

新潟市中央卸売市場事業用地貸付要綱

(目的)

第1条 この要綱は、新潟市中央卸売市場の施設の整備に関して、民間活力を導入した迅速な施設整備の推進を図るとともに、民間の創意工夫を取り入れた施設整備を行うため、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「事業用定期借地権」という。）を用いて、新潟市中央卸売市場の用地の貸付けを行うために必要な事項を定めるものとする。

(貸付対象地)

第2条 民間施設の建設を行うため事業用定期借地権を設定して貸付けを行う土地（以下「事業用地」という。）は、新潟市中央卸売市場の用地のうち市長が指定した範囲の土地とする。ただし、市長が特に必要と認めた場合は、その他の市場用地についても事業用地とすることができる。

(貸付対象者)

第3条 事業用地の貸付対象者は、次に掲げる要件を満たす者とする。

(1) 新潟市中央卸売市場業務条例に定める市場関係事業者として市長の許可を得た者（許可を受ける予定の者を含む。）であって、次のいずれかに該当する者であること。ただし、市長が特に必要と認めた場合はこの限りでない。

- ア 卸売業者
- イ 仲卸業者
- ウ 関連事業者
- エ 上記のもので構成される事業協同組合等

(2) 賃料等の支払能力があること。

(貸付対象面積)

第4条 貸付の対象面積は、別図の区画ごとの面積とする。ただし、他の区画の利用に不都合が生じるおそれのない場合は、区画を分割して貸付けることができるものとする。

(貸付方法)

第5条 事業用地の貸付にあたっては、新潟市と貸付けを受ける者との間で、事業用定期借地権を設定した賃貸借契約を締結するものとする。

2 前項の事業用定期借地権については、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定の適用はないものとする。

(賃貸借の期間)

第6条 事業用地の賃貸借の期間は、10年以上20年以下の期間とする。

2 前項に定める期間の満了時に、新潟市と第5条第1項の契約を行った者（以下「借受者」という。）とが合意した場合は、再度の契約を締結することができる

ものとする。

(賃料等)

第7条 事業用地の貸付けに係る賃料は、月額とし、次の各号に掲げるエリアの区分に応じ、それぞれ当該各号に掲げる額に貸付面積を乗じて得た額（その額に1円未満の端数が生じたときは、その端数金額を切り捨てるものとする。）とする。

- (1) 別図のAエリア 1平方メートルあたり200円
- (2) 別図のBエリア 1平方メートルあたり180円
- (3) 別図のCエリア 1平方メートルあたり170円

2 賃料の納付は、前払いとし、前月の25日までに市長が発行する納入通知書により納入するものとする。ただし、初回の賃料は、公正証書を作成した日の翌日から起算して15日以内に納付を行わなければならない。

3 前項に規定する納期限が、日曜日、土曜日又は国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日に当たる場合は、これらの翌日をもってその納期限とする。

4 第1項の賃料の算定に当たり、貸付けの期間に1月未満の端数が生じるときは、その月の賃料は日割計算するものとし、この場合の1月は、30日とする。

(貸付申請)

第8条 事業用地の貸付けを受けようとする者は、事業用地貸付申請書（別記様式第1号。以下「貸付申請書」という。）に、次に掲げる書類を添えて市長に申請しなければならない。ただし、新潟市中央卸売市場業務条例に定める市場関係事業者の場合は、第2号及び第3号に掲げる書類については、添付を要しない。

- (1) 土地の利用計画書（配置図・建築面積等）
- (2) 定款及び登記事項証明書（現在事項証明書）
- (3) 決算書

2 前項の申請による事業計画（以下「事業計画」という。）に基づき事業用地の上に建設する建物（以下「事業用地上の建物」という。）は、倉庫、冷蔵庫、配送センター、その他の、市場の機能を補完する用途に使用するものでなければならない。

(賃料の免除申請)

