

事業用定期借地権設定契約のための覚書

賃貸人名古屋市（以下「甲」という。）と賃借人_____（以下「乙」という。）とは、甲の所有する別記1記載の土地（以下「本件土地」という。）を目的とする事業用定期借地権設定契約（以下「本件契約」という。）を締結するため、次のとおり覚書を締結する。

（事業用定期借地権設定の合意）

第1条 甲と乙とは、以下の条項により借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第1項に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定するために本件契約を締結する。

2 本件借地権は、賃借権とする。

3 本件借地権は、いかなる場合も契約の更新（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をせず、また、法第13条の規定による建物の買取りの請求をすることができないものとする。

4 本件借地権については、法第4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条の適用はないものとする。

（信義誠実等の義務）

第2条 甲及び乙は、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 乙は、本件土地が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

（用途等）

第3条 乙は本件土地を、専ら_____の事業の用に供する建物を所有するために使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。

2 本件土地上に乙が所有する建物（次条の規定により乙が所有することとなるものを除く。）の種類、構造及び規模は、別記2記載のとおりのものである。

3 乙は、本件土地及び本件土地上に乙が所有する建物を次の各号に定める用途に供し、又は第三者に供させてはならない。

(1) 政治的又は宗教的な用途

(2) 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途

(3) 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又は法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等に指定されているものの事務所の用途

(4) 公序良俗に反する用途

(5) 周辺環境を損なうおそれがある用途

(6) 前各号に掲げるもののほか、適当ではないと甲が判断した用途

4 乙は、本件土地の全部又は一部につき、やむを得ない事由により第1項に定める用途の変更又は第2項に定める建物の種類等の変更（建物及び工作物等の新築又は増改築（軽微なものを除く。）を含む。以下同じ。）を必要とするときは、事前に変更内容及び事由等を付した書面を甲に提出し、甲の書面による承認を得なければならない。

5 前項の承認が得られた場合であっても、第6条に定める本件借地権の存続期間（以下「存続期間」という。）については変更しないものとする。

（従前建築物等）

第4条 本件契約の締結前に甲が本件土地に設置した別記3記載の従前建築物及び工作物等（以下「従前建築物等」という。）の所有権は、本件契約の締結と同時に甲から乙に移転するものとする。

（土壌汚染対策）

第5条 次条の存続期間において土壌汚染対策が必要となった場合には、関係法令及び関係行政機関の指導に従い、乙が自己の費用をもって当該対策を実施するものとする。

（存続期間）

第6条 本件借地権の存続期間（以下「存続期間」という。）は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までの30年間とする。

（登記）

第7条 乙は、自己の負担において本件土地上に所有する建物（従前建築物等を除く。）の表示に係る登記の手続をするものとする。

2 乙は、本件契約終了と同時に、速やかに前項に定める建物に付着した担保

権の抹消登記及び当該建物の滅失登記をしなければならない。

3 本件契約に係る登記の費用は、すべて乙の負担とする。

(貸付料等)

第8条 本件土地の貸付料（以下「貸付料」という。）は、月額金_____円とする。

2 貸付料は前払いとし、利子は付さないものとする。

3 乙は、貸付料を、甲の発行する納入通知書により指定された納付期限までに納付しなければならない。納付期限は次表左欄に掲げる期間に応じ、それぞれ同表右欄に定める支払時期とする。

期 間	支払時期
4月から6月まで	3月末日
7月から9月まで	6月末日
10月から12月まで	9月末日
1月から3月まで	12月末日

4 前項の規定にかかわらず、存続期間の開始日から令和 年 月 日までの貸付料については、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。

5 存続期間に1か月に満たない月がある場合には、その月の貸付料は、第1項に定める金額を30で除して得た値に当該1か月に満たない月の日数を乗じて得た金額とし、端数については、1円未満を切り上げる。

6 甲は、法令の改廃により貸付料に消費税その他の名目の如何を問わず売上課税がなされるに至った場合には、当該貸付料の額に、法令に基づく課税額を自動的に加算して乙に請求することができる。

