

事業用借地権設定契約のための覚書

借地権設定者 藤江 康二、藤江 和恵...を甲として、借地権者 株式会社ミユキ商事...を乙として、甲の所有する標記土地（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23条に基づく事業用借地権（賃借権とする。以下「本件借地権」という）の設定契約を締結するため、次のとおり覚書を作成する。

甲と乙はこの覚書に基づき、令和6年5月30日までに岡崎公証役場において、事業用借地権設定契約公正証書の作成を公証人に囑託し、当該契約を締結する。

I. 標記

土地の表示	所在地	岡崎市大門二丁目	地番	2番1、2番15
	地目	畑	地積	1,216.00㎡ (約367.84坪)
土地上に建築される建物	種類	倉庫付事務所		
	構造	鉄骨折板葺二階建		
	規模	162.00㎡(約49.00坪)		
	種類	倉庫1		
	構造	鉄骨スレート葺平家建		
	規模	264.00㎡(約79.86坪)		
	種類	倉庫2		
	構造	鉄骨スレート葺平家建		
	規模	88.00㎡(約26.62坪)		
	事業内容	建物賃貸事業		
賃貸借期間	公正証書において下記のように定める。			
	西暦2024年6月1日から西暦2044年5月31日まで	20年間		
賃料等	賃料	月額331,056円		
	保証金	2,000,000円(預託済み)		

II. 契約条項

第1条 規定の不適用

- 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存続期間の延長がなく、また、借地権者は、建物の買取りを請求することはできないものとする。
- 本件借地権については、法第23条の規定に基づき法第4条（借地権の更新後の期間）、法第5条（借地契約の更新請求等）、法第6条（借地契約の更新拒絶の要件）、法第7条（建物の再築による借地権の期間の延長）、法第8条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）、法第13条（建物買取請求権）及び法第18条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）並びに民法第619条（黙示の更新）の適用はないものとする。

第2条 建物の種類等

- 乙は、本件土地をもっぱら標記事業の用に供する建物を所有するため使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。
- 本件土地上に乙が所有する建物（以下「本件建物」という）の種類、構造及び規模は、標記のとおりものとする。

第3条 借地期間

- 借地期間は、標記の期間とする。
- 前項の期間中に本件建物が滅失した場合においては、乙は甲に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本件借地契約を解約することができる。
- 乙は、契約期間中に解約しようとするとき、乙は3か月前までに甲に文書で通告し、本契約を終了することができる。

第4条 賃料

- 月額賃料は、標記金額とし、乙は甲に対し、毎月末日までに、その翌月分を甲の指定する金融機関口座に振込みにより支払うものとする。ただし、振込みにかかる費用は乙の負担とする。甲の指定振込口座は次のとおりとする。

甲指定口座	豊田信用金庫	岡崎北支店	普通	1196337	藤江 康二 (フジエ コウジ)
-------	--------	-------	----	---------	-----------------

- 賃料は租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して著しく不相当となったときは、双方協議の上決定することとする。

第5条 保証金

- 乙は甲に対し、本件借地権設定にかかる自己の債務履行を担保するため標記保証金を西暦2023年4月30日までに預託するものとする。ただし、保証金には、利息を付さないものとする。
- 乙は、保証金にかかる返還請求権を第三者に譲渡し、又は他の債務の担保に供してはならない。
- 甲は、本件借地契約終了後乙の甲に対する一切の債務を清算した後、1か月以内に保証金の残額を乙に返還するものとする。この場合には甲は、保証金から差し引く金額の内訳を乙に明示するものとする。

第6条 事前承諾事項

- 乙は、次の各号の一に該当する行為をしようとするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。
 - 本件建物につき、本件借地契約締結後建築着工以前に設計変更をしようとするとき、増改築 又は再築をしようとするとき、若しくは用途の変更をしようとするとき
 - 本件借地権を譲渡し又は本件土地を転貸しようとするとき
 - 本件土地の区画形質を変更しようとするとき

第7条 契約の解除

- 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは何らの催告なしに本件借地契約を解除することができる。
 - 第2条に違反して居住の用に供したとき
 - 第4条の賃料の支払いを、2か月以上怠ったとき
 - 第6条のいずれか一に違反したとき
 - その他乙に本件借地契約を継続し難い重大な背信行為があったとき