第9条 事業組合等の公共的な団体が、直接公共の利益の用に供するため事業用地の貸付けを受けようとする場合は、当該賃料年額の25パーセントを減額できるものとする。

2 前項の免除を受けようとするものは、新潟市中央卸売市場事業用地賃料免除申請書（別記様式第2号）を市に提出しなければならない。

(契約書等)

第10条 市長は、事業用地の貸付けを決定したときは当該申請者と事業用定期借地権設定契約のための覚書（別記様式第3号）を締結し、貸し付けないと決定したときはその旨を文書で当該申請者に通知するものとする。

2 第5条第1項の契約は、公正証書によって行わなければならない。この場合における手続費用は、借受者が負担するものとする。

(連帯保証人)

第11条 借受者は、第5条第1項の契約の締結にあたって、契約に基づく債務を担保するため、次のいずれかに該当するものを連帯保証人に立てなければならない。

(1) 市内に居住し、引き続き2年以上の間固定資産税年額10,000円以上を納めている者

(2) 市内に居住し、固定した収入があり独立の生計を営む者

(3) 市内に事務所を有し、当該債務の保証能力を有する団体

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が適当と認める者

2 借受者は、連帯保証人が前項各号のいずれにも該当しなくなったとき、連帯保証人を変更しようとするとき、又は連帯保証人の住所、氏名等に変更があったときは、直ちに市長に届け出なければならない。

3 連帯保証人の保証額の上限額は、借地期間の初日の属する月の1月分の賃料の60月分とする。

(引渡し)

第12条 市長は、第10条の公正証書による借地権契約の開始日（以下「借地権契約の開始日」という。）に事業用地を借受者に引き渡す。

(遅延利息)

第13条 借受者は、あらかじめ定められた納付期日までに第7条第1項に定める賃料を納付しないときは、その納付期日の翌日から納付があった日までの日数に応じ、当該未納付額に対して政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条に規定する財務大臣が銀行の一般貸付利率を勘案して決定する率を乗じて得た額を遅延利息として新潟市に納付しなければならない。

(事業計画の変更)

第14条 借受者は、貸付期間が満了するまでの間やむを得ない理由により、事業計画の変更（事業用地上の建物の増築又は改築を含む。）をしようとするときは、あらかじめ変更を必要とする理由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって市長に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、設備の更新など軽微な変更については、この限りでない。

2 前項の場合において、貸付期間の延長はないものとする。

(工事完了等の通知義務)

第15条 借受者は、事業計画（前条第1項の規定によりこれを変更しているときは、変更後の事業計画）に基づく工事を完了したときは、その旨を直ちに市長に通知しなければならない。

(建物の登記)

第16条 借受者は、事業用地上の建物を建築し、保存登記を完了したときは、速

やかに、その建物の登記事項証明書 1 通を市長に提出しなければならない。

(使用の開始期限)

第 17 条 借受者は、事業用地について借地権契約の開始日から起算して 2 年を経過する日までに事業用地上の建物の使用を開始しなければならない。この場合において、借受者は、使用を開始する旨の文書を遅滞なく市長に提出し、市長の確認を受けなければならない。

(契約不適合責任)

第 18 条 借受者は、民法、商法及び契約の他の条項にかかわらず、契約の締結後、引き渡された事業用地について、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、賃料の減免の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。

(転貸等の禁止)

第 19 条 借受者は、貸付期間中に市長の承認を得ないで次に掲げる行為をしてはならない。

(1) 事業用地を第三者の使用又は収益の用に供すること。

(2) 借地権の全部又は一部を第三者に譲渡すること。

2 前項の承認は、書面によって行うものとする。

3 市長が第 1 項の規定による承認をした場合においても、貸付期間は延長されず、借地権は、貸付期間の満了により終了する。

(事業用地上の建物の賃貸借)

