(案)

事業用定期借地権設定契約のための覚書

賃貸人川崎市を甲とし、賃借人●●●●を乙とし、連帯保証人●●●●を丙とし、甲、乙及び丙の間において、「令和6年度東扇島利便施設誘致事業コンビニエンスストア等事業者募集要項」並びに甲乙間で締結された令和●●年●月●日付け「事業実施協定書」(以下「本協定書」という。)に基づき、以下の各条からなる借地借家法(平成3年法律第90号。以下「法」という。)第23条第2項に定める事業用定期借地権設定契約(以下「本契約」という。)を公正証書により締結することにつき、本日以下のとおり合意した。よって、次のとおり覚書を締結する。

(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、本件土地(次条に定義される。)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。

(本契約の目的)

第2条 甲は、以下に記載する土地(以下「本件土地」という。)を、本契約の定めるところに従い、専ら事業の用に供する本協定書別紙の事業実施書(以下「本事業実施書」という。)記載の建物(以下「本件建物」という。)の所有を目的として乙に賃貸し、乙はかかる目的で本件土地を賃借する。

名称 東扇島地内港湾施設用地

所在 川崎市川崎区東扇島38番1の内

種別 土地

地目 宅地

面積 1,970.44㎡(別添図面赤枠内)

(賃貸借期間)

第3条 賃貸借期間(以下「本件賃貸借期間」という。)は、令和7年1月27日から令和22年1月26日までとする。

(事業用定期借地権)

第4条 甲及び乙は、本契約に基づいて本件土地に設定される借地権(以下「本件借地権」という。)が、法第23条第2項に定める事業用定期借地権であることを確認する。

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。)及び建物の建築による存続期間の延長がなく、かつ、乙は、甲に対し、建物及び工作物の買取りを請求することはできないものとする。

3 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(明治29年法律第89号)第619条の適用はないものとする。

(用途指定等)

第5条 乙は、本件土地を東扇島地内港湾施設用地として、本事業実施書に記載されたとおりの用途(以下「指定用途」という。)に供さなければならない、居住の用に供する建物を建築してはならない。

(指定用途の変更の承認等)

第6条 乙は、本件土地の全部又は一部につき、やむを得ない事由により、指定用途の変更(建物及び工作物等の新築又は増改築を含む。)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 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(賃料等)

第7条 賃料は、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これを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業日に当たるときは、その翌営業日までとする。

	区 分	支払金額	支払期限
1	4月1日～ 6月30日 賃料	●●●, ●●●円	4月30日
2	7月1日～ 9月30日 賃料	●●●, ●●●円	7月31日
3	10月1日～12月31日 賃料	●●●, ●●●円	10月31日
4	1月1日～ 3月31日 賃料	●●●, ●●●円	1月31日

2 前項の規定にかかわらず、令和6年度分の賃料については、第11条に定める本件土地の引き渡しのあった日から令和7年3月31日までの月数に月額金●●●, ●●●円を乗じて得た額（ただし、1月に満たない期間が生じる場合は日割計算とする。）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これを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業日に当たるときは、その翌営業日までとする。

	区 分	支払金額	支払期限
1	1月27日～ 3月31日 賃料	●●●, ●●●円	2月28日

3 第1項の規定にかかわらず、令和21年度分の賃料については、令和21年4月1日から本件賃貸借期間の終期までの月数に月額金●●●, ●●●円を乗じて得た額（ただし、1月に満たない期間が生じる場合は日割計算とする。）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これを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業日に当たるときは、その翌営業日までとする。

	区 分	支払金額	支払期限
1	4月1日～ 6月30日 賃料	●●●, ●●●円	4月30日
2	7月1日～ 9月30日 賃料	●●●, ●●●円	7月31日
3	10月1日～ 1月26日 賃料	●●●, ●●●円	10月31日

4 甲は、第18条又は第20条の規定により本契約が解除されたときは、支払済みの賃料は返還しないものとする。

（賃料の改定）

第8条 甲は、土地の価格の変動等により本件土地の価額が著しく上昇したとき、又は甲が本件土地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られるときは、乙に対して、賃料の増額を請求することができる。

2 甲が前項の規定に基づき、乙に対して賃料の増額を請求したときは、甲乙協議の上、賃料を改定することができる。

（契約保証金）

第9条 乙は、甲に対し、甲が発行する納付書により、本契約締結と同時に、契約保証金として、金●●, ●●●, ●●●円を支払うものとする。この契約保証金には利息を付さない。