7 既納の貸付料のうち、当該貸付料に対応する期間が経過していないものについては、存続期間内において甲の都合により本件契約を解除した場合、又は本件契約の解除について甲が乙の責めに帰することができない事由があると認めた場合のほかは、これを返還しない。

(貸付料の改定)

第9条 貸付料は、次項以下の定めにより、令和7年度を初回として3年ごと

に改定する。

- 2 貸付料の改定方法は、以下に掲げる方式によるものとする。この場合において、端数については1円未満を切り上げる。

改定貸付料＝従前の貸付料×変動率

変動率＝（消費者物価指数変動率＋相続税路線価変動率）÷ 2

- 3 前項に定める消費者物価指数変動率は、前項に基づく貸付料の改定を実施する年度（以下「改定年度」という。）の5月末日の時点で公表されている直近の年の年平均の名古屋市消費者物価指数の総合指数を従前の貸付料の決定時に採用した同指数で除して得た数値とし、相続税路線価変動率は、改定年度の7月末日の時点で公表されている直近の年の国税庁の相続税及び贈与税に係る財産評価基準による本件土地の西方正面の相続税路線価を従前の貸付料の決定時に採用した相続税路線価で除して得た数値とする。なお、初回改定時に適用する従前の消費者物価指数および相続税路線価は、本物件の入札公告を行ったときに直近で発表されていた数値とする。
- 4 貸付料を改定した場合には、甲から乙に対しその旨を通知する。
- 5 改定後の貸付料は、前項に定める通知がされた年度の1月から3月までの期間における貸付料から適用する。
- 6 前4項の規定にかかわらず、甲乙が別途協議して貸付料の改定方法を定めることができるものとする。
- 7 前項に定める貸付料の改定方法に関する協議は、改定後の貸付料を適用する最初の貸付期間の支払期限までに調えるものとし、協議が調わない場合は直近に行った改定と同一の改定方法によるものとする。

（延滞金）

第10条 乙は、第8条第3項又は同条第4項の規定により指定された納付期限までに貸付料を支払わない場合には、当該納付期限の翌日から支払った日までの期間について、名古屋市上下水道局契約規程（平成12年名古屋市上下水道局管理規程第47号）第38条第1項に定める割合により算定した延滞金（以下「延滞金」という。）を甲に支払わなければならない。

（充当の順序）

第11条 乙が貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、まず延滞金から充当する。

(保証金)

第12条 乙は、保証金として金_____円を、甲の発行する納入通知書により、指定された期限までに納付しなければならない。

2 保証金については、第26条に定める損害賠償の予定額の全部又はその一部と解釈しない。

3 納付された保証金については、利子を付さない。

4 乙に未払の貸付料、損害賠償その他本件契約に附帯して発生する債務の支払遅延が生じた場合には、甲は、保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。

5 前項の規定により甲が保証金を弁済に充当した場合には、甲は、弁済充当日、弁済充当額及びその費目を乙に対して書面で通知するものとし、乙は通知を受けた日から30日以内に保証金の不足額を甲に納付しなければならない。

6 前2項の規定にかかわらず、乙は、保証金をもって本件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対して請求することができない。

7 甲は、本件契約が終了し、乙から本件土地の明渡しを受けた場合において、乙に未払の貸付料、損害賠償その他本件契約に附帯して発生した乙の甲に対する債務の未払いがあるときは、明渡し完了時において納付されている保証金から乙の甲に対する一切の債務を控除した残額を乙に還付して支払う。

8 乙は、甲に対する保証金に係る返還請求権を第三者に譲渡してはならず、また、質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても保証金に係る返還請求権を担保に供してはならない。

(届出事項)

第13条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、書面により速やかに甲に届け出なければならない。

(1) 乙の本店所在地、商号又は代表者等の重要事項に変更があったとき

(2) 乙の地位について相続又は合併による包括承継その他の変動が生じたとき

(3) 本件土地が滅失又は損傷したとき

(契約不適合責任)