第 20 条 借受者は、事業用地上の建物を第三者（以下「建物賃借人」という。）に対して賃貸借しようとするときは、次に掲げる事項を遵守の上、あらかじめ書面による市長の承認を得なければならない。

(1) 借受者と建物賃借人との賃貸借契約は、原則として貸付期間満了の 3 月前までに終了させるものとする。

(2) 借受者と建物賃借人が締結する契約は、事業用地上の建物の賃貸借契約であり、当該賃借権は、法第 39 条に規定する取壊し予定の建物の賃貸借であるため、当該契約書において、事業用地上の建物が取り壊されたときは当該賃貸借契約は終了する旨を定めなければならない。

(3) 借受者と建物賃借人とで賃貸借契約が締結されたときは、借受者は、その契約の写しを遅滞なく市長に提出しなければならない。

(契約の解除)

第 21 条 市長は、借受者が次のいずれかに該当するときには、通知又は催告をすることなく、直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 賃料の支払を 3 月以上怠ったとき。

(2) 第 14 条の規定に違反して、市長の承認を得ずに事業計画を変更したとき。

(3) 第 17 条の規定に違反して、使用の開始期限を経過してもなお使用を開

始しないとき。

(4) 第19条第1項の規定に違反して、市長の承認を得ずに、事業用地を第三者の使用若しくは収益の用に供したとき、本件借地権の全部若しくは一部を第三者に譲渡したとき。

(5) 前条の規定に違反して、市長の承認を得ずに、事業用地上の建物を第三者に賃貸借したとき。

(6) 借受者の営業内容又は信用状態の重要な事項に関し、借受者の事前の説明に虚偽があったとき。

(7) 借受者の発行する手形又は小切手が不渡りになったとき。

(8) 借受者に対して破産手続、民事再生手続、会社更生手続及びこれらに準ずる法的手続の開始の申立てがあったとき。

(9) その他借受者にこの契約を継続しがたい違法又は背信的な行為があったとき。

(違約金)

第22条 市長は、前条の規定により契約を解除したときは、借受者に対して、解除した年度の1年分の賃料相当額の範囲内で違約金を請求することができる。

(契約の期間内解除)

第23条 借受者は、貸付期間満了前にこの契約の一方的な解除をすることはできない。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合は、市長に対してこの契約の解除を申し入れることができる。

(1) 事業用地について、借受者が新潟市と土地売買契約を締結する場合

(2) 事業用地上の建物が滅失した場合

(3) やむを得ない理由により、借受者の事業の継続が困難となった場合

(遵守事項)

第24条 借受者は、事業用地の使用に当たり、土地の保守及び防災について十分配慮するものとし、隣接地及び周辺に損害、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事業用地を使用しなければならない。

(明渡し返還義務等)

第25条 借受者は、貸付期間が満了したとき（第6条第2項の規定により再度の契約を締結した場合を除く。）、その他の事由によって借地権が消滅したとき、又は第21条若しくは第23条第2項第2号若しくは第3号の規定によりこの契約が解除されたときは、事業用地上の建物その他の工作物を自己の負担において直ちに収去し、事業用地を原状に回復した上で、速やかに新潟市に返還しなければならない。

2 借受者は、貸付期間が満了する1年前までに、事業用地上の建物その他の工作物の取壊しに関する事項、事業用地上の建物賃借人の立ち退きに関する事項その他事業用地の明渡しに関して必要な事項について、市長に対して書面で通知しな

なければならない。

- 3 借受者は、第23条第2項第2号又は第3号の規定によりこの契約の解除の申し入れをする場合においても、市長に対して遅滞なく前項の事項について書面により通知しなければならない。
- 4 借受者は、新潟市に対し、この契約の終了時において、事業用地上の建物及び工作物の買取りを請求することはできない。
- 5 借受者が原状回復又は返還に応じない場合には、この契約の終了の日の翌日から事業用地の明渡しを完了する日までの期間に応じ、市長は、借受者に対して当該期間に対応する賃料の2倍相当額の損害金を請求することができる。ただし、それを超えて新潟市が損害を被った場合は、借受者は、その超えた部分についても損害を賠償しなければならない。
- 6 第6条第2項の規定により再度の契約を締結した場合及び借受者が新潟市と事業用地の土地売買契約を締結した場合は、借受者は、土地の原状回復を要しない。
(費用償還請求権の放棄等)

