

諏訪湖流域下水道豊田終末処理場
消化ガス発電事業

事業用定期借地権設定のための覚書(案)

令和2年11月

長野県諏訪湖流域下水道事務所

諏訪湖流域下水道豊田終末処理場消化ガス発電事業
事業用定期借地権設定のための覚書(案)

賃貸人 長野県諏訪湖流域下水道事務所長（以下「県」という。）と賃借人_____（以下「事業者」という。）とは、県所有の後記目録記載の土地（以下「賃貸借物件」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23条第2項に規定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的として、第1条から第20条までを内容とする契約（以下「本契約」という。）を、令和4年3月31日までに、公正証書により締結するものとする。

（契約の目的）

第1条 県と事業者は、賃貸借物件について、本件借地権を設定する。

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りを請求することはできないものとする。

3 本件借地権については、法第9条及び法第16条の規定に関わらず、法第3条から法第8条まで、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）の適用はないものとする。

（使用目的）

第2条 事業者は、賃貸借物件を諏訪湖流域下水道豊田終末処理場消化ガス発電事業（以下「本事業」という。）の用に供するために設置、運営する建物及びその他の諸設備の敷地として使用し、その他の目的の用に供しない。

（賃貸借期間）

第3条 賃貸借期間は、令和5年4月1日から令和25年3月31日までとする。

（賃貸借料の額）

第4条 賃貸借料は、年額〇〇〇〇円とし、前条の賃貸借期間に1年に満たない年があるときには、その年の賃貸借料は、日割計算（うるう年に係る1年の日数は365日とする。）により算定した額とする。

2 事業者は、賃貸借料を県が発行する納入通知書により、毎年度4月30日までに当該年度分の賃貸借料を県に納付しなければならない。ただし、当該年度の納入期限前までに賃貸借期間が終了（解約等を含む。）した場合は、県が指定した日までに納付するものとする。なお、初回の納付については、賃貸借期間の初日までに納付することとする。

3 賃貸借料は、本契約締結から2年間は改定しないものとし、その後は3年毎に、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して不相当となったときは、県及び事業者の

協議により賃料を改定することができる。ただし、県は3年以内の期間であっても、賃料が相当でないと認めるときは、増額を請求することができる。

(遅延損害金)

第5条 事業者は、前条第2項に規定する期日までにその賃貸借料を支払わなかったときは、県税外収入金の延滞金徴収条例第3条により算出した金額を遅延損害金として県に支払わなければならない。

(契約不適合責任)

第6条 事業者は、本契約締結後、賃貸借物件の数量の不足その他賃貸借物件に契約の目的に適合しないことを発見しても賃貸借料の減額を請求し、本契約を解除し、又は損害賠償の請求をしない。

2 前項の規定にかかわらず、埋蔵物や地下埋設物等の発見により、本事業継続に重大な影響を及ぼすと認められる場合は、県と事業者で協議の上、対応を決定するものとする。

(建物の増改築等)

第7条 事業者は、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県の承諾を得なければならない。

(使用状況の立入調査)

第8条 県は、賃貸借期間中、必要に応じ、事業者に対し、その使用状況について土地に立ち入り調査をし、又は事業者に対し、所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 事業者は、前項の規定による県の調査を拒み、若しくは妨げ、又は同項の報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(譲渡、転貸の禁止)

第9条 事業者は、県の書面による承諾なしに、賃貸借物件を第三者に転貸し又は賃貸借物件上にある事業者の建物及びその他工作物の所有権を第三者に移転若しくは賃借権の設定をしてはならない。

(賃貸借物件の損壊による被害の補償義務)

第10条 事業者は、賃貸借物件が、天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合は、その賠償の責を負うものとする。

(違約金)

第11条 事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、当該各号に定める金額を違約金として県に支払わなければならない。

(1) 第4条第2項の規定に違反して、事業者が納付期日までに賃貸借料を納付しないため、県が次条第1項第1号の規定に基づき、本契約を解除したときは、年額賃貸借料。

- (2) 第8条第2項の規定に違反したときは、年額賃貸借料。
- (3) 第9条の規定に違反したときは、年額賃貸借料の3倍に相当する額。

(契約の解除)

第12条 県は、事業者が次の各号のいずれかに該当しかつ相当期間内に是正しない等、本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

