

鳥取市公設地方卸売市場再整備事業
事業用定期借地権設定契約公正証書
(案)

事業用定期借地権設定契約公正証書（案）

賃貸人・●●●（以下「市」という。）と賃借人・●●●（以下「事業者」という。）は、別紙物件目録記載の市所有の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（以下「法」という。）第23条第2項に定める事業用定期借地権設定に関し次のとおり契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（目的）

第1条 市は、事業者に対し、本件土地を事業者の建物の所有を目的として賃貸し、事業者はこれを借り受けた。

（建物の用途等）

第2条 市及び事業者は、本件賃貸借が、専ら事業者の経営する●●●の用に供する建物を所有するため使用するもので、事業者の賃借権は、借地借家法第23条第2項に定める事業用定期借地権に当たることを承認した。

2 本件土地上に所有する建物の種類、構造、規模及び用途は、別紙物件目録記載の予定建物（以下「本件建物」という。）表示のとおりとする。

（契約の更新等）

第3条 本契約については、契約の更新（更新の請求およ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がなく、また事業者は、建物の買取を請求することができない。

2 本契約については、法第23条第2項に基づき、法第3条（借地権の存続期間）、法第4条（借地権の更新後の期間）、法第5条（借地契約の更新請求等）、法第6条（借地契約の更新拒絶の要件）、法第7条（建物の再築による借地権の期間の延長）、法第8条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）、法第13条（建物買取請求権）及び法第18条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）、並びに民法619条第1項（黙示の更新）の適用はない。

（賃貸借期間）

第4条 本件土地の賃貸借期間は、●年●月●日から●年●月●日までの満20年間とする。

（賃料）

第5条 本件土地の賃料は、月額金●万円とする。ただし、賃貸借期間が1か月に満たない場合の賃料は、日割計算とする。

- 2 賃料の支払は、●年●月●日からとする。
- 3 第1項の賃料の年額は、当該年の4月1日から翌年3月31日までの額とする。
- 4 事業者は、毎年4月に市が定める方法により当該年度分の賃料を市が発行する請求通知を受けた日から30日以内に市に納付するものとする。振込に係る費用は事業者の負担とする。
- 5 賃貸借期間初年度は、第2項の賃料の支払い開始日以降に市が発行する請求通知を受けた日から30日以内に市が定める方法により当該年度分の賃料を市に納付するものとする。振込に係る費用は事業者の負担とする。

(賃料の改定)

第6条 賃料の改定は、地価及び近隣賃借料相場を考慮の上、3年ごとに市と事業者が協議して改定する。

(引渡し、登記)

第7条 市は、本公正証書作成後、本件土地を現状の状態で、事業者に引渡し、事業者と共に直ちに事業用定期借地権設定登記を行なうものとする。登記に係る諸費用については、事業者の負担とする。

- 2 本契約の満了又は第14条第1項による解除の際には、直ちに抹消登記を行うものとし、その費用については事業者の負担とする。

(増改築)

第8条 事業者は、本件建物について完成後に増改築等現状を著しく変更する工事を必要とするときは、事前に市に通知する。

(禁止事項)

第9条 事業者は、市の事前の承諾を得ずに第三者に本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸してはならない。

- 2 市は、本件賃貸借により生ずる賃料その他事業者に対する債権を他に譲渡し、または担保に提供してはならない。

(費用負担)

第10条 市は、本件土地に関する公租公課を負担し、事業者は、本件建物に関する公租公課を負担する。

(優先買取、優先賃借)

第11条 市は、本件土地を売り渡そうとする場合は、まず事業者に通知するものとし、事

業者が買取を希望し、市と事業者の間で売買の合意が成立したときは、事業者に売り渡すものとする。この場合の売買価格は、資格ある鑑定人の鑑定評価を参考にして、市と事業者の協議の上決定する。

- 2 市は、事業者が買取りを希望しないために、本件土地を第三者に譲渡する場合は、本件賃借権による一切の権利義務を譲受人に引き継がせるものとする。
- 3 市は、本件賃借権の期間満了後、本件土地を賃貸する場合は、事業者を優先することを認め、別途市と事業者の協議の上、条件等を決定する。

(善管注意義務)

第12条 事業者は、本件土地を善良なる管理者の注意をもって、維持管理する。

(許認可)

第13条 市は、本件建物の運営に必要な許認可等（以下「本件許認可等」という。）の取得に協力する。これに要する費用については、事業者が負担する。

(解除)

第14条 市又は事業者が次の各号の一つに該当したときは、相手方は催告を要しないで、ただちに本件賃貸借の全部または一部を解除することができる。

- (1) 賃料の支払を3月分怠ったとき
- (2) 銀行が支払を停止し、他から財産の差押え、仮差押え、仮処分を受け、又は競売、破産、民事再生、会社更生の申立があったとき。ただし、当事者間で、信頼関係を喪失した場合に限る。
- (3) 営業の全部若しくは重要な一部を譲渡し、休業又は廃業し、又は会社を解散するとき。
- (4) 第9条で定める禁止事項に違反したとき。

(原状回復義務等)

第15条 本件賃貸借が、期間満了又は契約の解除により終了したときは、事業者は、自己の費用負担において直ちに本件土地中地の建物等を撤去し、更地にして市に返還する。ただし、市の責めに帰すべき理由による解除の場合は、市が費用を負担する。

- 2 市及び事業者は、本件賃貸借の存続期間満了の●年前までに、本件土地中地の建物等についての撤去の有無を協議して決定する。協議が整わない場合には、市が定め、事業者に通知する。
- 3 事業者は市に対し、本件賃貸借の存続期間満了の1年前までに、自由提案施設の撤去及び建物賃借人の明渡し等の本件土地の明渡しに必要な事項を書面により報告しなければならない。

- 4 本件賃貸借の存続期間が満了したにもかかわらず事業者が本件土地を明け渡さない場合、存続期間満了日の翌日から本件土地の明渡し完了までの間、市は事業者に対して賃料の倍額の使用損害金を請求することができる。
- 5 市は、本件賃貸借の存続期間満了後、本件土地上に残置された物（建物等土地の定着物その他、一切の動産を含む。）については、事業者の所有物であり既に所有権が放棄されたものとみなし、任意の方法で収去搬出処分をすることができる。
- 6 事業者が本件土地の明渡義務又は本件土地上の建物等の収去義務を怠ったために市に損害が生じた場合、市は第4項の使用損害金以外にも別途損害賠償を請求することができる。

（遅延損害金）

第16条 市又は事業者のいずれか一方が、本件賃貸借に定める金員の支払を怠ったときは、その支払うべき日の翌日より年14.6パーセントの割合による遅延損害金を相手方に支払う。

（協議事項）

第17条 本件賃貸借に定めのない事項、又は本件賃貸借の各条項の解釈に疑義が生じた事項は、市と事業者は互いに信義を重んじて協議をもって決定する。

（本公正証書に要する費用）

第18条 公正証書作成費用その他公正証書に要する費用は事業者の負担とする。

（管轄裁判所）

第19条 前項の協議にもかかわらず、本件賃貸借に関して市と事業者の間に紛争が生じた場合、鳥取地方裁判所を管轄裁判所とする。

（強制執行の認諾）

第20条 市及び事業者は、本公正証書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陳述した。

以上