第26条 借受者は、事業用地の使用に必要な一切の費用を負担するものとし、事業用地の明渡し返還に当たり、有益費用の償還請求権を行使することはできず、又は新潟市に対して名目の如何にかかわらず何らの補償も請求をすることができない。

- 2 借受者は、事業用地の明渡し返還に際し、移転料、立退き料等の名目の如何を問わず、新潟市に対し一切金銭を請求することができない。

(登記)

第27条 新潟市及び借受者は、事業用地の引渡し後、事業用地について借地権設定の登記を行うことができるものとする。

- 2 前項に定める登記の費用は、借受者の負担とする。
- 3 借受者は、契約終了と同時に、自らの責任において第1項の借地権設定の登記を抹消しなければならない。
- 4 借受者は、この契約の終了と同時に、自己の負担において速やかに事業用地上の建物に設定した担保権の抹消登記及び事業用地上の建物の滅失登記をしなければならない。

(補則)

第28条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施に関し必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成18年8月15日から施行する。

附 則

この要綱は、平成20年9月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

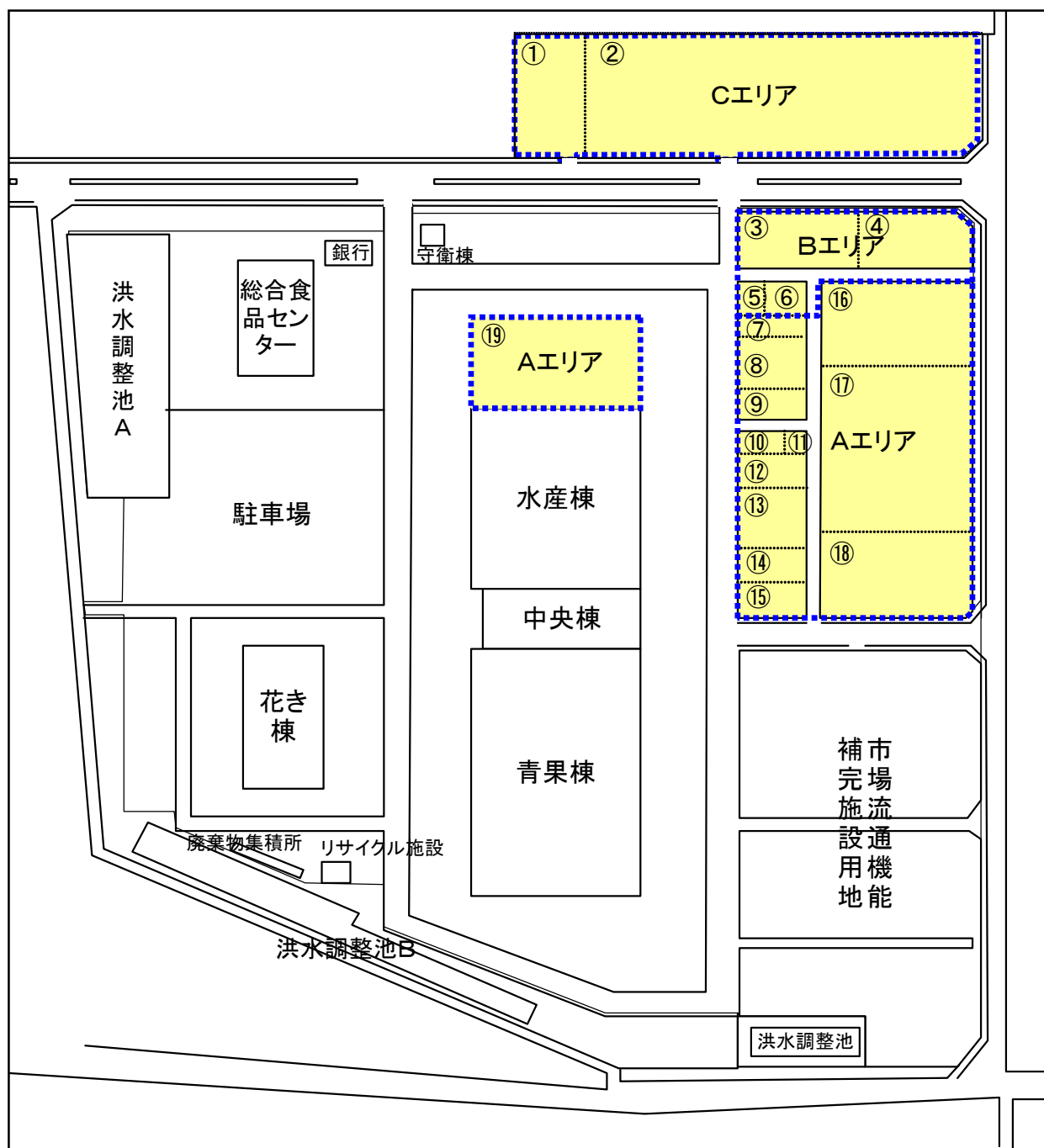
(施行期日)

