

葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業

事業用定期借地権設定契約書（案）  
（市有地）

令和 7 年 7 月

葛城市

# 葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業 事業用定期借地権設定契約書

葛城市（以下「甲」という。）と【事業者名（代表構成員）】（以下「乙」という。）は甲の所有する土地について、事業用定期借地権設定を目的に以下の条項により本契約を締結する。

（内容）

第1条 甲は、乙が行う「葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業」（以下、「借地事業」という。）に要する事業用地として、その所有する次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）に、事業用定期借地権を設定して乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

一 所在地 奈良県葛城市竹内長尾●●●

二 地 目 ●●

三 地 積 ●●m<sup>2</sup>

2 本契約により甲が乙のために設定する借地権は、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項に基づく事業用定期借地権であり、同項に基づき、法第3条から第8条まで、法第13条（建物買取請求権）及び法第18条（建物の再築の許可）並びに民法第619条（賃貸借の更新の推定等）の適用がないことを相互に確認する。

3 甲は、乙に対し、本件土地を現状有姿にて本契約締結日に引き渡す。

4 借地事業の内容は、甲、乙が令和7年●月●日付で締結した「葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業 基本協定書」（以下「基本協定」という。）、甲が公表した「葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業 募集要項」（附属資料を含み、以下「募集要項」という。）、募集要項に関する質問回答、乙が甲に提出した「葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業 事業提案書」（乙が作成した甲からの質問に対する回答書及び基本協定締結までに提出したその他の一切の書類で甲が認めたものを含み、以下「事業提案書」という。なお、基本協定、募集要項及び事業提案書を合わせて以下「基本協定等」という。）により特定される。

（使用目的、建物の用途等）

第2条 乙は、本件土地を、借地事業として基本協定等により定められる建物（以下「本件建物」という。）を建設し、管理するためにのみ使用するものとし、本件建物を居住の用に供することはできないものとする。

（借地権の存続期間）

第3条 本件借地権の存続期間は、本契約締結日から●年間とする。

（賃貸料）

第4条 賃貸料は、年額●●●●円若しくは甲の会計年度ごとに本件土地の固定資産評価相当価格に100分の5を乗じた額に貸付面積の割合を乗じた額のいずれか高い額とする。

2 前項の賃貸料は、当概年の4月1日から翌年の3月31日までの額とする。

- 3 第1項の貸付面積に1m<sup>2</sup>未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。
- 4 賃貸借期間が年度の途中において開始又は終了する場合のその年度の賃貸料の金額は、当該期間に1年に満たない端数があるときは、日割り（1年を365日とする。）をもって計算した額とする。
- 5 賃貸料に1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

#### （賃貸料の納入）

- 第5条 乙は、前条第1項による賃貸料年額を甲が毎年4月中に発行する納入通知書を受領後、30日以内（以下、「納入期限」という。）に甲に納入しなければならない。
- 2 乙は前項の納入期限に賃貸料を納入しないときは、その納入期間末日の翌日から完納の日まで未払賃貸料について、政府契約の支払い遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条に規定する率の割合で遅延利息を支払わなければならない。

#### （契約保証金）

- 第6条 乙は、第4条第1項に定める初回の賃貸料の年額に相当する額を契約保証金として甲に納入するものとする。
- 2 前項の契約保証金には、利息を付さないものとする。
  - 3 乙は、本契約締結後、遅滞なく、第1項の保証金を甲の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 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行し、第22条に定める本件土地の明渡しを終了したときは、本契約に関して生じた乙の未払債務がある場合は当該未払債務額及び損害賠償の額を保証金から充当したうえで当該充当額を差し引いた金額を、乙の未払債務がない場合は契約保証金の全額を、乙に対し、遅滞なく還付するものとする。

