

## 事業用定期借地権設定合意書（案）

賃貸人朝来市（以下「甲」という。）と賃借人〇〇（以下「乙」という。）とは、市有財産について借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項の規定に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を令和7年3月14日までに公正証書により締結する。

（貸付財産）

第1条 貸付財産は、次のとおりとする。

所在地	区分	数量（㎡）	備考
朝来市山東町矢名瀬町字町浦 900番地1 他15筆	土地	7,002.05	詳細は別紙1のとおり

2 前項に定める数量は、別添図面等資料による数量であり、乙は、本数量をもって契約数量とすることを了承するものとする。

（貸付期間）

第2条 貸付期間は、令和7年4月1日から令和27年3月31日までの20年間とする。

2 前項に規定する貸付期間には、原状回復に要する期間を含む。

（借地権の設定等）

第3条 甲は、第1条に定める貸付財産を本契約に定める条件で乙に賃貸し、乙はこれを賃借するものとし、本件借地権を設定する。

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期間の延長がなく、また、乙は甲に対し、建物の買取り請求はできない。

4 本件借地権は、法第3条から第8条まで、法第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は適用しない。

（使用目的）

第4条 乙は、貸付財産を、貸付財産の利用計画等に関して甲に提出し、かつ、朝来市財産処分等検討委員会の審査を通過した事業計画書（以下「事業計画書」という。）のとおり使用しなければならない。

2 乙は、貸付財産を、次の各号の用に使用してはならない。

（1）居住の用

（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又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用

（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（以下「暴力団」という。）また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であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用

（4）公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用

3 乙は、第1項に定める用に供するための一切の工事を完了し、令和9年3月31日までにその用に供さなければならない。

4 乙は、前項に定める期間を変更しようとするときは、事前にその理由を記載した書面により甲に申し出、甲の承認を得なければならない。

5 甲は、前項の申出がやむを得ないものと認められる場合は、書面により承認するものとする。

（契約保証金）

第5条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金（貸付料総額の100分の10）円を甲

- に納付しなければならない。
- 2 前項の契約保証金は、第27条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
  - 3 第1項の契約保証金には利息を付さない。
  - 4 甲は、乙が第24条に定める原状回復義務その他本契約に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。
  - 5 甲は、第1項に定める契約保証金の全部又は一部について、貸付料支払い、本件土地の原状回復、損害賠償その他本契約から生じる一切の債務に充当することができるものとする。また、甲が本項に基づき契約保証金を充当した場合には、乙は、直ちに充当した金額に相当する金額を甲に納付するものとする。

(貸付料)

第6条 乙は、貸付料として月額金〇〇〇〇円を甲に支払う。

- 2 賃貸借期間の初日が月の日の初日でないとき、又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの貸付料は日割計算により算定する。
- 3 貸付料は3年毎に以下の計算式に基づき算定した額に改定するものとし、その金額については、甲から通知する。

改定貸付料＝従前の貸付料×スライド率（1円未満切捨て）

スライド率＝（消費者物価指数変動率＋地価変動率）／2

スライド率は、従前の貸付料の適用始期から今回算定する貸付料の適用始期までの期間における変動率を、直近の各指数を用いて小数点第4位（第5位以下切捨て）まで求めることとし、次のア及びイに基づき算定する。

ア 消費者物価指数変動率

総務省が発表する消費者物価指数で神戸市の月別総合指数を基に算定する。

なお、当該指数は、変動率を求める期間の始期及び終期の属する四半期の初月から6か月前の指数を用いて算定する。

イ 地価変動率

従前の貸付料算定時の固定資産税評価額相当額と今回改定時の前年の固定資産税評価額相当額を比較して算定する。

- 4 第3項の通知があったときは、第1項の規定にかかわらず、甲の指定する日以降の本契約に定める貸付料は、当該通知額とする。

(貸付料の納付)

第7条 乙は、前条の規定による貸付料を次に定める期限までに甲の発行する納入通知書又は口座振替により納付しなければならない。

期間	納付期限
上半期（毎年度4月1日から9月30日）までの貸付料	毎年度5月31日
下半期（毎年度10月1日から3月31日）までの貸付料	毎年度11月30日

- 2 納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

(貸付料改定の請求)

