

(案)

令和 2 年第 号

一般定期借地権設定契約公正証書

本職は、当事者の囑託により、下記の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。

借地権設定者川崎市（以下「甲」という。）と借地権者●●●（以下「乙」という。）及び連帯保証人▼▼▼（以下「丙」という。）とは、令和 2 年（2020 年）▲月▲日、甲の所有する別紙物件目録の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（以下「法」という。）第 22 条に定める一般定期借地権の設定及び連帯保証に関する契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（目的）

第 1 条 甲は、「市営四方嶺住宅跡地におけるサービス付き高齢者向け住宅及び広場 整備・運営事業者公募要項（令和元年 11 月）」における乙の提案内容に基づいた事業の実施のために必要な建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として、本件土地に、法第 22 条に定める定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定する。

(案)

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第4条に規定する貸付期間の延長がなく，乙は，甲に対して，法第13条の規定による建物の買取りを請求することができない。

(用途指定)

第2条 乙は，本件土地及び本件建物を公募において提出した事業計画書で定める用途に使用しなければならない。

2 乙は，事前の書面による甲の承諾なしに，本件土地及び本件建物の用途を変更してはならない。

3 前項の場合において，甲が変更等の内容について事業計画の修正及び提出を求めた場合，乙は，遅滞なくこれに応ずるものとする。

(貸付期間)

第3条 本件借地権の貸付期間は，令和2年（2020）年●月●日から令和52年（2070）年●月●日までの50年間とする。

(引渡し)

第4条 甲は，前条の貸付期間の初日に，本件土地を

(案)

現況有姿で乙に引き渡す。

- 2 乙は、市が指定する地中埋設物を除き、甲の承諾なく地中埋設物を撤去することができるものとし、撤去に係る費用は乙の負担によるものとする。

(貸付料)

第5条 本件土地の貸付料は、月額金490,000円(年額金5,880,000円)とし、乙は、甲に対し、甲の会計年度(毎年4月1日から翌年3月31日まで)の貸付料を毎年4月30日限り、甲の発行する納入通知書により支払う。ただし、その年度の4月30日が金融機関の休業日に当たるときは、乙は、甲に対し、金融機関の翌営業日限り、上記貸付料を支払う。

- 2 前項の規定にかかわらず、初年度及び最終年度の貸付料については、次項の規定により算出される金額とし、乙は、甲に対し、初年度の貸付料を令和2年(2020年)●月●日限り、最終年度の貸付料を令和●年(20▼●年)4月30日限り、前項の例により支払う。

- 3 前項の貸付料その他1年に満たない期間の貸付

(案)

料は、当該1年未満の期間を月額及び日割で計算するものとし、日割は、会計年度の末月の日数又は貸付期間の末月の日数に対する日数の割合を乗じて計算した金額（1円未満の端数切捨て）とする。

- 4 甲は、第20条第3項の規定により本契約を解除した場合を除き、乙が支払済みの貸付料を乙に返還しない。

(貸付料の改定)

第6条 前条の貸付料は、社会経済情勢等を勘案して見直すこととし、土地の評価額（近傍の国土交通省地価公示（標準地：川崎市高津一1（川崎市高津区蟹ヶ谷字清水313-50）））を指標として、改定する前年の1月の同指標の評価額を前回改定時の指標の評価額で除した割合（改定率）を乗じて算出される金額（1円未満の端数切捨て）に改定するものとする。

(延滞料)

第7条 乙は、貸付料を納期限までに納入しないときは、納期限の翌日から納入する日までの日数に応

(案)

じ、年14.5パーセントの割合で計算した金額（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。）を延滞料として甲に納付して支払う。

(契約保証金)