第8条 第三者賃借人の扱い

- 乙が、本件建物を第三者賃借人へ賃貸しようとするときは、次の各号の規定を遵守しなければならない。
 - 契約は、法第39条に定める取壊し予定の建物の賃貸借契約によること
 - 契約期間は、本件借地契約終了の1か月前に終了させること
 - 第三者賃借人に対して、法第35条（借地上の建物の賃借人の保護）の効果を生じさせないために、本件借地契約終了の1年6か月前に建物が取り壊される旨の通知をすること
 - 第三者賃借人の入居に際しては、十分に審査等を行い、反社会的集団（暴力団、暴走族、過激な政治活動団体・宗教団体など）及びその構成員の排除に努めること。

第9条 底地の譲渡

- 甲は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合には、乙に対し、あらかじめその旨を書面により通知しなければならない。
- 甲は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、乙に対する保証金返還債務を本件土地譲受人に承継させなければならない。

第10条 借主の通知義務

乙は、次の各号の一に該当するときは直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。

- 1か月以上、休業とするとき
- 緊急時の連絡先の変更
- 代表者の変更

第11条 原状回復義務等

- 本件借地権の存続期間が満了した場合、第3条第2項により解約された場合、又は第7条により本件借地契約が解除された場合は、乙は甲に対し、本件建物その他の工作物を自己の費用をもって取去し、原状に復して更地で返還するとともに、当該建物の滅失登記を申請しなければならない。
- 乙は、明渡しに際し、移転料・立退料等名目のいかなるものも甲に対し、一切の金銭請求をすることはできない。
- 本件借地契約終了と同時に乙が本物件を明け渡さないときは、乙は本件借地契約終了の翌日から明渡し完了に至るまで、直近賃料の2倍相当額の損害金を支払うものとする。

第12条 協議事項

- 本件借地契約に定めがない事項、又はこの契約条項に解釈上の疑義が生じた事項については、甲及び乙が、民法その他の関係法令及び不動産取引の慣行に従い、誠意を持って協議し、解決するものとする。

第13条 管轄裁判所

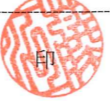
- 本件借地契約に関する紛争については、本件土地の所在地を管轄する裁判所を管轄裁判所とする。

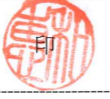
第14条 特約事項

- 公正証書作成費用は甲乙折半とする。



この覚書は、2通作成し、甲、乙署名捺印の上、甲乙その1通を保有する。

令和6年6月11日

住所 岡崎市大門2丁目5番地2
甲(賃貸人) 氏名 藤江康二 
電話番号 0564-26-1769

住所 岡崎市大門2丁目5番地2
甲(賃貸人) 氏名 藤江和恵 
電話番号 0564-26-1769

住所 〒444-2136 愛知県岡崎市上里三丁目4番地2
ワキタビル1階
乙(賃借人) 氏名 株式会社 ミユキ商事 
代表取締役 近藤 康弘
電話番号 TEL (0564)26-3939 FAX (0564)26-3232

媒介業者 免許証番号 愛知県知事(8)第16172号
所在地 愛知県岡崎市上里三丁目4番地2
商号 株式会社ミユキ商事
代表者 代表取締役 近藤 康弘 
電話 (0564)26-3939
取引士 (愛知県)第066095号 近藤 由美子 

正本

令和6年第231号

事業用定期借地権設定契約公正証書 正本

本職は、令和6年5月14日、当事者の囑託により、以下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。

法律行為の本旨

第1条（契約の趣旨等）

借地権設定者 藤江康二、藤江和恵を甲として、借地権者 株式会社ミュキ商事を乙として、甲と乙は、甲の所有する下記記載の土地（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23条第2項に基づく事業用借地権（賃借権とする。以下「本件借地権」という）の設定契約を締結する。

記

所在 岡崎市大門二丁目

地番 2番1、2番15

地目 畑

地積 1,216.00㎡（約367.84坪）

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

岡崎公証人合同役場

の築造による存続期間の延長がなく、また、借地権者は、建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23条の規定に基づき法第4条（借地権の更新後の期間）、法第5条（借地契約の更新請求等）、法第6条（借地契約の更新拒絶の要件）、法第7条（建物の再築による借地権の期間の延長）、法第8条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）、法第13条（建物買取請求権）及び法第18条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）並びに民法第619条（黙示の更新）の適用はないものとする。 _____

第2条 建物の種類等 _____

1. 乙は、本件土地をもっぱら建物賃貸事業の用に供する建物を所有するため使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。 _____

2. 本件土地に乙が所有する建物（以下「本件建物」という）の種類、構造及び規模は、下記のとおりのものである。 _____

記 _____

種類 倉庫付事務所

構造 鉄骨折板葺二階建

規模 162.00 m² (約49.00坪)

