

## 上越市産業団地事業用定期借地権設定制度実施要綱

### (趣旨)

第1条 この要綱は、市が普通財産として所有する産業団地の分譲用地に係る事業用定期借地権の設定に関し必要な事項を定めるものとする。

### (定義)

第2条 この要綱において「事業用定期借地権の設定」とは、市が普通財産として所有する産業団地の分譲用地に立地を希望する企業との間で、借地借家法(平成3年法律第90号)第23条に規定する事業用定期借地権を設定し、当該用地の賃貸を行うことをいう。

### (対象土地)

第3条 事業用定期借地権の設定の対象となる土地(以下「対象土地」という。)は、次に掲げる産業団地の分譲用地とする。

- (1) 西田中企業団地
- (2) 流通業務団地
- (3) 和田第二企業団地
- (4) 黒川工場団地
- (5) 板倉北部工業団地
- (6) 今曽根工業団地
- (7) 三和西部産業団地

### (対象企業)

第4条 事業用定期借地権の設定を受けることができる企業は、次の各号のいずれにも該当する企業とする。ただし、市長が特に認める場合は、この限りでない。

- (1) 対象土地を3,000㎡以上賃借する企業
- (2) 対象土地において、事業用定期借地権の設定に係る契約を締結した日から起算して2年以内に操業を開始する企業
- (3) 市長が対象土地に係る事業用定期借地権の設定について適当と認める企業

### (事業用定期借地権の設定内容)

第5条 対象土地に係る事業用定期借地権の設定内容は、別紙上越市産業団地事業用定期借地権設定契約条項によるものとする。

### (賃貸借の期間)

第6条 事業用定期借地権の設定に基づく賃貸借の期間は、10年以上20年以下の範囲内で市長が企業と合意した期間とする。

### (賃貸料)

第7条 賃貸料は、1㎡当たり次の表のとおりとする。

産業団地	賃貸料(年額)
西田中企業団地	540円
流通業務団地	1,350円
和田第二企業団地	680円
黒川工場団地	150円
板倉北部工業団地	390円
今曽根工業団地	440円
三和西部産業団地	370円

2 前項の賃貸料の算定に当たり、賃貸借の期間に1年未満の端数が生じるときは、その年の賃貸料は月割りとし、1月に満たないものは、1月として計算するものとする。

(事業用定期借地権の設定の申込み)

第8条 事業用定期借地権の設定を希望する企業は、上越市産業団地事業用定期借地権設定申込書(第1号様式)、事業計画書(第2号様式)その他関係書類を市長に提出しなければならない。

(事業用定期借地権の設定の決定等)

第9条 市長は、前条の申込書等の提出があったときは、これを審査し、事業用定期借地権設定の可否を決定したときは、上越市産業団地事業用定期借地権設定<sup>決定</sup>通知書(第3号<sub>却下</sub>様式)により通知するものとする。

(覚書の締結)

第10条 市長は、前条の規定により事業用定期借地権の設定を決定した企業と、速やかに上越市産業団地事業用定期借地権設定契約のための覚書(第4号様式)を締結するものとする。

2 事業用定期借地権の設定の実施の細目は、別紙上越市産業団地事業用定期借地権設定契約条項によるものとする。

(契約保証金)

第11条 契約保証金は、市長が定める本件土地の売却価格相当額に100分の10を乗じて得た額とする。ただし、市長は、契約が解除された場合における原状回復に要する費用として見込まれる額に応じて契約保証金の額を増額することができる。

(その他)

第12条 この要綱に定めるもののほか、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10月27日から実施する。

附 則

(実施期日)

1 この要綱は、平成23年8月31日から実施する。

(経過措置)

2 この要綱の実施の際現に交付され、又は保有している改正前の第1号様式は、当分の間、適宜、適切な修正を加えて、改正後の第1号様式に相当する様式として使用することができる。

附 則

(実施期日)

1 この要綱は、平成24年11月1日から実施する。

(経過措置)

2 この要綱の実施の際現に交付され、又は保有している改正前の上越市産業団地事業用借地権設定制度実施要綱に規定する様式は、当分の間、適宜、適切な修正を加えて、改正後の上越市産業団地事業用定期借地権設定制度実施要綱に規定する様式の相当する様式として使用することができる。

附 則

(実施期日)

1 この要綱は、平成25年1月1日から実施する。

(経過措置)

2 この要綱の実施の際現に交付され、又は保有している改正前の第1号様式は、当分の間、適宜、適切な修正を加えて、改正後の第1号様式に相当する様式として使用することができる。

別紙（第5条、第10条関係）

上越市産業団地事業用定期借地権設定契約条項

賃貸人上越市（以下「甲」という。）と賃借人（以下「乙」という。）は、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条に基づく事業用定期借地権の設定について、次の条項により契約を締結する。

