

## 事業用定期借地権設定のための覚書

仙台市（以下「甲」という。）と、〇〇（以下「乙」という。）は、別紙1「物件の表示」（以下「物件表示」という。）中「1 本件土地の表示」欄記載の各土地（以下「本件土地」という。）に、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条（事業用定期借地権等）第2項に規定する借地権を設定することを目的として、第1条から第23条までを内容とする契約を、令和〇〇年〇〇月〇〇日までに、公正証書により締結するものとする。なお、この公正証書は、〇〇公証役場において作成するものとする。

### 第1条（契約の目的）

- 1 甲は、専ら乙の事業の用に供する別紙1「物件の表示」（以下「物件表示」という。）中「2 本件建物の表示」欄記載の建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として、物件表示中「1 本件土地の表示」欄記載の各土地（以下「本件土地」という。）に、乙のため借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項に規定する借地権（以下「事業用定期借地権」という。）を設定する（以下、この設定契約を「本契約」という。）。
- 2 本契約により甲が乙のために設定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）は賃借権とする。
- 3 本件借地権には、法第3条から法第8条まで、法第13条及び法第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条第1項の規定は適用されない。

### 第2条（本件土地の引渡し）

甲は、本契約を締結し、第4条に規定する存続期間開始日以降に賃料の払込みを確認した後、乙に本件土地を引渡す。

### 第3条（事業提案書の遵守及び着手期限等）

- 1 乙は、蒲生北部地区市有地利活用に係る事業者募集要項（平成〇〇年〇〇月）第4 1.（1）の規定に基づき提出した事業提案書一式の内容を遵守しなければならない。ただし、乙は、やむを得ない事情により事業提案書の内容を変更しようとする時は、あらかじめ理由を付した書面を甲に提出し、甲の承認を得なければならない。
- 2 乙は、本件土地の引渡しを受けた日から1年以内に事業所の建設に着手し、3年以内に建物を完成し、事業を開始するものとする。ただし、あらかじめ書面により、甲の承認を経たときはこの限りでない。また、乙は建設着手及び事業開始について、遅滞なく書面により甲へ報告しなければならない。
- 3 乙は操業を開始してから本契約期間満了までの間、継続して事業所において事業を行

うものとし、事業所を事業提案書に示した用途以外の用に供してはならない。ただし、あらかじめ書面により、甲の承認を経たときはこの限りでない。

#### 第4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、令和〇〇年〇〇月〇〇日から令和〇〇年〇〇月〇〇日までの〇〇年間とする。

#### 第5条（賃料等）

- 1 本件土地の賃料は、年額金〇〇円とし、本件借地権の開始日から賃料を算定する。
- 2 乙は、甲に対し、毎年4月1日から翌年3月31日までの年額の賃料を年4期に分割し、毎年4月末日、7月末日、10月末日及び翌年1月末日までに甲の指定する方法により支払う。ただし、本件借地権の開始日から令和〇〇年〇〇月〇〇日までの賃料については、年額賃料を日割りにした額を甲の定める日までに甲の指定する方法により支払う。また、最終年は令和〇〇年〇〇月〇〇日から契約満了の日までの額とする。
- 3 前項に規定する賃料の支払期限が、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）に規定する休日という。以下同じ。）に当たる場合は、その直後の休日でない日をもって支払期限とみなす。
- 4 大幅な経済情勢の変化等により賃料の改定が必要と認められる場合は、甲乙いずれかからの申出により協議を行うものとする。
- 5 本件土地について、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第94条の規定による清算金は甲に帰属するものとし、土地区画整理法第110条第1項の規定に基づき徴収又は交付される清算金の金額を、甲は負担し又は取得するものとする。

#### 第6条（保証金）

- 1 乙は、賃料、第19条に規定する遅延損害金その他本契約に基づいて生ずる一切の乙の債務を担保するため、本契約が成立したときに、甲に対し、保証金として金〇〇円を預託しなければならない。
- 2 乙が賃料の不払いその他本契約に関して発生する債務の履行を遅滞したときは、甲は、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。甲は、この場合には、弁済充当日、弁済充当額及び費用を乙に書面で通知する。乙は、甲から充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から1月以内に甲に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
- 3 本契約の終了（第12条の規定による解除及び第14条の規定による解約を含む。）に伴い、乙が本件土地を第15条第1項及び第2項の規定により原状に復して甲に返還し、かつ、本件建物の滅失登記がなされた場合において、甲は、本契約に基づいて生じた乙の債務で未払いのものがあるときは保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、

