

(A地区)

## 市有地暫定貸付契約書(案)

貸付人 川崎市 を甲とし、借受人 を乙とし、連帯保証人 を丙とし、「浮島1期埋立地暫定土地利用事業者(第12次)募集要領」に基づき、甲、乙及び丙の間において、次の条項により、有償貸付契約及び保証契約(以下「本契約」という。)を締結する。

なお、本契約は、借地借家法(平成3年法律第90号)の適用はないものとする。

(信義誠実の原則)

第1条 甲、乙及び丙は、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 乙は、貸付物件が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用することに留意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。

- (1) 財産名称 浮島1期埋立地暫定利用用地( ) / 浮島1期地区港湾施設用地( )
- (2) 所在 川崎市川崎区浮島町 の内
- (3) 種別 土地(フェンス、門扉等の定着物を含む。)
- (4) 地目 雑種地
- (5) 地積 m<sup>2</sup>

(貸付期間等)

第3条 本契約による貸付期間(以下「本件貸付期間」という。)は、平成31年4月1日から平成32年3月31日までとする。

2 乙は、本件貸付期間の満了後、引き続き貸付けを受けようと希望する場合は、貸付期間満了日の100日前までに書面をもって甲に申請し、書面による甲の承認を受けなければならない。この場合において、浮島1期埋立地暫定土地利用事務取扱要綱(平成22年11月25日付け22川企臨第127号)第5条第4項に定める貸付期限(甲が延期を決定した場合は延期後の期日とする。)を限度として、1年ごとに契約を更新するものとする。

(使用目的)

第4条 乙は、貸付物件を、別紙事業計画書(次条に基づく甲の承認を受けて変更された後の事業計画書を含む。以下「事業計画書」という。)の記載に従い、「 」の用途(以下「指定用途」という。)に使用しなければならない。

(事業計画書の変更の承認等)

第5条 乙は、本件貸付期間が満了するまでの間やむを得ない事由により、事業計画書の変更(建築

(A地区)

物、工作物等の新築又は増改築並びに貸付物件の原状変更を含む。)を必要とするときは、事前に事由を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項の規定に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(貸付料)

第6条 貸付物件の貸付料は年額金 円(月額金 円)とし、乙は、次に定めるところに従って、甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。ただし、支払期限が金融機関の休日に当たるときはその翌営業日までとする。

区 分		納 付 金 額	支 払 期 限
1	平成31年 4月 1日～平成31年 6月30日	円	平成31年 4月末日
2	平成31年 7月 1日～平成31年 9月30日	円	平成31年 7月末日
3	平成31年10月 1日～平成31年12月31日	円	平成31年10月末日
4	平成32年 1月 1日～平成32年 3月31日	円	平成32年 1月末日
合 計		円	

2 甲は、第19条第1項第1号から第12号までの規定により本契約を解除したときは、支払済みの貸付料を返還しないものとする。

3 貸付期間に1か月未満の端数があるときは、貸付料の算定基準(平成28年10月3日付け28川財運第693号)に基づき計算することとする。

(貸付料の改定)

第7条 甲は、土地の価格の変動等により貸付物件の価額が著しく上昇したとき、又は甲が貸付物件につき特別の費用を負担することになったとき、その他正当な理由があると認めるときは、乙に対して、貸付料の増額を請求することができる。

2 甲は、第3条第2項の規定に基づく契約の更新にあたり、不動産鑑定評価額や近傍基準地の標準価格の上昇率等に基づき貸付料の増額を請求することができる。

3 甲が前2項の規定に基づき、乙に対して貸付料の増額を請求したときは、甲乙協議の上、貸付料の増額を決定することができる。

(延滞料)

第8条 乙は、第6条第1項に定める各支払期限までに、それぞれの納付金額を支払わないときは、当該支払期限の翌日から支払った日までの日数に応じ、延滞料として当該納付金額に年14.5パーセントを乗じて得た金額(100円未満の端数があるとき、又は当該金額が500円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てる。)を甲に支払わなければならない。

(充当の順位)

第9条 甲は、乙が支払った金額が、その支払った時点において弁済期が到来している契約保証金、貸付料及び延滞料の合計に満たないときは、延滞料、契約保証金、貸付料の順で充当する。

(契約保証金)

(A地区)

