



(19867 秦野市役所前店)

変更覚書

借地権設定者 秦野市（以下「甲」という。）と借地権者 株式会社ファミリーマート（以下「乙」という。）とは、甲乙間で締結した平成19年10月29日付け「平成19年第554号事業用借地権設定契約公正証書」（以下「公正証書」という。）の一部変更について、以下のとおり合意したのでこの覚書を締結します。

(借地期間の変更)

第1条 甲及び乙は、公正証書第3条で定める借地期間を下記のとおり変更します。

記

【変更前】平成19年（西暦2007年）10月29日から平成35年（西暦2023年）3月31日までの間とする

【変更後】平成19年（西暦2007年）10月29日から令和10年（西暦2028年）3月31日までの間とする

(契約の費用)

第2条 この覚書の締結に要する費用は、乙の負担とします。

(適用)

第3条 この覚書に定めのない事項は、全て公正証書の定めによります。

上記成約を証するため、本証書2通を作成し、甲乙が各自記名捺印し、各1通を保有します。

令和5年（西暦2023年）2月8日

甲
(借地権設定者)

神奈川県秦野市桜町一丁目3番2号

秦野市長 高橋 昌和

乙
(借地権者)

東京都港区芝浦三丁目1番21号

株式会社 ファミリーマート

代表取締役社長 細見 研介

(秦野市役所前店)

事業用借地権設定覚書

事業用借地権設定者 秦野市（以下「甲」という。）と事業用借地権者 株式会社ファミリーマート 代表取締役 上田 準二（以下「乙」という。）は、甲所有に係る後記物件目録1記載の土地（以下「本件土地」という。）に関する事業用借地権の設定につき、次のとおり事業用借地権設定覚書（以下「本契約」という。）を締結します。

(賃貸借の目的)

- 第1条 甲は、乙が後記物件目録2記載の建物（以下「本件建物」という。）を所有する目的で、本件土地に乙のため借地借家法第24条第1項に規定する事業用借地権（以下「本件借地権」という。）を設定し、乙は、その設定を受けることを互いに約しました。なお、甲は、本件土地の範囲図が末尾添付のとおりであることを約しました。
- 2 甲及び乙は、前項の賃貸借に関し、各自の責任と負担で行う工事の区分が、末尾添付の甲乙工事負担区分表（以下「工事負担区分表」という。）のとおりであることを互いに確認しました。
- 3 甲は、本件土地につき地目を宅地としたうえで、乙に引き渡すことを約しました。

(建物の用途)

- 第2条 乙は、本件建物を乙の直営店又はフランチャイズ店が行うコンビニエンスストアの営業のために年中無休24時間使用し、又は甲若しくは甲が認めるものの使用する事務所等として使用します。なお、乙は、いかなる場合でも本件建物を居住の用に供してはなりません。
- 2 乙は、本件土地のうち建物敷地を除く空地部分の土地を来客用等の駐車場、空調室外機や看板の設置場所等として使用します。

(借地期間)

- 第3条 本件土地の借地期間は、本件建物の建築工事の着工予定日である平成19年（西暦2007年）10月29日（以下「賃貸借開始日」という。）から平成35年（西暦2023年）3月31日までの間とします。ただし、甲は、賃貸借開始日前に乙が本件建物の建築工事の準備をするため、本件土地において測量等を行うことを承認しました。なお、この期間は、本件土地の借地期間に算入されないことを、甲、乙ともに確認しました。

2 本契約は、事業用借地権を設定するためのものであり、更新その他の期間の延長は、これを行うことはできないものとし、また、乙は、本件建物の買取りを甲に請求することができないものとします。

(賃料)

第4条 乙は、甲に対し、賃貸借開始日から賃料を支払います。

2 賃貸借開始日から平成21年3月31日までの間の賃料は、月額金106万円也とし、乙は甲に対し、毎月末日限り当月分の賃料を甲の指定する下記金融機関の口座へ振込む方法により支払います。なお、1ヶ月に満たない月の賃料は、当該月の日数で日割り計算します。

