

事業用定期借地権設定契約に係る覚書(案)

貸付人 浜松市 と 借受人 ●●●● とは、次の条項により、借地借家法(平成3年法律第90号。以下「法」という。)第23条第●項に基づく事業用定期借地権設定に係る覚書を締結する。

(目的)

- 第1条 貸付人は、別記1に記載する土地(以下「貸付物件」という。)を専ら事業の用に供する建物所有を目的とする法第23条第●項に定める事業用定期借地として、この覚書第6条から第32条までに定めるところにより借受人に賃貸し、借受人はこれを賃借することを相互に約するものとする。
- 2 貸付人及び借受人は、第12条に定める整備施設等の整備について、工事施行着手の前(以下「締結期限」という。)までに、公正証書による事業用定期借地権設定契約(以下「本契約」という。)を締結するものとする。
- 3 貸付人及び借受人は、前項の規定に関わらず、早期に本契約を締結するよう努力しなければならない。

(覚書の解除)

- 第2条 貸付人又は借受人は、次の各号のいずれかに該当するときは、この覚書を解除することができる。
- (1) 貸付人又は借受人の責に帰すべき事由により、締結期限までに本契約が締結できなくなったとき。
- (2) 貸付人又は借受人がこの覚書の条項に違反したとき。
- (3) 天災地変その他の不可抗力により、貸付物件を第8条に定める使用目的に従って使用することができなくなったとき。
- 2 前項第1号又は第2号により覚書が解除された場合において、相手方に損害を生じたときは、貸付人又は借受人は相手方に対して損害賠償責任を負うものとする。

(覚書の費用)

第3条 この覚書の締結に要する費用は、すべて借受人の負担とする。

(覚書に関する疑義等の決定)

第4条 この覚書に規定のない事項又はこの覚書の条項の解釈に疑義が生じたときは、貸付人が作成した弁天島海浜公園再整備事業に係る募集要項を基本として、民法及び慣習に従い、貸付人と借受人との協議の上決定するものとする。

(覚書に関する裁判管轄)

第5条 この覚書に関する一切の法律関係に基づく訴えは、貸付物件を管轄する地方裁判所をもって専属の管轄裁判所とする。

(信義誠実の義務)

第6条 貸付人及び借受人は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(貸付物件)

第7条 貸付人は、貸付物件(貸付物件上に現状で存する別記2に記載の付帯設備(以下「付帯設備」という。))を含む。以下同じ。)を借受人に有償で貸付け、借受人はこれを借受ける。

2 借受人は、本契約の締結に当たり、貸付人が貸付物件について測量及び境界確定を実施しておらず、別記1に記載の貸付地積は図面上での求積によるものであることを承知の上借り受けるものであることを確認し、後になって異議を述べない。

(使用目的)

第8条 借受人は、貸付物件について、舞阪・弁天島地区を中心とした、周辺地域の観光振興及び地域振興に寄与する施設及び設備等(以下「整備施設等」という。)を整備し、所有する目的で使用するものとし、他の目的には使用しないものとする。

(貸付期間)

第9条 貸付期間は、本契約締結の日から●●年●●月●●日までとする。

2 本契約は、前項に定める貸付期間の満了により終了し、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに法第13条の規定による建物の買い取りを請求できないものとする。

3 本契約は、法第3条から第8条、第13条及び第18条の規定は適用しないものとする。

(貸付料)

第10条 貸付物件の貸付料は、年額金10,100,000円とし、借受人は、毎年度、次に定める区分に応じた金額を貸付人の発行する納入通知書により支払わなければならない。

区分	賃付料	支払期限
当該年度の4月から6月分	金2,525,000円	当該年度の7月末日
当該年度の7月から9月分	金2,525,000円	当該年度の10月末日
当該年度の10月から12月分	金2,525,000円	当該年度の翌年の1月末日
当該年度の翌年の1月から3月分	金2,525,000円	当該年度の翌年の4月末日

