

[一般／事業用] 定期借地権設定契約 覚書（案）

【本定期借地権設定契約に基づいて契約協議を行い、公正証書として契約するものとする】

広島市が施行する若草集会所更新プロジェクト（以下、「本プロジェクト」という。）について、賃貸人 広島市（以下「市」という。）と賃借人 ●●●株式会社（以下「事業者」という。）及び【連帯保証人名】（以下「連帯保証人」という。）は、別紙1に記載の土地（以下「本件土地」という。）に、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条又は第23条に規定する[一般／事業用]定期借地権を設定するため、公正証書により次の条項の契約（以下「本契約」という。）を締結するための覚書を締結する。

（契約の目的）

- 第1条 市は、事業者による本プロジェクトの用に供する別紙1記載の建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として、本件土地に対して事業者のために【法第22条/第23条 ※事業者の提案に基づき決定】に規定する借地権（以下「本件借地権」という。）を設定するものとする。
- 2 本件借地権は、賃借権とする。
 - 3 本件借地権には、法第3条から第8条まで、法第13条及び第18条並びに民法第619条第1項の規定は適用されない。

（指定用途）

- 第2条 事業者は、本件建物を本プロジェクトにおいて提案・選定された若草集会所を含む民間複合施設の用途に使用するものとする。
- 2 本件土地上に事業者が所有する建物の種類、建物の構造、建物の規模は、事業者の公募・選定において事業者が提案し、選定された内容とする。
 - 3 事業者は、指定用途を変更しようとするときは、あらかじめ市の書面による承諾を得なければならない。
 - 4 事業者は、借地期間の始期から起算して1年を経過した日までに指定用途に供するために必要な工事に着手し、借地期間の始期から起算して2年を経過した日（以下「指定期日」という。）までに本件土地を指定用途に供さなければならない。
 - 5 事業者は、市から本件土地の引き渡しを受けた後、本件土地のき損その他やむを得ない事由によって、指定期日までに本件土地を指定用途に供することができない場合は、市に対し、1年を超えない範囲で指定期日の延期を書面により申請することができる。
 - 6 市は、前項の申請があった場合は、市が必要と認める期間、指定期日を延期することができる。
 - 7 事業者は、本件建物の増改築（再築を含む。以下同じ。）をしようとするときは、あらかじめ書面による市の承諾を得なければならない。
 - 8 市は、本件土地の管理上必要があるときは、その使用状況について本件土地に立入調査をし、又は事業者に対し報告を求めることができる。
 - 9 事業者は、前項の規定による市の調査を拒み、若しくは妨げ、又は同項の報告を怠ってはならない。

(賃借権の期間)

第3条 本件借地権の存続期間は、●年●月●日から●年●月●日までとする。

- 2 本契約について、契約の更新は行わないものとする。
- 3 第1項の期間満了前に、事業者が本件借地権の残存期間を超えて存続すべき建物を築造した場合においても、本契約は第1項の期間満了により終了し、本件借地権の存続期間の延長は行わないものとする。
- 4 市及び事業者は、本件借地権が本プロジェクト実施の前提となるものであることを確認するものとし、本プロジェクトに関して令和●年●月●日付けで締結した事業実施協定書（以下「協定書」という。）が、協定書第18条又は協定書第23条第3項の規定により解除された場合は、第1項の期間満了前であっても、本契約は終了するものとする。

(借地料)

第4条 本件土地の借地料は、月額 金●●●●●●●円とする。

- 2 本件土地にある既存集会所（以下「既存施設」という。）の解体工事開始前までに定期借地権設定契約を締結するものとし、借地期間及び借地料の支払いの開始日は、事業者による解体工事の開始月である●年●月1日とする。
- 3 市及び事業者は、第1項の規定にかかわらず、●年4月1日を借地料算定の起算日とし、3年ごとに別紙2に定める算定方法に基づき、借地料を改定する。ただし、3年以内の期間であっても、社会経済情勢の変動その他の理由により、市が借地料を相当でないとするときは見直しを行う。

(借地料の納付)