記

金融機関名 スルガ銀行秦野支店

預貯金種類 普通預金

口座番号 No.1250237

名義人 ハダノシカイケイカンリシヤ クサヤマ マサヨシ
秦野市会計管理者 草山 政義

3 甲は、前項に規定する賃料及び次項の規定により算定する賃料に第2条第2項の空地部分の使用の対価が含まれることを承認しました。

4 第2項に規定する期間が満了した後の賃料は、甲が3年ごとに実施する固定資産税の評価替えに合わせ、次の算式により算定した賃料に改定することを原則として、経済情勢の変動等を考慮し、協議のうえ、その適正化を図ります。

改定後の月額賃料 = (改定前の月額賃料 - 38万円)

× 評価替え後の本件土地に接する街路の固定資産税路線価 + 38万円

評価替え前の本件土地に接する街路の固定資産税路線価

5 第2項及び第4項の規定に関わらず、賃貸借開始日から営業開始日の前日までの間及び営業終了日の翌日から第14条第1項又は第2項による本件土地の返還の日までの間の賃料の月額は、その時点の賃料の月額から38万円を減じた額とします。

(敷金)

第5条 乙は、賃貸借開始日に敷金として金500万円也を甲に預託します

2 甲は、経済情勢の変動等を考慮し、敷金の額の適正化を図る必要があるときは、乙と協議のうえ、追加の預託を求めることができるものとします。

3 甲は、第1項及び第2項による敷金の受託と引き換えに、乙に対し、敷金受託証書を交付します。

4 敷金は、賃貸借期間中無利息とし、甲は、本契約が期間満了、解除、解約その他の事由により終了したときは、第14条第1項又は第2項に規定する乙の義務の履行を確認し

た後、速やかに全額一括して乙に返還します。ただし、乙の未払賃料、その他乙の支払うべき債務があるときは、これを乙に通知のうえ、敷金から控除します。

- 5 乙は、第7条第6項に規定する場合を除き、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはなりません。

(事前承諾事項等)

第6条 甲は、次の各事項を予め承諾しました。

- (1) 乙の営業上必要なときは、随時に本件土地の一部に諸施設を付設すること。
 - (2) 随時に本件建物の模様替え等を行うこと。
 - (3) 乙がフランチャイジー並びに甲及び甲が認めるものに、本件建物を使用貸借又は賃貸借すること。
 - (4) 乙が本件建物で米、塩、酒類及びたばこ小売等の営業を希望したとき、上記の各営業のための許認可申請手続に必要な書類を提供する等の協力をする事。
- 2 乙は、前項第3号に基づき本件建物をフランチャイジー又は甲が認めるものに賃貸するときは、借地借家法第39条の取壊し予定建物の賃貸借とし、この建物賃貸借契約書の特約条項として「借地契約の終了をもって建物賃貸借契約が自動的に終了する」旨の条項を定めるなどにより、同法第35条の効果を生じさせないようにする義務を負うものとします。

(遵守事項)

第7条 乙は、甲の文書による承諾を得ないで、次の行為をしてはなりません。

- (1) 第1条の使用目的以外に本件土地を使用すること。
 - (2) 本件借地権を第三者に譲渡、転貸すること。
 - (3) 本件建物を増改築（再築を含む。）すること。
 - (4) 第2条第1項に定める本件建物の用途を変更すること。
 - (5) 本件土地の区画形質を変更すること。
- 2 甲は、前項による承諾を求められた場合、拒否すべき合理的理由がある場合を除き、これを承諾するものとし、承諾料等の名目による金銭は、これを乙に求めないものとします。
- 3 甲は、賃料債権を第三者に譲渡し、若しくは質権その他担保の用に供してはなりません。
- 4 甲が本件土地の全部又は一部を乙以外の者に譲渡しようとする場合、甲は、乙の借地権に支障をきたさないよう、甲、乙及び新所有者との間で、本契約及び本契約に付随して甲乙間で締結した諸契約に基づく甲の乙に対する権利義務その他の契約上の地位を承継する旨の契約を締結します。
- 5 甲又は乙は、その地位を変更したときは、直ちにその旨を本契約の相手方に文書で通

