

注) 【 】は、契約内容によって選択する部分。

【 】内の先頭には、借地借家法で適用する規定により㊦㊧の記号を示す。

㊦… 法第23条第1項の規定による場合、㊧… 法第23条第2項の規定による場合

事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）

名古屋市（以下「貸付者」という。）と借受予定者である●とは、貸付者が所有権を有する第2条記載の土地（以下「貸付物件」という。）について、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条【㊦第1項】【㊧第2項】の規定による事業用定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約（以下「本契約」という。）を令和●年●月●日までに公正証書により締結するための手続きを進める。なお、借受予定者は、以下の条文中「借受者」と表示する。

（信義誠実の義務、公有財産の扱い）

第1条 貸付者及び借受者は、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 借受者は、地方自治法（昭和22年法律第67号）で規定される公有財産である貸付物件の活用提案募集（貸付者が、貸付物件の借受者選定にあたり、令和8年4月に応募説明書を公表し実施したものをいう。以下単に「活用提案募集」という。）において、その提出した提案によって貸付物件の使用者に選定された者である。借受者は、貸付物件が公有財産であることを常に考慮し、かつ貸付者が貸付物件の賃貸の目的とした「資産の有効活用にかかる利益の最大化」と「名古屋城周辺のにぎわいづくりへの寄与」の両方の実現がより高いレベルで達成できるよう、提案（貸付者が変更を求めた内容がある場合、当該内容を含む。以下同じ。）の趣旨に従って、適正に使用しなければならない。

（貸付物件）

第2条 貸付物件は、次のとおりとする。範囲を別図に示す。

| 区分 | 内容 |
|------|---|
| 所在地番 | 名古屋市中区三の丸四丁目2番1、2番2、2番5 (2番5のうち、擁壁地上部分を貸付けの範囲から除く) |
| 地積 | 4,597.87平方メートル |

(注 「別図」は、資料2に準じて作成する。)

2 貸付物件の使用にあたっては、活用提案募集における応募説明書の「別紙1 旧名城工場跡地活用提案募集 土地使用にかかる仕様書」の内容に留意しなければならない。

(目的)

第3条 貸付者は、貸付物件に、借受者の事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条【㊦第1項】【㊧第2項】に定める借地権をいう。以下「本件借地権」という。）を設定する。

2 本件借地権は、土地の賃借権とする。

3

【㊦ 本件借地権については、法第9条及び第16条の規定にかかわらず、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借地権の存続期間の延長がなく、並びに法第13条の規定による買取りの請求をすることができない。】

【㊧ 本件借地権については、法第3条から第8条まで、法第13条及び第18条の規定の適用はないので、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。）及び建物の再築による借地権の存続期間の延長はなく、また、借受者は貸付物件に築造した建物の買取りを請求することができない。】

4 本件借地権については、民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は適用しない。

(指定用途等)

第4条 借受者は貸付物件を、提案のとおり、専ら次の事業の用に供する建物（以下「築造建物」という。）を所有するために使用するものとし、居住の用に供する建物を築造してはならない。

事業 ●

2 築造建物の種類、構造及び規模は、次の通りのものとする。

[築造建物の表示]

| | |
|----|---|
| 種類 | ● |
| 構造 | ● |
| 規模 | ● |

3 借受者は、貸付物件を次の各号に定める用途に供し又は供させてはならない。

(1) 政治的又は宗教的な用途

(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途

(3) 貸金業法（昭和58年法律第32号）第2条第1項に規定する貸金業の用途

(4) 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（以下「暴力団等」という。）であることが指定されてい

る者を利する用途（事務所又はこれに類する施設など）

(5) 悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染などを生じ、著しく近隣環境を損なうことが予想される用途

(6) 貸付者が、公の秩序又は善良の風俗に反すると認める用途その他近隣住民の迷惑になると認める用途

- 4 借受者は、貸付物件及び築造建物において、広告物又は掲出物件を取り扱う事業を実施しようとする場合は、広告物の表示又は掲出物件の設置（以下「広告物の表示等」という。）にかかる料金の有無にかかわらず、あらかじめ書面をもって貸付者に協議し、貸付者の書面による承認を得なければ当該事業を実施することはできない。ただし、自家用広告物（借受者及び第17条に定める区画使用者が、自らの名称、店名、屋号、商標若しくは自ら販売し、若しくは製作する商品の名称又は自らの事業若しくは営業の内容を表示するため、自らの所有建物、事業所等に表示し、又は設置する広告物又は掲出物件をいう。）にかかる広告物の表示等については、この限りではない。