第5条 事業者は、前条に規定する借地料を、毎年度4月から6月を第1期、7月から9月を第2期、10月から12月を第3期、翌年1月から3月を第4期に分けて市が発行する納入通知書により、第1期分については毎年4月末日までに、第2期分については毎年7月末日までに、第3期分については毎年10月末日までに、第4期分については毎年1月末日までに、市に支払うものとする。借地料を4で割った場合に1万円未満の端数が生じたときは、事業者は、第2期から第4期に当該端数を切り捨てた金額をそれぞれ納め、第1期に年額の借地料から第2期から第4期までに納める金額を控除した額を納めるものとする。

- 2 前項の規定により1年に満たない借地料支払期間がある場合においても、事業者は、前項の規定に従って各期分の借地料を納めるものとする。ただし、1期に満たない期間がある場合は、当該期間の借地料を当該期間の月割り（1か月未満の端数があるときは1か月）で計算するものとする。
- 3 第1項後段及び前項の規定にかかわらず、借地料納入初年度（本件建物の供用開始する日の属する月から当該年度末までの期間をいう。）においては、借地料は当該期間の月割り（1円未満の端数が生じた場合は切り捨てるものとする。）とし、事業者は、市が発行する納入通知書により、市が定める納期限（初回は本件建物の供用開始する日の属する月の末日とする。）までに納入するものとする。

(賃借人の善管注意義務)

第6条 事業者は、善良なる管理者の注意をもって本件土地を使用するとともに、本件土地の使用にあたって通常の維持管理に必要な一切の費用を負担する。

2 事業者は、本件建物における若草集会所の利用に支障が生じないように、また施設利用者及び関係者にとって安全で快適な施設利用ができるように、本件建物その他本件土地に附属させた一切の物(植栽、外構等を含む。)が常時適切な状態となるよう維持・管理業務及び清掃・衛生業務を行うものとする。

(遅延利息)

第7条 事業者は、第5条第1項及び第3項の納入通知書に記載された納期限までに借地料を納付しないときは、納付すべき借地料のほか、当該遅延した借地料の額にその納付期限の翌日から納付日までの日数に応じ、当該遅延した借地料の金額につき、年14.6パーセントの割合で計算した遅延利息を市が発行する納入通知書により納付しなければならない。

2 前項の規定により計算した遅延利息の額に100円未満の端数があるとき、又はその金額が1,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。

(保証金)

第8条 事業者は、本契約に基づく事業者の債務の履行を担保するための保証金として金●●●円を本契約締結後に、市が発行する納入通知書により、市が定める納期限までに納付するものとする。

2 市は、事業者が借地料の不払いその他本契約に関して発生する一切の債務の不履行が生じた場合、催告なしに保証金をこれらの債務及びその遅延利息の弁済に充当することができるものとする。

3 市は、前項の充当を行った場合には、充当した額を事業者に書面にて通知するものとし、事業者は、当該通知を受けた日から30日以内に充当により生じた保証金の不足額を追加して納付しなければならない。

4 事業者が第18条第1項及び第2項に基づき本件土地を更地(事業者が本件建物その他本件土地に附属させた一切の物の解体工事を完了して更地にした状態を指す。以下同じ。)に復して市に返還し、かつ、第23条第2項に規定する登記手続きがなされた場合、市は、保証金を、本契約に基づいて生じた事業者の債務で未払いのものがあるときは差し引いて、事業者に返還するものとする。この場合において、返還すべき金員には利息を付さないものとする。

5 市は、前項の規定により未払いの事業者の債務を差し引いて保証金を返還するときは、保証金から差し引く金額の内訳を事業者に明示しなければならない。

6 事業者は、保証金返還請求権をもって市に対する借地料その他の債務との相殺の意思表示を行うことはできず、また、保証金をもって当該債務に充当することを請求することはできない。

7 事業者は、事前に市の書面による承諾を得た場合(第9条第1項に基づき市が承諾する場合に限る)を除き、保証金返還請求権を第三者へ譲渡し、又は担保に供し、その他一切の処分をしてはならない。

