

令和元年度
市有地貸付一般競争入札募集要領

令和元年12月4日

八千代市財務部 資産管理課

目次

1	趣旨	1
2	貸付物件	1
3	市有地貸付一般競争入札の流れ	2
4	入札参加資格	3
5	貸付物件の募集条件等	3
6	入札参加申し込み	5
7	入札	6
8	入札結果の通知	7
9	事業用定期借地権設定に関する覚書及び契約の締結	7
10	引き渡し及び瑕疵担保責任	7
11	原状回復	7
12	費用負担等	7
	物件調書	8
	現況写真	9
	明細図	10
	様式集	11
	事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）	19

1 趣旨

当市では、所有する資産について、民間活力を利用し、地域性を踏まえた土地の利活用を図ることで、地域の活性化や当市の財政運営に寄与するため、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項による事業用定期借地権による土地の貸付を行います。入札に参加を希望する方は、本要領を十分に確認のうえ、お申込みください。

2 貸付物件

地名地番	八千代市村上1580番1, 1580番3
土地面積	2,049.9㎡
都市計画による制限	準住居地域
建築・造成等に関する制限	建ぺい率60%, 容積率200%
現況	更地
供給施設等の引き込みの可否	上水道：可（別途引き込み工事が必要） 下水道：可（別途引き込み工事が必要） ガス：否
アクセス	東葉高速鉄道 村上駅より下車 徒歩10分
最低年額貸付料	年額7,800,000円
貸付期間	20年間

【位置図】



3 市有地貸付一般競争入札の流れ

<p>(1) 入札参加申込</p>	<p>① 受付期間 令和元年12月4日(水)から令和2年2月5日(水)まで</p> <p>② 提出書類 ア 一般競争入札参加申込書 イ 誓約書 ウ 土地利用計画書 エ 登記事項証明書 オ 印鑑証明書 カ その他必要書類 ※提出書類の詳細は5ページ参照</p> <p>③ 提出場所 八千代市大和田新田312番地の5 八千代市役所新館3階資産管理課に持参してください。土曜日、日曜日及び祝日を除く、午前9時から午後5時まで。</p> <p>④ 受付手続を終了された者に一般競争入札参加申込書に受付印を押印し、写しを交付します。</p>
<p>(2) 入札及び開札</p>	<p>① 入札 日 時 : 令和2年2月27日(木) 午前10時～ 場 所 : 福祉センター4階 第3・第4会議室 ※八千代市役所の隣の施設です。 必要書類 : 6ページを参照</p> <p>② 開札 入札締切後即時行います。</p>
<p>(3) 事業用定期借地権設定に関する覚書締結</p>	<p>令和2年3月中旬 事業用定期借地権設定に関する覚書を締結します。</p>
<p>(4) 契約保証金の納付</p>	<p>公正証書作成日までに納付していただきます。</p>
<p>(5) 事業用定期借地権設定契約締結</p>	<p>令和2年4月 公正証書にて事業用定期借地権設定契約を締結します。</p>

4 入札参加資格

入札に参加することができる者は、本要領に定める趣旨及び関係法令その他諸条件を遵守し、自らが事業者として、事業施設等を企画し、建設・管理・運営等を行う十分な資力、経験、技術力等を有する者であり、次のいずれにも該当しない者とします。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「施行令」という。）167条の4第1項（施行令第167条の11第1項において準用する場合を含む。）の規定に該当する者
- (2) 施行令167条4第2項（施行令第167条の11第1項において準用する場合を含む。）の規定により入札に参加させないこととされている者
- (3) 手形交換所による取引停止処分を受けてから公告日までの期間において2年を経過していない者及び入札日前6か月以内に手形又は小切手の不渡りを出した者
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続き開始決定がされていない者
- (5) 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続き開始決定がされていない者
- (6) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）の適用を受ける団体及びその役職員又は構成員
- (7) 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及び同法第2条第6号に規定する暴力団員並びにこれらと密接な関係を有する者

5 貸付物件の募集条件等

(1) 土地利用計画上の条件

- ア 施設の案内板や看板、照明等周辺住民の住環境に配慮した計画とすること。
- イ 施設や利用者等から発生する音等について、室外機の配置、搬入時の音、利用者への注意喚起等、周辺地域の住民の住環境に配慮し必要な対策を講じること。
- ウ 施設の利用者が、本貸付物件外に違法駐車や違法駐輪をしないよう、必要な対策を講じること。
- エ 施設の利用者が本貸付物件や周辺に必要以上に留まらないよう、必要な対策を講じること。
- オ 施設の利用者が出すゴミが、本貸付物件外に散乱しないよう、必要な措置を講じること。
- カ フェンス、広告物の照明や外灯の計画及び騒音対策等については、必要な対策を講じること。なお、必要に応じ地元自治会等と協議を行うこと。