（指定期日）

第5条 借受者は、貸付物件を、令和●年●月●日までに第4条第1項に定める事業の用に供さなければならない。

- 2 借受者は、やむを得ない事情により、前項に定める指定期日の変更を必要とする場合は、その詳細な理由を付した書面により貸付者に申請し、貸付者の書面による承認を事前に受けなければならない。

（使用上の制限）

第6条 借受者は、貸付物件に建物、工作物等を設置する場合又は掘削等の形質変更を行う場合は、あらかじめ、設計及び工法等について書面をもって貸付者に協議し、貸付者の書面による承認を得なければならない。

- 2 借受者は、名古屋市高速度鉄道事業の障害となる建物、工作物等の設置及び掘削等の形質変更を行ってはならない。

3 借受者が貸付物件において築造する建物や設置する施設等は、借受者が費用を負担し、維持及び管理を行わなければならない。

4 借受者は、築造建物の一部につき、用途の変更又は増改築等（以下「変更等」という。）を必要とするときは、事前に変更等の内容及び変更等を必要とする詳細な事由等を示した書面により貸付者に申請し、当該変更を行おうとするときの3か月より前までに、貸付者の書面による承認を受けなければならない。なお、変更等の内容については、提案の趣旨を逸脱してはならず、かつ築造建物の全部又は一部の物権を第三者に対し移転させる内容を含んではならない。

- 5 前項の承認の有無にかかわらず、次条の借地期間は変更しないものとする。

(既存工作物の除却)

第7条 借受者は、貸付物件を指定用途に供するまでに、貸付物件に存在する工作物（U字溝及び浸透枳、仮囲い、アスファルト舗装等）を撤去しなければならない。

2 前項の規定にともなう撤去に要する費用については借受者の負担によるものとする。

(借地期間)

第8条 本件借地権の存続期間（以下「借地期間」という。）は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。

2 前項に規定する借地期間には、原状回復に要する期間を含む。

(賃料)

第9条 貸付物件の借賃（以下「賃料」という。）は、年額金●円とする。

2 借受者は、事業年度（毎年4月1日に始まり、翌年3月31日に終わる期間をいう。）を対象とする賃料を、貸付者の発行する納入通知書により、納入通知書に記載された納期限までに支払う。ただし、借地期間が開始する最初の事業年度の賃料は、本契約の締結と同時に支払う。

3 日数が1か月に満たない場合は、1か月を30日として日割り計算により算出することとし、1円未満の端数があるときは、これを切り上げる。

4 本契約が借地期間中に解除などにより終了した場合において、その原因が第24条（契約の解除）第2項によるときその他借受者の責めに帰することができない事由によるものであると貸付者が認める場合のほかは、既納の賃料のうち未経過期間にかかる部分について、貸付者はこれを借受者に対して返還しない。

(賃料の改定)

第10条 貸付者又は借受者は、3年毎に、次の算式により算定した改定賃料の額（当該額に100円未満の端数があるときは、これを切り上げる。）への賃料の改定を、相手方に請求することができる。

$$\text{改定賃料} = \text{従前の賃料} \times (\text{消費者物価指数変動率} + \text{地価変動率}) \div 2$$

この場合において、

消費者物価指数変動率は、総務省統計局の消費者物価指数（総合指数）の全国・年平均の値について、改定を実施する年の前年秋の時点で公表されている直近の指数の値を、従前の賃料を決定した時に採用した指数の値（最初の改定においては、契約の前年における指数の値）で除して得た率（当該率に小数点以下3位未満の端数が生ずるときは、これを四捨五入する。）

地価変動率は、貸付物件の正面路線の相続税路線価について、直近の価格を、従前の賃料を決定した時に採用した価格（最初の改定においては、契約の前年における価格）で除して得た率（当該率に小数点以下3位未満の端数が生ずるときは、これを四捨五入す

る。)

- 2 前項の規定にかかわらず、賃料が土地の価格の上昇若しくは下落その他経済事情の変動により、又は周辺の土地の賃料などに比較して著しく乖離した場合には、貸付者と借受者の協議により将来に向かって見直しを行うことができる。