種類 倉庫1

構造 鉄骨スレート葺平家建

規模 264.00 m² (約79.86坪)

種類 倉庫2

構造 鉄骨スレート葺平家建

規模 88.00 m² (約26.62坪)

第3条 借地期間

1. 借地期間は、西暦2024年6月1日から西暦2044年5月31日までの20年間とする。

2. 前項の期間中に本件建物が滅失した場合においては、乙は甲に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本件借地契約を解約することができる。

3. 乙は、契約期間中に解約しようとするとき、乙は3か月前までに甲に文書で通告し、本契約を終了することができる。

第4条 賃料

1. 賃料は、月額金 331,056 円とし、乙は甲
に対し、毎月末日までに、その翌月分を甲の指定する
金融機関口座に振込みにより支払う。ただし、振込み
にかかる費用は乙の負担とする。甲の指定振込口座は
次のとおりとする。 _____

甲指定口座 _____

豊田信用金庫 岡崎北支店 _____

普通 1196337 _____

藤江康二 (フジエ コウジ) _____

2. 賃料は租税その他の公課の増減により、土地の
価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動によ
り、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して著しく不
相当となったときは、双方協議の上決定することとす
る。 _____

第5条 保証金 _____

1. 乙は甲に対し、本件借地権設定にかかる自己の
債務履行を担保するため保証金 2,000,000 円
を預託済みである。ただし、保証金には、利息を付さ
ないものとする。 _____

2. 乙は、保証金にかかる返還請求権を第三者に譲

渡し、又は他の債務の担保に供してはならない。——

3. 甲は、本件借地契約終了後乙の甲に対する一切の債務を清算した後、1か月以内に保証金の残額を乙に返還するものとする。この場合には甲は、保証金から差し引く金額の内訳を乙に明示するものとする。——

第6条 事前承諾事項——

1. 乙は、次の各号の一に該当する行為をしようとするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。——

(1) 本件建物につき、本件借地契約締結後建築着工以前に設計変更をしようとするとき、増改築又は再築をしようとするとき、若しくは用途の変更をしようとするとき——

(2) 本件借地権を譲渡し又は本件土地を転貸しようとするとき——

(3) 本件土地の区画形質を変更しようとするとき——

第7条 契約の解除——

1. 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは何らの催告なしに本件借地契約を解除することができる。

(1) 第2条に違反して居住の用に供したとき——

(2) 第4条の賃料の支払いを2カ月以上怠ったとき

(3) 第6条のいずれか一に違反したとき

(4) その他乙に本件借地契約を継続し難い重大な背信行為があったとき

第8条 第三者賃借人の扱い

1. 乙が、本件建物を第三者賃借人へ賃貸しようとするときは、次の各号の規定を遵守しなければならない。

(1) 契約は、法第39条に定める取壊し予定の建物の賃貸借契約によること

(2) 契約期間は、本件借地契約終了の1カ月前に終了させること

(3) 第三者賃借人に対して、法第35条（借地上の建物の賃借人の保護）の効果を生じさせないために、本件借地契約終了の1年6カ月前に建物が取り壊される旨の通知をすること

(4) 第三者賃借人の入居に際しては、十分に審査等を行い、反社会的集団（暴力団、暴走族、過激な政治活動団体・宗教団体など）及びその構成員の排除に努めること。

第9条 底地の譲渡

1. 甲は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合には、乙に対し、あらかじめその旨を書面により通知しなければならない。

2. 甲は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、乙に対する保証金返還債務を本件土地譲受人に承継させなければならない。

第10条 借主の通知義務

乙は、次の各号の一に該当するときは直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。

一 1か月以上、休業とするとき

二 緊急時の連絡先の変更

三 代表者の変更

第11条 原状回復義務等

1. 本件借地権の存続期間が満了した場合、第3条第2項により解約された場合、又は第7条により本件借地契約が解除された場合は、乙は甲に対し、本件建物その他の工作物を自己の費用をもって収去し、原状に復して更地で返還するとともに、当該建物の滅失登記を申請しなければならない。

2. 乙は、明渡しに際し、移転料・立退料等名目の
いかんを問わず甲に対し、一切の金銭請求をすること
はできない。 _____

3. 本件借地契約終了と同時に乙が本物件を明け渡
さないときは、乙は本件借地契約終了の翌日から明渡
し完了に至るまで、直近賃料の2倍相当額の損害金を
支払う。 _____