第8条 乙は、甲に対し、甲が発行する納付書により、本契約締結までに、本契約の保証金として、第5条第1項及び第2項に定める年額貸付料に50を乗じて得た額（以下「貸付料総額」という。）の10分の1以上に相当する額（金29,400,000円）を納付して支払う。なお、第6条の規定による貸付料の改定により、既納の契約保証金に不足が生じたとき（改定後の貸付料総額の10分の1に相当する額に満たない場合）は、追徴するものとする。ただし、貸付料改定後の増減額が貸付料改定前の貸付料総額の3割に満たないときはこの限りでない。

2 甲は、乙に未払貸付料、損害金その他本契約に付帯して発生する債務の支払遅延等の債務不履行

(案)

が生じたときは、乙に通知、催告することなく、契約保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。

3 本契約の終了に伴い乙が本件建物を解体し甲に本件土地を返還した場合において、甲は、本契約に関して生じた乙の債務で未払のものがあるときは契約保証金の額からその未払債務額及び第22条に定める損害賠償の額を差し引いた金額を、未払がないときは契約保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還しなければならない。

4 契約保証金には利息を付さないものとする。

5 乙は、契約保証金返還請求権をもって、甲に対する貸付料その他の債務と相殺することができない。

6 乙は、甲の書面による承諾を得て第三者に本件借地権を譲渡し、かつ、これとともに甲に対する契約保証金返還請求権を譲渡する場合を除いて、同請求権を他に譲渡することはできない。

7 乙は、保証金返還請求権に質権その他の担保を設定することはできない。

(案)

(本件借地権の譲渡)

第9条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件借地権を譲渡してはならない。

2 乙は、本件借地権を、分割して譲渡すること、本件建物の所有権と分離して譲渡すること又は契約保証金返還請求権と分離して譲渡することはできない。

3 乙は、本件借地権を第三者に譲渡する場合には、本契約の内容を書面にて当該第三者に承継させなければならない。

4 甲が第1項の承諾をしたときは、乙は、甲に対する契約保証金返還請求権を本件借地権の譲受人に譲渡しなければならない。

(本件土地の転貸等)

第10条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件土地を、名目のいかんにかかわらず第三者に転貸又は使用させてはならない。

(本件建物の増改築等)

第11条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件建物を新築、増築、改築又は解体（以下「増

(案)

築等」という。)してはならない。

(本件建物の賃貸)

第12条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、
本件建物を第三者に賃貸してはならない。

2 乙が前項の承諾を得て本件建物を第三者に賃貸
するときは、乙は、本件土地の利用権が法第22
条に基づく定期借地権であり存続期間(第3条の
貸付期間)満了時に消滅すべきこと及び同期間満
了時に本件建物を取り壊した上で、本件土地を甲
に返還すべきことを当該第三者に明示し、同第三
者との間で法第39条の期間満了時までの期限付
建物賃貸借契約を書面により締結しなければならない。
ない。

3 乙は、建物賃借人との賃貸借契約において法第
35条の効果を生じさせないために、本契約の存
続期間(第3条の貸付期間)満了の1年前までに、
同期間満了により建物が取り壊される旨を、建物
賃借人に通知しなければならない。

4 甲は、建物賃借人に対し、本契約が終了する1
年前までに、本契約の終了時期を自ら通知できる

(案)

ものとし、乙は、これに異議を述べないものとする。

(本件建物の譲渡)

第13条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、
本件建物を他に譲渡してはならない。

(定期借地権に係る担保権の設定)

第14条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、
本件借地権に担保権を設定することはできない。

2 乙は、前項の規定により甲が本件借地権に対する担保権設定を承諾した場合であっても、契約保証金返還請求権に対する担保権設定をすることはできない。

3 甲は、前項による承諾を受けた担保権の実行について担保権者と協議を行い、協定を締結することができる。

(修繕義務、調査協力義務等)

第15条 乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用し、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。

2 甲は、本件土地及び本件建物の修繕義務を負担

(案)

しないものとし，本件土地及び本件建物について維持，保存，改良その他の行為をするため支出する経費は，乙の負担とする。本件土地及び本件建物が天災地変その他乙の責めに帰し得ない事由により著しく損壊した場合は，甲乙協議の上対応を決定する。

