事業用定期借地権設定のための覚書

宮城県(以下、「貸付人」という。)と●●●(以下、「借受人」という。)とは、次の条項により事業用定期借地権設定契約(以下、「本契約」という。)のための覚書を締結する。

(目的)

第１条　貸付人は、貸付人所有の別記１記載の土地(以下、「本件土地」という。)について、事業の用に供する別記２記載の建物(以下、「本件建物」という。)を借受人が所有するために、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項に規定する事業用定期借地権(以下、「本件借地権」という。)を設定するものとする。

２　本件借地権は賃借権とする。

３　本件借地権は、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。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、借受人は、建物等の買取請求をすることはできない。

４　本件借地権については、民法（明治29年法律第89号）第619条の規定の適用はないものとする。

(用途等)

第２条　借受人は、本件土地を●●●●の用に供する建物を所有するために使用するものとする。

２　借受人は、本件建物を以下に掲げる用に供してはならない。

（１）居住用施設。

（２）土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）第２条に規定する特定有害物質の製造、使用、処理又は貯蔵の事業の用途。

（３）振動、騒音及び悪臭が著しく生じるもの等、環境保全上不適切と認める用途。

（４）風俗営業その他これに類する用途。

（５）政治活動又は宗教活動の用途。

（６）暴力団の事務所その他これに類する用途。

（７）法令等の規制に違反する事業等の用途。

(貸付期間)

第３条　本件土地の賃貸借の期間は、公正証書で定められた貸付期間の開始日から令和●●年●●月●●日までとする。

(契約保証金)

第４条　借受人は、本契約の締結に当たり、本件土地の貸付料(以下、「貸付料」という。)の支払い、本件土地の原状回復、損害の賠償その他本契約から生ずる債務を担保するため、契約保証金(以下、「保証金」という。)として、金●●●●●●●円を貸付人に納付しなければならない。

２　借受人は、前項の規定により、貸付人が指定する期日までに、貸付人の定める方法により一括で支払うものとする。

３　貸付人は、本契約が終了した場合、借受人が第21条に規定する本件土地の返還等、本契約に係る債務を完全に履行した後、速やかに保証金を借受人に返還するものとする。

４　保証金を未払貸付料、その他本契約に付帯して発生した債務の弁済に充当してもなお不足が生じたときは、借受人は、貸付人の請求により直ちにその不足額を支払わなければならない。

５　保証金には利息を付さないものとする。

(貸付料)

第５条　貸付料は、年額●●●●●●円とし、貸付期間の開始する日から貸付料を算定する。

２　貸付料は月払いとし、月払いの額は貸付料の年額を１２で除した額とする。この場合において、１円未満の端数が生じた場合は初月分の支払いに加えるものとする。

３　月払いの方法は、翌月分の貸付料を貸付人が発行する納入通知書により毎月末日までに貸付人に支払わなければならない。ただし、貸付期間の開始日が属する月分の貸付料については、貸付人が定める期日までに支払うものとする。
４　貸付期間の開始及び満了する日の属する年度の貸付料の年額は、前１項の貸付料の年額に当該年度の貸付日数を乗じ３６５で除した額（１円未満の端数が生じたときは切り捨てる。）とする。
５　前項の場合において月払いの額は、貸付料の年額を当該年度の貸付月数で除した額とする。この場合において、１円未満の端数が生じた場合は初月分の支払いに加えるものとする。

（履行遅滞による違約金）
第６条　貸付人は、借受人が前条に定める期日までに貸付料を支払わないときは、当該貸付料の年３．０％（財務規則第122条第１項に規定する率）に相当する違約金を徴収するものとする。

（貸付料の改定）
第７条　近隣地の地代の変動その他の経済情勢の変動等やむを得ない事情があると認められるときは、貸付人借受人協議の上、貸付料を変更できるものとする。

（埋蔵文化財宝蔵地に関する特約）
第８条　借受人は、本件土地が文化財保護法（昭和25年法律第214号）に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に該当することをあらかじめ承諾の上、本契約を締結するものとする。
２　借受人は、本件土地において建物の建築又は土木工事等を行うにあたり、事前に仙台市教育委員会と協議するとともに、必要な措置を適切に行わなければならない。
３　前項の建築又は土木工事等に伴い、試掘調査、本発掘調査又は埋蔵文化財の保護措置（以下「発掘調査等」という。）が必要となった場合、借受人は、仙台市教育委員会と協議の上、必要な発掘調査等を実施しなければならず、これらに要する費用は、全て借受人の負担とする。
４　借受人は、本件土地が埋蔵文化財包蔵地であること、または文化財調査等の実施・結果（工事の中断、遅延、計画変更、使用制限等を含むがこれらに限られない。）に起因して生じた損害、損失、追加費用その他一切の不利益について、貸付人に対し、契約期間の延長・変更、貸付料の減免・返還、損害賠償、損失補償、契約の解除その他一切の請求を行うことができない。