第10条 乙は、甲が発行する納付書により、本件貸付期間の開始前に、契約保証金として、金 円を甲に納付するものとする。ただし、第3条第2項の更新を受けた場合において、当該契約保証金の全部について、前の契約期間において乙が納付した契約保証金を充当するときはこの限りでない。この場合において、前の契約期間の契約保証金の額を上回る金額は、本契約の契約保証金に加算するものとする。

なお、契約保証金には利息を付さない。

2 第7条の規定に基づき貸付料が増額された場合、甲は、乙の貸付料の支払状況その他の事情を考慮して、契約保証金も貸付料の増額率と同様の率で、貸付料増額の日から合わせて改定することができる。この場合、乙は、増額後の契約保証金額と従前の契約保証金額との差額を、増額の日から30日以内に、甲が発行する納付書により、甲に納付しなければならない。

3 前項の契約保証金額は、貸付料増額後の契約金額の10分の1を下回ることができない。

4 乙に貸付料その他本契約に附帯して発生する債務の債務不履行があるときは、甲は、何ら催告なしに契約保証金を任意にこれら債務の弁済に充当することができる。甲は、この場合、債務、弁済充当日及び弁済充当額を、乙に書面で通知するものとする。乙は、甲から充当額の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に、甲が発行する納付書により、契約保証金の不足額を追加納付しなければならない。

5 乙は、前項の規定にかかわらず、契約保証金をもって、本契約から発生する乙の甲に対する債務の弁済に充当することを甲に請求できない。

6 甲は本契約が終了し、乙から第21条第1項の規定による貸付物件の明渡しを受けたときは、納付されている契約保証金（第4項の規定により乙の債務の弁済に充当された金額を控除した金額）から、明渡し完了日までの貸付料その他本契約に附帯して発生する乙の甲に対する一切の債務の未払額を控除し、その残額を還付する。この場合、甲は、明渡し完了日から起算して30日以内に控除すべき金額を確定の上、乙に還付すれば足りる。甲は、契約保証金の返還に当たり、当該債務及び控除額を乙に書面で通知するものとする。

7 甲が、第19条第1項第1号から第12号までの規定に基づき本契約を解除したときは、契約保証金は甲に帰属する。

8 乙は、前項の規定に基づき契約保証金を甲に帰属されたことに対して、一切の異議申立て等を行うことができない。

9 乙は、甲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、質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても、契約保証金の返還請求権に担保を設定してはならない。

(貸付物件の引渡し)

第11条 甲は、本件貸付期間の初日に、貸付物件を現況有姿の状態で乙に引き渡す。

2 前項の引渡しは、甲乙の立会いの上、行うものとする。

(瑕疵担保等)

第12条 乙は、本契約の締結後、貸付物件に地積の不足その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、貸付料及び契約保証金の減免並びに損害賠償の請求並びに本契約の解除をすることができない。

(A地区)

(禁止事項)

第13条 乙は、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、事業計画書の記載事項及び第5条第1項の規定に基づく甲の承認を受けた事項は、この限りでない。

- (1) 貸付物件の賃借権を第三者に譲渡し、又は貸付物件を第三者に転貸すること。
- (2) 貸付物件の賃借権に担保権又はその他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定すること。
- (3) 契約保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供すること。
- (4) 貸付物件に建築物又は工作物を設置すること。
- (5) 貸付物件の原状を変更すること。
- (6) 貸付物件を指定用途以外の用途に供すること。
- (7) 甲の承認を得ずに事業計画書を変更すること。

(修繕義務等)

第14条 甲は、貸付物件の修繕義務を負わないものとし、貸付物件について維持、保存、改良その他の行為をするため支出する経費は、すべて乙の負担とする。

(滅失又は毀損の通知)

第15条 乙は、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は毀損した場合は、直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

(使用上の損傷等)

第16条 乙は、その責めに帰すべき事由により貸付物件を滅失し、又は毀損した場合において、甲が要求するときは、乙の負担において、原状に回復しなければならない。

(保全義務等)

- 第17条 乙は、善良なる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 乙は、前項の規定に従い貸付物件を使用し、土壌の汚染等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。
  - 3 乙は、第1項の注意を怠ること等その責めに帰すべき事由によって第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責めを負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責めを果たした場合には、甲は乙に求償することができる。

(違約金)

第18条 乙が、次の各号のいずれかに該当するときは、乙は、第6条第1項に規定する年額貸付料の12分の3に相当する額（円未満切り捨て）を違約金として甲に支払わなければならない。ただし、次条第2項に基づいて違約金を支払ったときは、この限りでない。