3 乙は，第1項の注意を怠り，その他その責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合には，乙は，その賠償の責めを負うものとする。天災地変その他乙の責めに帰し得ない事由により第三者に損害を与えた場合は，甲乙協議の上対応を決定する。

4 甲は，本件借地権の貸付期間中，随時，本件土地及び本件建物について，その使用状況を実地に調査することができるものとし，乙は，これに協力しなければならない。

(滅失又は毀損の通知)

第16条 乙は，対象物件の全部又は一部が滅失又は毀損した場合には，直ちに甲にその状況を通知しなければならない。

(案)

(更地返還及び明渡し)

第17条 乙は、本件借地権の貸付期間が満了した場合又は貸付期間終了日までに第20条第1項の規定により本契約が終了する場合には、甲の指定する期日までに、自己の費用をもって、本件土地に存在する建物、工作物等（擁壁、フェンス及び立木を除く。建物、工作物等については、原則として基礎杭を含む。）及び備品を収去し、更地の状態で甲に返還しなければならない。ただし、甲乙協議により甲の承諾を得たときはこの限りではない。

2 本件借地権が貸付期間の満了によって消滅する場合には、乙は、期間満了1年前までに、本件建物の取壊し及び本件建物の賃借人の退去等本件土地の返還に必要な事項を書面により甲に報告し、了承を得るものとする。

3 第1項に規定する本件土地の返還が遅延した場合には、乙は、甲に対し、返還すべき期日の翌日から返還した日までの間の日数に応じ、本契約終了時における第5条第1項に定める月額貸付料を

(案)

元に計算した貸付料の3倍に相当する損害金を支払う。

(費用償還請求権の放棄)

第18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、本件土地の明渡しに当たり、改良費等の有益費用の償還請求権を行使することはできず、また、甲に対して名目のいかんにかかわらず、何らの費用の請求をすることができない。

(違約金)

第19条 乙は、第2条及び第9条から第14条までに規定する義務に違反したときは、第5条第1項に定める年額貸付料に相当する額を違約金として甲に支払う。

2 前項に規定する違約金は違約罰であって、次条第2項及び第22条に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

(契約の解除)

第20条 甲は、乙が次の各号の一に該当することとなった場合は、乙に通知、催告することなく、直

(案)

ちに本契約を解除することができる。

- (1) 不渡処分，滞納処分，強制執行を受け，又は競売，破産，民事再生の手續開始の申立てがあったとき。
- (2) 乙の責めに帰すべき事由により，本契約上の義務の履行が不能となったとき。
- (3) 乙が本契約上の義務の履行に重大な影響を及ぼし，又は及ぼす可能性のある法令等（法令，裁判所の判決，決定又は命令，仲裁判断その他公的機関の定める全ての判断，措置等をいう。）に違反したとき。
- (4) 川崎市暴力団排除条例（平成24年川崎市条例第5号）第7条に規定する暴力団員等，暴力団経営支配法人等又は暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものであるとき。
- (5) 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。
- (6) 本契約に関して，乙が事業に必要な契約を締結するに当たり，その相手方が前二号のいずれ

(案)

かに該当することを知りながら，契約を締結したと認められるとき。

2 乙は，前項の規定により甲が本契約を解除した場合において，甲に損害が生じるときは，その損害を賠償しなければならない。

3 第1項の規定にかかわらず，甲が本件土地を公用又は公共の用に供するために使用する必要が生じたときは，甲は，相当の期間を定めて催告の上，本契約を解除することができるものとする。

4 乙は，天災地変その他乙の責めに帰し得ない事由により，本件建物が滅失又は著しく損傷し，目的に応じた土地利用の継続が困難となった場合については，貸付期間の満了前に甲に対して本契約の解除を申し入れることができる。