第8条 甲は、貸付財産の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等、法第11条第1項本文の規定に該当することとなったときは、第6条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

(貸付料の延滞金)

第9条 乙は、第7条に定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、第28条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

(充当の順序等)

第10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、先ず延滞金から充当する。

2 本契約が解除され、又は終了した場合において、第5条第5項及び第26条第3項の規定により契約保証金及び未経過期間に係る貸付料（以下「契約保証金等」という。）から第21条の規定に基づく違約金その他本契約に基づく乙が甲に支払うべき金銭債務を控除して契約保証金等の還付及び返還をするときは、まず未経過期間に係る貸付料から当該金銭債務を控除し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金からその残余の額を控除するものとする。

（貸付財産の引渡し）

第11条 甲は、第2条第1項に定める貸付期間の初日に第1条第1項に定める貸付財産を乙に引き渡ししたものとする。

（契約不適合責任）

第12条 甲は、本件土地について、種類、性質、又は数量に関して本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負わない。

（使用上の制限）

第13条 乙は、事業計画書の内容に基づいて建築物等をしゅん工させなければならない。

2 乙は、事業計画書の内容を変更しようとする場合は、事前に、変更の内容及びその必要性等を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

3 乙は、貸付財産及び当該財産上に所在する建物その他の工作物について、増改築等による現状の変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に、増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

4 前2項に定める甲の承認は、書面によるものとする。

（貸付財産の転貸）

第14条 乙は、貸付財産を第三者に転貸しようとするときは、事前に、その理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に定める甲の承認は、書面によるものとする。

（建物の賃貸）

第15条 乙は、貸付財産上に所在する建物その他工作物を第三者に賃貸しようとするときは、事前に、その理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、貸付財産上に所在する建物その他工作物の賃借人及び利用計画が事業計画書に示されている場合は、この限りではない。

2 前項に定める甲の承認は、書面によるものとする。

（賃借権の譲渡）

第16条 乙は、本件賃借権を第三者に譲渡しようとするときは、事前に、その理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に定める甲の承認は、書面によるものとする。

3 乙は、本件賃借権を分割して譲渡してはならない。また、本件賃借権、建物その他工作物の所有権若しくは契約保証金返還請求権を分離して譲渡してはならない。

4 乙は、第1項の規定に基づき甲の承諾を得て本件賃借権を譲渡するときは、本契約の内容、乙の甲に対する契約保証金返還請求権及び本契約に基づく乙の甲に対する一切の債務を、本件賃借権を譲り受ける者に承継させなければならない。

（財産保全義務）

第17条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付財産の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、貸付財産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、その賠償の責任を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責任を果たした場合には、甲は乙に求償することができる。

(修繕等)

第18条 乙は、貸付財産の引き渡しを受けた後に、貸付財産について修繕又は保存行為（以下「修繕等」という。）を要する箇所が生じた場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲において修繕等を行うものとする。ただし、乙の責めに帰すべき事由により修繕等の必要が生じた場合は、その修繕等に要する費用は、乙が負担しなければならない。

- 2 前項の規定に基づき甲において修繕等を行う場合は、甲はその旨を乙に通知し、乙はこれに協力するものとする。
- 3 乙は、修繕等を要する箇所の存在を理由として損害賠償の請求をすることができず、乙の使用収益が制限されない場合においては、貸付料は減額されない。
- 4 乙は、第1項の規定に基づき甲において修繕等を行うことにより生じた損害について、賠償又は補償を請求しないものとする。
- 5 第1項の規定に基づく甲による修繕等の期間中、乙の使用収益が制限される場合においては、貸付料の取扱いについて甲乙協議することができる。

(必要費、有益費の償還請求権の放棄)

第19条 乙は、貸付財産に必要費、有益費（それぞれ、民法第608条に規定する必要費、有益費をいう。）を支出した場合であっても、これを甲に償還請求しないものとする。

(契約履行の調査等)

