

本覚書（案）は、基本的な考え方を示すものです。

要求水準、事業提案書等を踏まえ、契約締結に向けた協議により決定します。

事業用定期借地権設定契約のための覚書(案)

令和〇年〇月〇日

(甲) 尼崎市東七松町1丁目23番1号

尼崎市

代表者 尼崎市長 松 本 眞 ⑩

(乙) 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

〇〇〇〇

〇 〇 〇 〇 ⑩

尼崎市（以下「甲」という。）、及び〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、令和●年●月●日付尼崎市公設地方卸売市場再整備事業基本協定書（以下「基本協定」といい、本基本協定書に定める当該事業を「本事業」という。）に基づく事業用定期借地権設定契約の締結に向け、事業用定期借地権の設定のための覚書（以下「本覚書」という。）を締結する。

なお、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第1項の規定に基づく、事業用定期借地権設定契約は、本覚書の定める条項を内容とする公正証書を作成し、甲が指定する公証人役場で作成するものとする。

（覚書の目的）

第1条 甲及び乙は、基本協定及び本事業に関する要求水準書及びそれに付随する書類（以下「要求水準書等」という。）、並びに本事業に関して乙が甲に提出した提案書（以下、単に「提案書」という。）に基づき、目的物件の表示（以下「物件表示」という。）記載の土地（以下「本件土地」という。）について、物件表示記載の建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として法第23条第1項に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定する。乙は、本件土地を、基本協定、要求水準書等及び提案書に基づき、本事業の用に供する建物及び建物以外の工作物の所有を目的として使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。

2 乙は、本件土地を風俗営業、性風俗関連特殊営業、特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用、暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣の住民の迷惑となる目的の用に使用してはならない。

3 この契約により甲が乙のために設定する本件借地権は賃借権とする。

4 本件借地権については、更新の請求及び土地の使用の継続による契約の更新並びに建物の築造による存続期間の延長がなく、また、事業者は法第13条の規定による本件建物の

買取りを請求することができない。

(建物の建築等)

第2条 乙は、本件土地に本件建物と異なる建物又は建物以外の構造物を建築してはならない。建築された建物又は建物以外の構造物を増改築又は再築するときも同様とする。

(賃貸借期間)

第3条 本件土地の賃貸借期間及び本件土地の引渡し時期は、物件表示記載のとおりとする。

2 本件借地権は前項に規定する期間の満了により消滅し、契約の更新はないものとする。

3 本件借地権は、第1項に規定する期間の満了前に乙が所有する本件土地上の建物が滅失し、乙が新たに建物を築造した場合でも、契約期間の延長はなく、第1項に規定する期間の満了により当然に消滅するものとする。

4 本件借地権には民法第619条第1項の規定は適用しないものとする。

(賃料)

第4条 本件土地の賃料は、物件表示記載のとおりとし、1年未満の端数が生じる場合には日当たり（1年を365日とする。）をもって計算した額とし、円未満の端数は切り捨てる。

2 前項に定める貸付料は、賃貸借期間開始日から5か年毎に、甲が本件土地の固定資産評価額に基づき別途定める算式により見直すものとする。

3 甲は、前項の規定にかかわらず、本契約の重大な要素を変更するとき、一般経済事情の変化、地価の変動その他の事情により賃料が不相当となったときは、賃料の改定を行う。

(賃料の納付方法及び納付期限等)

第5条 乙は、前条に定める賃料を、甲が発行する納付書により甲が指定するところに納付しなければならない。ただし、納付期限の当日が日曜日等金融機関の休業日に当たるときは、その直前の金融機関の営業日とする。

期別	賃料	納付期限
1期分	〇〇〇, 〇〇〇円	各年度の5月末日
2期分	〇〇〇, 〇〇〇円	各年度の8月末日
3期分	〇〇〇, 〇〇〇円	各年度の11月末日
4期分	〇〇〇, 〇〇〇円	各年度の2月末日

2 乙は、前項に定める納付期限までに納付すべき賃料を納付しなかったときは、その納付期限の翌日から納付した日までの日数に応じ、その納付すべき賃料に年利率14.6パーセントの割合を乗じて計算した金額（その額に100円未満の端数があるとき、又はその全額が1,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。）を遅延損害金として、甲が発行する納付書により甲が指定するところに、甲が発送してから30日以内に納付しなければならない。

3 前項に定める遅延損害金の額の計算に係る年当たりの割合は、閏（じゅん）年の日

を含む期間においても 365 日当たりの割合とする。

(保証金)