第14条 乙は、本件契約を締結した後、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こと（以下「契約不適合」という。）を発見しても、当該契約不適合を理由とした履行の追完の請求、貸付料の減免の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

（用途に供する期日）

第15条 乙は、本件土地を、令和 年 月 日までに第3条第1項に定める用途に供さなければならない。

2 乙は、やむを得ない事情により前項に定める期日の変更を必要とする場合には、事前にその詳細な理由を付した書面を甲に提出し、甲の書面による承認を得なければならない。

（権利譲渡等の禁止等）

第16条 乙は、甲の書面による承認を得ないで本件土地を第三者に転貸し、本件契約によって生ずる権利義務を他人に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供することができない。

2 乙は、本件土地上に乙が所有する建物について、第三者と賃貸借契約又は使用貸借契約を締結しようとする場合には、事前に甲の書面による承認を得なければならない。

3 乙は、本件土地上に乙が所有する建物を担保に供しようとする場合には、事前に甲の書面による承認を得なければならない。

（物件保全義務）

第17条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本件土地の維持保全に努めなければならない。

2 前項の規定により支出する費用は、すべて乙の負担とし、甲に対してその償還等の請求をすることができない。

3 乙は、騒音、悪臭又は土壤汚染などによって、近隣住民等に迷惑をかけ、又は近隣住民等に損害を及ぼす行為を行ってはならない。

4 乙は、本件土地を使用するに当たり、その近隣住民等から苦情又は要望等があった場合には、自己の責任において速やかに解決しなければならない。

（実地調査等）

第18条 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。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

（雨水流出抑制対策）

第19条 乙は、本件土地を使用するにあたり、名古屋市雨水流出抑制施設設計指針（平成18年1月策定）に基づき、雨水流出抑制対策として貯留浸透施設を設置しなければならない。

（違約金）

第20条 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該各号に定める額を違約金として甲に納付しなければならない。

(1) 第3条第3項各号の規定に違反したとき 金 _____ 円（保証金の100分の30に相当する額）

(2) 第3条第4項の規定に違反して、甲の書面による承認を得ることなく、本件土地を同条第1項に定める指定用途以外の用途に供したとき、又は同条第2項に定める建物の種類等の変更を行ったとき 金 _____ 円（保証金の100分の30に相当する額）

(3) 第15条第2項の規定に基づく甲の書面による承認を得ることなく、同条第1項に定める期日までに本件土地を第3条第1項に定める指定用途に供しなかったとき 金 _____ 円（保証金の100分の10に相当する額）

(4) 第16条第1項の規定に基づく甲の書面による承認を得ることなく、本件土地を第三者に転貸し、本件契約によって生ずる権利義務を他人に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供したとき 金 _____ 円（保証金の100分の30に相当する額）

(5) 第18条に定める調査協力義務を怠ったとき 金 _____ 円（保証金の100分の10に相当する額）

(6) 第19条に定める貯留浸透施設の設置義務を怠ったとき 金 _____ 円（保証金の100分の10に相当する額）

2 前項各号に定める違約金は、第26条に定める損害賠償の予定額の全部又はその一部と解釈しない。

（甲による契約の解除）

第21条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合には、直ちに本件契約を解除できるものとする。

(1) 甲のほか、国、地方公共団体その他公共団体において、本件土地を公用又は公共用に供する必要が生じたとき

(2) 乙が、第3条第1項、同条第3項若しくは同条第4項、第15条、第16条、

第18条又は第19条の規定に違反したとき

(3) 乙が、貸付料の支払いを納付期限から2か月以上行わなかったとき

(4) 乙が、第17条第1項に定める維持保全を怠ったために、本件土地を荒廃に至らしめたとき

(5) その他乙に本件契約を継続しがたい重大な過失又は背信行為があったとき

2 甲は、前項第1号の事由に基づき本件契約を解除する場合には、乙に対し、公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和37年6月29日閣議決定）の規定に準じて損失を補償するものとする。