2 前項の規定に関わらず、2019年度分の貸付料は、年額金●●円とし、借受人は2020年4月末日までに、当該貸付料を貸付人の発行する納入通知書により支払わなければならない。

3 第1項に定める支払期限が浜松市の休日をも定める条例(平成元年浜松市条例第76号)第1条の市の休日であるときは、当該市の休日の翌日をもってその期限とする。

4 貸付料の振込みにかかる費用は、借受人の負担とする。

5 第1項の規定に関わらず、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、貸付人と借受人との協議の上、貸付料を改定することができるものとする。

- る。
- 6 本契約期間中において本契約を解除又は解約したときの貸付料の額は、1年を365日として日割り計算した額とし、100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。
 - 7 第5項の規定により貸付料の改定を行う場合においては、貸付人は借受人に対して改定した貸付料を通知するものとする。

(契約保証金)

- 第11条 借受人は、本契約の保証金(以下「契約保証金」という。)として、貸付料の6か月分に相当する金額を貸付人に預託しなければならない。
- 2 契約保証金は、貸付人の発行する納入通知書により貸付人の定める期日までに納付しなければならない。
 - 3 契約保証金の振込みにかかる費用は、借受人の負担とする。
 - 4 貸付人は、契約保証金受託後速やかに、借受人に対し契約保証金の預かり証を交付するものとする。
 - 5 契約保証金は、民法(明治29年法律第89号)第557条に定める解約手付けとしての効力を有せず、第22条に定める違約金の予定額の全部又はその一部と解釈しない。
 - 6 契約保証金には利息を付さない。
 - 7 借受人に未払貸付料、損害金その他本契約に付帯して発生する債務の支払遅延が生じたときは、貸付人は契約保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。この場合において、貸付人は、弁済充当日、弁済充当額及び費目を借受人に書面で通知するものとし、借受人は貸付人から充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に契約保証金の不足額を納付しなければならない。
 - 8 前項の規定にかかわらず、借受人は、契約保証金をもって本契約から発生する借受人の貸付人に対する債務の弁済に充当することを貸付人に請求できない。
 - 9 貸付人は、貸付期間の満了、合意解約、借受人の解約の申し入れ又は解除その他の事由により本契約が終了し、借受人から貸付物件の返還を受けたときは、返還後に納付されている契約保証金元本から返還完了日までの未払貸付料、損害金その他本契約に付帯して発生する借受人の貸付人に対する一切の未払債務を控除した残額を次条に定める整備施設等(登記物件に限る。)の滅失登記完了を確認後借受人に還付する。
 - 10 前項の場合において、貸付人は、控除額及び費目を借受人に書面で通知するものとする。
 - 11 借受人は、貸付人に対する契約保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならず、又は質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても契約保証金返還請求権に担保を設定してはならない。

(整備施設等の整備)

- 第12条 借受人は、貸付物件に新たに整備施設等を整備する場合は、事前に貸付人に概要、工期、図面等を示した事業計画書その他の貸付人が必要とする書類を提出し、書面により貸付人の承認を得なければならない。

- 2 借受人は、前項の承認を受けて整備した整備施設等について、増改築、撤去等、現状を変更する場合は、事前に貸付人に概要、工期、図面等を示した事業計画書その他の貸付人が必要とする書類を提出し、書面により貸付人の承認を得なければならない。
- 3 第1項の整備及び第2項の増改築、撤去等、現状変更の実施に要する経費は、借受人の負担とする。
- 4 借受人は、第1項及び第2項に定める貸付人の承認を得た場合は、承認を受けた事業計画書に沿って遅滞なく整備施設等の整備を行うものとする。
- 5 借受人は、整備施設等の整備が完了した後は、完了の日から10日以内に貸付人に完了報告書を提出するものとする。

(整備施設等の貸付)

第13条 借受人は、整備施設等の全部又は一部を第三者に貸し付ける場合は、事前に当該第三者の氏名又は法人名、住所又は所在地、店名、営業内容及び当該貸付期間を示した届出書その他貸付人が必要とする書類を貸付人に提出しなければならない。