第 6 条 乙は、この契約から生ずる債務の担保として、物件表示に記載する保証金を甲に交付するものとする。

(担保責任)

第 7 条 乙は、この契約の他の条項にかかわらず、引き渡された本件土地に関して契約の内容に適合しないことを理由として、本件土地の補修、不足分の引渡しによる履行の追完、賃料の減額、損害の賠償の請求、契約の解除をすることができないものとする。なお、地盤改良、地中障害物の撤去等については、甲の費用負担により乙がこれを撤去するものとし、費用の支払い方法については、甲と乙が協議するものとする。

(権利譲渡等の禁止)

第 8 条 乙は、本件借地権の全部又は一部を第三者に譲渡し、若しくは転貸し、又は本件土地上に存する建物の全部又は一部を基本協定、要求水準書等及び提案書に記載のない第三者に譲渡し、若しくは賃貸することのほか、事実上これらと同様の結果を生ずる行為をしてはならない。ただし、甲の書面による事前の承認を得た場合は、この限りではない。

2 乙は、本件土地上に建設した建物について、質権、抵当権その他の権利の設定等の処分をしてはならない。ただし、甲の書面による事前の承認を得た場合は、この限りではない。

3 乙は、第 1 項の規定に基づき事前に甲の書面による承諾を得て本件土地の全部又は一部を第三者に転貸する場合、当該第三者と締結する賃貸借契約は、法第 23 条第 2 項に基づく事業用定期借地権を設定するものとしなければならない。かつ、その契約期間は、この契約に定める期間を超えてはならない。乙は当該第三者との間で、本件借地権は本契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了することを書面で約定するものとする。なお、本契約の各規定の適用上、当該第三者の行為は、乙の行為とみなす。

4 乙は、第 1 項の規定に基づき事前に甲の書面による承諾を得て本件土地上に存する建物について第三者と建物賃貸借契約を締結する場合は、法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約としなければならない。かつ、当該契約の期間はこの契約に定める期間を超えてはならない。また、当該契約には、建物が本件借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、本件借地権は本契約の終了時に消滅し、同時に当該契約も更新なく終了することを書面に明記しなければならない。乙は、法第 38 条第 4 項に従って建物賃借人に対する通知を行わなければならない。なお、本契約の各規定の適用上、当該第三者の行為は、乙の行為とみなす。

(承認事項)

第 9 条 乙は、次のいずれかの行為をしようとするときは、事前にその旨を書面により

甲に申し出て、甲から書面による承認を得なければならない。

- (1) 本件土地の現状変更
- (2) 建物又は工作物の設置又は増設若しくは改設
- (3) 乙が所有する工作物の第三者への譲渡又は第三者に対する権利の設定
- (4) 乙が所有する工作物の第三者への貸付

(届出事項)

第 10 条 乙は、次のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を甲に届け出なければならない。

- (1) 住所若しくは主たる事務所の所在地又は氏名若しくは名称の変更をしたとき。
- (2) 解散、合併その他の変動があったとき。

(法令の遵守)

第 11 条 乙は、関係法令（尼崎市の条例等を含む。）を遵守しなければならない。

(公害等の防止)

第 12 条 乙は、電波障害、騒音、風害、日照障害等について、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

(近隣住民等との協議等)

第 13 条 乙は、必要に応じて近隣住民との協議、調整等を自らの責任で行うとともに、十分な注意をもって本件土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならない。

(管理義務)

第 14 条 乙は、常に善良なる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。

(報告等の義務)

第 15 条 乙は、甲の求めに応じ、本件土地の使用状況及び乙の財務状況について、必要な報告若しくは資料の提供をし、又は随時実地に立入調査を行わせなければならない。

- 2 乙は、正当な理由なくして、前項に定める報告若しくは資料の提出を怠り、若しくは拒み、又は甲の立入調査を拒み、若しくは妨げてはならない。

(契約の解除)

第 16 条 甲は、次のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めて乙に催告したうえで、この契約を解除することができる。

- (1) 甲が、本件土地を公用又は公共用に供する必要性が生じたとき。
- (2) 乙が、書面による甲の承認を得ないで、第 1 条第 1 項に定める用途以外に本件土地を使用したとき又はその恐れがあると甲が認めたとき。
- (3) 乙が、破産、民事再生の申立て又は解散等があり、かつ、これによりこの契約に定める義務を乙が履行することができないと認められるとき。