- 1 この要綱は，令和 4 年 1 月 1 2 日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の新潟市中央卸売市場事業用地貸付要綱の規定は，この要綱の施行の日以後に貸し付ける事業用地に適用する。

別図



別記様式第 1 号（第 8 条関係）

新潟市中央卸売市場事業用地貸付申請書

年 月 日

（あて先）新 潟 市 長

申請者 所在地
会社名
代表者名

新潟市中央卸売市場事業用地を下記のとおり借り受けたいので，新潟市中央卸売市場事業用地貸付要綱第 8 条の規定により関係資料を添えて申請します。

記

土地の所在		
貸付希望期間		年 月 日から 年間
貸付希望面積		m ²
事業計画	使用目的	
	施設の構造	造 階建て
	建築面積	m ²
	駐車場面積	m ² (台分)
	着工予定	年 月 日
	使用開始予定	年 月 日
電気等の 使用量	契約電力	K w
	ガ ス	m ³ ／日
	水 道	m ³ ／日

公害防止 のため講 じる対策	大 気			
	排 水			
	騒 音			
	その他			
廃棄物 の対策	種 類			
	発生量			
	処分方法			
連絡先	担当部署		担当者	
	電話番号		F A X 番号	

【添付書類】

- ① 土地の利用計画書（配置図）
- ② 定款
- ③ 登記事項証明書（現在事項証明書）
- ④ 決算書（財産目録・貸借対照表・損益計算書等）

別記様式第 2 号（第 9 条関係）

年 月 日

（あて先）新 潟 市 長

住 所
氏 名

新潟市中央卸売市場事業用地賃料免除申請書

年 月 日に申請した新潟市中央卸売市場事業用地貸付申請に係る賃料の減額について、新潟市中央卸売市場事業用地貸付要綱第 9 条第 2 項の規定により申請します。

記

1 免除を受けようとする理由

新潟市中央卸売市場事業用地貸付要綱第 9 条第 1 項に該当

2 添付書類

（ 1 ） 組合の定款

別記様式第3号（第10条関係）

新潟市中央卸売市場事業用定期借地権設定契約のための覚書

賃貸人（借地権設定者）新潟市（以下「甲」という。）と賃借人（借地権者）

（以下「乙」という。）は、別紙新潟市中央卸売市場事業用定期借地権設定契約条項に掲げる土地（以下「本件土地」という。）について、次のとおり覚書を締結する。

（目的）

第1条 甲及び乙は、本件土地について、借地借家法第23条第2項の規定により、別紙新潟市中央卸売市場事業用定期借地権設定契約条項を内容と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。