- 2 借受人は、第23条第3項に定める暴力団員等又は宗教法人に整備施設等を貸し付けてはならない。
- 3 第2項に定める第三者への貸付を行う場合において、借受人は、本契約が法第23条第●項に基づく事業用定期借地権を設定している契約であり、貸付期間満了時に当該借地権は消滅し、原状回復の上で貸付人に返還しなければならないことを第三者に明示しなければならない。

(付帯設備の改修、撤去等)

第14条 借受人は、別記2に定める付帯設備の改修、移設又は撤去等(以下「改修等」という。)を実施する場合は、事前に概要を示した届出書、その他貸付人が必要とする書類を提出し、貸付人の承認を得なければならない。

- 2 前項の改修等の実施に要する経費は、借受人の負担とする。
- 3 借受人は、付帯設備の改修等が完了した後は、完了の日から10日以内に貸付人に完了報告書を提出するものとする。

(遅延損害金)

第15条 借受人は、貸付料等本契約に基づく金銭を各支払期日までに支払わないときは、浜松市税外収入金の延滞金に関する条例(昭和33年浜松市条例第5号。同条例を改正する条例を含む。)の規定による延滞金の額の計算の例によって計算した額の遅延損害金を貸付人に支払わなければならない。

(瑕疵担保等)

第16条 借受人は、本契約締結後、貸付物件に数量の不足、その他かくれた瑕疵のあることを発見しても、契約保証金及び貸付料の減免又は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、工事の過程において土中物の処分など、予測し得ない大幅な追加投資が必要とされる場合は、貸付人と借受人との協議の上で決定

するものとする。

(転貸等の禁止)

第 17 条 借受人は、貸付人の承認を得ないで、貸付物件を第三者に転貸し又は賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利を設定してはならない。

2 前項の規定に関わらず、本契約の締結日において別記 3 に記載する貸付物件上に存在する第三者の物件については、貸付人は、借受人が当該第三者の当該物件についてのみ貸付物件を当該第三者に使用させることを承認するものとする。

(承認を必要とする事項)

第 18 条 借受人は、次の各号に該当する場合には、事前に詳細な理由を付した書面をもって貸付人の承認を得なければならない。

- (1) 貸付物件の形状又は形質を変更するとき
- (2) 第 12 条に基づき貸付人の承認を得て整備した施設等の用途を変更するとき
- (3) 第 12 条に基づき貸付人の承認を得て整備した施設等を増改築、撤去等、現状を変更するとき
- (4) 第 13 条に基づき整備施設等の全部又は一部を第三者に貸し付けるとき
- (5) 第 14 条に基づき付帯設備の改修等を実施するとき

(物件保全義務等)

第 19 条 借受人は、常に善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保存につとめなければならない。

- 2 借受人は、施設賠償責任保険その他必要な保険に加入しなければならない。
- 3 借受人は、貸付物件が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その損害の責を負うものとし、貸付人が借受人に代わって賠償の責を果たした場合には、借受人に求償することができる。
- 4 借受人は、貸付物件の全部又は一部が滅失又はき損した場合は、ただちに貸付人にその状況を通知しなければならない。
- 5 貸付人は、貸付物件の維持修繕義務を負わないものとし、当該物件について維持、保存、改良その他の行為をするため支出する経費は、すべて借受人の負担とする。

(実績の報告)

第 20 条 借受人は、毎年 4 月末日(浜松市の休日を含める条例(平成元年浜松市条例第 76 号)第 1 条の市の休日であるときは、当該市の休日の翌日)までに、次の各号に定める前年度(報告年の前年の 4 月 1 日から翌年の 3 月 31 日まで)の事業実績報告書を貸付人に提出しなければならない。

- (1) 地域経済の活性化に関する事業
- (2) 地場産品の活用に関する事業
- (3) 地域との協働に関する事業
- (4) 観光誘客の促進に関する事業
- (5) 近隣観光施設との連携に関する事業
- (6) 地域のイベントとの連携に関する事業