第12条 協議事項 _____

1. 本件借地契約に定めがない事項、又はこの契約
条項に解釈上の疑義が生じた事項については、甲及び
乙が、民法その他の関係法令及び不動産取引の慣行に
従い、誠意を持って協議し、解決するものとする。 —

第13条 管轄裁判所 _____

1. 本件借地契約に関する紛争については、本件土
地の所在地を管轄する裁判所を管轄裁判所とする。 —

第14条 特約事項 _____

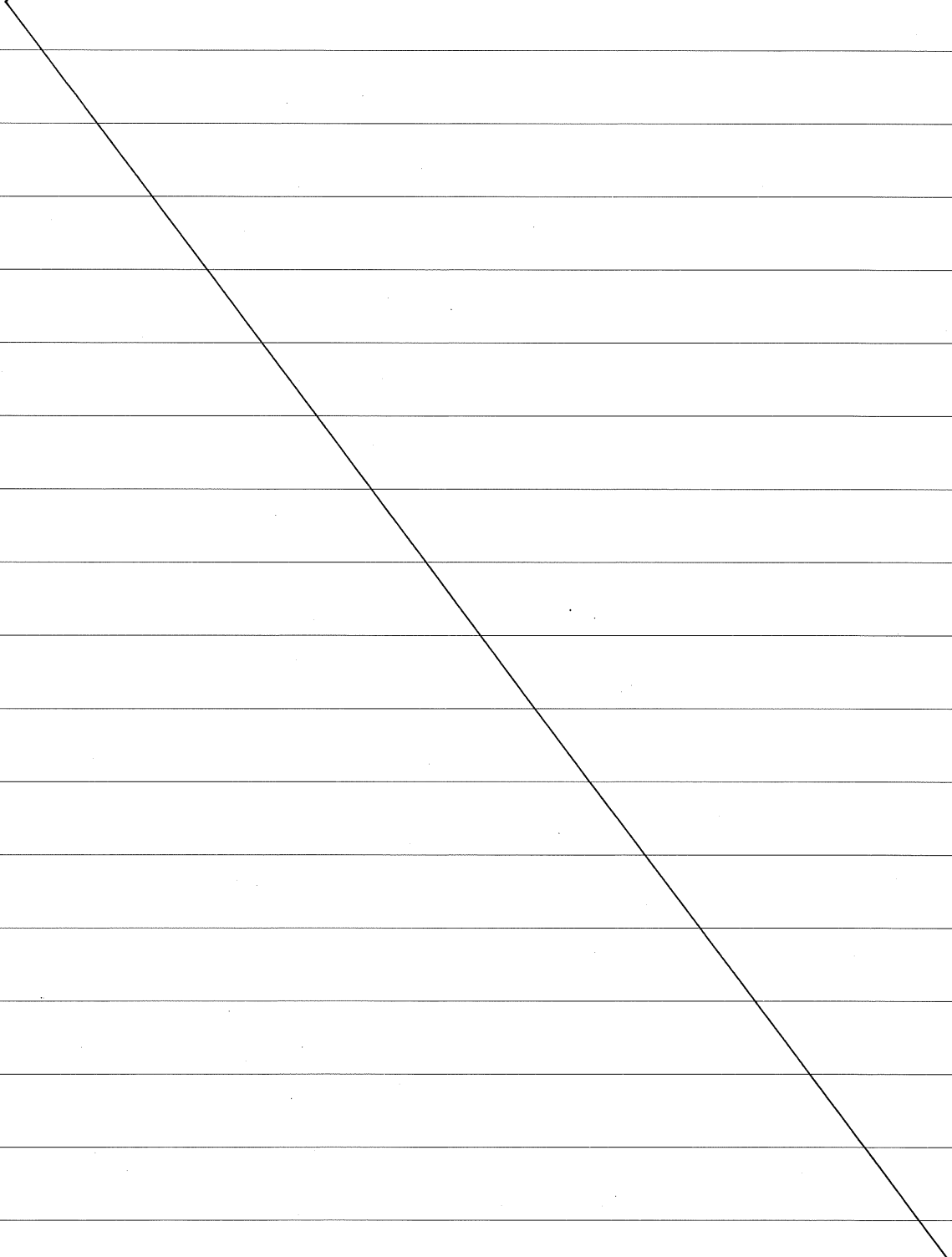
1. 公正証書作成費用は甲乙折半とする。 _____

第15条 (強制執行認諾) _____

甲及び乙は、本契約に定める金銭債務につき、その
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。

以上



(本旨外要件)