（総則）

第1条 甲は、その所有する 団地のうち次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）をこの契約で定める条件により乙に賃貸し、乙は、これを借り受けるものとする。

- (1) 所在地
- (2) 地 目
- (3) 面 積
- (4) 区 域

（事業用定期借地権）

第2条 甲及び乙は、前条に規定する賃貸借（以下「本件賃貸借」という。）が専ら乙の経営する の用に供する建物の所有を目的とするもので、乙の賃借権（以下「本件借地権」という。）が法第23条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、民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は適用しない。

（建物の用途等）

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。）の種類、構造及び規模は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 種 類
- (2) 構 造
- (3) 規 模

2 乙は、本件建物を居住の用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、本件借地権設定のための公正証書（以下「公正証書」という。）を作成した日から起算して 年間とする。

(賃貸料)

第5条 賃貸料は、年額 円とする。

- 2 本件借地期間に1年未満の端数が生じるときは、その年の賃貸料は月割りとし、1月に満たないものは1月として計算する。
- 3 乙は、甲が発行する納入通知書により、毎年 月 日までに、賃貸料を甲に納付しなければならない。
- 4 甲は、経済情勢の変化その他の理由により、第1項に規定する賃貸料の額が社会的な実情に合わなくなった場合は、乙と協議の上、賃貸料の額を改定することができる。

(契約保証金)

第6条 乙は、契約保証金として 円を、公正証書を作成した日の翌日から起算して20日以内に、甲の発行する納入通知書により甲に納付しなければならない。

- 2 甲は、契約保証金を受領したときは、乙に対して契約保証金預り証を交付する。
- 3 甲は、乙に金銭債務の支払遅延が生じたときは、契約保証金を金銭債務の弁済に充当することができる。この場合において、甲は、弁済充当日及び弁済に充当する額を乙に書面で通知するものとする。
- 4 乙は、金銭債務の弁済に充当すべき額が契約保証金の額を上回っているときは、前項の規定により通知された日の翌日から起算して20日以内に契約保証金の額と当該充当額との差額を甲に追加納付しなければならない。
- 5 契約保証金は、契約が解除されたときは、甲に帰属するものとする。ただし、甲は、本件借地期間が満了した場合又は第16条の規定による契約の解除その他の理由によりこの契約が終了した場合であって、甲が本件土地の返還を受け、かつ、第21条第3項の規定により本件借地権設定登記が抹消され、及び本件土地上の建物の登記が滅失されたときは、契約保証金(第3項の規定により金銭債務の弁済に充当した場合にあっては、当該充当額を控除した額)を乙に速やかに返還するものとする。
- 6 前項の規定により返還する契約保証金には、利息は付さないものとする。
- 7 乙は、契約保証金の返還請求権をもって、賃貸料その他甲に対する債務と相殺することはできない。

(遅延利息)

第7条 乙は、定められた納付期日までに第5条第1項に定める賃貸料又は前条第1項に定める契約保証金を納付しないときは、その納付期日の翌日から納付日までの日数に応じ、当該未納付額に年14.6パーセント(当該納付期日の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント)を乗じて得た額に相当する遅延利息を加算して甲

に納付しなければならない。

(土地の引渡し)

第8条 甲は、第6条第1項に定める契約保証金の納付があったときは、本件土地を乙に引き渡すものとする。

2 乙は、前項の規定により本件土地の引渡しを受けたときは、土地引受書を甲に提出しなければならない。

(事業計画の変更)

第9条 乙は、本件土地について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、賃借申込書に添付した事業計画書の内容を変更(本件土地上の建物の増築又は改築を含む。)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、その承認を得なければならない。ただし、設備の更新その他の軽微な変更については、この限りでない。

2 甲及び乙は、前項の承認があったときは、この契約を変更するものとする。ただし、契約を変更する場合にあっても、本件借地期間は、延長しないものとする。

(工事完了の通知義務)

第10条 乙は、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、その旨を直ちに甲に書面で通知しなければならない。

(使用の開始期限等)

第11条 乙は、本件土地について公正証書を作成した日から起算して2年が満了する日(第9条第1項の規定により事業計画が変更され、使用の開始期限が変更された場合にあっては、当該変更後の日。以下「使用開始期限」という。)までに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、本件建物の使用を開始するときは、当該使用を開始する旨を遅滞なく甲に書面で提出し、甲の確認を受けなければならない。

(瑕疵担保責任)

第12条 乙は、この契約の締結後、本件土地について数量の不足又は隠れた瑕疵のあることを発見した場合であっても、甲に対して賃貸料及び契約保証金の減免若しくは損害賠償を請求し、又はこの契約の解除をすることができない。

(建物の登記等)