（公正証書）

第2条 甲及び乙は、
年 月 日までに新潟公証人合同役場において、前条の規定に基づく公正証書を作成し、本件借地権の設定契約（以下「本件借地権契約」という。）を締結する。

2 前項に規定する公正証書の作成の費用は、乙の負担とする。

（連帯保証人）

第3条 連帯保証人（以下「丙」という。）は、本件借地権契約に基づく乙の債務（ただし、借地期間の初日が属する月の1月分の賃料の60月分を上限とする。）を保証し、乙と連帯して履行の責を負う。

（事前使用の禁止）

第4条 この覚書の締結後、第2条の借地権設定契約の開始日までの間は、乙は事業用定期借地を使用することはできない。ただし、測量等事業用定期借地の形質を変化させない簡易な作業を行う場合で、あらかじめ甲の許可を得た場合は、この限りではない。

この覚書の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

年 月 日

甲

乙

丙 連帯保証人

(別紙)

新潟市中央卸売市場事業用定期借地権設定契約条項

賃貸人新潟市（以下「甲」という。）と賃借人（以下「乙」という。）は、甲が所有する第1条記載の土地（以下「本件土地」という。）について次のとおり借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項に基づく事業用定期借地権設定契約（以下「本件借地権契約」という。）を締結する。

(目的)

第1条 甲は、新潟市中央卸売市場用地のうち、次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）を、乙が第3条第1項の建物を所有することを目的として賃貸し、乙はこれを借り受ける（以下本項の借地権を「本件借地権」という。）。

(1) 所 在

(2) 地 番

(3) 地 目

(4) 地 積 平方メートル

(5) 区 域 本件賃貸借の範囲は、別紙図面（朱書部分）のとおりである。

※第5号は必要に応じて記載

(事業用定期借地権)

第2条 甲及び乙は、本件借地権は専ら乙の経営する業の用に供する建物の所有を目的とするもので、乙の本件借地権は法第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する。

2 本件借地権については、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法第619条の規定の適用はないものとする。

(建物の指定用途等)

第3条 本件土地の上に乙が所有する建物（以下「本件建物」という。）の用途、構造及び規模は、次に掲げるとおりとする。

(1) 用 途

(2) 構 造

(3) 規 模

2 乙は、本件建物を前項に掲げる用途以外に供してはならない。

(借地期間)

第4条 本件借地権の期間（以下「本件借地期間」という。）は、年 月 日から 年 月 日までの 年間とする。

2 前項に定める期間の満了に際しては、甲及び乙が協議のうえ、再度の契約を締

結することを妨げない。

(賃料)

第5条 本件土地の賃貸借にかかる賃料は、月額 円とする。

2 前項の賃料の算定に当たり、本件借地期間に1月未満の端数が生じるときは、その月の賃料は日割計算するものとし、この場合の1月は30日とする。

3 乙は、甲が発行する納入通知書により、賃料を前月の25日までに甲に納付しなければならない。ただし、初回の賃料は公正証書を作成した日から起算して15日以内に納付をしなければならない。

4 前項に規定する納期限が、日曜日、土曜日又は国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日に当たる場合は、これらの翌日をもってその納期限とする。

(遅延利息)

第6条 乙は、あらかじめ定められた納付期日までに前条に定める賃料を納付しないときは、その納付期日の翌日から納付があった日までの日数に応じ、当該未納付額に対して政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条に規定する財務大臣が銀行の一般貸付利率を勘案して決定する率を乗じて得た額を遅延利息として甲に納付しなければならない。

(連帯保証人)

