

6 事業用定期借地権設定に関する基本協定（案）

事業用定期借地権設定に関する基本協定（案）

八尾市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、甲所有の市営住宅用地を貸付け、コンビニエンスストアの営業を行うことに関して次の条項のとおり合意する。

（目的）

第1条 事業用定期借地権設定に関する基本協定（以下「本協定」という。）は、乙がコンビニエンスストアの営業を行うに当たり、建設工事及び事業開始等が確実かつ円滑に推進されることを目的とする。

（貸付土地）

第2条 甲から乙に貸付ける土地（以下「本貸付物件」という。）の表示は、末尾記載のとおりとする。

（借地権設定契約の締結）

第3条 甲及び乙は、本貸付物件で専らコンビニエンスストアの用に供する建物及び附帯施設（以下「本件建物等」という。）の所有を目的とする借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に定める事業用定期借地による借地権設定契約を締結する。

2 前項に規定する契約（以下「本契約」という。）は、令和5年1月31日までに別途これを締結する。

3 本契約の締結は、事業開始に必要な諸手続き及び許認可・承認等（※1）が終了し、又は取得された後行うものとする。

4 乙は、本貸付物件の利用計画が募集条件に適合することを証するため、甲の請求があった場合は、必要な図書等を提出しなければならない。

（借地権）

第4条 本件借地権については、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものを含む。）及び建物の再築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を請求することが出来ないものとする。

2 本件借地権については、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。

3 本契約に基づく借地権の存続期間は、契約締結の日から20年間とする。

（貸付料及び契約保証金）

第5条 本契約の貸付料は、年額金〇〇〇〇円とする。

2 乙は甲に対して、本件借地権設定に係る自己の債務不履行を担保するため契約保証金を預託するものとする。

3 本契約の契約保証金は、年額貸付料に相当する額とする。

4 前項の契約保証金は、本協定締結後、甲の発行する納入通知書（※2）により本契約締結までに納入しなければならない。

5 契約保証金は契約の終了に伴い、本貸付物件の返還を受け、かつ本件建物等の登記を行った場合には建物滅失登記がなされた後、甲は、乙に対して金利を付さず返還するものとする。

6 甲は、本契約に基づいて生じた乙の債務で未払いのものがあるときは前項契約保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を返還するものとする。

（貸付料の支払）

第6条 乙は、前条第1項の貸付料について、毎年度4回に分け、甲の発行する納入通知書により甲に支払わねばならない。

2 各年度の第1回分は4月30日までに、第2回分は7月31日までに、第3回分は10月31日までに、第4回分は1月31日までに支払うものとする。ただし、本契約にいう会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

3 貸付料は、本契約締結日から発生する。なお、当該年度の貸付期間が1年未満となる、初年度及び最終年度の貸付料は、年365日の日割計算で貸付料を計算し、1円未満を切り捨てた額とする。

（有益費等請求権の放棄）

第7条 乙は、本貸付物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

（登記）

第8条 本契約締結後、乙は本件建物等について表示登記及び保存登記をする場合は、その完了後、建物に係る全部事項証明書1通を甲に提出しなければならない。

2 乙は、前項の登記をした場合は、本契約終了後速やかに乙の責任と負担において滅失登記をしなければならない。

(乙の責務)

第9条 乙は、事業の執行において必要な手続きを、信義に則り誠実に行うものとする。

2 乙は、本協定締結後、本貸付物件の管理を行うものとする。

(費用負担)

第10条 明示的に合意されたものを除き、甲及び乙は、本協定及び本協定で言及するその他の書類作成、締結及び実行に関する費用を各自負担する。

2 乙は、本契約の公正証書作成費用、本件建物等に係る登記費用その他の諸費用の一切を負担する。

(管轄裁判所)

第11条 本協定に関して甲乙間に紛争が生じた場合は、甲、乙、双方とも誠実に紛争解決に努力するものとする。

2 甲乙間で紛争が解決できない場合は、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所として紛争の解決に努めるものとする。

(疑義の決定)

第12条 本協定に定めのない事項又は疑義を生じたときは、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

甲 大阪府八尾市本町一丁目1番1号
八尾市
代表者 市長 ⑩

乙 ○○○○○○○○○
○○○○○○○○
○○○○○○○○ ⑩

(本貸付物件の表示)

所在 大阪府八尾市幸町五丁目1番1
地目 宅地
地積 1,233.32 m²

※1 主な諸手続き並びに許認可・承認等としては、開発協議、河川法協議、建築確認、道路工事施行承認等を想定しています。

※2 納入通知書の納期限は、通常の場合、発行日から20日となります。

このページは空白です。

7 事業用定期借地権を設定する旨の公正証書を作成することを目的とする合意書(案)