第13条 乙は、本件土地の上に建物を建築した場合は、速やかに保存登記を完了し、その建物(以下「本件土地上の建物」という。)の登記事項証明書1通を甲に提出しなければならない。

( 禁止行為 )

第 1 4 条 乙は、本件借地期間内において、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) この契約に基づく権利又は義務の全部又は一部を第三者に譲渡すること。
- (2) 本件土地を第三者の使用又は収益の用に供すること。
- (3) 本件土地上の建物を第三者に譲渡し、又は担保の用に供すること。
- (4) 契約保証金の返還請求権を担保に供すること。

( 本件土地上の建物の賃貸借 )

第 1 5 条 乙は、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、次に掲げる事項を遵守の上、あらかじめ書面により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月前までに終了すること。
- (2) 乙と建物賃借人が締結する契約は、事業用定期借地権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、本件土地上の建物が取り壊されたときは、当該賃貸借契約が終了する旨を定めること。
- (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すること。

( 契約の解除 )

第 1 6 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、催告その他何らの手続きを要せず、直ちにこの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、本件建物を居住の用に供したとき。
- (2) 賃貸料の支払を3月以上怠ったとき。
- (3) 第9条第1項の規定に違反して、甲の承認を得ずに事業計画を変更したとき。
- (4) 第11条の規定に違反して、使用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条の規定に違反したとき。
- (6) 前条の規定に違反して、甲の承認を得ずに、本件土地上の建物を第三者に賃貸したとき。
- (7) 乙の営業内容、信用状態その他の重要な事項に関し、この契約の締結前の乙の説明に虚偽があったとき。
- (8) 乙が支払停止の状態に陥り、又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。

- (9) 乙が国税又は地方税に係る滞納処分を受けたとき。
- (10) 乙が第三者から強制執行若しくは破産の申立てを受け、又は乙が破産、民事再生手続開始若しくは会社更正手続開始の申立てをしたとき。
- (11) 乙が解散したとき。
- (12) 乙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。

2 乙は、本件借地期間の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。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、甲に対してこの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、甲と土地売買契約を締結して売買代金を支払う場合
- (2) 本件土地上の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  
(違約金)

第17条 甲は、前条第1項の規定により本件賃貸借を解除したときは、乙に対して解除した年の1年分の賃料相当額を違約金として請求することができる。

(管理義務)

第18条 乙は、本件土地の管理及び防災上の措置について十分配慮するものとし、隣接地及び周辺の住民及び事業者に損害又は迷惑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。

2 乙は、天災その他不可抗力による場合を除き、本件土地に損害を及ぼしたときは、その責任を負うものとする。

(返還義務等)

第19条 乙は、本件借地期間が満了したときその他の理由によって本件借地権が終了したとき又は第16条第1項若しくは第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、本件土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、本件土地を原状に回復した上で、甲に速やか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、本件土地上の建物その他工作物の取壊しに関する事項、本件土地上の建賃貸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、甲に書面で通知しなければならない。

3 乙は、第16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を申し入れる場合においても、前項に規定する事項を遅滞なく甲に書面で通知しなければならない。

4 乙は、この契約の終了時において、本件土地上の建物及び工作物の買取りを甲に請求することはできない。



5 乙は、第1項の規定による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本件土地の明渡しを完了する日までの期間に応じ、当該期間に対応する賃貸料の2倍相当額の損害金を甲に賠償しなければならない。ただし、甲が当該期間に対応する賃貸料の2倍相当額を超えて損害を被った場合は、乙は、当該損害を甲に賠償しなければならない。

6 乙は、第16条第2項第1号の規定により甲と土地売買契約を締結した場合は、土地を原状に回復することを要しない。

(費用償還請求権の放棄等)

第20条 乙は、本件土地の使用に必要な一切の費用及び経費を負担するものとし、本件土地の返還に当たり、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いかににかかわらず何ら補償の請求をすることができない。

(登記)

第21条 甲及び乙は、本件土地の引渡し後、遅滞なく本件土地について本件借地権設定の登記を行うものとする。

2 前項の登記の費用は、乙の負担とする。

3 乙は、この契約の終了と同時に、速やかに自己の負担において第1項の本件借地権設定の登記及び本件土地上の建物に設定した担保権の登記を抹消し、並びに本件土地上の建物登記を滅失しなければならない。

(債務不履行に対する措置)

第22条 乙は、乙がこの契約に定める金銭債務を履行しない場合で、甲が直ちに強制執行を行うときは、異議を申し立てることができない。

(契約の費用)

第23条 この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、乙の負担とする。

(裁判の管轄)

第24条 この契約に関する訴えの管轄は、甲の所在地を管轄区域とする新潟地方裁判所高田支部とする。

(疑義等の決定)

第25条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行するものとし、この契約に関し疑義が生じた場合又は契約に定めのない事項については、甲乙協議して決定する。