第7条 連帯保証人 (以下「丙」という。)は、本件借地権契約に基づく乙の債務（ただし、借地期間の初日の属する月の1月分の賃料の60月分を上限とする。）を保証し、乙と連帯して履行の責を負う。

2 乙は、丙を変更しようとするとき、又は丙の住所、氏名等に変更があったときは、直ちに甲に届け出なければならない。

(引渡し)

第8条 甲は、本件借地権契約の開始日に本件土地を乙に引き渡す。

(事業計画等の変更)

第9条 乙は、本件土地を、本件借地期間が満了するまでの間やむを得ない理由により、本件土地に係る事業計画又は利用計画の変更（本件建物の増築又は改築を含む。）をしようとするときは、あらかじめ変更を必要とする理由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、設備の更新など軽微な変更については、この限りではない。

2 前項の場合において、本件借地期間は延長されない。

(工事完了等の通知義務)

第10条 乙は、利用計画（前条第1項の規定によりこれを変更しているときは、変更後の利用計画）に基づく工事を完了したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

(使用の開始期限)

第11条 乙は、本件土地について本件借地権契約の開始日から起算して2年を経

過する日までに第3条第1項に規定する本件建物の使用を開始しなければならない。この場合において、乙は、使用を開始する旨の文書を遅滞なく甲に提出し、甲の確認を受けなければならない。

(契約不適合責任)

第12条 乙は、民法、商法及び契約の他の条項にかかわらず、本件借地権契約の締結後、本件土地について、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、賃料の減免の請求、損害賠償の請求及び本件借地権契約の解除をすることはできない。

(建物の登記)

第13条 乙は、本件建物を建築し保存登記を完了したときは、速やかに、本件建物の登記事項証明書1通を甲に提出しなければならない。

(転貸等の禁止)

第14条 乙は、本件借地期間中、甲の承認を得ないで、次に掲げる行為をしてはならない。

(1) 本件土地を第三者の使用又は収益の用に供すること。

(2) 本件借地権の全部又は一部を第三者に譲渡すること。

2 前項の承認は、書面によって行うものとする。

3 甲が第1項の規定による承認をした場合においても、本件借地期間は延長されず、本件借地権は、本件借地期間の満了により終了する。

(本件建物の賃貸借)

第15条 乙は、本件建物を第三者（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、次に掲げる事項を遵守の上、あらかじめ書面による甲の承認を得なければならない。

(1) 乙と建物賃借人との賃貸借契約は、原則として本件借地期間満了の3月前までに終了させるものとする。

(2) 乙と建物賃借人が締結する契約は、本件建物の賃貸借契約であり、当該賃借権は、法第39条に規定する取壊し予定の建物の賃貸借であるため、当該契約書において、本件建物が取り壊されたときは当該賃貸借契約は終了する旨を定めなければならない。

(3) 乙と建物賃借人とで賃貸借契約が締結されたときは、乙は、その契約書の写しを遅滞なく甲に提出しなければならない。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が次のいずれかに該当するときには、通知又は催告をすることなく直ちに本件借地権契約を解除することができる。

(1) 第3条第2項の規定に違反して、本件建物を使用したとき。

(2) 賃料の支払を3月以上怠ったとき。

(3) 第9条の規定に違反して、甲の承認を得ずに事業計画又は利用計画を変更したとき。

- (4) 第11条の規定に違反して、使用の開始期限を経過してもなお使用を開始しないとき。
- (5) 第14条第1項の規定に違反して、甲の承認を得ずに、本件土地を第三者の使用若しくは収益の用に供したとき、本件借地権の全部若しくは一部を第三者に譲渡したとき。
- (6) 前条の規定に違反して、甲の承認を得ずに、本件建物を第三者に賃貸したとき。
- (7) 乙の営業内容、信用状態の重要な事項に関し、乙の事前の説明に虚偽があったとき。
- (8) 乙の発行する手形又は小切手が不渡りになったとき。
- (9) 乙に対して破産手続、民事再生手続、会社更生手続又はこれらに準ずる法的手続の各開始の申立てがあったとき。
- (10) その他乙に本件借地権契約を継続しがたい違法又は背信的な行為があったとき。