8 事業者が本契約について広島市契約規則(昭和39年広島市規則第28号)第31条第1号の履行保

証保険契約を締結した場合は、第1号で規定する保証金（金●●●円）のうち本件建物の解体費相当額である金（●●●円）を免除する。

- 9 第4条第3項で規定する借地料の増額改定を行うとき、市は増額となった金額で保証金額を積算し直すこととし、事業者に不足する額を追加で納付させることができるものとする。

（連帯保証人）

第8条の2 連帯保証人は、借地料の支払い等本契約に基づく事業者の一切の債務について保証し、事業者と連帯して履行の責めを負うものとする。

- 2 前項の連帯保証人の負担は、第4条第1項で規定する借地料の年額に相当する金【●●】円を極度額とする範囲内で保証するものとする。
- 3 事業者は、次の各号に掲げる事由が発生した場合に、直ちに市に通知するとともに、市の承認する連帯保証人に変更しなければならない。
- (1) 市の申立てにより、連帯保証人の財産に対して金銭債権の強制執行又は担保権実行の開始があったとき。
 - (2) 連帯保証人が死亡したとき。
 - (3) 連帯保証人が、解散したとき。
 - (4) 連帯保証人が、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は破産手続開始の決定を受けたとき。
 - (5) その他、連帯保証人の財産状況が著しく悪化したと認められるとき。
 - (6) 連帯保証人が、法令の規定に違反したとき（連帯保証人が自然人の場合においては、禁固以上に処せられたとき。なお、刑の執行猶予は除く。）
- 4 第2項は、連帯保証人が法人の場合には適用しない。
- 5 連帯保証人は、次に掲げる資格を有することを市に対して表明し、保証する。本契約締結後、当該表明・保証事項を充足しないことになった場合、連帯保証人は市に対して直ちにその旨を通知しなければならず、事業者は次に掲げる資格を有する別の連帯保証人に本条に定める連帯保証を行わせなければならない。
- (1) 市内又は別に指定する市付近の市町内（事業者及び連帯保証人が当該貸付に係る債務の不履行の場合に直ちに強制執行に服する旨の陳述が記載された公正証書が作成される場合にあっては、日本国内）に住所（法人の場合は事務所）を有すること。
 - (2) 年額200万円以上の所得を有し、又は公簿価格100万円以上の固定資産を有すること。

（借地権・建物所有権の譲渡、建物賃借等）

第9条 事業者は、事前に市の書面による承諾を得た場合に限り、本件建物を第三者へ譲渡並びに本件借地権の転貸及び譲渡をすることができる。

- 2 事業者が、前項に基づき市の承諾を得て、本件土地の転貸を行う場合は、当該転借人に対して、本契約と同一の条件で転貸借契約を締結するものとし、市と当該転借人の間に本契約の各規定が適用されるようにしなければならない。なお、この場合においても当該転借人の行為に対して、事業者が市に対して責任を負うものとする。
- 3 事業者が、本件土地上の建物を第三者（以下「建物賃借人」という。）に対して賃貸しようとするときは、以下の第4項から第10項を遵守の上、事前に市に書面で届け出なければならない。

- 4 事業者は、建物賃借人に事業者の本件土地の利用権が【法第 22 条/第 23 条 ※事業者の提案に基づき決定】に基づく定期借地権であることを明示し、建物賃借人と締結する契約は法第 38 条に定める建物の賃貸借契約によらなければならない。
- 5 事業者は、建物賃借人との契約期間を第 3 条に定める賃借権の期間満了の●か月前【事業者決定後に協議の上決定】までに終了させなければならない。
- 6 事業者は、建物賃借人に本契約の目的に反した使用をさせてはならず、かつ、本契約終了時における本件土地の更地返還を困難とする行為をさせてはならない。
- 7 事業者は、建物賃借人に隣接地及び周辺に損害迷惑等及ぼすことのないよう使用させなければならない。
- 8 事業者は、建物賃借人について審査を行い、暴力団等を排除しなければならない。
- 9 事業者と建物賃借人との賃貸借契約が締結されたときは、事業者はその写しを市に提出しなければならない。
- 10 市は、建物賃借人に対して、貸付期間満了の●年前【事業者決定後に協議の上決定】までに本契約の終了時期を通知できるものとし、事業者はこれに異議の申立てをしない。
- 11 事業者は、市より第 1 項の本件借地権の譲渡の承諾を得たときは、本件借地権とともに市に対する保証金返還請求権を当該第三者に譲渡するものとし、市はこれを承諾するものとする。