- (1) 第4条の規定による賃貸借料の支払いを1回でも怠ったとき。
 - (2) 破産、会社更生、民事再生若しくは特別清算の手続きの開始又はこれに類似する手続きについて、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者によってその申立てがなされたとき。
 - (3) 役員等（事業者が個人である場合にはその者を、事業者が法人である場合にはその法人の役員又はその支店若しくは営業所（常時業務の委託契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下同じ。）が、集团的に、又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれのある組織（以下「暴力団」という。）の関係者（以下「暴力団関係者」という。）であると認められるとき。
 - (4) 役員等が、暴力団、暴力団関係者、暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等又は暴力団若しくは暴力団関係者と非難されるべき関係を有していると認められる法人若しくは組合等を利用するなどしていると認められるとき。
 - (5) 役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
 - (6) 前3号のほか、役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - (7) 事業者の経営に暴力団関係者の実質的な関与があると認められるとき。
 - (8) その他事業者に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。
- 2 事業者は、前項第2号に該当した場合は、遅滞なく、その旨を県に通知しなければならない。

(契約の終了)

第13条 天災地変、公用収用その他行政処分により、賃貸借物件が使用できなくなり又は使用が制限されるなどにより、本契約を継続することが困難になったとき又は本事業が終了した場合は、本契約は終了するものとする。

- 2 前項の場合には、県と事業者は相互に損害賠償の請求をしない。

(遵守事項)

第14条 事業者は、賃貸借物件の保守及び防災について十分配慮をするものとし、隣接地及び周辺に損害や迷惑等を及ぼすことのないよう善良な管理者の注意をもって土地を使用しなければならない。

(明渡し返還義務等)

第15条 事業者は、賃貸借期間が満了したとき、又は第12条の規定により本契約が解除されたときは、その負担において建物その他一切の地上物件を収去し、賃貸借物件を原状に回復した上、県に返還しなければならない。

2 事業者の明渡し後の賃貸借物件上の残留物に関しては、事業者はその所有権を放棄したものとみなす。

3 事業者は、明渡し返還に際し、移転料、立退料等の名目の如何を問わず県に対して、一切の金品を請求することはできない。

4 本契約終了後、相当期間内に事業者が賃貸借物件の明渡し返還をしない場合、事業者は県に対して、県が相当期間として合理的に定めた期間の終了日の翌日から明渡し返還完了までの期間について、本契約終了時の年額賃貸借料の2倍相当額の遅延損害金を支払うものとする。本契約終了日の翌日から明渡し返還完了までが1年に満たないときは日割りをもって計算する。

(費用償還請求権の放棄)

第16条 事業者は、賃貸借物件の使用（第14条に規定する賃貸借物件の保守及び防災を含む。）に必要な一切の費用、経費を負担するものとし、また、前条に規定する賃貸借物件の明渡し返還に際し、有益費用の償還請求権を行使せず、県に対して名目の如何にかかわらず何ら補償の請求をすることができない。

(暴力団員又は暴力団関係者から不当介入を受けた場合における措置義務)

第17条 事業者は、本契約の履行に当たり暴力団員又は暴力団関係者から不当要求又は業務妨害等の不当介入を受けたときは、これを拒否し、速やかに所轄の警察署に通報して捜査上必要な協力を行うとともに、その内容を県に報告しなければならない。

(準拠法及び管轄裁判所)

第18条 本契約は日本法に準拠し、県と事業者との間に紛争を生じたときは、諏訪簡易裁判所または長野地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の解決)

第19条 本契約について、疑義の生じた事項及び本契約に定めのない事項については、県と事業者が協議して定めるものとする。

(公正証書による契約の締結)

第20条 県と事業者は、公証人役場において、公正証書により、この覚書に定める内容に基づく事業用借地権の設定契約を締結する。

2 公正証書作成の費用は、事業者の負担とする。

この覚書の締結を証するため、本書2通を作成し、県及び事業者が記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

県 長野県諏訪市大字豊田字湖畔 1866-1
長野県諏訪湖流域下水道事務所長 傳田 克己

事業者

目 録

土地の表示

所 在 諏訪市大字豊田字湖畔 1866-1

地 番 〇〇

地 目 宅地

地 積 〇〇m²のうち、別紙図面赤線で囲われた部分〇〇m²



諏訪市位置図

豊田終末処理場平面図 縮尺 1/1000