(違約金)

第17条 甲は、前条の規定により本件借地権契約を解除したときは、乙に対して、解除した年度の1年分の賃料相当額の範囲内で、違約金を請求することができる。

(契約の期間内解除)

第18条 乙は、本件借地期間満了前に本件借地権契約の一方的な解除をすることはできない。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合は、甲に対して本件借地権契約の解除を申し入れることができる。

- (1) 本件土地について、乙が甲と土地売買契約を締結する場合
- (2) 本件建物が滅失した場合
- (3) やむを得ない理由により、乙の事業の継続が困難となった場合

(遵守事項)

第19条 乙は、本件土地の使用に当たり、土地の保守及び防災について十分配慮するものとし、隣接地及び周辺に損害、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本件土地を使用しなければならない。

(明渡し返還義務等)

第20条 乙は、本件借地期間が満了した（第4条第2項の規定により再度の契約を締結した場合を除く。）とき、その他の事由によって本件借地権が消滅したとき、又は第16条若しくは第18条第2項第2号若しくは第3号の規定により本件借地権契約が解除されたときは、本件建物その他の工作物を自己の負担において直ちに収去し、本件土地を原状に回復した上で、速やかに甲に返還しなければならない。

2 乙は、本件借地期間が満了する1年前までに、本件建物その他の工作物の取壊しに関する事項並びに本件建物賃借人の立ち退きに関する事項その他本件土地の

明渡しに関して必要な事項について、甲に対して書面で通知しなければならない。

3 乙は、第18条第2項第2号又は第3号の規定により本件借地権契約の解除の申し入れをする場合においても、甲に対して遅滞なく前項の事項について書面により通知しなければならない。

4 乙は、甲に対し、本件借地権契約の終了時において、本件建物及び工作物の買取りを請求することはできない。

5 乙が原状回復又は返還に応じない場合には、本件借地権契約の終了の日の翌日から本件土地の明渡しを完了する日までの期間に応じ、甲は、乙に対して当該期間に対応する賃料の2倍相当額の損害金を請求することができる。ただし、それを超えて甲が損害を被った場合、乙は、その超えた部分についても損害を賠償しなければならない。

6 第4条第2項の規定により再度の契約を締結した場合及び第18条第2項第1号の規定により乙が甲と土地売買契約を締結した場合は、乙は、土地の原状回復を要しない。

(費用償還請求権の放棄等)

第21条 乙は、本件土地の使用に必要な一切の費用、経費を負担するものとし、本件土地の明渡し返還に当たり、有益費用の償還請求権を行使することはできず、又は甲に対して名目の如何にかかわらず何らの補償も請求をすることができない。

2 乙は、本件土地の明渡し返還に際し、移転料、立退き料等の名目の如何を問わず、甲に対し一切金銭を請求することができない。

(登記)

第22条 甲及び乙は、本件土地の引渡し後、本件土地について本件借地権設定の登記を行うことができるものとする。

2 前項に定める登記の費用は、乙の負担とする。

3 乙は、本件借地権契約終了と同時に、自らの責任において本件借地権設定の登記を抹消しなければならない。

4 乙は、本件借地権契約の終了と同時に、自己の負担において速やかに本件建物に設定した担保権の抹消登記及び本件建物滅失登記をしなければならない。

(債務不履行に対する措置)

第23条 乙及び丙は、本件借地権契約に定める乙の金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行されても異議がないものとする。

(合意管轄)

第24条 本件借地権契約から生ずる権利又は義務に関し争いを生じたときは、新潟地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第25条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本件借地権契約を履行するものとし、本件借地権契約に関し疑義が生じた場合、又は本件借地権契約に定めない事項については、甲乙協議して決定する。