

※併用住宅（契約期間50年）の場合は、適宜内容を修正する。

収入印紙

200円

事業用定期借地権の設定に関する覚書

賃貸人 山形県住宅供給公社 理事長 細谷 知行 (以下「甲」という。) と賃借人                      (以下「乙」という。) は、甲が所有する後記記載の土地 (以下「本件土地」という。) について、次の通り、借地借家法 (平成3年法律第90号。以下「法」という。) 第23条第2項に規定する借地権 (事業用定期借地権) の設定について、次のとおり覚書を締結する。

(目的)

第1条 甲は、乙のために、専ら事業の用に供する建物の所有を目的として、本件土地に、法第23条第2項に規定する借地権 (以下「本件借地権」という。) を設定する。

2 本件借地権は賃借権とする。

3 本件借地権については、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条の規定は適用しない。

(存続期間)

第2条 本件借地権の存続期間 (以下「本件借地期間」という。) は、第9条の規定に基づく借地権設定契約 (以下「借地権設定契約」という。) を締結した日から 10年以上30年未満 年とする。

(使用目的)

第3条 乙は、本件土地に、乙が所有する                      及びその関連施設 (以下「本件施設」という。) を建設するものとし、居住の用に供する建物を建設してはならないものとする。

2 乙は、本件施設に関連しない施設を建設できないものとする。ただし、あらかじめ甲から書面により承諾を得た場合はこの限りでないものとする。

3 乙は、本件施設の土地利用計画及び工事計画書を当該施設の着工前に甲に提出のうえ協議するものとする。また、第2項の場合も同様とする。

(施設の完成期限)

第4条 乙は、本件施設を借地権設定契約を締結した日から2年以内に完成するものとする。ただし、あらかじめ甲から書面により承諾を得た場合はこの限りでないものとする。

(賃料)

第5条 本件土地の賃料は、月額金203,762円 (1平方メートルあたり200円) とする。

2 賃料を支払うべき月の支払対象日数が1月に満たない場合は日割り計算とし、1円未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする。

3 乙は、毎月末日 (末日が金融機関の休業日に当たるときは前営業日) までに、翌月分の賃料を、甲が指定する金融機関の口座に振り込むものとする。なお、振込みに要する費用は、乙の負担とする。

4 借地権設定契約を締結した日から3年経過毎に、甲又は乙のいずれかの申し出により、双方協議のうえ、土地価格の動向及び公租公課の変動等を勘案して、第1項の賃料を改定できるものとする。

(賃料の減免)

第6条 前項の規定にかかわらず、本件土地の賃料を次のとおり減免する。

- (1) 借地権設定契約を締結した日から本件施設を着工した日の前日までは、賃料を免除するものとする。ただし、着工した日が借地権設定契約を締結した日から3月を経過した場合は、借地権設定契約を締結した日から3月に到達する日の前日までとする。
  - (2) 前号の日の翌日から本件施設の完成した日の前日までは、月額金61,129円(1平方メートル当たり60円)とする。ただし、完成の日が借地権設定契約を締結した日から2年を経過した場合は、借地権設定契約を締結した日から2年に到達する日の前日までとする。
- 2 前項の「着工した日」とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)の規定による建築工事届の工事予定期間中に記された年月日とし、「完成した日」とは、同法の規定による検査済証の検査年月日とする。
- 3 乙は、前項の建築工事届及び検査済証の写しを、遅滞なく甲に提出するものとする。

(契約金)

第7条 乙は、本覚書を締結した日から2週間以内に、金203,762円を契約金として、甲が指定する金融機関の口座に振り込むものとする。なお、振込みに要する費用は、乙の負担とする。

- 2 前項の契約金は、借地権設定契約を締結した時に第10条の借地保証金に充当するものとする。

(契約金放棄による覚書の解除)

第8条 乙は、借地権設定契約を締結するまでは、前条の契約金を放棄して本覚書を解除できるものとする。

(公正証書による借地権設定契約の締結)

第9条 甲及び乙は、山形公証役場において、公正証書により、本覚書に定める内容に基づく借地権設定契約を、本覚書の締結後2月以内に締結するものとする。なお、公正証書の作成に要する費用は、甲乙折半とする。

- 2 乙は、乙の責により借地権設定契約を本覚書の締結後2月以内に締結しなかった場合は、甲に対し、第7条の契約金を放棄するものとする。
- 3 甲は、甲の責により借地権設定契約を本覚書の締結後2月以内に締結しなかった場合は、乙に対し、第7条の契約金と同額を支払うものとする。

(借地保証金)

第10条 乙は、未払い賃料その他借地権設定契約に基づいて生ずる一切の甲に対する債務の履行を担保するため、借地権設定契約を締結した日から2週間以内に、金1,222,572円を借地保証金として、甲が指定する金融機関の口座に振り込むものとする。なお、振込みに要する費用は、乙の負担とする。

- 2 甲は、乙が賃料その他借地権設定契約に関して発生する債務の履行を遅滞したときは、乙に通知のうえ、借地保証金をそれらの債務の弁済に充当できるものとする。
- 3 甲は、乙が本件土地を甲に返還した後、未収賃料その他乙の債務額を差し引き、速やかに借地保証金を乙に返還するものとする。
- 4 乙は、借地保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は債務の担保に供してはならないものとする。
- 5 返還する借地保証金には、利息は付さないものとする。

(土地の転貸)

第11条 乙は、本件土地を第三者に転貸できないものとする。

- 2 乙は、あらかじめ甲から書面により承諾を得て、本件施設及び第3条第2項の規定により甲の承諾を得て建設した施設(以下「本件施設等」という。)を第三者に賃貸できるものとする。