2 前項の契約保証金は、民法第557条第1項の解約手付としての効力を有しない。

3 賃料が増額された場合、契約保証金も賃料の増額率と同様の割合で、賃料増額の日から合わせて改定されるものとし、乙は、増額後の契約保証金額と従前の差入契約保証金額との差額を、増額日より30日以内に、甲が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。

4 乙に未払賃料、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が生じたときは、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、弁済充当日、弁済充当額及び費目を、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、甲が発行する納入通知書により、契約保証金の不足額を追加支払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、乙から本件土地の明渡しを受けたときは、明渡し完了時に、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未払賃料、損害金その他本契約に付帯して発生する乙の甲に対する一切の未払い債務を控除し、その残額を還付する。ただし、甲は、本件土地上の建物その他定着物の収去及び原状回復がすべて完了した後、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、控除額及び費目を乙に書面で通知するものとする。

7 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、又は質権、譲渡担保その他の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。

（延滞料）

第10条 乙が本契約に基づく金銭債務の支払を怠ったときは、乙は、その支払期限の翌日から支払のあった日までの期間につき、年14.5%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支払わなければならない。

（本件土地の引渡し）

第11条 甲は、本件賃貸借期間の初日に、本件土地を現況有姿の状態乙に引き渡す。

2 前項の引渡しは、甲乙立会いの上、行うものとする。

（瑕疵担保）

第12条 乙は、本契約締結後、本件土地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、賃料及び契約保証金の減免又は損害賠償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。

（物件保全義務）

第13条 乙は、善良なる管理者としての注意をもって、本件土地を維持保存しなければならない。

2 乙は、前項の注意を怠る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。

（権利の譲渡等の禁止）

第14条 乙は、本件賃貸借期間中、甲の事前の承認を得ないで、次に掲げる行為をしてはならない。

（1）本件借地権を第三者に譲渡し、又は本件土地を第三者に転貸すること。

（2）本件借地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）本件建物を第三者に譲渡すること。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によって行うものとし、甲が同項に基づく承認をした場合においても、本件賃貸借期間は延長されず、本契約は、本件賃貸借期間の満了により終了する。

（協議を必要とする行為）

第15条 乙は、本件賃貸借期間中に、本件建物の増築、改築、移転若しくは改造又は本件土地の内における掘削、舗装の打ち直し、工作物の設置若しくは工作物の撤去を行う場合には、事前に甲と協議を行わなければならない。

（違約金）

第16条 乙が、次の各号のいずれかに該当する場合は、乙は、第7条第1項に規定する年額賃料の12分の6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、第18条第3項（第20条第3項において準用する場合を含む。）に基づいて違約金を支払ったときはこの限りではない。

(1) 第6条の規定に違反したとき。

(2) 第14条の規定に違反したとき。

(3) その他本契約又は本協定書に違反したとき。

2 前項の違約金は、第18条第3項（第20条第3項において準用する場合を含む。）又は第28条第5項に規定する損害賠償とは解しないものとする。

3 乙による第1項の違約金の支払は、甲による解除権の行使を妨げるものではない。

(充当の順位)

第17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、賃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、賃料の順で充当する。

(契約の解除)

第18条 乙が、次の各号のいずれかに該当するときには、甲は、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) 第5条の規定に違反したとき。

(2) 第6条の規定に違反して、甲の承認を得ずに用途変更をしたとき。

(3) 第7条の規定に違反して、賃料の支払を支払期限後3月以上怠ったとき。

(4) 第9条第1項の規定に違反して、契約保証金を本契約の締結日中に支払わないとき。

(5) 第9条第3項又は第4項の規定に違反して、契約保証金の不足額を追加支払しなかったとき。

(6) 第14条の規定に違反したとき。

(7) 乙が破産、会社更生、民事再生、通常清算又は特別清算その他倒産法上の手続について、乙の取締役会でその申立てを決議したとき、又は第三者（乙の取締役を含む。）によってその申立てがなされたとき。

(8) 乙の発行する手形又は小切手が不渡りとなったとき。

(9) 乙の営業内容又は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。

(10) 本協定書が解除その他事由の如何を問わず終了したとき。

(11) その他本契約に定める義務を履行せず、甲乙間の信頼関係を破壊したとき。

2 乙が、本契約に違反した場合（前項各号のいずれかに該当する場合を除く。）で甲が通知又は催告をしてもなお是正されないと認められるときは、甲は、直ちに本契約を解除することができる。

3 前2項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7条第1項に規定する年額賃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。

4 甲は、第1項又は第2項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本件土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

5 乙は、第1項又は第2項に規定す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。

(本契約の終了)

第19条 本契約が解除その他事由の如何を問わず終了した場合には、本協定書は当然に終了する。

(契約の期間内解除)