(2) 禁止用途

- ア 居住（入所を含む。）の用に供すること。
- イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（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条に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する営業の用に供すること。

ウ 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号に定める暴力団員又はその他反社会团体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途

エ 政治的用途・宗教的用途に使用すること。

オ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供すること。

カ 悪臭・騒音・土壌汚染，大型車両の通行増大が予想される資材置場，残土置場等，近隣環境を損なうと予想される用途に使用すること。

キ その他，当市が適さないと判断した用途に使用すること。

(3) 貸付期間

ア 貸付期間は借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項による事業用定期借地権による土地の賃貸借とし，公正証書による契約書で定める始期から20年間とします。

イ 貸付に係る工事施工期間は貸付期間に含めず，別途契約を締結するものとします。

(4) 貸付料

ア 賃料の決定方法

市が提示した賃料を最低入札価格として，一般競争入札を行います。

イ 最低入札価格

年額7,800,000円

(5) 貸付料の支払い

ア 年1回，市が定める期日までに納入通知書により支払うものとします。

イ 借地期間が年度の中途で始まる場合又は終わる場合は月割するものとし，1月に満たない月がある場合はこれをさらに日割する。（日割り額に10円未満の端数がある場合は，日割り額の端数を切り捨てる。）

(6) 貸付料の改定

貸付料は3年ごとに見直しを行います。ただし，大幅な経済情勢等の変化により，土地の価格の急激な変動等が生じた場合は，その都度協議し改定するものとします。

(7) 契約保証金

ア 賃借人は事業用定期借地権設定契約日までに月額貸付料の12か月分を納めていただきます。

イ 契約保証金は，賃料の滞納や，土地返還時の原状回復の不履行があった場合，その費用に充当することを目的としています。

ウ 契約保証金は，貸付期間の満了又はその他の理由により本契約が解除された場合，本件土地の原状回復を確認後，賃貸人からの請求に基づき，利子を付さずに返還します。

6 入札参加申し込み

(1) 受付期間

令和元年12月4日(水)～令和2年2月5日(水)(土曜日、日曜及び祝日を除く)

(2) 受付時間

午前9時から午後5時まで

(3) 受付場所

八千代市大和田新田312番地の5

八千代市役所新館3階資産管理課

(4) 必要書類

必要書類		備考
ア 一般競争入札参加申込書	第1号様式	
イ 誓約書	第2号様式	
ウ 土地利用計画書	第3号様式	
エ 登記事項証明書	-	発行日から3か月以内の原本
オ 印鑑証明書	-	発行日から3か月以内の原本
カ 会社概要	任意様式	パンフレット等
キ 直近3か年の計算書類等	-	貸借対照表, 損益計算書, 個別注記表, 株主資本等変動計画書, 事業報告書
ク 納税証明書	-	発行日から3か月以内の原本

(5) 受付方法

必要書類を持参のうえ、受付場所までお越しください。

(6) 質問の受付及び回答

本入札に関して質問がある場合は、質問書(第5号様式)に必要事項を記載の上、次のとおり提出してください。

ア 質問受付日時

令和元年12月4日(水)～令和元年12月12日(木)

9時00分～17時00分

イ 受付方法

電子メール(sisankanril@city.yachiyo.chiba.jp)、持参又は郵送で質問書を提出してください。電子メールで提出する場合は、件名を「市有地貸付質問書」としてください。