知します。また、甲が賃料の振込先を変更する場合も同様とします。

6 乙は、第1項第2号により、甲の承諾を得て本件借地権を第三者に譲渡するときは、本件借地権とともに、甲に対する敷金返還請求権を当該第三者に譲渡するものとし、甲は、これを承諾するものとします。

7 乙は、本件土地において事業を営むに当たり、次の各号に掲げる事項を遵守しなければなりません。

(1) 来客者による周辺道路への違法駐車防止に努めること。

(2) 酒、たばこ及び有害図書類の販売に当たっては、購入者の年齢確認の徹底を図るとともに、その他青少年の健全な育成の妨げになる行為の防止に努めること。

(3) 前2号に掲げるもののほか、本件土地が公有地であることに鑑み、来客者がその使用に相応しくない行為を行うことの防止に努めるとともに、自らがそのような行為を行わないこと。

(瑕疵担保)

第8条 甲は、本件土地の全てを何ら瑕疵のない状態で乙に賃貸するものとし、その瑕疵を起因として甲又は乙と第三者との間で紛争が生じた場合は、甲がその責任と負担でこれを解決、処理し、乙に一切の負担又は迷惑を及ぼさないことを約しました。

(善管注意義務)

第9条 乙は、善良なる管理者としての注意義務をもって本件土地を使用するとともに、近隣環境の保全に配慮しなければなりません。

2 乙は、乙の営業につき、近隣居住者その他の第三者から騒音、振動、臭気その他の苦情の申出があった場合は、自己の責任と負担において、誠意をもって当該苦情に対処するものとし、甲に一切の迷惑をかけないことを約しました。

(諸経費の負担)

第10条 乙は、次の経費を負担します。

- (1) 乙が建築する本件建物の建築費及び維持、修繕費
- (2) 乙が直接使用する上下水道・電気・ガスの公共料金
- (3) 本件建物に対する公租公課
- (4) 第1条第2項に基づき乙が行う工事部分の維持、修繕費

(使用不能となった場合の取扱い)

第11条 甲は、本件土地が天災地変その他乙の責に帰することのできない事由により制限を受け、その一部若しくは一定期間使用不能の状態となったとき、使用不能部分の割合及び期間に応じて敷金及び賃料を減額します。

12 前項による使用不能により、乙において本契約の目的を達成し得ない場合には、本契約は解除となり失効します。

(乙による期間内解約)

第12条 乙は、第3条の期間中、いつでも、書面により本契約の解約を申し入れることができます。この場合、本契約は、解約の申入れの日から6ヶ月を経過した日に自動的に終了します。

2 乙は、解約の申入れと同時に6ヶ月分の賃料相当額を支払うことにより、本契約を解約の申入れ日に終了させることができます。

(契約の解除)

第13条 甲又は乙が本契約の各条項の一つにでも違反し、又は本契約を継続しがたい重大な背信行為があった場合には、相手方は2週間の催告期間を設けて義務の履行又は改善を請求し、この期間を経過してもなおその事由が存続するときは、本契約を解除することができ、かつ被った損害の賠償を請求することができるものとします。

2 甲又は乙が次の各号の一に該当した場合は、相手方は何らの通知催告を要しないで直ちに本契約を解除することができ、かつ被った損害の賠償を相手方に請求することができますものとします。

(1) 乙が第4条の賃料の支払いを2ヶ月以上怠ったとき。

(2) 差押、仮差押、仮処分、公売処分、租税滞納処分その他公権力の処分を受け、又は事業整理、民事再生、会社更生手続の開始、破産若しくは競売を申し立てられ、又は自ら事業整理、民事再生、会社更生手続の開始、若しくは破産の申し立てをしたとき。