第20条 乙は、本件賃貸借期間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 次の各号のいずれかに該当する場合は、乙は甲に対して本契約の解除を申し入れることができる。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。

- (1) 本件建物が滅失した場合
- (2) 乙の事業の継続が困難となった場合

3 前項の協議により本契約が解除された場合において、同項各号に掲げる事由が乙の責めに帰すべきものであるときには、第18条第3項から第5項までの規定を準用する。

(地方自治法に基づく解除)

第21条 本件賃貸借期間中に国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、甲は本契約を解除することができる。

2 前項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、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。

(修繕義務等)

第22条 甲は、本件土地の修繕義務を負担しないものとし、本件土地について維持、保存、改良その他の行為をするため支出する費用は、すべて乙の負担とする。

(滅失又は毀損の通知)

第23条 乙は、本件土地の全部又は一部が滅失し、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。

(使用上の損傷等)

第24条 乙は、その責めに帰する事由により本件土地を滅失し、又は毀損した場合において、甲が要求するときは、自己の負担において原状に回復しなければならない。

(実地調査等)

第25条 甲は、乙の第5条、第6条及び第13条から第15条までに定める義務の履行状況を把握するため、必要に応じ、本件建物等又は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、随時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賃貸借期間満了の日まで、甲が必要と認めるときは随時に、本件土地につき、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。

(立入り等)

第26条 甲は、本件土地の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙に通知した上で本件土地に立ち入り、本件土地に埋設されている港湾管理に必要なケーブル等について、必要な措置をとることができる。この場合において、乙は、甲の行う措置に協力しなければならない。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 甲は、本件土地の保安上必要がある場合その他緊急な場合には、あらかじめ乙に通知せずに、本件土地に立ち入ることができる。ただし、甲は立入りを事後に乙に通知するものとする。

(住所等の変更の届出)

第27条 乙及び丙は、その住所又は氏名(法人の場合にあっては、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。

(明渡し義務等)

第28条 乙は、本件賃貸借期間が満了したとき、その他の事由によって本契約が終了したとき、又は第18条、第20条若しくは第21条の規定に基づき本契約が解除されたときは、直ちに、本件土地を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、甲が書面により原状回復を不要とした部分を除き、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収去し、本件土地を原状に回復しなければならない。

- 2 乙は、本件賃貸借期間が満了する1年前までに、本件土地上の建物その他の工作物の取壊しに関する事項その他本件土地の明渡しに関する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20条第2項の規定により本契約の解除の申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、本契約の終了時において、本件土地上の建物その他の工作物の買取りを請求することはできない。
- 5 乙が、本件土地の明渡し又は原状回復を行わない場合には、本契約の終了の日の翌日から本件土地の明渡し及び原状回復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、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甲に対して損害を賠償しなければならない。

(損害賠償)

第29条 乙は、その責めに帰する事由により本件土地並びに本件土地に定着している甲の所有物及び本件土地に埋設されている甲の所有物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、乙が自己の責任及び費用により当該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。

(費用償還請求権の放棄等)

第30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、本件土地の明渡しに当たり、有益費用の償還請求権を行使することはできず、甲に対して名目の如何にかかわらず何ら補償の請求をすることができない。

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

(連帯保証人)

第31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区町村に住所又は事務所を有すること。

(2) 第7条第1項に規定する賃料(年額)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) 国税及び市税の未納がないこと。

(近隣事業者等への配慮)

第32条 乙は、第11条の規定による本件土地の引渡しを受けた以後においては、十分な注意をもって本件土地を管理し、近隣事業者その他第三者との間で紛争が生じないように配慮しなければならない。

- 2 乙は、本件土地に関する工事、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、自らの責任において解決しなければならない。

(契約の費用)

第33条 本契約に要する費用は乙の負担とする。

(疑義の決定)

第34条 本契約に関し疑義があるとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、

定めるものとする。

(合意管轄)

第35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。

(強制執行認諾条項)

第36条 乙及び丙は、本契約に基づく金銭債務を履行しない場合には、本契約の公正証書により直ちに強制執行を受けても異議のないことを認諾する。

(公正証書)

第37条 甲、乙及び丙は、本覚書に基づき、本契約の内容を公正証書として作成する。本契約については、公正証書作成時に正式契約がなされたものとする。

以上本合意成立を証するため、本書3通を作成し、記名押印の上、当事者各1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 川崎市
川崎市 長 福田 紀彦

乙 (住所) ●●●●
(名称) ●●●●
(代表者名) ●●●●

丙 (住所) ●●●●
(名称) ●●●●
(代表者名) ●●●●