#### （契約不適合責任）

- 第7条 乙は、本契約締結後、本件土地に直ちに発見することができない本契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）があることが判明した場合、速やかに甲に連絡し、甲の確認を受けるものとする。
- 2 前項の契約不適合が、本件土地の面積の実測面積が募集要項で示した面積と異なる場合を除き、甲が事前に提示した内容その他一般に利用できる資料等によっては予測できないものである場合において、当該契約不適合に起因して乙が借地事業を継続して実施するために対策又は処分等が必要と合理的に認められる場合、当該対策又は処分等は甲が行うものとする。なお、乙は当該契約不適合について甲に対して当該対策又は処分等の請求のほかに、当該契約不適合により借地事業に支障が現に生じている間の賃貸料の減免を請求できるものとするが、その他に損害賠償等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。

#### （許認可の取得）

- 第8条 本件土地について、本件建物建設のために開発許可その他の許認可又は届出等の手続きが必要となる場合、乙が自らの責任と費用において取得又は届出等の手続きを行うものとする。

#### （現状変更の承諾）

第9条 乙は、本件土地の現状を変更しようとするときは、予め甲の承諾を得なければならない。

(建物の増改築等)

第10条 乙は、本件建物の増改築又は再築（以下「増改築等」という。）をしようとするときは、予め甲に増改築等の工事図面等を提出し、甲の承諾を得て行わなければならない。

2 本件建物を増改築等した場合でも、本件借地権の存続期間は延長されないものとする。

(禁止行為)

第11条 乙は、本件土地及び本件建物において、次の行為をしてはならない。

- (1) 公序良俗に反する行為
- (2) 甲若しくは近隣に迷惑となる行為

(無断譲渡転貸等の禁止)

第12条 乙は、予め甲の事前の承諾を得た場合を除き、以下の各号に定める行為を行ってはならない。

- (1) 本契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸し、担保その他の権利の用に供し、又は本契約上の地位を承継させること
  - (2) 本件建物の全部又は一部の所有権の移転
  - (3) 本件建物の全部又は一部の担保提供その他の方法による処分
  - (4) 本件建物を事業提案書記載の用途以外に使用すること又は使用させること
  - (5) 本件建物を事業提案書記載の者以外に使用させること
- 2 乙が前項に違反したときは、乙に対する何らの通知催告を要せず、甲は直ちに本契約を解除することができる。

(暴力団排除)

第13条 乙は、自己が知る限りにおいて、自ら暴力団、暴力団関係団体その他の反社会的勢力との間において取引がないこと、及び自らの役員、従業員又は関係会社の中に、これらの反社会的勢力に属する者が存在しないことを甲に対して表明し、保証する。

2 甲は、乙が前項の表明、保証に違反していることが判明したときは、乙に対する何らの通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。

(本件土地の保全義務等)

第14条 乙は、善良なる管理者の注意をもって、本件土地の維持管理に努めるものとし、保全、改良その他の行為のために要する費用は、乙の負担とする。

- 2 天災地変により本件土地に地盤沈下その他のき損が発生した場合、乙がその責任及び負担により、その修繕を行うものとする。
- 3 本件土地の利用に関して、近隣居住者、顧客、通行人その他の第三者からの苦情、異議申立て又は損害賠償請求があった場合等の本件土地の利用に伴って発生した事故等については、乙はその責任においてこれを解決しなければならない。

(法令遵守)

第15条 乙は、本件土地及び本件建物の使用にあたっては、法令に従い、日照、風害、

排水、電波及び公害等の環境対策に万全を期さなければならない。

(本件土地等への立ち入り)

第16条 甲は、本件土地の維持、保全又は管理上の必要があるとき又は乙が本契約に従った本件土地若しくは本件建物を本契約に定める用途のために使用していることその他本契約の遵守状況を確認するために必要があるときは、甲又は甲の指定した者は、本件土地又は本件建物への立入点検を行い、必要な措置を講じることができる。

(商号等の変更)