- (1) 第4条の規定に違反したとき。
- (2) 第5条の規定に違反したとき。
- (3) 第13条の規定に違反したとき。
- (4) 前条の規定に違反したとき。

(A地区)

(5) その他本契約に違反したとき。

2 前項の違約金は、次条第2項、第21条第4項並びに第22条第1項及び第2項に規定する損害賠償とは解しないものとする。

(契約の解除)

第19条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときには、通知又は催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。

(1) 乙が第4条の規定に違反したとき。

(2) 乙が第5条の規定に違反したとき。

(3) 乙が第6条第1項の規定に違反して、貸付料の支払を支払期限後3月以上怠ったとき。

(4) 乙が第10条第1項の規定に違反して、契約保証金を川崎市が指示した期日までに支払わなかったとき。

(5) 乙が第10条第2項又は第3項の規定に違反して、契約保証金の不足額の追加支払をしなかったとき。

(6) 乙が第13条に規定する禁止事項に違反したとき。

(7) 乙の事業内容、資力、信用状態等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し立てがあったとき。

(9) 乙の発行する手形又は小切手が不渡りとなったとき。

(10) 乙又は丙が川崎市暴力団排除条例(平成24年川崎市条例第5号)第7条に規定するもの(暴力団員等)であることが判明したとき。

(11) 乙又は丙が神奈川県暴力団排除条例(平成22年神奈川県条例第75号)第23条第1項又は第2項の規定に違反したとき。

(12) その他、乙又は丙が本契約に定める義務を履行せず、甲乙間又は甲丙間の信頼関係が失われた場合など、本契約を継続しがたい重大な事由が生じたとき。

(13) 甲において、公用又は公共用に供するため貸付物件を必要とするとき。

2 前項第1号から第12号までの規定により甲が本契約を解除したときは、乙は、甲に対し、第6条第1項に規定する年額貸付料と同額を違約金として支払うとともに、甲の受けた損害を賠償しなければならない。

3 甲は、第1項第1号から第12号までの規定による解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は償還しない。

4 甲は、第1項第1号から第12号までの規定による解除権を行使したときは、乙の支払った違約金及び貸付物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

5 乙は、第1項第1号から第12号までの規定による甲の解除権の行使に伴い発生した損失について、甲にその補償を請求することはできない。

(契約の期間内解除)

第20条 乙は、本件貸付期間の満了前に本契約の一方的な解除をすることはできない。

2 乙は、乙の事業の継続が困難となった場合は、甲に対して本契約の解除を申し入れることができ

## (A地区)

る。この場合において、甲及び乙は、本契約の解除について、協議を行うものとする。

- 3 前項の協議により本契約が解除された場合において、同項の申入れの事由が乙の責めに帰すべきものであるときには、第6条第2項、第10条第7項及び前条第2項から第5項までの規定を準用する。ただし、甲が特別な理由があると認めた場合はこの限りではない。

## (明渡し義務等)

第21条 乙は、本件貸付期間が満了するとき、第19条第1項各号又は第20条第2項の規定により本契約が解除されたとき、又はその他の事由によって本契約が終了したときは、乙の負担において、貸付物件を原状に回復した上で、甲に明け渡さなければならない。ただし、本契約終了時に甲が貸付物件について、書面により原状回復を不要とした部分については、この限りでない。

- 2 前項の明渡しの期日は、次のとおりとする。

(1) 本件貸付期間の満了によるときは、本件貸付期間の満了の日

(2) 甲が第19条第1項各号又は第20条第2項の規定により本契約を解除したとき、又はその他の事由によって本契約が終了したときは、甲の指定する期日

- 3 第1項の明渡しは、甲乙の立会いの上、行うものとする。

- 4 甲は、乙が第1項に定める義務を履行しない場合は、第2項に規定する期日の翌日から貸付物件の明渡し及び原状回復を完了する日までの期間に応じ、乙に対して当該期間に対応する貸付料の2倍相当額の損害金を請求することができる。また、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。

## (損害賠償等)

第22条 乙は、その責めに帰すべき事由により貸付物件の全部又は一部に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。ただし、乙が第16条の規定により乙の負担においてその損害を原状に回復した場合は、この限りでない。