事業用定期借地権を設定する旨の 公正証書を作成することを目的とする合意書 (案)

貸付人八尾市（以下「甲」という。）と、借受人〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項を内容とする借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項の規定に基づく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。

（貸付物件）

第1条 甲は、その所有する末尾「物件の表示」記載の土地（以下「本貸付物件」という。）を乙に賃貸する。

2 甲は、第6条に定める貸付期間の初日に、本貸付物件を乙に引き渡す。

（善管注意義務）

第2条 乙は、善良な管理者の注意義務をもって本貸付物件を使用しなければならない。

2 乙は、地域の交通の安全及び保安を確保するとともに、騒音対策、看板、照明等の設置、廃棄物処理等について適切に配慮し、近隣の住環境を良好に維持することに努めなければならない。

（本契約の目的）

第3条 本契約は、甲及び乙が、本貸付物件に法第23条第2項に規定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

2 本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。

（使用目的）

第4条 乙は、本貸付物件を使用するに当たり、専らコンビニエンスストアの用に供するための建物及び付帯施設（以下「本件建物等」という。）を所有し、その全部を乙が自ら使用し、他の目的に使用してはならない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

2 本貸付物件上に乙が有する本件建物等の構造及び規模は、末尾「物件の表示」記載のとおりとする。

3 乙は、本貸付物件及び本件建物等の全部又は一部を居住の用に供してはならない。

（禁止用途）

第5条 乙は、本貸付物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

2 乙は、本貸付物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条第1項の規定による観察処分を受けた団体、若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等に指定されているものの事務所その他これらに類するものなど、公序良俗に反する用に供してはならない。

3 乙は、本貸付物件を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。

4 乙は、本貸付物件を悪臭・騒音・土壌汚染、大型車両の通行増大が予想される資材置場、残土置場等の近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。

5 乙は、第三者をして、前4項に掲げる用途に供させてはならない。

（貸付期間）

第6条 貸付期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの20年間とする。

2 乙は、本契約締結後に、本件建物等の建築に着手する。

(契約の更新等)

第7条 本契約は、法第23条第2項の規定に基づくものであるから、法第3条から法第8条、法第13条及び法第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は適用されないので、前条第1項に規定する貸付期間の満了により終了し、契約の更新はないものとする。

(貸付料)

第8条 本貸付物件の貸付料は、年額金〇〇〇〇円とする。ただし、1年未満の期間については、年365日の日割計算によるものとする。なお、1円未満は切り捨てとする。

2 貸付料は、本契約締結日の3年目の応当日を第1回として3年毎に改定し、翌4月1日から適用するものとする。

3 前項の改定は、下記の算式により行う。なお、1円未満は切り捨てとする。

新貸付料＝従前の貸付料×変動率

変動率＝貸付料改定時直前暦年の年平均消費者物価指数÷従前貸付料決定直前暦年（第1回目の改定の際は、令和3暦年）の年平均消費者物価指数（いずれも総務省統計局の大阪市における消費者物価指数総合指数）

4 第2項の規定により、貸付料を改定するときは、甲は改定通知書により乙に通知する。

5 前項の通知があったときは、第1項の規定にかかわらず、本契約に定める貸付料は、当該通知額とする。

6 第6条第1項に定める貸付期間の中途において、本契約が解除されたときは、乙は、本契約が解除された日までの貸付料を支払う。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とする。なお、1円未満は切り捨てとする。

7 第1条に規定する本貸付物件の面積と本貸付物件の実測面積が異なることを理由とする貸付料の調整等を行わないものとする。

(支払方法)

第9条 貸付料は、毎年4月1日から翌年3月31日までを1年度とし、乙は、毎年度の貸付料を、下記に定める期限までに、別途甲の発行する納入通知書により、甲に支払う。ただし、初回については、契約日から30日以内に、契約日から起算した貸付料を支払い、最終回については、貸付終了日の属する下記に定める期間の支払期限までに、最終年度貸付料の残額を支払う。

期 間	支払貸付料	支払期限
第1回（4月1日～6月30日）	金〇〇〇〇〇円	各年 4月30日
第2回（7月1日～9月30日）	金〇〇〇〇〇円	各年 7月31日
第3回（10月1日～12月31日）	金〇〇〇〇〇円	各年 10月31日
第4回（1月1日～3月31日）	金〇〇〇〇〇円	各年 1月31日

(延滞損害金)

第10条 乙は、前条の支払期限までに貸付料を納付せず、甲が別に定める期限を指定して督促状を発した場合において、なおその指定期限までに納付しないときは、支払期限の翌日からこれを納付する日までの日数に応じ、年14.6パーセント（八尾市財務規則（昭和39年八尾市規則第33号）に定める延滞損害金利率）の割合で延滞損害金を甲に支払う。ただし、甲において特別の事情があると