なお、口頭、電話及びFAX等による質問は受け付けません。

ウ 質問への回答

質問及び回答を取りまとめたものを令和2年1月15日(水)までに当市ホームページに掲載する予定です。なお、回答にあたり、法人名等は公表いたしません。

(7) 現地見学

現地見学を希望される場合は事前にご連絡ください。適宜、調整のうえ、個別に対応いたします。

7 入札

一般競争入札参加申込書に記載された本人又は、代理人（委任状による。）が参加することができます。（関係者の入場は2名までとします。）

事前に定めた最低入札価格（年額7,800,000円）以上で、最も高い価格をつけた者を落札者として決定します。

(1) 日時

令和2年2月27日（木） 10時～

(2) 場所

福祉センター4階 第3・第4会議室：八千代市大和田新田312-5（市役所隣）

(3) 入札当日に必要な書類

ア 一般競争入札参加申込書「受付印押印済みの写し」

イ 委任状（第4号様式）

※ 法人の代表権のない方がやむを得ず代理人の方が入札に参加される場合は必要となります。

※ 印鑑証明書（コピー可）を添付してください。

ウ 入札書

※ 法人名・代表者名を記入した封筒に実印で封印してください。

(4) 無効な入札

次のいずれかに該当する入札は、無効とします。

ア 入札参加資格の無い者がした入札

イ 記載事項の不明な入札又は記名押印のない入札

ウ 金額を訂正した入札又は意思表示が不明瞭な入札

エ 2通以上の入札をした入札

オ 他人の代理人を兼ね、又は2人以上の代理をした者に係る入札

カ 最低入札価格に達しない金額での入札

キ 入札に関し不正行為のあった入札

ク その他入札条件等に違反した入札

(5) 入札に係る留意事項

ア 入札参加者は、入札書を投入した後は、入札書の書換え、引換え又は撤回することができません。

イ 入札の回数は1回とし、再度入札は実施しません。

(6) 開札について

ア 開札は、入札後直ちに入札参加者立会いのもと、当該入札事務に関係のない市職員を立会わせて行います。

イ 落札者となるべき入札者が同価格により2者以上あるときは、それぞれの入札者により、くじによって落札者を決定します。

8 入札結果の通知

開札時において、落札者があるときは名称及び金額を、落札者がいないときはその旨を開札に立会った者に知らせます。入札結果については、市ホームページにて公表します。

9 事業用定期借地権設定に関する覚書及び契約の締結

(1) 覚書の締結

当市と落札者は、速やかに事業用定期借地権設定のための覚書を締結します。

(2) 契約の締結

覚書締結後、借地借家法第23条第2項による事業用定期借地権を設定する契約を締結します。

公正証書の作成に係る費用及び登記に必要な費用は賃借人の負担とします。

10 引き渡し及び瑕疵担保責任

本貸付物件の引き渡しは、現状有姿で行います。

借地権者は、本件土地に数量の不足その他隠れた瑕疵（地中埋設物、土壌汚染、越境工作物等を含む。）のあることを発見しても、賃料の減免又は損害賠償の請求はできません。

11 原状回復

貸付期間の満了又はその他の理由により本契約が解除された場合は、賃借人の負担により、貸付物件に存する建物その他の工作物を撤去し、原状（当市が引き渡したときと同じ状態）に復し、返還するものとします。

ただし、原状回復の程度は、賃貸人及び賃借人の協議により定めることができます。

12 費用負担等

入札への参加、契約締結、登記、その他本契約に関する一切の費用は、賃借人の負担とします。

物件調書

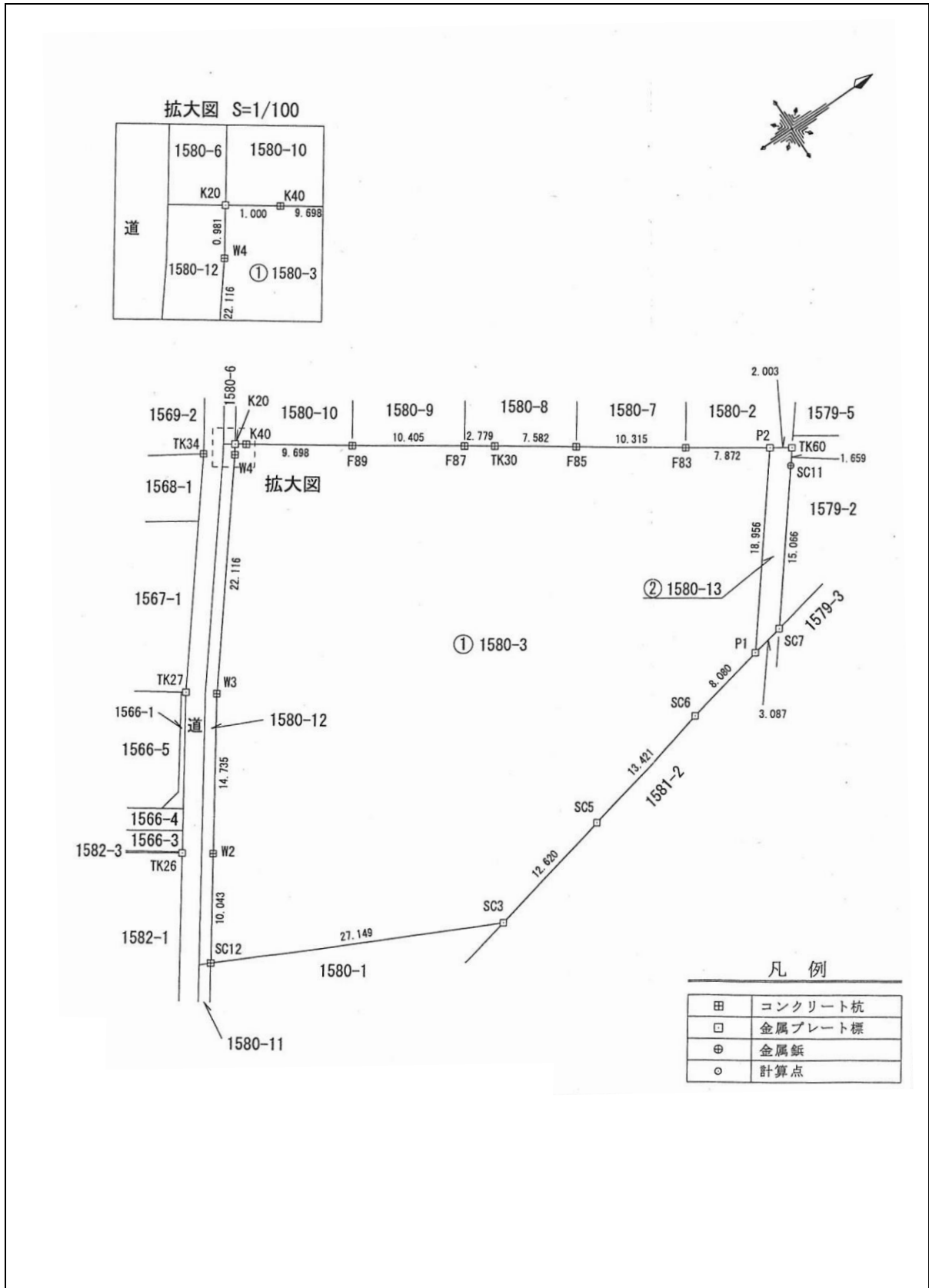
物件調書は、入札参加者が貸付物件の概要を把握するための参考資料ですので、入札参加者は、土地の利用制限や関連法規等について必ず調査確認を行ってください。物件に関する不知や不明を理由として異議を申し立てることはできません。