- 2 貸付人は、前項に基づく事業実績報告書を確認し、適切に事業が実施されていないと認めるときは、借受人に対して、改善報告書の提出を求めることができる。
- 3 借受人は、貸付人から、前項に基づく改善報告書の提出を求められたときは、速やかにこれを提出し、貸付人の承認を得なければならない。
- 4 借受人は、前項に基づき、貸付人から改善報告書の承認を受けたときは、当該報告書の内容に従い、誠実に対応しなければならない。

(実地調査等)

第 21 条 貸付人は、債権の保全その他必要があると認めるときは、借受人に対し、その業務又は資産の状況に関し、帳簿書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき資料若しくは報告の提出を求めることができる。この場合において、借受人は、その調査を拒み、妨げ又は報告を怠ってはならない。

(違約金)

- 第 22 条 借受人は、本契約に定める義務に違反したときは、違約金として違反した年度の貸付料に相当する金額を貸付人に支払わなければならない。ただし、その違反するに至った事由が借受人の責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、この限りでない。
- 2 前項に規定する違約金は、第 28 条 1 項に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

(契約の解除)

- 第 23 条 貸付人は、借受人が本契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。
- 2 貸付人は、貸付人が公用又は公共用に供するため貸付物件を必要とするときは、本契約を解除することができる。
 - 3 貸付人は、借受人が次のいずれかに該当するときは、何らの催告をしないで直ちに本契約を解除することができる。
 - ア 役員等(借受人が個人である場合にはその者を、借受人が法人である場合にはその役員又は支店の代表者をいう。以下この号において同じ。)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)第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者(以下、「暴力団員等」という。)であると認められるとき。
 - イ 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用するなどしたと認められるとき。
 - エ 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与

していると認められるとき。

オ 役員等が、暴力団又は暴力団員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。

カ 転貸契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 借受人が、アからオまでのいずれかに該当する者を転貸契約その他の契約の相手方としていた場合(カに該当する場合を除く。)に、貸付人が借受人に対して当該契約の解除を求め、借受人がこれに従わなかったとき。

- 4 借受人は、貸付人が本契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。
- 5 借受人は、貸付期間中に、天災その他借受人の責に帰すことができない理由により、貸付物件又は整備施設等が滅失し、事業運営の継続が困難となった場合は、貸付人との協議の上、本契約を解除することができる。
- 6 借受人は、第9条に規定する貸付期間に関わらず使用目的を終了するときは、使用目的を終了する日の6か月前までに書面により貸付人に申し出を行い、貸付人との協議の上、貸付人がこれを認める場合は、本契約を解除することができる。

(暴力団の排除のための協力)

第24条 借受人は、本契約の履行に当たって暴力団員等による不当な行為を受けたときは、貸付人に報告するとともに、管轄警察署への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行わなければならない。

- 2 借受人は、本契約に関する転貸契約その他の契約に際しては、当該契約の相手方に対し、当該契約の履行に当たって暴力団員等による不当な行為を受けたときは、借受人を通じて貸付人に報告するとともに、管轄警察署への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行うよう求めなければならない。

(原状回復)

第25条 借受人は、第9条に定める貸付期間が満了し、又は第23条の規定による解除のため貸付物件を貸付人へ返還する場合には、貸付期間の満了日又は契約解除日までに、借受人の負担と責任にて貸付物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、貸付人と借受人の協議により、原状回復の程度を定めることができる。

- 2 借受人は、前項ただし書により原状回復の程度を定めて貸付物件を返還した場合において、借受人が貸付物件に投じた改良費等の有益費、修繕料等の必要費その他の費用があっても、これを貸付人に請求せず、また、借受人が貸付物件に新設又は付加した工作物、設備等があっても、この買取を貸付人に請求しないものとする。
- 3 貸付人は、借受人が第1項本文に定める義務を履行せず、貸付物件に工作物、設備、物品等残置された物件(以下「残置物」という。)があるときは、借受人が当該残置物の所有権を放棄したものとみなして、任意にこれを処分することができる。この場合において、貸付人に当該残置物の撤去その他の費用が生じたときは、当該費用を借受人に請求することができる。