- 2 前項に掲げる場合のほか、乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

- 3 甲が、第19条第1項第13号の規定により本契約を解除したときは、乙は、甲に対し、当該解除により生じた損失につきその補償を求めることができる。

## (実地調査等)

第23条 甲は、第4条、第5条及び第17条に定める乙の義務の履行状況を把握し、第13条の遵守を確認するため、必要に応じ、貸付物件、事業経営等に関して、乙に報告及び資料の提出を求めるとともに、実地調査を行うことができる。

- 2 乙は、本契約の締結の日から本件貸付期間の満了の日まで、甲が必要であると認めるときは、貸付物件につき、その利用等の事実を証する資料を添えて報告しなければならない。

- 3 乙は、甲から前2項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なくその請求を拒み、妨げ、又は忌避してはならない。

## (緊急時の立入り)

(A地区)

第24条 甲又は甲から承認を受けた者は、貸付物件又はその隣接地の保安上必要があると認める場合その他緊急の場合には、あらかじめ乙の承諾を得ることなく貸付物件又はその隣接地に立ち入り、調査又は確認をすることができる。ただし、甲又は甲から承認を受けた者は立ち入りを事後に乙に通知する。

(費用償還請求権の放棄等)

第25条 乙は、貸付物件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、第21条第1項の規定による貸付物件の明渡しに当たり、有益費の償還請求権を行使することはできない。

2 乙は、第21条第1項の規定による貸付物件の明渡しに当たり、移転料、立退き料等の名目の如何を問わず、甲に対し一切の金銭その他の補償の請求(第22条第3項の規定による請求を除く。)をすることができない。

(契約の費用)

第26条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(連帯保証人)

第27条 丙は、乙が本契約により甲に対して負担する一切の債務につき、乙と連帯して履行の責めを負うものとする。

2 乙は、丙が次に定める資格を欠いたときは、遅滞なく新たに連帯保証人を立てなければならない。

(1) 川崎市内又は近接市町村に住所又は事務所を有すること。

(2) 第6条第1項に規定する年額貸付料の1/2分の3に相当する額以上の年額所得又は固定資産を有すること。

(3) 「浮島1期埋立地暫定土地利用事業者(第12次)募集要領」に記載された連帯保証人の要件を備えること。

(所在地等の変更の届出)

第28条 乙及び丙は、その住所又は氏名(法人の場合にあつては所在地又は名称)に変更があったときは、速やかに甲に届け出るものとする。

(近隣事業者等への配慮)

第29条 乙は、第11条の規定による貸付物件の引渡しを受けた以後においては、十分な注意をもって貸付物件を管理し、近隣事業者その他第三者との間で紛争が生じないよう配慮しなければならない。

2 乙は、貸付物件に関する工事、維持管理等に伴い第三者からの苦情その他紛争が生じたときは、その費用を負担し、乙の責任において解決しなければならない。

(フェンス等の設置)

第30条 乙は、貸付地の周囲にフェンス等を設置し、区画外への不法侵入を防止する措置を講じなければならない。ただし、すでにフェンス等が設置されている場合については、この限りでない。

(A地区)

(進入路等の維持管理)

第31条 甲は、進入路及びその隣接地（進入路の両側から50cm程度の範囲内。ただし、フェンスの外側及び貸付物件の部分を除く。次項において同じ。）の維持管理について、次に掲げる事項を行うものとする。ただし、原因者が明らかな場合の補修については、当該原因者の負担で行うものとする。

(1) 進入路の路面補修

(2) 枯草除草

2 進入路及びその隣接地の維持管理で次に掲げる事項について、他のすべての浮島1期埋立地暫定土地利用事業者（浮島1期埋立地暫定利用地に隣接するふ頭用地の利用許可を受け、進入路を利用するものを含む。ただし、進入路及びその隣接地の維持管理について、別途本市と協定、覚書、その他文書によって取り交わしを行った者を除く。）と共同してこれらを行うものとし、その費用は等しく利用者全体で負担するものとする。

(1) 清掃

(2) 廃棄物の処理

(3) 門扉の施錠管理

(4) その他必要となる維持管理

(疑義の決定)

第32条 本契約及び募集要領に関し疑義があるとき又は定めのない事項については、川崎市契約規則（昭和39年川崎市規則第28号）等によるほか、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第33条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、横浜地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本契約の締結を証するため、契約書3通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 川崎市

川崎市長 福田紀彦

乙



(A地区)

丙