所在地	八千代市村上1580番1 八千代市村上1580番3			最低貸付額 年額 7,800,000 円
地積	102.82 m ² (八千代市村上1580番1) 1947.08 m ² (八千代市村上1580番3) 計 2049.9 m ²			形状 略台形状
地目	畑 (八千代市村上1580番1) 宅地 (八千代市村上1580番3)			
道路幅員及び接 面状況等	南東側幅員約 21mの国道 16 号及び北東側幅員約 6.5mの市道に接面する。			
法令等に基づく 制限	区域区分	-	用途地域	準住居地域
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	高度地区	第2種高度地区	防火地域/準防火地域	-
	日陰規制	4h-2.5h/4m	その他の制限	-
供給・処理施設 状況	施設	引込状況		
	電気	可		
	上水道	可		
	下水道	可		
	ガス	否		
交通機関 (現地まで)	鉄道等	東葉高速鉄道村上駅 北方約 620m (道路距離)		
近隣の状況等	<p>① 国道 16 号沿いに所在しており、国道 16 号は、千葉県から埼玉県、東京市部、神奈川県まで結んでおり、交通量は常時多い。</p> <p>② 近隣地域は、従来より、国道 16 号沿いの地域として、畑、戸建住宅を中心としながらも、作業所や店舗も散見される地域として推移してきた。しかし、平成 8 年の村上駅の開業により、村上駅周辺の宅地化が進み、それに伴い、国道 16 号沿いも路線型店舗の割合が増加した。</p> <p>③ 近隣地域は、村上駅の駅前商業地からは若干距離があるものの、国道 16 号沿いに所在し、村上駅徒歩圏内に存し、かつ集客力の高いジョイフル本田にも近く、地域的に一定の集客力を有している。</p> <p>④ 標高は約 27mで台地上に所在する。地勢は、対象部分が高い部分となる丘陵地勢(村上駅付近は標高約 11m)となっている。</p>			

現況写真



明細図



様式集

(第1号様式)

一般競争入札参加申込書

令和 年 月 日

(あて先) 八千代市長

(申込者) 住 所
(所在地)
氏 名
(名称及び代表者名)
電 話 番 号

実印

八千代市が実施する一般競争入札による市有地の貸付(事業用定期借地権)について、参加を希望しますので、令和元年度市有地貸付一般競争入札募集要領の内容を承諾のうえ、次のとおり申し込みます。

記

物件所在及び地番 八千代市村上1580番1
八千代市村上1580番3

- (注) 1 登記(登録)している印鑑を使用し、印鑑証明書を添付してください。
2 上記に書ききれない場合は別紙にご記入の上、本書に添えてご提出ください。

受 付 印	
-------------	--

(第2号様式)