第20条 乙は甲に対して、本契約締結の日から建築物等をしゅん工させるまでの間、3ヵ月毎に建設工事等の事業の進捗状況の報告を行うものとし、甲による現地確認に協力するものとする。

- 2 乙は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する確認の申請書（以下「建築確認申請書」という。）を建築主事に提出する前に、事業計画書の変更の有無について甲に報告しなければならない。また、乙が、第13条第2項の変更承認申請書を既に甲に提出し、甲の承認を受けているときには、乙は、甲の変更承認を受けた事業計画書の再変更の有無について、建築確認申請書を建築主事に提出する前に甲に報告しなければならないものとする。
- 3 甲及び乙は、少なくとも毎年度1回は直接面会し、乙は甲に対して、財務状況及び事業収支状況の説明を行うとともに、貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて土地の利用状況等について報告し、甲による利用状況の現地確認に協力しなければならない。乙は、甲がその業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産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たときは、これに協力しなければならない。
- 4 乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで、毎年〇月〇日に甲の指定する書面及び法人登記の現在事項全部証明書等を甲に提出しなければならない。また、第22条第2項第1号に定める役員等に異動があった場合には、遅滞なく甲に通知の上、甲の指定する誓約書及び法人登記の現在事項全部証明書等を、甲に提出しなければならない。
- 5 甲は、乙の財務状況や事業収支等の悪化その他の事由により事業の継続が困難となるおそれがあると考えられる場合には、乙に対し、事業改善等に向けた協議を求めることができる。

(違約金)

第21条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

- (1) 第13条第3項、前条第1項から第6項又は第24条第1項に定める義務に違反した場合  
金（貸付料年額）円
  - (2) 第4条、第13条第1項若しくは第2項、第14条第1項、第15条第1項、第16条第1項に定める義務に違反又は第23条第1項の規定に基づき本契約を解除した場合  
金（貸付料年額の3倍）円
- 2 乙は、前項に定める義務に違反した場合の違約金は、前項に定める義務に違反したときの貸付料により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。
  - 3 前2項に定める違約金は、第27条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

- 4 乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第26条第3項の規定により当該違約金の一部を未経過期間に係る貸付料と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(甲の契約解除権)

第22条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合又は第12条第1項に規定する契約不適合部分の修補若しくは第18条第1項に規定する修繕等に過分の費用を要する場合には、本契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。
  - (1) 法人等（法人又は団体をいう。）の役員等（法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）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2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき
  - (2) 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を利用するなどしているとき
  - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、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き
  - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
  - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
  - (6) 貸付財産、又は当該財産上に所在する建物その他工作物を暴力団若しく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であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき
- 3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(乙による契約の解除)

第23条 第2条第1項の貸付期間中に乙がやむを得ない事由により事業の継続ができなくなり、本契約を解除する場合は、契約の解除を行おうとする日の1年前までに甲に対し書面で申し入れ、甲の承諾を得なければならない。

- 2 乙は、前項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(原状回復)

第24条 乙は、第2条第1項に定める貸付期間が満了するときは貸付期間満了日まで、又は前条の規定により本契約が解除されたときは甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、貸付財産上の建物その他工作物を除去し、貸付財産を原状に回復して、甲に更地で返還しなければならない。ただし、乙との協議を経て甲が指示した場合は、甲が指定する建物その他工作物を収去せず、甲に無償で譲渡することができるものとする。

- 2 乙は甲に対し、第2条に定める貸付期間が満了する日又は前条第1項の規定により契約の解除を行おうとする日の1年前までに、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡しの日程等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
- 3 本契約が終了する日までに貸付財産が更地返還されなかったときは、乙は甲に対し、本契約が終了する日の翌日から更地化するまでの期間に係る貸付料相当額を、損害賠償金として支払わなければならない。
- 4 乙が第1項に定める義務に違反した場合には、甲は原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。
- 5 前項に定める金員は、第27条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 6 乙は、第1項に定める貸付財産の原状回復に際して、原状回復に要する費用の償還、そ

の他如何なる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

(強制執行の認諾)

第25条 乙は本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨、異議なく認諾する。

(貸付料の清算)