- 3 乙は、前項の規定により本件施設等を第三者に賃貸する場合は、当該第三者との間で、本件施設等を当該第三者に使用させる期間の終期を第2条に規定する本件借地期間の満了日より前までとする賃貸借契約を締結し、その写しを甲に提出するものとする。
- 4 乙が、第2項の規定により本件施設等を第三者に賃貸した場合において、借地権設定契約が第15条又は第16条の規定により解約されたときは、当該第三者の営業権に関しては、乙が当該第三者と協議して解決するものし、甲は一切の責任を負わないものとする。ただし、甲、乙及び当該第三者が協議のうえ、甲と当該第三者は借地権設定契約と同一条件による契約を締結できるものとする。

(土地の買受希望の申し出)

- 第12条 乙は、甲に対して、借地権設定契約を締結した日から1年を経過した後、本件土地の買受け希望の申し出ができるものとする。ただし、本件土地の一部の買受け希望の申し出はできないものとする。
- 2 本件土地の譲渡価格その他の条件については、甲が定める条件に基づき、甲乙協議により決定するものとする。

(通知義務)

- 第13条 甲及び乙は、次の各号に該当する場合は、速やかに相手方に通知するものとする。
- (1) 氏名又は法人の名称を変更した場合。
  - (2) 事務所の所在地を変更した場合。
  - (3) その他重要な事項に変更があった場合。

(承諾事項)

- 第14条 乙は、本件土地に関する使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転をするときは、あらかじめ甲から書面により承諾を得なければならないものとする。ただし、本件借地権の一部の移転はできないものとする。

(合意解約)

- 第15条 甲又は乙から相手方に対し解約の申し出がなされ、相手方がこれを認めたときは、借地権設定契約を解約するものとする。なお、この解約の申し出は、書面により解約希望日の3月前までに行うものとする。

(契約違反による解約)

- 第16条 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、借地権設定契約を解約できるものとする。
- (1) 乙が賃料の支払いを3月以上延滞したとき。
  - (2) 甲又は乙が、借地権設定契約の条項に違反したとき。

(違約金)

- 第17条 甲又は乙は、第15条又は第16条の規定により、借地権設定契約が解約された場合は、相手方に対し次のとおり違約金を支払うものとする。
- (1) 乙が第15条の規定に基づき甲に対し借地権設定契約の解約の申し出た場合、又は甲が第16条の規定に基づき解約した場合は、乙は、甲に対し、第10条の借地保証金を放棄するものとする。
  - (2) 甲が第15条の規定に基づき乙に対し借地権設定契約の解約を申し出た場合、又は乙が第16条の規定に基づき解約した場合は、甲は、乙に対し、第10条の借地保証金と同額を支払うものとする。

(原状回復及び明渡し義務)

- 第18条 乙は、借地権設定契約が終了したときは、直ちに乙の費用負担にて、本件土地を原状に復し甲に返還するものとする。ただし、甲から書面により承諾を得た場合はこの限りでないものとする。

(損害金)

第19条 乙は、借地権設定契約の終了と同時に本件土地を甲に返還しないときは、借地権設定契約の終了の日の翌日から返還の日までの期間につき、直近賃料の2倍相当額の損害金を甲の指定する方法により甲に支払うものとする。

2 乙は、借地権設定契約に基づく金銭債務の履行を遅滞したときは、年利14.6パーセントの割合による遅延損害金を甲の指定する方法により甲に支払うものとする。

(公租公課の負担)

第20条 本件土地に係る公租公課は甲の負担とし、本件施設等の公租公課は乙の負担とする。

(登記)

第21条 乙は、借地権設定契約を締結した後、乙の費用負担にて借地権設定契約に定める賃借権設定の登記を行うことができるものとする。

2 乙は、借地権設定契約が終了した場合は、乙の費用負担にて速やかに賃借権設定登記を抹消するものとする。

(費用等の不要求)

第22条 乙は、借地権設定契約に甲の負担と定める費用を除き、本件土地の使用に必要な一切の費用及び経費等を負担するものとする。

2 乙は、第17条に規定する本件土地の返還に際し、甲に対し、名目の如何を問わず一切の金銭的な要求をしないものとする。

(管轄裁判所)

第23条 借地権設定契約に係る紛争に関する訴訟は、本件土地の所在地を管轄する山形地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

(強制執行認諾)

第24条 甲及び乙は、借地権設定契約に基づく金銭債務の履行を怠ったときは、直ちに強制執行に服するものとする。

(特約事項)

第25条 乙は、土地の利用にあたっては、山形市鳴地区計画を遵守するものとする。

2 甲は、本件土地を現状のまま乙に引き渡すものとする。

3 本件施設等に係る近隣対策等の諸問題への対応は、乙の責任において行うものとする。

4 借地権設定契約の終了後の借地権設定契約の再契約について、甲、乙いずれか一方が協議を申し込んだ場合は、相手方はこれに応じるものとし、再契約することを妨げないものとする。ただし、期間満了までに協議が整わなかった場合は、借地権設定契約は当然に終了するものとする。

(協議)

第26条 本覚書に定めのない事項及び本覚書に関し疑義の生じた事項については、必要に応じ、甲、乙協議の上決定するものとする。

本覚書の成立を証するため、本書を2通作成し、甲、乙記名押印の上各自その1通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲 住所 山形県山形市緑町一丁目9番30号  
氏名 山形県住宅供給公社  
理事長 細谷 知行

印

乙 住所

氏名

印

【土地の表示】

所 在	地積 (㎡)
山形市嶋北一丁目4番7	258.07
山形市嶋北一丁目4番8	264.35
山形市嶋北一丁目4番9	247.06
山形市嶋北一丁目4番10	249.33