誓約書

当社は、下記事項について誓約します。

この誓約が虚偽であり、又はこの誓約に反したことにより、当方が不利益を被ることとなっても、異議は一切申し立てません。

また、八千代市が必要であると判断した場合は、八千代市が警察に照会することについて承諾します。

記

1 次の各号のいずれにも該当しません。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「施行令」という。）167条の4第1項（施行令第167条の11第1項において準用する場合を含む。）の規定に該当する者
- (2) 施行令167条4第2項（施行令第167条の11第1項において準用する場合を含む。）の規定により入札に参加させないこととされている者
- (3) 手形交換所による取引停止処分を受けてから公告日までの期間において2年を経過していない者及び入札日前6か月以内に手形又は小切手の不渡りを出した者
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続き開始決定がされていない者
- (5) 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続き開始決定がされていない者
- (6) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）の適用を受ける団体及びその役職員又は構成員
- (7) 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及び同法第2条第6号に規定する暴力団員並びにこれらと密接な関係を有する者

2 令和元年度市有地貸付一般競争入札募集要領の内容を承知のうえで参加します。

令和 年 月 日

(あて先) 八千代市長

住 所
(所 在 地)

氏 名
(名称及び代表者名)

実印

(第3号様式)

令和 年 月 日

土地利用計画書

(あて先) 八千代市長

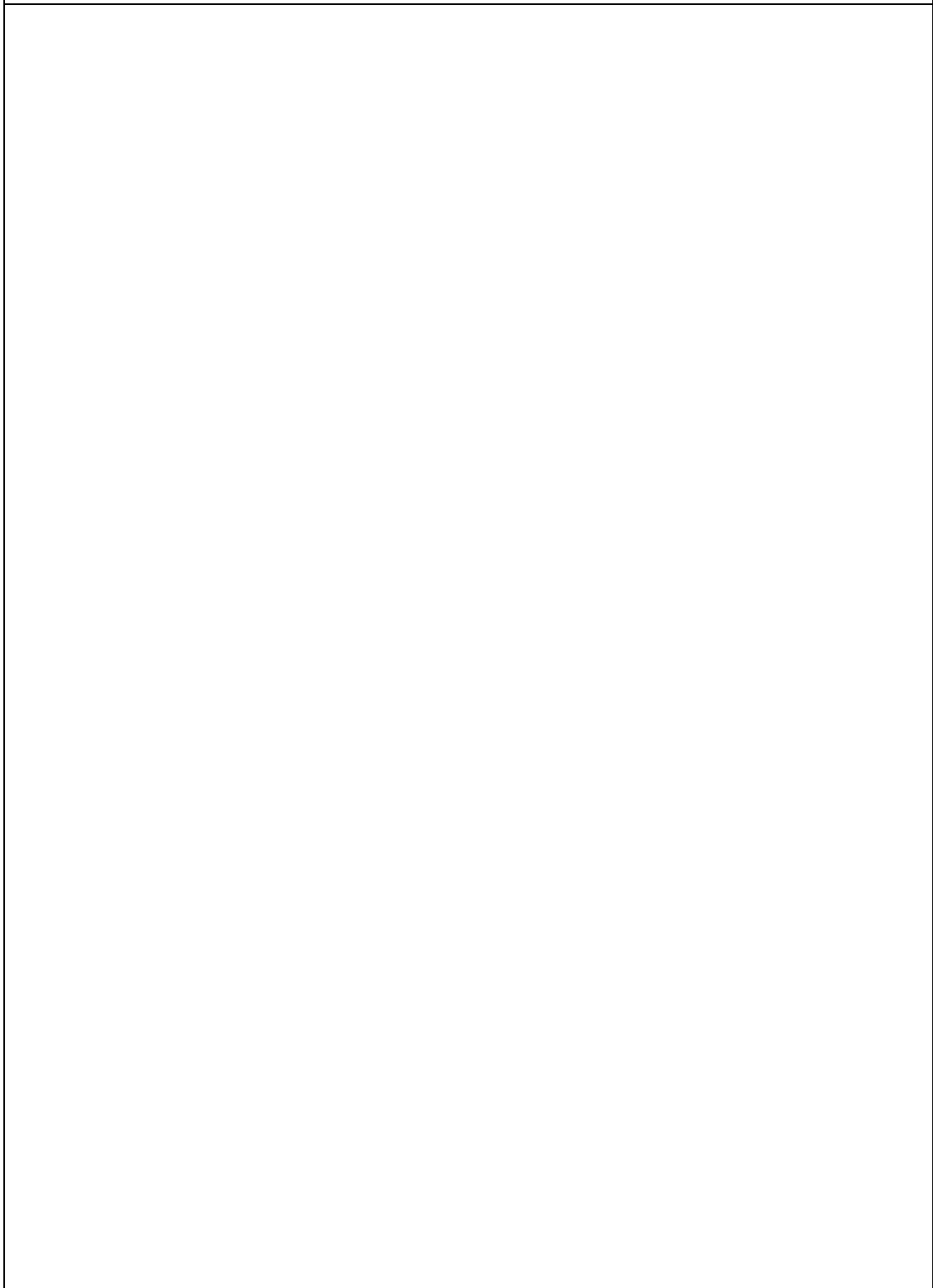
〒 ー
住 所
申込者 氏 名 実印
(会社名・代表者名)
電話番号 ()

