

一般競争入札による未利用県有林野（土地）の公募貸付（令和8年度第1回） 質問と回答

	質問	回答
No.1	借地借家法第23 条第1 項及び第2 項に定める事業用定期借地権設定契約（存続期間10 年以上50 年未満）において、契約期間満了前に借主に中途解約権を付与する特約を設定することを希望した場合、そのような特約は認められるのか。 借地借家法上、中途解約権を借主に付与する特約は禁止されておらず、有効に成立し得るとの見解があるが、当該特約が認められるのか。	事業用定期借地権設定契約においては、借地借家法上、借主に中途解約権を付与する特約を設けることが直ちに禁止されているものではありません。 しかし、本件貸付においては、借主は契約期間、地代その他の契約条件を十分理解・了承した上で応募し、契約を締結することを前提としていることから、事業の採算悪化、事業不振、経営上の判断による撤退その他借主側の事情に起因する事業リスクについては、原則として借主が負担すべきものと考えています。 このため、県としては、事業不振や事業撤退等を理由として借主が一方的に契約を終了できる中途解約権を認める考えはなく、そのような特約を付すことは想定していません。 また、本件においては中途解約権を付与することを前提としていないため、当該特約を付した場合の貸付料評価額等への影響については検討していません。
No.2	上記の特約を付した場合に入札価格（貸付料評価額等）の算定に影響が生じるのか。	