第26条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間に係る貸付料には利息を付さないものとする。

3 甲は、本契約の解除により、乙が第21条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第1項の規定にかかわらず、返還する未経過期間に係る貸付料の全部又は一部と相殺することができる。

(損害賠償)

第27条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲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 乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が前条第3項の規定により当該損害賠償額の一部を未経過期間に係る貸付料の全部又は一部と相殺したときは、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(延滞金の算定)

第28条 契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式	$\text{元本金額} \times 14.6\% \times (\text{延滞金起算日から納付の日までの日数} \div 365)$
-----	--

(本契約に係る日割計算)

第29条 甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年365日当たりの割合とする。

(契約内容の公表)

第30条 乙は、本契約締結後、次の各号に定める契約内容を甲が公表することに同意するものとする。

- (1) 乙の名称（法人のグループの場合はその代表者の名称）
- (2) 貸付料の月額
- (3) 事業計画書の概要

(信義誠実等の義務、疑義の決定)

第31条 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。

2 乙は、貸付財産が市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。

3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(貸付財産の取得)

第32条 乙は甲に対して、貸付財産の取得要望を行うことはできない。

(公正証書の作成費用)

第33条 公正証書を作成する費用は、乙の負担とする。

(事前使用の禁止)

第34条 この貸付合意書締結後、公正証書を作成するまでの間、乙は甲の許可を得ずに貸付財産

の使用をしてはならない。

(裁判管轄)

第35条 本契約に関する訴えの管轄は、貸付財産所在地を管轄する神戸地方裁判所とする。

上記の合意を証するため本合意書2通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和〇年〇月〇日

賃貸人(甲)	朝来市 朝来市長
賃借人(乙)	住所(所在地) 氏名(名称)

別紙 1 (貸付財産及び付属施設の内訳)

【貸付財産】

所 在	地 番	地 目		地 積 (㎡)
		登記	現況	登記
朝来市山東町大垣字前田	52 番 2	宅地	宅地	126.72
朝来市山東町大垣字前田	53 番 2	宅地	宅地	858.20
朝来市山東町大垣字前田	55 番	宅地	宅地	210.42
朝来市山東町矢名瀬町字町浦	895 番 2	宅地	宅地	0.01
朝来市山東町矢名瀬町字町浦	899 番 2	宅地	宅地	4.38
朝来市山東町矢名瀬町字町浦	900 番 1	宅地	宅地	1,931.29
朝来市山東町矢名瀬町字町浦	901 番 2	宅地	宅地	6.79
朝来市山東町矢名瀬町字町浦	904 番 1	宅地	宅地	530.98
朝来市山東町矢名瀬町字町浦	907 番	宅地	宅地	284.65
朝来市山東町矢名瀬町字町浦	908 番	宅地	宅地	379.01
朝来市山東町矢名瀬町字町浦	909 番	宅地	宅地	1,460.38
朝来市山東町矢名瀬町字町浦	910 番	宅地	宅地	458.60
朝来市山東町矢名瀬町字町浦	911 番	宅地	宅地	244.94
朝来市山東町矢名瀬町字町浦	912 番 2	宅地	宅地	109.36
朝来市山東町矢名瀬町字町浦	913 番 1	宅地	宅地	263.12
朝来市山東町矢名瀬町字町浦	909 番地先	※1 里道	宅地	※2 133.20
地積合計				7,002.05

※1 当該地は公図上里道（法定外公共物）であるが、用途廃止予定である。

※2 当該地の数量は里道用途廃止後の予定登記数量であり、貸付面積に含む。

【付属施設】

区分	種目	構造	数量	備考
工作物	排水路	コンクリートU型側溝 W240 基礎碎石t=100 W=300	101.0m	
工作物	排水柵	コンクリート会所400×400×580 基礎碎石t=100 500×500	3箇所	
工作物	囲障	メッシュフェンス H=1200 基礎ブロック180×180×450	254.0m	
工作物	囲障	両開きメッシュフェンス H=1200	1箇所	
工作物	車止め	バリカー アーチ型（脱着式） 基礎ブロックH250 端部300×300 中央300×600	12箇所	