第1号様式（第8条関係）

上越市産業団地事業用定期借地権設定申込書

年 月 日

（宛先）上越市長

所在地

団体名

代表者氏名

印

上越市産業団地の分譲用地について、次のとおり事業用定期借地権を設定したいので、関係資料を添えて申し込みます。

事業用定期借地権の設定を希望する産業団地	
事業用定期借地権の設定を希望する土地の面積	m <sup>2</sup>
用途	
事業用定期借地権設定期間	年 月 日から 年 月 日まで ( 年間 )

市税の納税状況の調査承諾書

事業用定期借地権の設定に係る審査のため、 課の職員が市税の納税状況を確認することを承諾します。	名 称 代表者氏名	印
--	--------------	---

（上越市暴力団の排除の推進に関する条例に基づく暴力団の排除のための誓約）

- （1） 借り受ける土地を暴力団の活動に使用しません。
- （2） 借り受ける土地を使用して行う事業により暴力団に対し利益を供与することはありません。
- （3） （1）又は（2）に反する場合は、この申込みを却下され、産業団地事業用定期借地権の設定の決定を取り消され、又は産業団地事業用定期借地権設定契約を解除されることを承諾します。

上記について誓約します。（ にレ点を記入してください。 ）

## 添付書類

- (1) 土地の利用計画図（事業用地内における施設の配置図等）
- (2) 登記事項証明書
- (3) 定款又は規約
- (4) 営業報告書（直近 2 事業年度分）  
財産目録、貸借対照表、損益計算書等
- (5) 市税の納税証明書（市税の納税状況の調査を承諾しない場合又は本市に住所若しくは事業所を有しない場合に限る。）

第2号様式（第8条関係）

事業計画書

企 業 名				代表者名		
本社所在地				電話番号		
担当部課名						
担当者	役職名			電話番号		
	氏 名			F A X		
企 業 の 概 要	資本金			主 要 製 品 名		
	業 種					
	工 場	事業所名	所在地		敷地面積	従業員数
					m <sup>2</sup>	人
					m <sup>2</sup>	人
				m <sup>2</sup>	人	
事 業 計 画 の 概 要	進出形態	新設      移転      事業集約      その他（      ）				
	進出理由					
	進出形態が 移転・事業 集約の場合 の現在の事 業所	事業所名		所在地		
			一期	二期以降	計	
	設 備 投 資 金 額	土 地	百万円	百万円	百万円	
		工 場	百万円	百万円	百万円	
		建 築 物	百万円	百万円	百万円	
		機 械 設 備	百万円	百万円	百万円	
		そ の 他	百万円	百万円	百万円	
計		百万円	百万円	百万円		
敷 地 面 積		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
建 築 面 積		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
着 工 予 定		年 月	年 月			
操 業 開 始 予 定		年 月	年 月			

生産計画	生產品目			
	生産能力	/年	/年	/年
	生産量	/年	/年	/年
	出荷額	/年	/年	/年
従業員数 (うち地元新規採用)		( 人 人)	( 人 人)	( 人 人)
用水等	上水	m <sup>2</sup> /日	排水	m <sup>2</sup> /日
	工業用水	m <sup>2</sup> /日	契約電力	kW
公害防止の ため講じる 対策	大気			
	排水			
	騒音			
	その他			
産業廃棄物の対策、種類、量及び処分の方法				

第3号様式（第9条関係）

上越市産業団地事業用定期借地権設定  
決定  
却下  
通知書

第 号  
年 月 日

様

上越市長 印

年 月 日付けで申込みのあった事業用定期借地権の設定について、次の  
と お り 決 定 したので通知します。  
理由により申込みを却下

決 定	事業用定期借地権の設定 を希望する産業団地	
	事業用定期借地権の設定 を希望する土地の面積	m <sup>2</sup>
	用 途	
	事業用定期借地権設定期間	年 月 日から 年 月 日まで ( 年間 )
却 下	理 由	

第4号様式（第10条関係）

上越市産業団地事業用定期借地権設定契約のための覚書

上越市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）は、甲が所有している団地のうち別紙上越市産業団地事業用定期借地権設定契約条項に規定する土地（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（平成3年法律第90号）第23条の規定により、別紙上越市産業団地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 日までに上越公証役場において、本件借地権について公正証書を作成し、設定契約を締結する。

2 前項の公正証書の作成に要する費用は、乙の負担とする。

（事前使用の禁止）

第3条 乙は、この覚書を締結後、公正証書を作成し、本件土地の引渡しをするまでの間、本件土地を使用することはできない。ただし、測量等本件土地の形質を変化させない軽易な作業を行う場合で、あらかじめ甲の承認を得たときは、この限りでない。

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 新潟県上越市  
上越市長 印

乙 住所  
氏名 印