（契約不適合責任）
第９条　借受人は、公正証書作成により本件借地権の設定契約を締結した後、本件土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合でも、借受人は、貸付人に対し、本件土地の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完の請求、貸付料の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。
２　借受人は、本件土地がその責めに帰することができない理由により滅失又はき損したときは、当該滅失又はき損した部分につき貸付人が承認した割合に応じて貸付料の減免を請求することができる。ただし、前条（埋蔵文化財包蔵地に関する特約）に定める事由による場合は、この限りでない。

（引渡し）
第10条　貸付人は、第３条に定める貸付期間の開始日に本件土地を借受人に引き渡すものとする。

（権利譲渡等の禁止）
第11条　借受人は、貸付人の承認を得ないで本件借地権を第三者に譲渡し、本件土地を転貸してはならない。また、本件借地権を担保に供してはならない。

（土地の適正な使用）
第12条　借受人は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用しなければならない。

（使用上の制限）

第13条　借受人は次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ書面により貸付人の承認を得なければならない。

（１）別記２に示す建物を第２条に規定する用途以外のものにしようとするとき。

（２）建物を再築又は増改築しようとするとき。

（修繕義務）

第14条　貸付人は、本件土地の修繕義務を負担しないものとし、本件土地について維持保存その他の行為をするため支出する経費は、全て借受人の負担とする。

（滅失又はき損）

第15条　借受人は、本件土地の全部又は一部を滅失又はき損した場合には、直ちに貸付人にその状況を通知しなければならない。

２　借受人は、前項の滅失又はき損がその責めに帰する理由によるものであるときは、自己の負担において原状に回復しなければならない。

（実地調査等）

第16条　貸付人は、貸付料債権の保全その他の必要があると認めるときは、借受人に対してその業務又は資産の状況に関して質問し、帳簿書類その他物件を調査し、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。この場合、借受人はその調査を拒み又は怠ってはならない。

（通知義務）

第17条　借受人は、次の各号に掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を貸付人に通知しなければならない。

（１）氏名、名称若しくは代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。

（２）滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受けたとき。

（３）特別清算開始の申立て又は通告によるこれらの開始命令があったとき。

（４）破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産手続開始の申立、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立又は会社更生法（平成14年法律第15号）第17条の規定による更生手続開始の申立てがあったとき。

（５）本件土地が著しい損傷を受けたとき。

（特別違約金）

第18条　借受人は、第11条から第13条、若しくは前条に定める義務に違反したとき又は第19条第２項各号のいずれかに該当したときは、違約金として違反した年次の貸付料年額に相当する金額の範囲内で貸付人の定める金額を支払わなければならない。ただし、その違反するに至った理由が借受人の責めに帰することができないものであると貸付人が認めるときは、この限りではない。

２　前項に規定する違約金は、第26条に定める損害賠償額の予定又は一部と解釈しない。

（契約の解除）

第19条　貸付人は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

（１）借受人がこの契約に定める義務を履行しないとき。

（２）貸付人又は国、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本件土地を必要とするとき。

（３）貸付人が売払い等により本件土地の所有権を第三者へ移転するとき。

２　借受人が次の各号のいずれかに該当した場合には、貸付人は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。この場合借受人の使用人が借受人の業務として行った行為は、借受人の行為とみなす。

（１）　借受人の役員等（法人の場合は、非常勤を含む役員及び支配人並びに支店又は営業所の代表者、その他の団体の場合は、法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人の場合は、その者

並びに支配人及び営業所の代表者をいう。以下同じ。）が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。以下「暴対法」という。）第２条第６号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）である場合、又は暴力団員が経営に事実上参加していると認められるとき。

（２）借受人又は借受人の役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正な利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴対法第２条第２号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）、暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員に協力し、関与する等これと関わりを持つ者として、警察から通報があった者若しくは警察が確認した者（以下「暴力団関係者」という。）の威力を利用するなどしていると認められるとき。