(土地の譲渡)

- 第10条 市は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ、その旨を事業者に通知するものとする。
- 2 市は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、事業者に対する保証金返還債務を当該第三者に承継させるものとする。

(土地に係る調査等)

- 第11条 事業者は、本件土地について、自らの責任と費用負担において、本件建物を整備するために必要と判断した測量調査、地質調査、地中埋設物及び地中障害物、土壌汚染に関する調査を行う。
- 2 事業者は、当該調査等を終了したときは当該調査等に係る報告書を作成し、市に提出して、その確認を受けなければならない。

(重大な支障を生じる地中障害物等に関する特則)

- 第12条 前条の調査等により、本事業と同種同規模の事業を実施する事業者が通常予見できない本件建物を整備するに当たって重大な支障を生じさせる地中埋設物、地中障害物及び土壌汚染（以下、「地中障害物等」という。）が発見されたときは、市とその撤去・処分等に関し協議しなければならない。
- 2 市は、前項の協議を踏まえ、事業者が行う前項の地中障害物等の撤去・処分に係る費用について合理的な範囲で負担する。
 - 3 市は、前条第 2 項の報告書に記載のない第 1 項の地中障害物等（事業者が前条第 1 項の調査等の全部又は一部を実施しなかったために判明しなかった場合を含む。以下、同様。）については、

何ら責任を負わない。ただし、前条第2項の報告書に記載されなかった第1項の地中障害物が、前条第1項の調査等が必要かつ十分なものであり、当該調査等に何ら不備や誤謬がないにもかかわらず発見できなかったものであることを事業者が証明することができたときは、第1項及び第2項を準用する。

- 4 本条の規定は、本件建物の竣工日以降は適用されず、第1項に定める地中障害物等が発見された場合においても、その撤去・処分等に要する費用の一切は事業者が負担し、市に請求できないものとする。

(土地の契約不適合)

第13条 前条の場合を除き、事業者は、本件土地について種類、品質又は数量に関して本契約の内容との不適合があることが判明しても、履行の追完の請求、第4条第1項の借地料の減額の請求、及び第8条第1項の保証金の減額又は返還の請求、損害賠償の請求、本契約の全部又は一部の解除、解約、取消し及び無効の請求並びに提案内容の変更の請求をすることはできない。

- 2 前項に示す本契約の内容との不適合には、本プロジェクト募集要項、既存施設解体に係る協定書、協定書、協定書に基づく事業計画及び本契約、その他、市と事業者間の合意に従って履行する本件建物の整備、運営、維持管理等に当たり支障となる埋蔵文化財、地中障害物、既存施設並びに地盤及び地質に係る条件の不良を含むものとする。

- 3 市は、本件土地の修繕義務を負わないものとし、本件土地について維持保全、改良その他の行為をするために支出する経費は、全て事業者の負担とする。

(市による契約の解除)

第14条 市は、事業者において次の各号に掲げる事由が発生した場合において、市が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行又は違反状態の是正を事業者に対し催告したにもかかわらず、事業者がその期間内に当該義務を履行し又は違反状態の是正をしないときは、本契約を解除することができる。

- (1) 第2条の指定用途の規定に違反したとき。
- (2) 第8条第1項若しくは第3項の規定に違反して、保証金(同条同項の保証金の不足額を含む。)を納付しなかったとき、又は同条第7項に違反したとき。
- (3) 本件土地又は本件建物その他本件土地に附属させた一切の物への市による調査の拒否若しくは妨害があったとき又は調査報告がなかったとき。
- (4) その他本契約の規定に対し本契約を継続し難い重大な違反行為があったとき。