(延滞金)

第11条 借受者は、賃料を第9条に定める納期限までに支払わないときは、納期限の翌日から支払った日までの期間の日数に応じ、賃料に年14.6パーセント（督促をする前の期間又は督促状に指定した期間以前の期間については年7.3パーセント）の割合を乗じて計算した金額を延滞金として支払う。

ただし、各年の延滞金特例基準割合（当該年の前年に租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第93条第2項の規定により告示された割合に年1パーセントの割合を加算した割合）が年7.3パーセントの割合に満たない場合には、その年中においては、年14.6パーセントの割合にあつては当該年における延滞金特例基準割合に年7.3パーセントの割合を加算した割合とし、年7.3パーセントの割合にあつては当該延滞金特例基準割合に年1パーセントの割合を加算した割合（当該加算した割合が年7.3パーセントの割合を超える場合には年7.3パーセントの割合）として計算する。

(充当の順序)

第12条 借受者が賃料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が賃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。

(契約保証金)

第13条 借受者は貸付者に対し、本契約から生じる債務を担保するため、契約保証金 金 ●円を、貸付者が発行する納入通知書により、本契約の締結と同時に支払う。

- 2 貸付者が、賃料の増額改定若しくは経済事情の変動などにより契約保証金の担保価値が減少したと認めた場合、契約保証金を賃料の未払い分へ充当した場合その他債務に充当した場合に、借受者に対し追加の契約保証金の支払いを請求したときは、借受者は遅滞なく追加の契約保証金を支払う。

- 3 契約保証金は、第28条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。また、民法第559条の規定により準用される同法第557条に定める手付とは解釈しない。

- 4 借受者は貸付者に対し、本契約から発生する借受者の貸付者に対する債務の弁済に、契約保証金をもって充当することを要求することはできない。

- 5 貸付者は、借地期間が満了し、借受者から第27条の原状回復を完了した状態で貸付物件の明渡しを受け、かつ本件借地権の設定に関する登記の抹消及び築造建物の滅失の登記が完了したときは、契約保証金を借受者に還付する。この場合、借受者の貸付者に対する債務が残存するときは、契約保証金から債務の額を控除した残額を還付する。

- 6 第1項に定める契約保証金については、利息を付さない。

- 7 借受者は、貸付者に対する契約保証金の返還請求権を第三者に譲渡してはならず、又担保に供してはならない。

(契約不適合責任)

- 第14条** 借受者は、貸付物件に別添資料記載の構造物等が存在することを了承したうえ、貸付物件を借り受けるものとする。なお、借受者は、本項の別添資料記載の構造物等の存在を理由として、民法第559条において準用する同法第562条から第565条までの規定に基づく履行の追完の請求、賃料の減額の請求、損害賠償の請求及び本契約の解除並びに同法第606条第1項に規定する修繕の請求並びに同法第608条の必要費及び有益費の償還請求を行うことができない。
- 2 借受者は、貸付物件に契約不適合（貸付物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであることをいう。以下同じ。）を発見しても、当該契約不適合を理由とした、履行の追完の請求、賃料の減額の請求、損害賠償の請求及び本契約の解除を行うことができない。
 - 3 借受者は、第2項の契約不適合について修補を自ら行った場合において、支出した費用（民法第608条に規定する必要費及び有益費を含む。）の償還を貸付者に請求しないものとする。

(注 第14条注の「別添資料」は、応募説明書の「資料2 対象地に存在する構造物等」の内容の資料を指す。)

(権利譲渡等の禁止)

- 第15条** 借受者は、借受者の申請に基づく貸付者の書面による承認を事前に受けず、第三者に対し、貸付物件を転貸すること、本件借地権を担保に供すること、本件借地権を譲渡し若しくは承継させること及び築造建物の全部又は一部の物権を移転することはできない。
- 2 前項又は次条第1項における貸付者の承認は、本件借地権の譲渡（権利の実行の結果、譲渡されるものを含む。）に関するものについては、少なくとも、権利の設定を受けことになる者が本契約の借受者の資格を有する者であること及び本契約にかかる一切の義務及び権利（保証金の返還請求に関する権利を含む。）を承継することを、貸付者が確認したうえでなければ行わないものとする。

(借受者が共同事業者である場合)