1 土地の表示	所在地	八千代市村上1580番1 八千代市村上1580番3
	面積	2,049.9㎡
2 土地利用目的		
3 事業内容	建物構造	
	建築面積	
	延床面積	
	提供する物品・サービス等の内容	

記載欄が不足する場合は、適宜、追加してください。

(第3号様式)

4 計画図



- ・計画図は，建物や駐車場等の配置状況を記載してください。
- ・建物建設等のスケジュールを添付してください。
- ・記載欄が不足する場合は，適宜，追加してください。

(第4号様式)

令和 年 月 日

委任状

(あて先) 八千代市長

住 所
氏 名
(会社名・代表者名) 実印

私は、八千代市が実施する一般競争入札による市有地の貸付（事業用定期借地権）について、入札に参加するに当たり、次の者を代理人と定め、入札物件の一般競争入札に関する一切の権限を委任します。

代理人 住 所

氏 名

代理人使用印

入札物件

所 在 地

【注意事項】

- ※ 法人の代表権のない方でやむを得ず代理人の方が入札に参加される場合は必要となります。
- ※ 印鑑証明書（コピー可）を添付してください。

(第5号様式)

質 問 書

令和 年 月 日

(あて先) 八千代市長

提出者 住 所
氏 名 印
(会社名・代表者名)

連絡先 氏 名
所属・役職
電話番号
Email

番号	質問箇所	質問事項

記載欄が不足する場合は、適宜、追加してください。

入 札 書

令和 年 月 日

(あて先) 八千代市長

住 所 _____
(所在地)

氏 名 _____ 実印
(名称及び代表者)

代理人氏名 _____ 印

次の金額で借受けたいので、令和元年度市有地貸付一般競争入札募集要領の内容及び現地を確認の上、八千代市財務規則を遵守し、入札します。

金 額			十億			百万			千			円

※ 入金額の頭に¥マークを必ずご記入下さい。

物件所在及び地番 八千代市村上1580番1
八千代市村上1580番3

事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）

借地権設定者八千代市（以下「借地権設定者」という。）と借地権者〇〇〇（以下「借地権者」という。）は、別紙記載の土地（以下「本件土地」という。）の貸付けに関し、次のとおり事業用定期借地権契約（以下「本契約」という。）のための覚書を交換する。

（目的）

第1条 借地権設定者と借地権者は、借地権者の事業のために、本件土地について、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項に定める事業用借地権を設定する。

2 本件借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続にものを含む。）及び建物の再築による存続期間の延長がなく、また、借地権者は、建物の買取りを請求することはできない。

3 本件借地権については、法第3条（借地権の存続期間）、第4条（借地権の更新後の期間）、第5条（借地契約の更新請求等）、第6条（借地契約の更新拒絶の要件）、第7条（建物の再築による借地権の期間の延長）、第8条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）、第13条（建物買取請求権）、第18条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）及び民法（明治29年法律第89号）第619条（賃貸借の更新の推定等）の規定の適用はないものとする。

（用途等）

第2条 借地権者は、本件土地を令和元年〇〇年〇〇月〇〇日付けの土地利用計画書に記載した〇〇〇〇の事業の用に供する建物を所有することを目的として使用するものとする。ただし、借地権者は、やむを得ない事情により土地利用計画書の内容を変更しようとするときは、あらかじめ理由を付した書面を借地権設定者に提出し、借地権設定者の書面による承認を得たときはこの限りでない。

2 借地権者が本件土地上に建築する建物（以下「本件建物」という。）の種類、構造、床面積及び用途については、土地利用計画書に基づくものとする。ただし、借地権者は、やむを得ない事情により土地利用計画書の内容を変更しようとするときは、あらかじめ理由を付した書面を借地権設定者に提出し、借地権設定者の書面による承認を得なければならない。

3 借地権者は善良な管理者の注意をもって本件土地を使用し、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。

4 借地権者は、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 借地権者は事業を営むに当たり、次の各号に掲げる事項を行ってはならない。

(1) 本件建物を居住（入所を含む。）の用に供すること。

(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（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条に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する営業の用に供すること。

- (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号に定める暴力団員又はその他反社会团体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途
- (4) 政治的用途・宗教的用途に使用すること。
- (5) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供すること。
- (6) 悪臭・騒音・土壌汚染，大型車両の通行増大が予想される資材置場，残土置場等，近隣環境を損なうと予想される用途に使用すること。
- (7) その他，借地権設定者が適さないと判断した用途に使用すること。

（存続期間）

第3条 本件借地権の存続期間（以下「存続期間」という。）は，2020年10月1日から2040年9月31日までの20年間とする。ただし，貸付に係る工事施工期間は存続期間に含めず，別途契約を締結するものとする。