第17条 乙は、商号、本店所在地又は代表者を変更したときは、甲に対し、速やかに書面をもって届け出なければならない。

- 2 乙が前項の手続を怠ったため、従前の商号、本店所在地又は代表者宛に甲からなされた通知又は催告等が到達せず、又は遅延した場合には、それらが通常到達すべかりし時に到達したものとみなす。

(中途解約)

第18条 乙は第3条に定める存続期間内であっても、本契約を解約させようとする日の1年前までに甲に書面での申し入れを行い、次項の違約金について本契約の全部を解約する日の6か月前までに支払ったときは、本契約の全部を解約することができる。但し、本項によっても本契約の一部の解約は認めない。

- 2 乙は、前項により本契約の全部を中途解約する場合、第4条第1項に定める初回の賃貸料の年額に相当する額を中途解約違約金として甲に支払わなければならない。
- 3 年度の途中において第1項の解約の申し入れをした場合、乙は甲に対して翌年度の賃貸料については第5条第1項に基づき翌年度の1年分の賃貸料を支払うものとし、当該賃貸料のうち解約後の部分に相当する賃貸料については、前項で定める中途解約違約金を甲に支払った場合、甲は乙に返還するものとする。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙が次の各号の一にでも該当したときは、乙に対して何らの通知催告をすることなく、本契約を解除することができる。

- (1) 借地事業に関して必要な法令上の指定若しくは許可等が得られる見込みがない合理的に認められるとき又は当該指定若しくは許可等が中止若しくは取り消され、中止が解かれ若しくは再度得られる見込みがないと合理的に認められるとき。
- (2) 正当な理由なく、本契約の締結後3ヶ月以上借地事業に着手せず、又は中断し、借地事業を実施する見込みがないと認められるとき。
- (3) 賃貸料その他の債務又は契約保証金の納入を納入期限から2ヶ月以上怠ったとき。
- (4) 手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
- (5) 差押、仮差押、仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立を受けたとき。
- (6) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始等の申立を受け、又は申立をしたとき。
- (7) 反社会的勢力が本件土地又は本件建物を使用していることが判明したとき。

- (8) 公序良俗に反する行為があったとき、又はそのような行為を助長するおそれがあるとき。
  - (9) 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
  - (10) 乙の信用が著しく失墜したと甲が合理的に認めたとき。
  - (11) 法令の規定に違反し、改善の見込みがないと合理的に認められるとき。
  - (12) 借地事業に係る資金調達等ができなくなったことにより、借地事業を実施できない、又は実施する見込みがないと合理的に認められるとき。
  - (13) 基本協定が終了したとき（解除されたときを含む。）。
  - (14) 各号に準ずる事由その他、乙の責めに帰すべき事由により、甲が本契約を継続しがたいと合理的に認めたとき。
- 2 第12条第2項、第13条第2項及び前項の場合を除き、乙が本契約条項に違反したときは、甲は、乙に対して相当の期間を定めてその是正を催告し、その期間内にその是正が行われなるときには、本契約を解除することができる。
  - 3 乙は、第12条第2項、第13条第2項又は前2項に基づき、甲より本契約を解除されたときは、第4条第1項に定める賃貸料の年額に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。なお、当該違約金の定めは損害賠償額の予定ではなく、これにより甲が被った損害のうち、当該違約金により回復されないものがあるときは、その部分について甲が乙に対して損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。
  - 4 甲は、前項に関わらず、乙が第5条に基づき甲に支払った賃貸料を返還しないものとする。

（不可抗力等による事業の終了又は遅延）

- 第20条 震災及び大災害、法令・規則の制定・改廃等、甲及び乙のいずれの責めにも帰すべからざる不可抗力事由により、借地事業の継続が困難となったときは、甲又は乙の申し出により、甲乙協議のうえ本契約を解除することができる。
- 2 前項により本契約を解除する場合、乙は、自己の責任及び費用で、本件建物又はその出来形（以下において「本件建物等」という。）及び本件土地に設置した工作物、設備、看板等を本件土地から収去して、甲に本件土地を引渡し時の原状に回復したうえで甲に明渡すものとする。但し、原状に回復することが不相当として甲が別途指示した場合においては、この限りではない。この場合において、本件土地の明渡し期日については、乙が本件建物の撤去に要する期間を斟酌し、甲乙協議して定めるものとする。
  - 3 前項の場合において、甲は、乙が本件土地の明渡しの日までの日数に応じ、乙が第5条に基づき甲に支払った賃貸料を返還するものとする。
  - 4 甲及び乙は、前項を除き、相互に損害賠償請求その他一切の金銭的請求をしないものとする。