- 3 借受者の構成法人の間における、賃料等の負担に係る割合（本件借地権の持分割合を設定している場合は、当該持分割合）の変更は、借受者の申請に基づく貸付者の書面による承認を事前に受けずに行ってはならない。

(建物への第三者の権利の設定等)

第16条 借受者は、築造建物の一部について、第三者への貸付け又は賃借権その他の使用収益を目的とする権利の設定(担保に供することを含む。)にかかる契約を締結しようとする場合は、貸付者に書面で申請し、借受者の書面による承認を事前に受けなければならない。

2 前項の契約にあたっては、第三者から、築造建物の敷地が法第23条【⑦第1項】【④第2項】に規定する事業用定期借地権に基づくものであり、借地期間の満了により借受者は築造建物を取り壊し、貸付物件を貸付者に明け渡すことを了承した旨の書面の提出を受け、当該書面の写しを、前項の書面申請の際、貸付者に提出すること。

(貸付物件及び築造建物にかかる契約上の措置)

第17条 借受者は、貸付物件又は築造建物について第三者との間で契約を締結しようとする場合は、第15条及び第16条の規定によるほか、当該第三者が次の各号に該当しないものであることを確認しなければならない。契約において、当該第三者が次の各号に該当する者であるときは契約を解除する旨を定めなければならない。

(1) 役員等(法人にあつては非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者、その他の団体にあつては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人にあつてはその者及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。)に暴力団員等(暴力団の構成員、及び暴力団と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者をいう。以下同じ。)がいる者

(2) 暴力団員等がその経営又は運営に実質的に関与している者

(3) 役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしている者

(4) 役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者

(5) 役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者

(6) 役員等又は使用人が、(1)から(5)までのいずれかに該当する者であることを知りながら、これを利用するなどしている者

2 借受者は、築造建物のうちの一部を第三者に使用させる場合は、前条及び前項の規定によるほか、次の各号を遵守しなければならない(第三者に使用させる部分を、以下「貸区画」という。)

(1) 貸付者に対し、貸区画の使用者(以下「区画使用者」という。)及び貸区画の使用契約(以下本条において「貸区画契約」という。)の内容を付して書面で申請し、貸付者の書面による承認を事前に受けること。

(2) 築造建物の一部を第三者に賃貸する場合は、法第38条に定める定期建物賃貸借の契約によること。

- (3) 借受者が区画使用者との間で、貸区画にかかる定期建物賃貸借の契約を締結する際、借受者は、区画使用者から、定期建物賃貸借にかかる事前説明を受けたことを確認する旨の書面の提出を受け、当該書面の写しを定期建物賃貸借の契約の書面の写しと合わせ、貸付者に提出すること。
- (4) 区画使用者が貸区画を使用する期間は、原状回復の期間を含め、借地期間満了日までに満了するよう設定すること。
- (5) 借受者は、貸区画契約において次のア及びイの事項を定めるとともに、これらに該当するに至った場合は、契約を解除する旨を、当該契約に定めなければならない。
 - ア 区画使用者による貸区画の使用が、第4条第1項の規定に違反しないこと。
 - イ 区画使用者は、貸付けにかかる使用料の有無にかかわらず、貸区画の貸付けを行ってはならないこと。
- (6) 借受者は区画使用者に対し、法第38条の規定により貸区画にかかる建物の賃貸借が終了することを通知するほか、築造建物の敷地である貸付物件にかかる借地期間の満了により借受者が貸付物件を貸付者に明け渡すことについて、建物の賃貸借が円滑に終了するよう十分な時間的余裕を確保して書面で通知すること。

(マナカ加盟店契約)

第18条 借受者及び区画使用者（以下「借受者等」という。）が、貸付物件又は築造建物若しくは貸区画（以下「貸付物件等」という。）を使用するに際し、「資金決済に関する法律」（平成21年法律第59号）に定める第三者型前払式支払手段のうち非接触式ICカード方式による決済（以下「ICカード決済」という。）を受けようとする場合は、貸付者又は貸付者が認める事業者（以下「貸付者等」という。）との間のICカード決済にかかる契約（以下「マナカ加盟店契約」という。）について、貸付者と協議するものとする。

