約の締結)

第19条 甲及び乙は、甲の指定する公証役場において、公正証書により、本覚書に定める内容に基づく事業用定期借地権設定契約を締結するものとし、その作成に要する費用は甲乙が折半して負担する。

2 前項の公正証書の作成に当たり、乙は、同公正証書に記載の金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行されても異議はない旨の文言を付する。

(通知義務)

第20条 甲又は乙は、次の各号の一に該当することとなった場合は、直ちに、その旨を本契約の相手方に書面により通知しなければならない。

- (1) 商号又は主たる事務所の所在地を変更したとき
- (2) 合併又は分割が行われたとき

(合意管轄)

第21条 甲及び乙は、本覚書及び本契約につき紛争が生じたときは、甲の住所地を管轄する裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(協議)

第22条 甲及び乙は、誠実に本覚書及び本契約を履行するものとし、本覚書及び本契約に定めがない事項が生じたときや、本覚書及び本契約の条項の解釈に疑義が生じたときは、相互に誠意をもって協議・解決する。

(土地の表示)

所在地 北九州市八幡西区大里戸ノ上2丁目19-1

地目 宅地

地積 772.42㎡ (公簿面積)

(建物及び工作物等の表示)

主要用途 ○○

構造等 ○○

延面積 約○○○㎡

上記契約の成立を証するため、本覚書2通を作成し、双方署名押印のうえ、各1通を保有する。

年 月 日

借地権設定者（甲） 福岡市中央区天神5丁目3番1号
福岡県住宅供給公社
理事長 石塚 康弘 ⑩

借地権者（乙）

別添 I 工事区分表

		公社が行う工事	賃借人が行う工事
(1) 建築工事	基礎、躯体工事	なし	すべて
	防水工事	なし	すべて
	外装工事	なし	すべて
	内装工事	なし	すべて
	外構工事	なし	すべて
(2) 電気設備	電灯電力	なし	敷地内への電気引込を含むすべて
	弱電	なし	すべて
	消防設備	なし	すべて
	外部照明	なし	すべて
(3) 給排水・機械設備	給水	なし	敷地内への給水管引込を含むすべて
	汚水・雑排水	なし	敷地内への排水管引込を含むすべて
	ガス	なし	敷地内へのガス管引込を含むすべて
	機械（換気）	なし	すべて
(4) 敷地周辺整備工事 （レベル調整を含むすべて）	交差点側	なし	すべて
	北側道路境界	なし	市役所との歩道の切り下げ協議を含むすべて
	西側道路境界		
	南側隣地境界	なし	フェンスの設置を含むすべて
	東側隣地境界		
	雨水	なし	歩道切り下げ部の側溝設定及び道路側溝との接続を含むすべて

※注意

- ・高低差等の調整、電柱等の構造物の移設、歩道の切り開きに要する費用、歩道切り下げ部の O U T ・ I N 表示の設置、交差点部分の車止めの設置等必要に応じて賃借人の負担とします。