住所 愛知県岡崎市大門2丁目5番地2

職業 会社員

借地権設定者 藤 江 康 二

昭和42年11月26日生

住所 愛知県岡崎市大門2丁目5番地2

職業 会社員

借地権設定者 藤 江 和 恵

昭和46年7月10日生

住所 名古屋市昭和区八事富士見106番地の2

ライオンズヒルズ高峯5-109号

職業 会社員

上記借地権設定者両名代理人

近 藤 由 美 子

昭和51年7月22日生

本店 愛知県岡崎市上里三丁目4番地2

ワキタビル1階

借地権者 株式会社ミュキ商事

上記代表者代表取締役 近 藤 康 弘

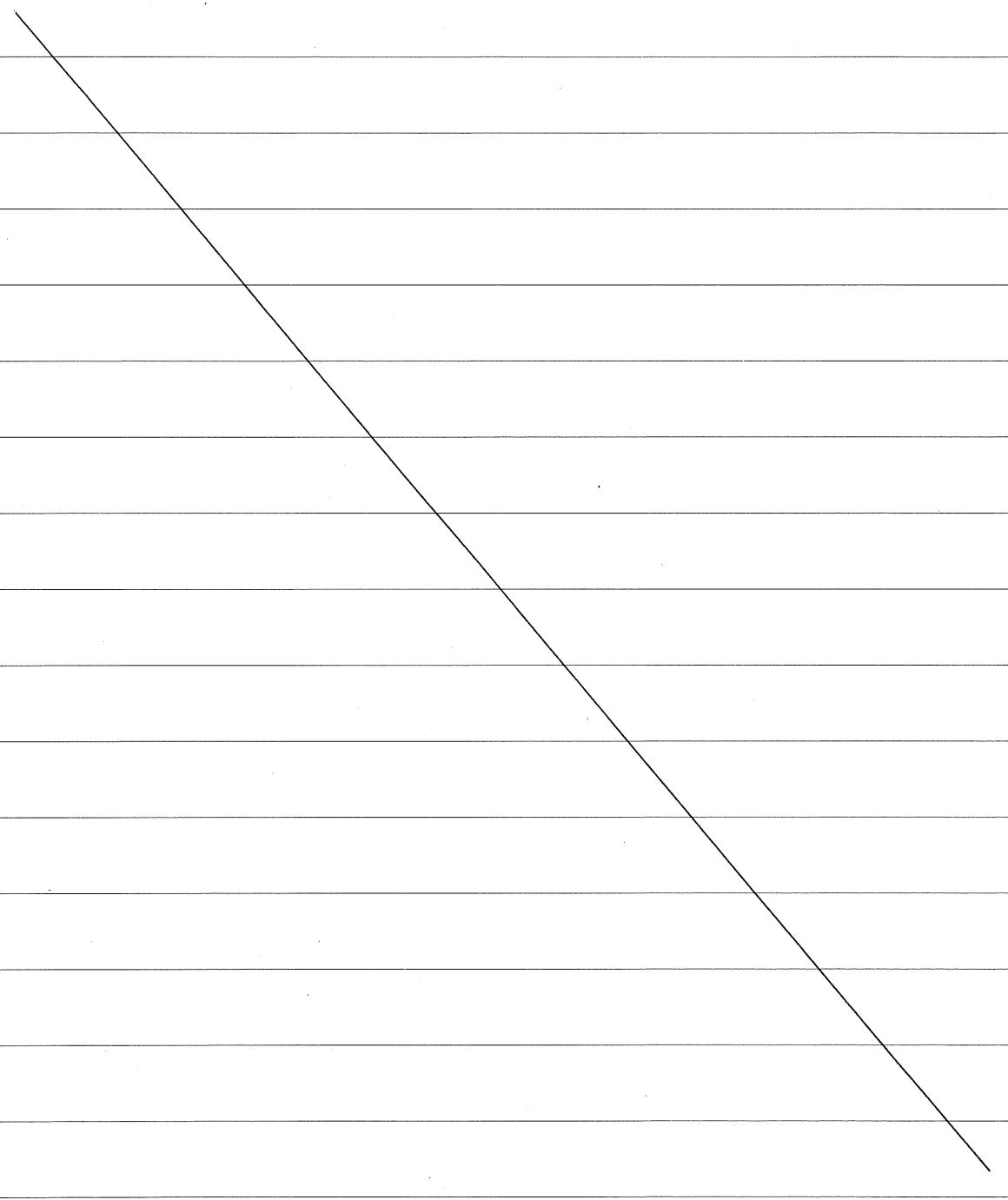
昭和47年1月2日生

住所 愛知県蒲郡市形原町東中畑65番地9

職業 会社員

上記借地権者代理人 池 田 啓 貴

平成4年1月13日生

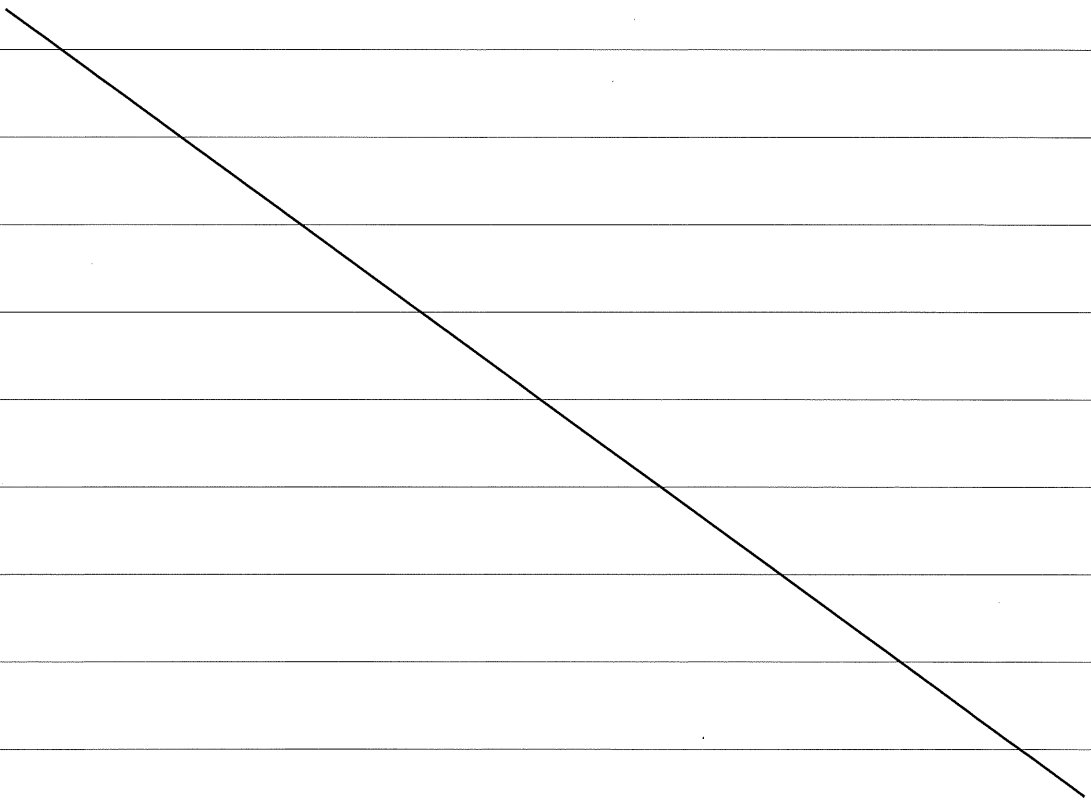


上記 近藤由美子は、運転免許証の提出により人違いでないことを証明させた。 _____

上記 近藤由美子の提出した委任状は認証がないから本人の印鑑登録証明書の提出によりその真正なことを証明させた。 _____

上記 池田啓貴は、運転免許証の提出により人違いでないことを証明させた。 _____

上記 池田啓貴の提出した委任状は認証がないから本人の印鑑証明書の提出によりその真正なことを証明させた。 _____



この証書は、下記年月日・場所において法律の規定に従い作成し、列席者に読み聞かせ・閲覧させたところ、各自これを承認し、本職と共に次に署名押印する。

作成年月日 令和 6年5月14日

作成の場所 岡崎公証人合同役場

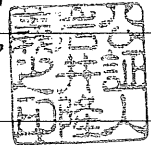
岡崎市羽根町字貴登野 15 番地

シビックセンター 2 階

名古屋法務局所属

公 証 人

岩井隆新



近藤 由美子



池田 啓貴



この正本は 株式会社ミュキ商事 の請求により
令和6年5月14日 本職役場において原本に基づき
作成した。 _____

岡崎市羽根町字貴登野15番地

シビックセンター2階

名古屋法務局所属

公 証 人

芳井隆哉