- (4) 乙が、甲乙間で別途締結する定期建物賃貸借契約の規定に違反したとき。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、乙がこの契約に定める義務を履行せず、この契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。

2 前項の規定により甲がこの契約を解除した場合において、乙又は第三者に損害が生じて、甲はその責任を負わないものとする。

(違約金)

第17条 乙は前条(2)から(5)の規定により甲が本契約を解除したときは、乙は賃料の12ヶ月相当額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払うものとする。保証金を預託している場合は保証金を違約金の一部又は全部に充当できるものとする。

(法令変更及び不可抗力に対する措置)

第18条 甲及び乙は、法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により本契約に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったときは、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知しなければならない。この場合において、通知を行った者は、通知を発した日以降、本契約に基づく履行期日における履行義務の全部又は一部を免れるものとする。ただし、各当事者は法令変更若しくは不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

2 甲及び乙は、前項に定める通知を発した日以後、直ちに本事業の継続の可否について協議するものとし、本事業の継続に関して増加費用の発生又は引渡日の遅延が予想される場合にあっては、乙が当該増加費用の額又は遅延期間を最小限とするような対策を検討し、その対策の合理性について甲と協議しなければならない。

3 甲及び乙は、法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により本契約の有効期間中に発生した追加費用及び損害額を、各々の管理区分、責任境界の範囲において負担するものとする。

4 法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により本契約の有効期間中に発生した追加費用及び損害額で、前項に該当しないものの負担方法については、甲乙協議の上、決定するものとする。

(契約終了時の措置)

第19条 乙は、本件借地権の契約期間の満了により本契約が終了したときは、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する本件建物及びその他本件土地に付属させた一切の物を収去し、本件土地を原状に復して土壤汚染の無いことを確認したうえで本市に返還するものとする。

2 乙は、第16条の規定による契約の解除及びその他の理由による契約の中途解除により本契約が終了したときには、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する本件建物及びその他本件土地に付属物を収去し、本件土地を原状に復して土壤汚染の無いことを確認したうえで本市に返還するものとする。ただし、本件建物及びその他本件土地の付属物のうち、甲が指定する部分について、甲は、乙が当該部分

を収去せず、甲に無償で譲渡することを求めることができるものとする。

3 乙は、本件土地の返還を遅延した場合には、契約期間満了日、契約の解除又は契約の中途解約の場合は甲及び乙が合意した土地の返還予定日の翌日から起算して返還を完了した日までの日数に応じ、1日につき、直近の契約年額賃料の1,000分の1に相当する額（その額に1円未満の端数があるときは、これを切り上げた額）の遅延違約金を甲に支払うものとする。

4 乙は、前各項の場合において、その実施する土地の返還に係る工事完了の検査に甲を立ち会わさなければならない。

（損害賠償）

第20条 乙は、この契約に違反し、甲に損害を与えたときは、直ちにその損害を甲に賠償しなければならない。

（有益費等の請求権の放棄）

第21条 乙は、第3条第1に定める賃貸借期間を満了した場合、第16条第1項の規定によりこの契約が解除された場合において、その賃貸借期間中に自ら本件土地に投じた有益費等があっても、これらの償還又は買取を一切甲に請求しないものとする。

（登記）

第22条 甲及び乙は、協議のうえ、本件土地について事業用定期借地権設定の登記を行うものとする。

2 本契約が終了した場合には、乙の責任において直ちに、前項の登記を抹消するほか、本件土地上の建物の滅失登記、本件建物に付着した担保権等の一切の抹消登記を行うものとする。

3 本条に関する費用は、乙の負担とする。

（公租公課）

第23条 本件建物の公租公課は乙の負担とする。

（容認事項）

第24条 乙は、別記「容認事項」を確認及び承諾のうえ、本件土地を借り受けるものとし、容認事項について甲に対し、是正措置、貸付料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできないものとする。

（特約の適用）

第25条 甲及び乙は、この契約に別紙「暴力団排除に関する特約」の適用があることに同意する。

（公正証書による契約の締結）

第26条 甲及び乙は、公証人役場において、公正証書により、この契約に定める内容に基づく事業用定期借地権の設定契約を締結する。

2 公正証書作成に係る一切の費用は、乙の負担とする。

（管轄裁判所）

第 27 条 この契約は日本国の法令に従い解釈され、この契約に関する紛争については、神戸地方裁判所を第 1 審の管轄裁判所とする。

(定めのない事項等の処理)

第 28 条 この契約に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、法令（尼崎市の条例等を含む。）の定めるところによるもののほか、甲、乙双方協議のうえ、これを処理するものとする。