- 2 市は、事業者において次の各号のいずれかに掲げる事由が発生した場合、事業者に対し何らの催告も要せず本契約を解除することができる。

- (1) 第5条の借地料を3か月以上納付をしないとき。
- (2) 第2条第7項の規定に違反して、市の承諾を得ずに本件建物の増改築を行ったとき。
- (3) 監督官庁から営業の停止を命じられたとき。
- (4) 事業譲渡・合併・会社分割等の組織再編その他会社の支配に重要な変更が生じたとき。
- (5) 差押、仮差押、銀行取引停止処分、国税等の滞納処分を受けたとき。
- (6) 破産、民事再生、会社更生その他法的整理手続の申立てをし、又はその申立てを受けたとき。

(7) その他前各号に準ずる事由が生じたとき。

3 前2項に基づき市が本契約を解除した場合、市は、本契約の解除により事業者が生じた損害等につき一切の責任を負わないものとする。

(事業者による契約の解除)

第15条 事業者は、市が本契約に違反した場合において、事業者が当該違反に係る義務の履行を市に対して催告したにもかかわらず、市がかかる催告後相当の期間内に当該義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 事業者は、第3条第1項に定める本件借地権の存続期間にかかわらず、協定書第5条第1項に定める業務の継続が困難になった場合で、6か月前までに市に対し書面により申出をし、市の書面による承諾を得た場合に限り、本契約を解除することができる。ただし、本件建物の供用開始日より3年間は、事業者は本契約の解約を申し入れることはできない。

3 事業者は、前項により市に損害が生じた場合、第17条に規定する違約金とは別に、市が被った損害につき、合理的な範囲で賠償するものとする。

(公用、公共用に供するための契約の解除等)

第16条 市は、公用又は公共用に供する必要があるときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき本契約を解除することができる。この場合において、事業者に損失が生じた場合には、事業者は市に対し、合理的な範囲で、その補償を請求することができる。

2 天災地変その他の不可抗力により市が債務を履行することができなくなったことにより事業者が被った損害については、市は何ら責任を負わないものとする。

(違約金)

第17条 事業者は、第14条第1項第1号から第4号の規定により市が本契約を解除した場合、市に対し違約金として以下の金員を支払うものとする。

(1) 第14条第1項第1号又は第4号に該当した場合、違反時の土地評価額（固定資産税評価相当額を指す。以下同じ。）の30%。

(2) 第14条第1項第2号又は第3号に該当した場合、違反時の土地評価額の10%。

2 前項に示す土地の評価額は、違反時の評価額とする。

3 事業者は、保証金を第1項に規定する違約金の一部又は全部に充当することができない。

4 市が第1項の定めに基づき支払われた違約金を超えて事業者の責めに帰すべき事由により損害を被った場合、当該超過分の損害に係る賠償を事業者に請求することができる。

(明け渡し義務等)

第18条 事業者は、第3条第1項の期間の満了により本契約が終了する場合、又は解除等により期間満了を待たずに本契約が終了した場合、自己の費用をもって本件建物その他本件土地に附属させた一切の物を収去し、本件土地を更地に復した上で、期間満了日に市に返還するものとする。ただし、市が必要と認めた場合に限り、本件土地に附属させた物の残置について、市及び事業者

で協議するものとする。

- 2 市は、第1項に定める本件土地の返還を受ける場合、速やかに現地確認を行うものとし、市の承諾をもって本件土地の返還を完了したものとする。
- 3 理由の如何を問わず本契約が終了した場合において、事業者が第1項の規定に基づき本件土地を更地に復した上で市に本件土地を返還しなかった場合、市は事業者に代わって本件建物その他本件土地に附属させた一切の物を取去して本件土地を更地に復することができる。この場合において、事業者は、本件建物その他本件土地に附属させた一切の物に対する所有権を放棄したものとみなし、市が本件土地を更地に復することについて異議を申し出ることができず、市がこれらの措置を実施するために要した費用は、事業者の負担とし、事業者は市の請求に基づき当該費用を速やかに支払うものとする。
- 4 市は、前項第1文の措置を実施する費用について、保証金から差し引くことができるものとする。
- 5 本条に定める本件土地の明渡しが遅延した場合は、事業者は、市に対し、第4条第1項に定める借地料の倍額に相当する金員を損害賠償として支払わなければならない。
- 6 事業者は、第1項及び第2項に基づき本件土地を市に明け渡すときは、事業者が支出した必要費及び有益費等について、市に対しその償還等を請求することができないものとする。