- 2 前項の規定に基づき貸付者等とマナカ加盟店契約を締結する場合、ICカード決済の導入に伴う機器の費用及び契約にかかる諸費用等は、マナカ加盟店契約を締結する借受者等が全て負担するものとする。

(物件保全義務等)

第19条 借受者は、善良な管理者としての注意をもって貸付物件を維持保全しなければならない。

- 2 前項の規定により支出する費用は、すべて借受者の負担とし、貸付者に対しその償還等の請求をすることができない。
- 3 借受者は、悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染などによって、第三者に迷惑をかけ、又は第三者に損害を及ぼす行為を行い又は行わせてはならない。
- 4 借受者は、貸付物件の使用において、その近隣住民等に苦情又は要望等を受けた場合は、自らの責任において速やかに解決しなければならない。

(契約履行の調査等)

- 第20条** 借受者は、本契約締結の日から借地期間の満了日までの間、一事業年度につき一回及び貸付者が必要と認めるときに、財務諸表、法人にかかる登記の現在事項全部証明書その他貸付者が指定する資料を貸付者に提出するものとする。
- 2 借受者は貸付者に対して、本契約締結の日から築造建物等をしゅん工させるまでの間、3か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、貸付者による現地確認に協力するものとする。
 - 3 借受者は、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必要がある場合、提案の内容との整合を含めて貸付者に事前に書面で承認を申請し、その書面による承認を事前に受けなければならない。本契約第6条第4項に規定する変更等を必要とするときに該当する場合は、同項の申請において、建築確認申請書の内容を提出すること。
 - 4 借受者は、活用提案募集において提出した事業収支計画について、一事業年度につき一回、収支実績及び将来の収支見通しが比較できる資料を貸付者に提出するものとする。
 - 5 貸付者及び借受者は、一事業年度につき少なくとも一回は直接面談し、借受者は貸付者に対して、財務状況及び事業収支状況の説明を行うとともに、貸付物件について権利の設定又は貸付物件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を証する登記事項証明書その他の資料を添えて土地の使用状況等について報告しなければならない。

(届出事項)

- 第21条** 借受者は、次の各号の一に該当するときは、書面により速やかに貸付者に対して届けなければならない。登記事項に変更が生じた場合は、法人にかかる登記の現在事項全部証明書等を合わせて届けること。
- (1) 借受者の所在地、名称、定款又は第17条第1項に定める役員等その他重要事項について変更があったとき
 - (2) 借受者の地位について相続又は合併による包括承継その他の変動が生じたとき
 - (3) 借受者について、破産手続、更生手続、再生手続、特別清算その他倒産処理手続について開始の申立てがなされたとき又は手続が開始したとき
 - (4) 借受者が銀行取引停止処分を受けたとき
 - (5) 借受者が、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行、担保権の実行の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けたとき
- 2 借受者は、次の各号の一に該当するときは、即時に貸付者に対して報告し、後に詳細を書面により届けなければならない。
- (1) 本契約に抵触するおそれが生じ、又は抵触する状態が発生したとき
 - (2) 貸付物件にかかる構造物の滅失又は損傷、貸付物件の形質の変状が生じたとき
- 3 借受者は、築造建物に関し、建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号）等の法令の規定により書面を監督官庁に提出した場合又は監督官庁から書面の交付を受けた場合、

その写しを速やかに貸付者に提出しなければならない。

(調査協力義務)

第22条 貸付者は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、借受者に対して、その業務又は資産の状況に関し、質問、実地の調査又は参考となるべき資料その他報告の要求（本項及び第2項において「調査等」という。）を行うことができる。この場合、借受者は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- (1) 第9条（賃料）に定める賃料が支払われないとき、その他借受者が債務を履行しないとき
 - (2) 第4条（指定用途等）第3項に定める、供してはならない用途等への調査について、貸付者が必要と認めるとき
 - (3) 第6条（使用上の制限）に定める、貸付者の承認を受けなかったとき
 - (4) 第15条（権利譲渡等の禁止）に定める貸付者の承認を受けなかったとき
 - (5) (1)から(4)までのほか、本契約に定める義務に違反したとき
- 2 前項第1号にかかる調査等において、借受者は、貸付者が、国又は地方公共団体との間で、借受者の債務の支払状況に関する情報を相互に取得し、かつ、提供することについて、予め同意する。
- 3 貸付者は、貸付物件の使用状況について、随時、調査（実地に行うものを含む。）を行うことができる。この場合、借受者は、当該調査に協力しなければならない。