また、未払いの債務がないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員には利息を付さない。

- 4 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、甲は、保証金から差し引く金額の内訳を乙に明示しなければならない。
- 5 第3項の場合において、未払債務の金額が保証金の額を超えるときは、甲は、乙に対し、保証金の額を超える金額を請求することができる。
- 6 乙は、本件土地を原状に復して甲に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって甲に対する賃料その他の債務と相殺することができない。
- 7 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

#### 第7条（土地の適正な使用）

- 1 乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用するものとし、土壌の汚染等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。
- 2 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス又は汚水の排出等によって近隣に過大な迷惑となるような行為を行ってはならない。
- 3 乙は、自らの負担により本件土地の保守及び防災について、充分配慮しなければならない。
- 4 乙は、本件土地の使用に伴い第三者からの苦情、その他紛争が生じたときは、自らの責任において処理解決に当たらなければならない。
- 5 乙は、天災その他の事情により、本件土地に異常が生じたときは、速やかに書面でもって甲に対し報告しなければならない。なお、この場合の修復等の扱いについては、甲乙協議し決定する。
- 6 乙は、公害防止に関する諸法令を遵守するとともに、環境保全に関して万全の処置を講ずるものとする。なお、公害が発生したときは、乙の責任と負担において解決を図るものとする。

#### 第8条（借地権の譲渡等）

乙は、本件借地権を第三者に譲渡し、又は権利の設定を行ってはならない。ただし、本件公募に際し乙が提案した事業計画に基づき甲との間で合意した事項と、本契約に定めるすべての義務の履行を第三者に書面にて承継させ、第三者に対して履行させる場合で、あらかじめ書面により、甲の承認を経たときはこの限りでない。

#### 第9条（土地の譲渡）

- 1 甲は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合には、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。
- 2 甲は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、乙に対する保証金返還債務を含め、本

契約における甲の地位を当該第三者に承継させなければならない。

#### 第10条（承諾事項）

1 乙は、次の各号に掲げる行為を行おうとする場合には、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) 本件建物又は本件構造物についての物件表示記載の事項の変更（甲があらかじめ軽微と認めるものを除く。）又は追加
- (2) 本件建物又は本件構造物の第三者への譲渡
- (3) 本件建物又は本件構造物を第三者への担保の目的に供すること。
- (4) 本件土地の区画形質の変更

2 甲は、前項の承諾に当たり、条件を付することができる。

#### 第11条（通知義務）

甲又は乙は、次の各号のいずれかに該当することとなった場合には、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) 氏名若しくは名称、代表者又は住所若しくは主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 合併、分割その他これに類する変動があったとき。

#### 第12条（契約の解除）

1 次の各号のいずれかに掲げる事由が乙に存する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。

- (1) 第3条第1項の規定に違反して、本件土地に物件表示記載と異なる建物若しくは構造物を建築したとき。
- (2) 第3条第2項の規定に違反して、本件土地の引渡しを受けた日から1年を超えて事業所の建設に着手、または、3年を超えて建物を完成し、事業を開始したとき
- (3) 第3条第3項の規定に違反して、建築された建物を本件建物の用途以外の用途に供したとき、若しくは全部又は一部を居住の用に供したとき。
- (4) 第5条第1項に規定する賃料の支払いを3月以上怠ったとき。
- (5) 第6条第7項の規定に違反して、保証金返還請求権を譲渡し又は担保に供したとき。
- (6) 第7条各項の規定に違反する本件土地の使用を行ったとき。
- (7) 本件建物を第三者へ賃貸したとき。
- (8) 第8条の規定に違反して、本件借地権を第三者に譲渡し、又は本件土地を第三者に転貸したとき。

- (9) 第10条第1項に規定する承諾を得ないで、同項各号に掲げる行為を行ったとき。
  - (10) その他本契約の規定に違反する行為があったとき。
- 2 乙について仙台市入札契約暴力団等排除要綱（平成20年10月31日市長決裁）別表に掲げる措置要件に該当すると認められるときは、甲は、直ちに本契約を解除することができる。
  - 3 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。
  - 4 甲は、前3項の規定による本契約の解除日を、乙に書面で通知する。
  - 5 第1項から第3項までの規定により、甲が本契約を解除した場合、乙は、下記の損失等の請求を、甲に対して行うことができない。
    - (1) 本契約の解除に伴う損失
    - (2) 本契約に伴い支出した費用等
    - (3) 本件土地に支出した必要経費、有益費その他一切の費用

#### 第13条（違約金）

- 1 前条に定める事由において、甲が本契約を解除したときは、乙は、甲に対し、違約金として第5条第1項に定める年額賃料の2倍に相当する金額を、甲が本契約を解除した日から1月以内に、甲の指定する方法により支払わなければならない。
- 2 前項の場合において、甲が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、乙が全部又は一部の支払いを行わないときは、甲は第6条第1項に規定する保証金を前項に規定する違約金の一部として充当することができる。この場合において、第6条第3項及び第6項の規定を準用するものとする。
- 3 第1項に規定する違約金は、第18条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