（賃料）

第4条 賃料は，年額金〇〇〇，〇〇〇円（借地期間が年度の中で始まる場合又は終わる場合は月割するものとし，1月に満たない月がある場合はこれをさらに日割する。（日割り額に10円未満の端数がある場合は，日割り額の端数を切り捨てる。））とし，借地権者は借地権設定者に対し，4月1日から翌年3月31日の間の賃料を毎年4月末日までに借地権設定者が発行する納入通知書により，借地権設定者の指定する方法により支払う。ただし，初年度は2020年10月1日から2021年3月31日までの賃料を10月末日までに借地権設定者の指定する方法により支払う。

- 2 前項に規定する賃料の支払期限が，休日（日曜日，土曜に及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日をいう。以下同じ。）に当たる場合は，その直前の休日でない日をもって支払期限とみなす。
- 3 前項の賃料は，借地期間開始日から3年ごとに改定するものとする。また，大幅な経済情勢等の変化により賃料の改定が必要と認められる場合には，借地権設定者借地権者いずれかからの申し出により協議を行うものとする。
- 4 借地権者は，本件土地上の施設の経営業績が悪化したことをもって賃料改定の直接的な減額理由とすることはできない。

（保証金）

第5条 借地権者は，借地権設定者に対し，本契約上生じる借地権者の債務を担保するため，第16条に基づく公正証書作成日までに，保証金として金〇〇〇，〇〇〇円を借地権設定者の発行する納付書により，その指定する期日までに支払う。

- 2 借地権者が，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，借地権設定者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。借地権設定者は，この場合には弁済充当額及び費用を借地権者に書面で通知する。借地権者は，借地権設定者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か月以内に借地権設定者に対し保証金の不足額を追加しなければならない。
- 3 前項の保証金は無利息とし，借地権設定者は，本契約終了後，借地権者から本件土地の明渡しを受け，かつ，本件建物の滅失登記を完了したときは，借地権設定者は，直ちに

借地権者が支払った保証金を借地権者に全額返還するものとする。ただし、本契約終了後、借地権者の借地権設定者に対する未払賃料、損害賠償金その他本契約に基づき発生する借地権者の責務がある場合は、借地権設定者は、明渡し完了時の保証金から当該債務を控除した残額を借地権者に返還するものとする。

- 4 借地権者は、借地権設定者の書面による承諾を得ないで、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質入れし若しくは譲渡担保等の担保設定をしてはならない。

(瑕疵担保)

第6条 借地権者は、本件土地に数量の不足その他隠れた瑕疵（地中埋設物、土壌汚染、越境工作物等を含む。）のあることを発見しても、賃料の減免又は損害賠償の請求はできない。

(譲渡、転貸に関する義務)

第7条 借地権者は、借地権設定者の書面による承認なしに、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。

(建物の増改築等の通知)

第8条 借地権者は、本件建物を増改築又は再築しようとするときは、あらかじめ、借地権設定者に書面をもって通知しなければならない。

(借地期間中の建物の滅失)

第9条 第3条の期間満了前に本件建物が滅失（借地権者による建物取壊しを含む。以下同じ。）し、借地権者が新たに建物を築造した場合でも、借地期間の延長はなく、本契約は同条の期間満了により終了する。

- 2 第3条の期間満了前に本件建物が滅失した場合、借地権者は、借地権設定者に対し、本契約の解約を書面により申入れることができるものとする。
- 3 借地権設定者は、前項の申入れに対し、正当な事由があると認めるときは、本契約の解約を承諾し、書面によりその旨を通知するものとする。
- 4 解約日は借地権設定者及び借地権者協議の上、決定するものとする。

(原状回復義務、明渡し)

第10条 本件借地権の存続期間が満了した場合又は第12条により本契約が解除された場合は、借地権者は借地権設定者に対し、本件土地上に存する建物その他一切の工作物を収去し、本件土地を借地権者の費用負担により原状に回復して、更地で返還しなければならない。ただし、借地権設定者及び借地権者の協議により、原状回復の程度を定めることができる。

- 2 本件借地権が存続期間の満了により消滅する場合には、借地権者は、借地権設定者に対し、期間満了1年前までに建物の取壊し及び建物賃借人の明渡し等本件土地の明渡しに必要な事項を書面により通知しなければならない。
- 3 第1項に定める本件土地の明渡しが遅延した場合の違約金は、本契約終了時の年額の賃料の3倍に相当する額とする。

(実地調査等)

第11条 借地権設定者は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、借地権者に対し、実地に調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。こ

の場合において、借地権者は、調査を拒み、又は報告を怠ってはならない。

- (1) 第4条に定める賃料の支払を怠ったとき。
- (2) 第2条又は第7条に定める義務に違反したとき。
- (3) その他、借地権設定者が必要と認めたとき。