(反社会的勢力の排除)

第19条 事業者は、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(平成3年法律第77号)第2条第2号に定義するとおり。以下同じ。)等反社会的勢力との関係ないし関与の事実がないことを表明し、保証し、かつ、将来にわたっても暴力団等反社会的勢力との関係ないし関与の事実がないことを維持することを誓約する。なお、暴力団等反社会的勢力との関係ないし関与の事実には、次の各号に掲げる場合を含むがこれらに限られないものとする。

- (1) 事業者の関係者が暴力団、暴力団員又はこれらに準ずる者である。なお、事業者の関係者は、事業者、事業者の関連会社、それらの役員若しくはこれに準ずる者を含むものとする(以下本条において同じ)。
 - (2) 暴力団等反社会的勢力が事業者の関係者の経営に関与している。
 - (3) 事業者の関係者が暴力団等反社会的勢力に資金提供その他の行為を行うことを通じて暴力団等反社会的勢力の維持若しくは運営に協力又は関与している。
 - (4) 事業者の関係者が暴力団等反社会的勢力とともに社会的に批判を受ける事業を営んでいる。
- 2 事業者は、以下の各号のいずれかに該当する行為を行わないことを誓約する。
- (1) 暴力的な要求行為
 - (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - (3) 脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - (4) 風説を流布し、偽計若しくは威力を用いて市の信用を毀損し、又は市の業務を妨害する行為
 - (5) 本件土地又は本件建物その他本件土地に附属させた一切の物を、本契約で禁止された用途に供する行為
 - (6) その他上記(1)から(5)に準ずる行為

(禁止又は制限される行為)

第20条 事業者は、本件土地の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 本件建物その他本件土地上の施設を反社会的、政治的又は宗教的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
- (2) 本件土地の周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
- (3) 本件建物その他本件土地上の施設を反社会的、政治的若しくは宗教的勢力に占有させ、又は反社会的、政治的若しくは宗教的勢力を反復継続的に出入りさせること。

(禁止又は制限される行為による契約の解除)

第21条 事業者について、次のいずれかに該当する場合には、第14条第1項の規定にかかわらず、市は何らの催告もせずして本契約を解除することができる。

- (1) 第19条の表明及び保証が真実若しくは正確でないことが判明したとき、又は、第19条の誓約の違反が判明したとき。
- (2) 第9条に違反したとき。
- (3) 第20条に違反したとき。

2 本条に基づく解除がなされた場合、事業者は、第17条の規定にかかわらず、市に対し、違約金として違反時の土地評価額の30%に相当する金員を支払うものとする。

(本件建物売買の予約)

第22条 本契約が終了した場合(契約解除による場合を含む。以下本条において同じ。)に備えて、市は事業者に対して、本件建物(建物附属設備を含む。以下本条において同じ。)の所有権移転請求権を予約するものとし(売買の一方の予約)、市が事業者に対して、当該請求権を行使したときに、本件建物の事業者から市への売買の効力が生ずるものとする。当該売買の代金の金額は、下記の算出方法により定める額とする。この場合、市は事業者に対する当該売買代金の支払債務と、本契約又は協定書に基づき市が事業者に対して有する違約金又は損害賠償の請求債権その他の一切の金銭債権を対当額にて相殺することができるものとする。なお、本項に基づき市が所有権移転請求権を行使した場合、事業者は第18条に基づく本件建物等取去及び本件土地の原状回復義務を免れるものとする。

記

(代金の金額の算出方法)

- 1 契約終了日における法令等に基づき、事業者が本件建物完成後継続して所有している前提で算出される減価償却後の未償却残高とする。なお、当該未償却残高が負の数字となる場合、代金額は備忘価格(1円)とする。
- 2 市は、前項に規定する市の事業者に対する本件建物の所有権移転請求権(売買予約)を保全するために、本件建物に市の費用をもって所有権移転請求権の仮登記手続を行うことができ、事業者は市の請求がある場合これに協力しなければならない。
- 3 前項の仮登記手続は、本件建物の建物保存登記と同時にを行うものとする。

(登記)