（本件土地の明渡し）

- 第21条 前条第1項にて定める場合を除き、事由のいかんを問わず本契約が終了したときは、乙は、自己の責任及び費用で、直ちに本件建物等及び本件土地に設置した工作物、設備、看板等を本件土地から収去して、本件土地を引渡し時の原状に回復した上で、これを甲に明け渡す。但し、原状に回復することが不相当として甲が別途指示した場合においては、この限りではない。
- 2 乙は、本件建物について設定された担保権その他一切の権利を本件土地の明渡し時まで消滅させなければならない。

- 3 乙が第1項の明渡し義務を履行しないときは、甲は、自ら本件建物等及び乙が本件土地に設置した工作物、設備、看板等を本件土地から収去し、本件土地の原状回復を行うことができるものとする。このときにおいて、乙は、甲が行う当該収去及び原状回復の措置に異議を申し出ることができず、また、甲の当該措置に要した費用を負担し、甲に生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 乙が本件土地の明渡しを遅滞した場合、乙は、甲に対し、本契約終了の日の翌日から本件土地の明渡しが終了するまでの間、第4条の賃貸料の1.5倍に相当する額の賃貸料相当損害金（本件土地の返還日までの日割り計算により算出する。）を甲に支払うものとする。

（新たな賃貸借契約の締結）

第22条 甲及び乙は、第3条の賃貸借の期間の終了に際し、新たな賃貸借期間を定める契約を希望する場合にあっては、書面により賃貸借の期間終了日の1年前までに相手方に申し入れを行う。

- 2 前項の定めに基づき、甲及び乙の間で新たな賃貸借契約が締結された場合には、乙は前条に定める義務を負わないものとする。

（登記）

第23条 甲は、本契約締結後、乙が本件借地権に係る借地権設定登記を行うために甲に協力を求めた場合、これに協力するものとする。この場合の登記に要する費用は、乙の負担とする。

- 2 本件借地権の存続期間が満了した場合又は本契約が途中で解除により終了する場合には、乙は、自己の負担により、本件借地権の抹消登記をしなければならない。
- 3 乙が前項の規定による義務を履行しない場合には、甲は、本件借地権の抹消登記に係る手続を行うものとする。この場合の登記に要する費用は、乙の負担とする。

（有益費又は必要費）

第24条 乙は、本件土地について有益費又は必要費を支出した場合においても、償還請求その他名目の如何を問わず、甲に対してその支払を求めることはできないものとする。

（守秘義務）

第25条 甲及び乙は、本契約に関連して知り得た事項を、相手方の事前の書面による承諾なしに、第三者に開示又は漏えいしてはならないものとし、本契約終了後も同様とする。

（公正証書作成費用）

第26条 本契約の締結に要する公正証書の作成及びその費用、登記費用等は、乙の負担とする。

（管轄裁判所）

第27条 本契約に関する紛争については、奈良地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(協議事項)

第28条 本契約に定めのない事項及び本契約の条項の解釈に疑義を生じた事項については、甲と乙が誠意をもって協議の上、解決するものとする。

(強制執行の許諾)

第29条 乙は、本公正証書に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、契約当事者記名押印の上、それぞれその1通を所持する。

令和●年●月●日

甲 奈良県葛城市柿本 166 番地  
葛城市  
葛城市長 阿古 和彦

乙 所在地  
名 称  
代表者氏名