(3) 自ら振り出し若しくは引き受けた手形又は小切手が不渡りとなったとき。

3 甲、国又はその他公共団体において、公用若しくは、公共の用に供し、又は公益事業の用に供するため、本件土地の全部又は一部を必要とすることとなったときは、甲は、乙と協議のうえ本契約の一部若しくは全部を解除するものとします。

(契約終了に伴う措置)

第14条 乙は、本契約が期間満了するときは、第3条第1項に規定する期間満了の日までに本件建物を収去して原状回復し、建物滅失登記を行ったうえで本件土地を甲に返還しなければなりません。

2 乙は、本契約が解除、解約その他の事由により、契約期間の途中で終了したときは、終了の日の翌日から30日以内に本件建物を収去して原状回復し、建物滅失登記を行ったうえで本件土地を甲に返還しなければなりません。

3 乙は、前2項に定める義務の履行にあたり、甲に対し立退料、移転料等いかなる名目によるも一切金銭等を請求できません。

- 4 乙の責に帰すべき理由により第1項又は第2項に規定する日までに土地が返還できない場合、乙は、返還に至るまでの期間、第4条第5項に基づき算定した賃料の額の2倍の損害金を甲に支払わなければなりません。

(甲乙の責によらない事由による契約解除)

第15条 天災地変、法律、条例等に基づく規制又は行政指導等、甲乙双方の責に帰することのできない事由により、ファミリーマート店の開店営業に支障が生じたときは、乙は、本契約を解除できるものとします。

(機密保持)

第16条 甲及び乙は、本契約に関する事項及び本契約の履行を通じて知りえた相手方の情報を第三者に提供してはなりません。ただし、その情報が、秦野市情報公開条例（平成17年秦野市条例第14号）第2条第2項に規定する行政情報であり、なおかつ、第6条各号に該当する行政情報ではない場合は、この限りではありません。

(公正証書作成)

第17条 甲及び乙は、平成19年10月29日までに公証人役場において、甲乙双方の金銭債務に係る強制執行許諾約款を付した公正証書により、この覚書に定める内容に基づく事業用借地権の設定契約を締結します。なお、公正証書の作成費用は、乙の負担とします。

- 2 甲又は乙の責に帰すべき事由により、前項で定めた期日までに公正証書による事業用借地権の設定契約が成立しなかった場合、本契約は自動的に解除となり、失効します。

(裁判所)

第18条 本契約に関する紛争については、甲を管轄する裁判所を第一審の裁判所とします。

(協議)

第19条 本契約に定めのない事項については、信義に従い、誠意をもって、甲乙協議のうえ解決するものとし、協議によって解決できないときは、借地借家法その他の法令の定めに従うものとします。

上記成約を証するため本証書2通を作成し、当事者各自記名捺印のうえ、甲乙各1通を保有します。

平成19年(西暦2007年)10月22日

甲
(借地権設定者)

神奈川県秦野市桜町一丁目3番
秦野市長 古谷 義幸

乙
(借地権者)

東京都豊島区東池袋四丁目26番10号
株式会社 ファミリーマート
代表取締役社長 上田 準二

物件目録1（末尾添付の図面中、図示部分のとおり）

所 在 : 秦野市桜町一丁目
 地 番 : 1 4 4 6 番 5 の一部
 地 目 : 宅地
 地 積 : 4 9 8 . 56 m²

物件目録2

所 在 : 本件土地上
 種 類 : 店舗及び事務所
 構 造 : 木造平家建
 床 面 積 : 1 9 5 . 78 m²

甲乙工事負担区分表

工事項目	甲	乙
上下水道管の敷設		○
埋立	○	
盛り土（購入土による）	○	
整地（不陸整生、転圧）	○	
給水栓		○
排水枡		○
電柱		○
舗装（砕く石 7 150mm、AS132TOP 7 50mm）		○
建物建設工事		○