第23条 本契約締結後速やかに、事業者は、本件土地について定期借地権設定登記を行うものとする。

- 2 本契約が終了した場合、事業者の責任において直ちに本件借地権の終了、本件土地上の建物の取去、本件建物に付着した担保権の消滅等に伴い必要な一切の登記手続きを行うものとする。
- 3 本条に関する費用は、事業者の負担とする。

(公租公課)

第24条 本件土地に係る公租公課は市の負担とし、本件建物その他本件土地に附属させた一切の物に係る公租公課は事業者の負担とする。

(損害賠償等)

第25条 事業者は、その責めに帰すべき理由により本契約に定める義務に違反し市に損害を与えたときは、その損害に相当する金額（違約金の定めがある場合には違約金を控除した金額）を損害賠償として市に支払わなければならない。

- 2 事業者とその他の第三者との間で生じた損害賠償問題等については、理由を問わずその当事者間で問題を解決するものとし、市はこれに関与しないものとする。

(債務不履行に対する措置)

第26条 事業者は、本契約に基づく金銭債務を履行しないときは、直ちに、強制執行を受けても異議がないことを承諾するものとする。

(公正証書による契約の締結)

第27条 市及び事業者は、公証人役場において、公正証書により、本覚書に定める内容に基づく定期借地権の設定契約を締結するものとする。

- 2 市及び事業者間の定期借地権設定契約は、前項の公正証書作成の時に効力を生ずるものとする。
- 3 第1項の公正証書作成に係る一切の費用は、事業者の負担とする。

(届出事項)

第28条 事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに市に届け出なければならない。

- (1) 事業者の名称又は主たる事務所の所在地その他登記すべき事項に変更が生じたとき。
- (2) 協定書に基づく事業の実施又は継続に影響を及ぼすおそれのある事由が生じたとき。

(管轄裁判所)

第29条 本契約に関する訴えに係る専属的合意管轄裁判所を広島地方裁判所とし、同裁判所の専属的管轄に服することを合意する。

(解釈及び適用)

第30条 本契約に定めるものを除くほか、市及び事業者は、事業の実施にあたり、業務内容に応じ

て関連する関係法令、その関連施行令、施行規則、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても適宜参考にすることとする。

- 2 本契約、協定書、協定書に基づく事業計画書、本プロジェクト募集要項相互間に矛盾又は齟齬がある場合は、本契約（変更がある場合はこれを含む。）、協定書、協定書に基づく事業計画書、本プロジェクト募集要項の順に優先して適用されるものとする。
- 3 本契約、協定書、協定書に基づく事業計画書及び本プロジェクト募集要項に定めのない事項又は解釈について疑義がある事項については、市及び事業者は、民法、借地借家法、その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

（事前使用の禁止）

第31条 本契約締結後、本契約を公正証書に作成するまでの期間、事業者による本件土地の使用を一切禁止するものとする。

上記覚書の締結を証するため、本書3通を作成し、市及び事業者が記名押印して各自その1通を所持する。

●年●月●日

市 広島市中区国泰寺町一丁目6番34号
広島市
代表者 広島市長 松井一實 印

事業者 ●●●●●
●●●●●
代表者 ●●●●● 印

連帯保証人名 ●●●●●
●●●●●
代表者 ●●●●● 印
※連帯保証人が個人の場合は個人名

別紙1 物件の表示

【土地の表示】

所在地：広島県広島市東区若草町 1617 番 1

【建物の表示】

構造規模：

建築面積： m^2

床面積：1階 m^2

2階 m^2

延床面積： m^2

建築高さ： m

建築用途：

別紙2 借地料の改定

第4条第3項に定める算定方法は以下に掲げるとおりとする。

《算定式》

改定後の借地料年額＝従前の借地料×変動率

$$\text{変動率} = \frac{\text{(直近の土地の評価額} \times 4 \div 100)}{\text{(従前の土地の評価額} \times 4 \div 100)}$$

直近の土地の評価：見直しを行う時点での固定資産税評価相当額

注) 改定借地料は1円未満切り捨て

ただし、3年以内の期間であっても、社会経済情勢の変動その他の理由により、市が借地料を相当でないと認めるときは見直しを行う。