#### 第14条（建物の滅失等による解約）

- 1 乙は、本件建物が、天災その他の不可抗力により、滅失又は著しく損傷したことにより本件建物を物件表示記載の用途に供することができなくなったときには、甲に対し、本契約の解約の協議を求めることができる。
- 2 前項の規定により本契約を解約するときは、甲乙協議の上、解約の日を決定するものとする。この協議にあたっては、乙が本件土地を原状に復し、第15条第1項及び第2項の規定により整地し、甲に返還するために必要な期間を踏まえるものとする。

#### 第15条（原状回復義務）

- 1 本契約が終了する場合（本契約が第12条の規定により解除される場合及び第14条の規定により解約される場合を含む。）には、乙は、自己の費用をもって本件土地に存す

る建物その他乙が本件土地に付属させた物を取去するとともに、必要に応じて土壌汚染対策を実施し、本件土地を原状に復して甲に返還しなければならない。

- 2 前項における本件土地を原状に復した状態とは、別紙2「原状回復義務」に示す整地を行った状態とする。
- 3 本件借地権が存続期間の満了によって消滅する場合には、乙は、期間満了1年前までに本件建物の取壊し等本件土地の返還に必要な事項を書面により甲に報告しなければならない。
- 4 本契約が第12条の規定により解除される場合又は第14条の規定により解約される場合、乙は、速やかに本件建物の取壊し等本件土地の返還に必要な事項を書面により甲に報告しなければならない。
- 5 第1項の規定による本件土地の返還が遅延した場合には、乙は、遅延期間に応じ、第5条第1項に定める年額賃料を日割り計算した額の2倍を賃料相当損害金として甲に支払わなければならない。

#### 第16条（登記）

- 1 甲及び乙は、本契約を締結し、土地区画整理法第107条第2項の規定による換地処分の登記が完了した後、本件土地について事業用借地権設定登記をすることができるものとする。
- 2 前項の登記を行った場合において、本契約が終了した場合には、甲及び乙は、事業用借地権設定登記を抹消するものとする。

#### 第17条（費用償還請求権等の放棄）

- 1 乙は、存続期間における本件土地の使用に必要な一切の費用を負担する。
- 2 乙は、甲に対し、本契約が終了する場合等に、一切の補償、立退料等を請求することができない。

#### 第18条（損害賠償等）

- 1 甲及び乙は、甲又は乙が本契約に定める義務を履行しないために損害を受けたときには、その賠償をそれぞれへ請求することができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、甲及び乙は、区画整理事業において行われる画地確定測量の結果、地積に増減が生じても、賃料の変更又は損害賠償の請求をすることができない。

#### 第19条（遅延損害金）

乙は、本契約に基づき甲に対して負担する賃料その他の債務の履行を遅滞したときは、本契約で別に定めるもののほか、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年仙台市条例第21号）の規定に基づき算定した遅延損害金を甲の指定する方法によ

り支払うものとする。ただし、遅延損害金の額に百円未満の端数があるとき又はその全額が千円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとする。

第20条（契約費用等の負担）

本契約締結に係る公正証書作成費用等の費用は、乙が負担する。

第21条（信義誠実の義務）

甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

第22条（管轄裁判所）

甲及び乙は、本契約に係る紛争に関する訴訟について、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23条（協議）

本契約に定めのない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、甲及び乙は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決する。

この覚書を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を所持する。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

甲 住所 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号  
氏名 仙 台 市  
代表市長 郡 和 子

乙 住所 〇〇  
氏名 〇〇  
〇〇

(別紙1) 物件の表示

1 本件土地の表示

所在 蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業施行地区内

〇〇街区〇〇画地

〔 上記は、仮換地であり、その構成地番及び従前の宅地は、下記のとおり。 〕

(仙台市宮城野区〇〇地内)

地積 〇〇㎡

仮 換 地				従 前 の 宅 地		
街区	画地	地積 (㎡)	構成地番		町・字名	地番
			町・字名	地番		
					以下余白	

2 本件建物の表示

所在 本件土地の表示の所在欄に同じ

構造・階数 〇〇造 〇〇階建

建築面積 約〇〇㎡

延床面積 約〇〇㎡

用途 〇〇

3 本件建物以外の構造物の表示

本件建物に付随する構造物



(別紙2) 原状回復義務

○原状に復した状態とは、下記の整地を行った状態とする。

当該土地の整地後の地盤の高さが、隣接する道路面（歩道面）よりも高く、かつ概ね平坦である状態とする。なお、上記整地に先立ち、雨水排水のための調整等について、甲乙協議し定めるものとする。