（３）借受人又は借受人の役員等が、暴力団、暴力団員若しくは暴力団関係者（以下「暴力団等」という。）又は暴力団等が経営若しくは運営に関与していると認められる法人等に対して、資金等を提供し、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。

（４）借受人又は借受人の役員等が、暴力団等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。

（５）借受人又は借受人の役員等が、暴力団等であることを知りながら、これと取引したり、又は不当に利用していると認められるとき。

３　前項の規定により契約が解除された場合においては、解除により借受人に損害があっても、貸付人はその賠償の責を負わないものとする。

（解約）

第20条　借受人は貸付人に対し、貸付期間の終了前に本件建物が滅失した場合及び借受人に本契約を継続しがたい事由が生じた場合には、この契約の解除を書面により申出ることができる。

２　前項の規定による借受人の申出があった場合において、貸付人がこれを認めた場合には、第３条の規定にかかわらず、申出のあった日の属する月の翌月末に本件土地の賃貸借は終了するものとする。

（土地の返還）

第21条　貸付期間が満了したとき又は第19条第１項、第２項若しくは前条第２項の規定によりこの契約が解除されたときは、借受人は本件土地を貸付人が指定する期日までに原状回復の上、貸付人に返還しなければならない。

（公正証書による契約の締結）

第22条　貸付人及び借受人は、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よる本契約を締結するものとする。

２　借受人の責めにより本契約を締結できなかった場合は、保証金は貸付人に帰属するものとする。

３　公正証書作成に要する費用は、借受人の負担とする。

（登記）

第23条　貸付人及び借受人は、本契約の締結後、本件土地についてこの契約に定める事業用定期借地権設定登記をできるものとする。

２　前項の規定による登記に要する費用は、借受人の負担とする。

（抹消登記）

第24条　前条第１項の規定による登記後、貸付期間が終了した場合には、貸付人及び借受人は速やかに本件土地に設定した本件借地権の抹消登記を行うものとする。

２　前項の規定による登記に要する費用は、借受人の負担とする。

（建物の建設に係る調査費用）

第25条　借受人は貸付人に対し、本件建物の建設に係る本件土地における調査に要する費用の一切について請求しないものとする。

（損害賠償）
第26条　借受人は、その責めに帰する理由により本件土地の全部又は一部を滅失又はき損したときは、当該滅失又はき損による当該土地の損害に相当する金額を損害賠償として貸付人に支払わなければならない。ただし、第15条第２項の規定により本件土地を原状に回復した場合はこの限りでない。
２　前項に掲げる場合のほか、借受人はこの契約に定める義務を履行しないため又は義務の履行が不能であるため貸付人に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として貸付人に支払わなければならない。
３　借受人は、本件土地の賃貸借により第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償するものとする。

（有益費等の請求権の放棄）
第27条　借受人は、貸付期間が満了したとき又は第19条第１項若しくは第２項の規定によりこの契約を解除された場合において、本件土地に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要経費及びその他の費用があっても、これを貸付人に請求しないものとする。

（工事）
第28条　借受人は、本件土地を申請の目的に従った用途に使用するため、土地の掘削等を行う場合は、埋戻等の復旧を十分に行うものとし、工事完了後は貸付人の検査を受けなければならない。
２　貸付人は、前項の検査の結果復旧が完全でないと認めたときは、工事のやり直し等必要な指示をするものとし、借受人はその指示に従わなければならない。
３　借受人は、前２項の工事施行に際しては、通行等の安全を確保するため十分な措置を講じなければならない。

（裁判管轄）
第29条　この契約に関する訴えの管轄は、仙台地方裁判所とする。

（その他）
第30条　本契約に関し、疑義が生じたとき又は定めのない事項については、その都度貸付人借受人協議して決めるものとする。

この契約を証するため、本書２通を作成し、貸付人借受人記名押印の上、各自その１通を所持する。

令和　　年　　月　　日

貸付人　　住　所　　仙台市青葉区本町三丁目８番１号

氏　名　　宮城県公営企業管理者　千葉　衛

借受人　　住　所

氏　名　　印

【別記１】土地の表示

所在地　仙台市宮城野区仙台港北二丁目10番３

面　積　９，１９８．７６平方メートル

地　目　宅地

【別記２】建物の表示

種　類　●●●●●●

構　造　●●●●●●

床面積　●●●●●●

本件土地位置図