(違約金)

第23条 借受者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該各号に定める額を違約金として貸付者に支払う。

- (1) 第4条（指定用途等）の定めに違反したとき
契約保証金の100分の30に相当する額
 - (2) 第6条（使用上の制限）の定めに違反したとき
契約保証金の100分の30に相当する額
 - (3) 第15条（権利譲渡等の禁止）の定めに違反したとき
契約保証金の100分の30に相当する額
 - (4) 第5条（指定期日）第1項の定めに違反したとき
契約保証金の100分の10に相当する額
 - (5) 第18条（マナカ加盟店契約）の定めに違反したとき
契約保証金の100分の10に相当する額
 - (6) 第20条（契約履行の調査等）、第21条（届出事項）及び第22条（調査協力義務）の定めに違反したとき
契約保証金の100分の10に相当する額
- 2 前項に定める違約金は、第28条に定める損害賠償の予定の全部又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第24条 貸付者は、借受者が次の各号の一に該当すると認める場合、その他本契約に違反したと認める場合は、何らの催告なしに本契約を解除できるものとする。ただし、第1号から第3号までの適用は、他の事情と相まって、貸付者との信頼関係が破壊されたときに限る。

- (1) 借受者について、破産手続、更生手続、再生手続、特別清算その他倒産処理手続について、開始の申立てがなされたとき又は手続が開始したとき
 - (2) 借受者が、銀行取引停止処分を受けたとき
 - (3) 借受者が、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行、担保権の実行の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けたとき
 - (4) 借受者が、第9条（賃料）に定める賃料の支払いを、2か月以上怠ったとき
 - (5) 借受者が、第4条（指定用途等）の定めに違反したとき
 - (6) 借受者又は区画使用者が第17条第1項各号に該当する者であると、貸付者が認めるとき
 - (7) 借受者が、第5条（指定期日）の定めに違反したとき
 - (8) 借受者が、第15条（権利譲渡等の禁止）の定めに違反したとき
 - (9) 借受者が、第16条（建物への第三者の権利の設定等）の定めに違反したとき
 - (10) 借受者が、第19条（物件保全義務等）第1項に定める義務を怠ったために、貸付物件が荒廃したとき
 - (11) 借受者が、第19条（物件保全義務等）第3項の定めに違反したとき
 - (12) 借受者が、第2条（貸付物件）に示す貸付物件の範囲を超えて使用したとき又は第6条（使用上の制限）の定めに違反したとき
 - (13) その他借受者に本契約を継続しがたい重大な過失又は背信行為があったとき
- 2 貸付者は、国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法第238条の4第5項及び第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。
- 3 貸付者は、第1項の規定に基づく本契約の解除によって、借受者に損失が生じても、借受者に対して補償を行わない。
- 4 借受者は、第1項の規定に基づく本契約を解除によって、貸付者に損害が生じたときは、貸付者に損害を賠償するものとする。
- 5 貸付者が、第1項に基づき本契約を解除した場合、貸付者は、契約保証金を借受者に還付しないものとする。この場合、貸付者は、第27条（原状回復）第3項条項の規定に従い、借受者に代わり原状回復を行うことができる。

(期間内解約)

第25条 借受者は、借地期間の満了前に、本契約を解約しようとする場合、解約しようとする日の1年前までに、貸付者に対してその旨を書面で申請し、貸付者の書面による承認を受けなければならない。

- 2 貸区画を使用する区画使用者が存在する場合、借受者による前項の申請には、解約しようとする日までに区画使用者が貸区画を明け渡すことについて、借受者が区画使用者から書面により承諾を受けたことを証する書面を付さなければならない。
- 3 貸付者は、第1項に規定する書面による承認を行う場合、契約保証金の還付については、第13条の規定に基づくほか、当該契約保証金の100分の30に相当する額を控除した残額を還付する。

(契約の終了)

- 第26条** 天災地変その他貸付者借受者いずれにもその責を帰することのできない事由によって貸付物件が使用できなくなり、又は本契約を継続することができない事態になったとき、本契約にかかる賃貸借は終了する。
- 2 前項により本契約が終了する場合、貸付者及び借受者は相互に損失補償を求めない。

(原状回復)