(契約の解除)

第12条 借地権設定者は、借地権者が次の各号のいずれかに該当する行為をしたときは、本契約を解除することができる。

- (1) 第2条に違反して、本件土地を使用したとき。
- (2) 第4条に定める賃料を借地権設定者が指定する期日までに支払わないとき。
- (3) 第7条に違反して、本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸したとき。
- (4) 第8条に違反して借地権設定者に通知しないで建物を増改築等したとき。
- (5) その他、借地権者に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。

(建物の賃貸借に関する義務)

第13条 借地権者は、借地権設定者の書面による承認なしに、本件建物を譲渡し又は本件建物を転貸してはならない。

(維持保全義務)

第14条 借地権者が、本件建物を他に賃貸するなど第三者に使用させる場合、借地権者は、本件土地の利用権が法23条に基づく事業用定期借地権であり、期間満了時に消滅すること及び期間満了時に本件建物を壊した上で本件土地を借地権設定者に返還することを当該第三者に明示しなければならない。

- 2 借地権者が、本件建物を第三者に賃貸する場合、法第38条の賃貸借期間満了時までの期限付建物賃貸借契約を当該第三者との間で締結しなければならない。
- 3 借地権者は、本件建物を第三者に使用させる場合、当該第三者に本契約の目的に反した使用をさせてはならない。また、本契約終了時における土地の返還、原状回復を困難とする行為をさせてはならない。
- 4 借地権者は、本件土地の明渡しまでに、本件建物すべての賃借人その他使用者との関係を自らの責任と費用にて終了させるものとする。

(登記)

第15条 借地権設定者及び借地権者は、本契約を締結した後、本件土地について同契約に定める事業用定期借地権設定の登記手続をすることができるものとする。

(公正証書による契約の締結)

第16条 借地権設定者及び借地権者は、法第23条第3項により、公証人役場において、この覚書に基づく内容とした公正証書により本契約を締結する。

(費用負担)

第17条 本覚書及び本契約の締結に要する一切の費用は、すべて借地権者の負担とする。

- 2 借地権設定者は、借地権者が事業用定期借地権設定の登記手続をとる場合、その登記に必要な書類を借地権者に交付して登記手続に協力するものとする。ただし、登記手続の費用は借地権者の負担とする。
- 3 借地権者は、本件建物の保存登記を完了した場合は、本件建物の登記簿謄本1通を借地

権設定者に提出するものとする。

(遅延損害金)

第 18 条 借地権者が、本契約により借地権設定者に対し負担した債務の履行を遅延したときは、借地権者は、借地権設定者に対し、年 7.5 パーセントの利率割合により遅延損害金を支払うものとする。

(中途解約)

第 19 条

借地権者は、やむを得ない事由により、本契約を継続することが不可能ないし著しく困難となったときは、借地権設定者に対し、借地権者の負担において、本件建物等を解体、撤去の上、本件土地を返還することを条件として本契約の中途解約を申し入れることができる。

2 前項の規定により本契約の中途解約を申し入れる場合、借地権者は借地権設定者に書面にてこれを行わなければならない。

3 借地権設定者は、前項の申入れに対し、正当な事由があると認めるときは、本契約の中途解約を承諾し、書面によりその旨を通知するものとする。

4 中途解約日は借地権設定者及び借地権者協議の上、決定するものとする。この協議にあたっては、借地権者が本件土地を原状に復し、第 10 条第 1 項の規定により、本件建物等を解体・撤去の上、整地し、借地権設定者に返還するために必要な期間を踏まえるものとする。

(貸料の清算)

第 20 条 借地権設定者は、本契約が解除された場合は、本件土地の明渡しその他借地権者が果たすべき義務を履行した後、未経過期間にかかる貸料につき、日割り計算をして返還する。

(管轄裁判所)

第 21 条 本契約について訴訟等が生じたときは、借地権設定者の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

(疑義の解決)

第 22 条 本契約の各条項の解釈又はその運用について疑義が生じたとき、又は本契約に定めのない事由が生じたときは、借地権設定者及び借地権者相が誠意をもって協議し解決する。

(強制執行認諾)

第 23 条 借地権者は、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ものとする。

この覚書の締結を証するため、本書2通を作成し、借地権設定者、借地権者記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

借地権設定者 八千代市大和田新田3 1 2 番地 1
八千代市長 服 部 友 則

借 地 権 者 ○○○ (住所)
△△△ (会社名)
□□□ (代表者職・氏名)

別紙

(土地の表示)

所在	地目	面積
千葉県八千代市村上1580番1	畑	102.82 m ²
千葉県八千代市村上1580番3	宅地	1947.08 m ²