3 第1項第2号から第5号までの事由に基づき本件契約を解除する場合には、甲は乙に対して一切補償をしない。

（乙による契約の解約）

第22条 乙は、存続期間中に甲に対し、書面による申入れにより本件契約を解約できるものとする。この場合において、本件契約は当該申入れがあった日の翌日から起算して6か月を経過した日をもって終了するものとする。

2 乙は、前項の解除の申入れ時において、貸付料の6か月分に相当する金額を甲に支払うことにより、本件契約を翌日から起算して6か月以内で乙が希望する日に解除することができる。

（契約の終了）

第23条 天災地変その他甲乙いずれにもその責めに帰することのできない事由によって本件土地が使用できなくなり、又は本件契約を継続することができない事態になった場合には、本件契約は直ちに終了する。

2 前項の規定により本件契約が終了した場合には、甲乙相互に損害賠償の請求はしない。

（建物収去義務等）

第24条 存続期間の満了その他の事由により本件契約が終了する場合には、乙は、自己の費用をもって本件土地上に乙が所有する建物その他本件土地に付属させたものを収去し、本件土地を更地にして甲に返還しなければならない。ただし、本件契約の終了の際に甲が指示したものについては、この限りでない。

2 乙は、本件土地上に乙が所有する建物を転貸している場合、建物の賃借人

に対し、本件契約の終了日の1年前から6か月前までに定期借地権の消滅及び退去を文書で通告し、また通告した事実を甲に対し文書で報告しなければならない。

3 乙は、第1項の規定により甲に本件土地を返還するときは、更地にした後、直ちに甲の検査を受け、甲の承認を得なければならない。

4 本件契約が終了したにもかかわらず、乙が本件土地を返還しない場合には、乙は、本件契約終了の日の翌日から本件土地の明渡し完了までの間、甲に対して貸付料（改定された場合は、改定後の直近貸付料）相当額の使用損害金を支払うほか、甲に損害があるときは、使用損害金とは別にその損害の全額を賠償しなければならない。

（貸付料の清算）

第25条 本件契約が、第21条の規定により存続期間の途中で解除された場合において、その原因が同条第1項第1号によるときその他乙の責めに帰することができない事由によるものであると甲が認めた場合のほかは、既納の貸付料のうち未経過期間に係る部分について、甲はこれを乙に対して還付しない。

2 本件契約が第22条の規定により存続期間の途中で解約の申入れを受けた場合、既納の貸付料のうち契約終了日以降の期間に係る貸付料について、甲は乙へ還付して支払う。

（損害賠償）

第26条 乙は、本件契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えた場合には、甲に対し、その損害を賠償しなければならない。

2 乙は、本件土地上に乙が所有する建物の借主が甲に損害を与える行為をした場合には、当該借主と連帯してその損害賠償の責めを負うものとする。

（有益費等の放棄）

第27条 乙は、本件契約が終了した場合には、終了事由にかかわらず、本件土地に投じた有益費、必要費及びその他の費用を甲に請求することができない。

（契約の費用）

第28条 本件契約の締結、履行及び登記に関して必要な費用は、すべて乙の負担とする。

(公正証書による契約の締結)

第29条 甲及び乙は、令和 年 月 日までに熱田公証役場において、公正証書によりこの覚書に定める内容に基づく本件借地権の設定契約を行う。

(その他)

第30条 本件契約に定めのない事項又は本件契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第31条 本件契約における甲乙間の権利義務に関し協議が整わず、訴訟を提起する場合については、名古屋地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

上記の覚書の締結を証するため本覚書を2通作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

年 月 日

甲 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号
名古屋市
代表者 名古屋市上下水道局長

印

乙

印

別記 1

土地の表示

土地の所在	地番	地目	地積計 (m ²)	備考
名古屋市名東区 神里一丁目	106番1 107番3	雑種地	1741	

別記 2

建物の表示

種類	構造	床面積 (m ²)	備考

別記 3 本件土地に存置する従前建築物等

- ・ 囲障施設 … ネットフェンス (高さ約180cm 長さ約158m)
門扉 (キャスターゲート 1 箇所 8m、
メッシュフェンスゲート 2 箇所 3.3m、1m)