- 第27条** 借地期間の満了その他の事由により本契約が終了する場合、借受者は自らの費用をもって、築造建物その他貸付物件に存在するものを収去し、貸付物件を原状に回復したうえで、貸付者に返還しなければならない。ただし、貸付者が指示した場合は、この限りでない。
- 2 借受者は、前項の定めにより貸付物件を貸付者に返還するときは、原状回復を行った後、直ちに、原状回復にかかる検査を受ける旨を貸付者に書面で申請し、貸付者の検査を受け、貸付者の書面による承認を受けなければならない。
 - 3 借受者が第1項により原状回復を行わないとき、貸付者は借受者の負担において原状回復を代行できるものとする。この場合、貸付者は借受者に対して原状回復に要する費用を請求するものとし、借受者が損害を受けることがあっても、借受者はその補償を貸付者に請求できないものとする。
 - 4 借地期間が満了したにもかかわらず、借受者が貸付物件を返還しない場合、借地期間の満了日の翌日から貸付物件の明渡し完了までの間、借受者は貸付者に対して賃料相当額の使用損害金を支払うほか、貸付者に損害が発生した場合は、使用損害金とは別に当該損害の全額を賠償する。
 - 5 前二項により貸付者が借受者に請求する金員は、第28条に定める損害賠償額の全部又は一部と解釈しない。
 - 6 借受者は、第1項に規定する貸付物件の原状回復に際して、原状回復に要する費用の償還、その他いか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。
 - 7 借受者は、借地期間の満了日の2年前までに、築造建物の取壊し及び区画使用者による貸区画の明渡し等、貸付物件の返還に必要な事項を、貸付者に対して書面により報告しなければならない。

(損害賠償)

第28条 借受者は、本契約に定める義務を履行しないため貸付者又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償する。

(有益費等の放棄)

第29条 借受者は、借地期間が満了する場合、又はその他の理由により本契約にかかる賃貸借が終了する場合において、貸付物件に支出した有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを貸付者に請求することができない。

(公租公課の負担)

第30条 本契約にかかる公租公課は、借受者が負担する。

(契約の費用)

第31条 本契約の締結、履行及び登記に関して必要な費用は、すべて借受者の負担とする。

(登記)

第32条 本契約の締結後、借受者が本件借地権について登記を受けようとする場合、貸付者と借受者は、貸付物件について、借受者の賃借権の登記の手続きを行う。

2 第1項により完了した賃借権の登記は、借地期間の満了と同時に抹消するものとし、借受者は当該登記の抹消を承諾するものとする。

3 借受者は、築造建物について登記を受けている場合、又は築造建物に担保権にかかる権利が設定されている場合（当該権利の登記の有無にかかわらず。）、本契約の終了と同時に、築造建物にかかる登記の滅失及び担保権にかかる権利の抹消（当該権利についての登記がある場合、当該登記の抹消を含む。）が完了するよう、自らの費用負担において手続を行わなければならない。

(強制執行の承諾)

第33条 借受者は、本契約にかか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を異議なく承諾する。

(貸付物件の取得の要望等の禁止)

第34条 借受者は、貸付物件を取得することはできず、また貸付者に対して取得を要望してはならない。

(貸付者による承認)

第35条 本契約において規定する承認を、貸付者から受けようとする借受者は、事前に、貸付者に対して、当該承認を受けようとする詳細な事由等を明記した書面により申請等を行わなければならない。貸付者による承認は、書面によってのみ行う。

(裁判管轄)

第36条 本契約に関する貸付者と借受者との間の協議が整わず、訴訟を提起する場合には、名古屋地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第37条 本契約に関し疑義があるときは、貸付者と借受者が協議の上、決定する。

(公正証書による契約の締結)

第38条 貸付者及び借受者は、貸付者が指定する公証人役場において、公正証書により、この覚書に定める条項（本条及び次条を除く。）を内容とする事業用定期借地権を設定する契約を締結する。

(事前使用の禁止)

第39条 この覚書を取り交わした後、公正証書を作成するまでの間は、借受者は、貸付者の許可を受けずに貸付物件を使用してはならない。

上記の覚書の取り交わしを証するため、本覚書を2通作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和●年●月●日

貸付者 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号
名古屋市
代表者 名古屋市交通局長 ●

借受者 所在地 ●
名称 ●
代表者 ●