5 甲は，前項の規定に基づく申入れに対し，正当な事由があると認めるときは，本契約の解除を承諾し，書面によりその旨を通知する。この場合において，本契約は，乙の解除の申入れ後，6か月を経過したときに終了するものとする。

6 甲は，本契約を解除した場合は，乙に対し，乙

(案)

の負担した本契約の締結及び履行に関する費用，公正証書作成に要する費用その他の契約に要する一切の費用，乙の支払った違約金及び本件土地に支出した必要費，有益費その他一切の費用を償還しない。

7 乙は，本契約の解除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。ただし，第3項の規定による解除の場合はこの限りでない。

(瑕疵担保)

第21条 乙は，本契約締結後に，本件土地について数量の不足その他隠れた瑕疵があることを発見しても，甲に対して貸付料の不払，減免，契約保証金の返還，損害賠償等の請求及び本契約の解除をすることができないものとする。

(損害賠償等)

第22条 乙は，その責めに帰すべき事由により本件土地に損害を与えたときは，本件土地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，乙の責任及び費用により当該

(案)

損害を原状に回復したときは、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。

(近隣住民等への配慮)

第23条 乙は、近隣住民その他の第三者との間で紛争が生じないように十分に配慮し、善良な管理者の注意をもって本件土地を管理しなければならない。

- 2 乙は、本件土地について、近隣住民その他の第三者からの苦情その他の紛争が生じたときは、自ら費用を負担し、その責任において解決しなければならない。

(登記)

第24条 甲は、本契約締結後、乙から本件借地権の設定登記を行うために協力を求められた場合には、これに協力するものとする。

- 2 乙は、前項に基づき本件借地権の設定登記を行ったときは、本契約の終了と同時に本件借地権の抹消登記を行わなければならない。

(案)

3 第1項の登記手続に要する費用，前項の抹消登記手続に要する費用その他本件借地権に係る登記手続に関する一切の費用は，乙が負担する。

(契約の費用)

第25条 本契約の締結及び履行に関する費用，公正証書作成に要する費用，その他の契約に要する一切の費用は，乙の負担とする。

(公正証書)

第26条 甲，乙及び丙は，本契約締結後，遅滞なく，公正証書の作成を公証人に委嘱し，定期借地権設定契約公正証書を作成する。

(通知事項)

第27条 乙は，次の各号の一に該当する事由が生じたときは，甲に対して遅滞なくその旨を書面にて通知しなければならない。

- (1) 名称，主たる事務所の所在地又は連絡先・電話番号を変更したとき。
- (2) 代表者を変更したとき。
- (3) 解散するとき。

(疑義の決定)

(案)

第28条 本契約に規定のない事項又は本契約の条項の解釈に疑義が生じたときは、甲乙協議の上決定するものとする。

(連帯保証)

第29条 丙（連帯保証人・●●）は、甲に対し、本契約による乙の金銭債務を連帯保証し、乙と連帯してその金銭債務を支払う。

2 前項の丙が負担する債務の額の極度額を、●●●，●●●●円とする。

3 丙が負担する債務の元本は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとする。

※連帯保証人が個人でない場合は、上記2項は削除。

4 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく貸付料の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

5 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) 市内又は近接市町村に住所又は事務所を有すること。

(案)

(2) 年額 260 万円以上の所得を有し，又は公簿
価格 200 万円以上の固定資産を有すること。

(裁判管轄の合意)

第 30 条 甲，乙及び丙は，本契約に関する紛争につ
いては，甲の所在地を管轄する裁判所を第一審の
管轄裁判所とすることを合意する。

(信義誠実の義務)

第 31 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，本件土地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。

(強制執行承諾)

第 32 条 乙及び丙は，本契約に定める金銭債務の履
行を怠ったときは，直ちに強制執行に服する旨陳
述した。

以下余白

(案)

別紙

物件目録

土地の表示

所在	地目	公募面積 (平方メートル)	地積 (平方メートル)