(移転料等請求権の排除)

第 26 条 借受人は、本契約が終了した後の土地の明け渡しに際して、移転料その他いかなる名目においても、貸付人に対して一切の請求をしないものとする。

(強制執行の認諾)

第 27 条 借受人は、本契約に定める金銭債務の履行を怠ったときは、直ちに強制執行を受けることをあらかじめ承認するものとする。

(損害賠償等)

第 28 条 借受人は、本契約に定める義務の不履行により貸付人に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

2 貸付人は、本契約に定める義務の不履行により借受人に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

3 貸付人は、第 23 条第 2 項に定める解除権の行使により借受人及び借受人から整備施設等を借り受けた第三者に損失が生じたときは、その損失を補償しなければならない。

(通知事項)

第 29 条 借受人は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、貸付人に対し遅延なくその旨を書面にて通知しなければならない。

- (1) 法人の名称、所在地及び連絡先電話番号の変更
- (2) 法人の代表者の異動
- (3) その他法人の合併、統合、解散等

(契約の費用)

第 30 条 本契約に係る公正証書の作成に要する費用は、借受人の負担とする。

(管轄裁判所)

第 31 条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えは、貸付物件を管轄する地方裁判所をもって専属の管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第 32 条 本契約に関し疑義のあるときは、貸付人と借受人が協議して決定するものとする。

年 月 日

貸付人 所在地 浜松市中区元城町 103 番地の 2
 名称 浜松市
 代表者 浜松市長 鈴木 康友 ⑩

(単独事業者の場合)

借受人 所在地 ●●市●●区●●町●番地の●
 名称 ●●●株式会社
 代表者 代表取締役 ●● ●● ⑩

(共同事業者の場合)

共同事業者の名称 ●●グループ

借受人

代表者 所在地 ●●市●●区●●町●番地の●
 名称 ●●●株式会社
 代表者 代表取締役 ●● ●● ⑩

構成員 所在地 ●●市●●区●●町●番地の●
 名称 ●●●株式会社
 代表者 代表取締役 ●● ●● ⑩

別記 1(第 7 条関係(貸付物件))

所在	地番		公簿地目	地積(m ²)				備考
				公簿		貸付		
浜松市西区 舞阪町弁天島	2669 番	194	宅地	79	54	79	54	全部
	3775 番	11	公衆用道路	600	00	415	00	一部
	3775 番	13	公園	4,591	00	4,591	00	全部
	3775 番	14	公衆用道路	4,122	00	3,511	00	一部
	3775 番	16	公園	669	00	669	00	全部
	3775 番	2	公園	18,512	00	17,603	00	一部
	3775 番	6	宅地	19	00	19	00	全部

別記 2(第 7 条関係(付帯設備))

名称	備考
芝生広場	
中央公園	
休憩広場	
休憩テント	1 張
パーゴラ	
レンタサイクルターミナル	

レンタサイクル	18 台
レンタサイクル保管用仮設ユニットハウス	1 基(貸付人のリース設備)
仮設更衣室	男女各 1 か所(貸付人のリース設備)
コインロッカー	10 台(仮設更衣室内)
固定トイレ	2 か所
仮設トイレ	2 か所(うち 1 か所は夏季限定設置)
温泉設備(汲み上げポンプ、配管)	
駐車場料金徴収システム	2 か所(貸付人のリース設備)

別記 3(第 17 条関係(貸付物件上に存在する第三者の物件))

名 称	備 考
観光解説看板	1 基
来客用通用口	47.08 m ²
携帯電話基地局 変電設備	1 基
ガス導管・ヒューム管・防護コンクリート	34.60m
ガス導管(埋設管)	681.34m
資材置場(倉庫)	13.00 m ²
売店・冷蔵庫	売店 1 か所、冷蔵庫 3 台 5.40 m ²
電柱	本柱 1 本
雨水排水管(埋設管)	12.70m
事務所・渡船切符販売所	3 か所 17.00 m ²
電柱	支線柱 1 本