(信義誠実の義務)

第 29 条 甲及び乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

上記の契約の成立を証するため、この契約書 2 通を作成し、甲及び乙の記名押印のうえ、各自 1 通を所持する。

以 上

目的物件の表示

土地	所在地	尼崎市潮江4丁目4番1号		
	地積	〇〇〇㎡	地目	〇〇
建物	構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造		
	用途	卸売市場、〇〇		
	床面積	〇〇〇㎡		
引渡日		令和〇年〇月〇日		
契約期間		引渡日より令和〇年〇月〇日まで		
賃料		年額〇〇〇円		
保証金		〇〇〇円（3カ月分相当）		

(別記)

容認事項 ※例示

- 1 この契約の貸付面積は、実測地積による。ただし、今後あらためて甲が地積測量を実施した場合、その測量結果に則り貸付面積の数値を変更し、あわせてそれ以降の貸付料を変更後の貸付面積に応じた額に変更する場合がある。なお、この契約に係る登記を行う場合は、潮江4丁目132番1の分筆等が必要となる。
- 2 平成30年度、別事業の建設候補地検討のため、本件土地の土壤汚染に係る地歴調査を自主的に実施し、『市場内に設置されていた食品検査所で試薬の使用履歴があり、試験管などの容器を洗浄していたため、食品検査所からの排水経路下が汚染の可能性がある調査区域となっている』との調査報告を受けているが、土壤汚染のおそれの区分の分類などの詳細については、本市経済環境局環境保全課に確認等を行った上で進める必要がある。また、土壤汚染対策法に基づき、土壤汚染の調査を行い、調査結果に対応して適正に対策する必要がある。貸付料の算出に当たっては、当該土壤汚染を考慮しないものとする。

暴力団排除に関する特約

(趣旨)

- 1 甲及び乙は、この契約を締結するに当たり、尼崎市暴力団排除条例（平成25年尼崎市条例第13号。以下「条例」という。）第7条及び尼崎市事務事業からの暴力団等の排除措置に関する要綱（平成25年7月実施。以下「要綱」という。）の規定に基づき、暴力団を利することとならないよう必要な措置を講じることとし、以下の各項のとおり合意する。

(契約からの暴力団等の排除)

- 2 乙は、この契約の履行に伴い、暴力団（条例第2条第4号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員（同条第5号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）及び暴力団密接関係者（同条第7号に規定する暴力団密接関係者をいう。以下同じ。）（以下これらを「暴力団等」という。）から契約の履行の妨害その他不当な手段による要求を受けたときには、甲に報告し、所轄の警察署長（以下「警察署長」という。）に届け出て、捜査上必要な協力を行わなければならない。

(役員等に関する情報提供)

- 3 甲は、乙が暴力団等に該当しないことを確認するため、乙に対して、その役員等（要綱第2条第2号に規定する役員等をいう。以下同じ。）の名簿その他の必要な情報の提供を求めることができる。
- 4 甲は、乙から提供された情報を警察署長に提供することができる。
- 5 甲は、乙が暴力団等に該当するか否かについて、警察署長の意見を聴くことができる。

(警察署長から得た情報の利用)

- 6 甲は、警察署長から得た情報を他の業務において第1項の趣旨に従い暴力団等を排除するために利用し、又は他の実施機関（本市の議会、市長、教育委員会、選挙管理委員会、公平委員会、監査委員、農業委員会、固定資産評価審査委員会、公営企業管理者及び消防長並びに地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定に基づき本市の公の施設の管理を行わせる指定管理者をいう。）に提供することができる。

(甲の解除権)

- 7 甲は、次のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合においては、この契約書（甲の解除権、解除に伴う措置等）の規定を準用する。
 - (1) 乙が暴力団等であることが判明したとき。
 - (2) 前号に掲げるもののほか、乙が正当な理由なくこの契約の条項に違反し、その違反により暴力団を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。

(解除に伴う措置)

- 8 前項の規定による解除に伴い、乙その他関係者に損害が生じた場合であっても、乙は甲に対してその損害を請求することはできない。
- 9 乙がこの契約（暴力団排除に関する部分に限る。）の条項に違反したときには、契約の解除、損害賠償請求その他の甲が行う一切の措置について異議を述べることができない。

(乙からの協力要請)

10 乙は、この特約の条項に定める事項を履行するに当たって、必要がある場合には、甲及び警察署長に協力を求めることができる。(以 上)