認めるときは、その全部又は一部を免除することができる。なお、八尾市財務規則に定める延滞損害金利率に改定があったときは、改定後の利率による。

(充当の順序)

第 11 条 乙が、貸付料及び延滞損害金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞損害金の合計額に満たないときは、まず延滞損害金から充当する。

(契約保証金)

第 12 条 乙は、貸付料、第 10 条に規定する延滞損害金その他本契約に基づいて生ずる一切の乙の債務を担保するため、甲に対し年額貸付料と同額の契約保証金（以下「保証金」という。）金〇〇〇〇円を預託済みである。

- 2 乙に貸付料の不払いその他本契約に関して発生する債務の支払遅延が生じたときは、甲は、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。この場合において、甲は、弁済充当日、弁済充当額及び費用を乙に書面で通知する。
- 3 乙は、前項の通知を受けた場合には、通知を受けた日から 30 日以内に甲に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
- 4 本契約の終了に伴い、乙が本貸付物件を原状に復して甲に返還し、かつ、本件建物等の登記を行った場合には建物滅失登記がなされた後において、甲は、本契約に基づいて生じた乙の債務で未払いのものがあるときは保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還する。この場合において、返還すべき金員には利息を付さない。
- 5 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、甲は、保証金から差し引く金額の内訳を乙に明示しなければならない。
- 6 乙は、本貸付物件を原状に復して甲に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって甲に対する賃料その他の債務と相殺することができない。
- 7 第 8 条第 2 項の規定により貸付料が増額されたときは、保証金も年額貸付料と同額に増額されるものとし、貸付料が減額されたときは、保証金の額は変わらないものとする。貸付料が増額された場合において、乙は、甲の請求に基づき、新たな保証金の額と従前の保証金の額の差額を追加して預託する。

(契約不適合責任)

第 13 条 甲は、本貸付物件について、契約不適合及び危険負担の責任を負わない。

(禁止事項)

第 14 条 乙は、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければ、次の各号のいずれかに該当する行為をすることができない。

- (1) 第 4 条第 1 項に定める使用目的の変更
- (2) 本件借地権の譲渡又は本貸付物件の転貸
- (3) 本貸付物件の区画形質の変更
- (4) 本件建物等の増改築又は建替え
- (5) 本件建物等の譲渡、賃貸又は根抵当権等担保権の設定
- (6) 本契約に係る契約保証金返還請求権の譲渡又は担保権の設定

(土地の譲渡)

第 15 条 甲は、本貸付物件を第三者に譲渡しようとする場合には、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。

2 甲は、本貸付物件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当該第三者に承継させなければならない。

(有益費等請求権の放棄)

第 16 条 乙は、本貸付物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

(滅失又はき損等)

第 17 条 乙は、本貸付物件が滅失又はき損、若しくは第三者に占拠されたときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

2 乙は、乙の責めに帰すべき事由により、本貸付物件が滅失又はき損、若しくは第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い、乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。

(届出義務)

第 18 条 乙又はその包括承継人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこれを甲に書面により届出なければならない。

- (1) 本件建物等を滅失したとき。
- (2) 乙の住所、氏名等に変更があったとき。
- (3) 会社の合併等により本件借地権の承継があったとき。
- (4) 破産、民事再生、特別清算若しくは会社更生の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき。

(実地調査等)

第 19 条 甲は、本貸付物件について随時その状況を実地に調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約の解除)

第 20 条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、貸付期間中であっても、催告の上、本契約を解除することができる。

- (1) 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本貸付物件を必要とするとき。
 - (2) 乙が、貸付始期から 6 か月以内に第 4 条第 1 項に定める使用目的に供しないとき。
 - (3) 乙が、貸付料を支払期限後 3 か月以上経過してなお支払わないとき。
 - (4) 乙が、監督官庁より営業取消若しくは停止等の処分を受け、又は自ら営業を休止若しくは停止したとき。
 - (5) 乙が、本契約の条項に違反したとき。
 - (6) 乙が、建築基準法（昭和 25 年法律第 210 号）その他本契約に関する法令等に違反したとき。
 - (7) その他、乙に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。
- 2 甲は、前項に定めるもののほか、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、貸付期間中であっても、本契約を解除することができる。
- (1) 乙又はその役員等が、暴力団の構成員（八尾市暴力団排除条例（平成 25 年八尾市条例第 20 号）第 2 条第 2 号及び第 3 号に規定する者。以下「暴力団員」という。）であるとき又は暴力団員が経営に事実上参加していると認められるとき。
 - (2) 乙又はその役員等が、業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務履行を強要するために暴力団員を使用したと認められるとき。

- (3) 乙又はその役員等が、いかなる名義をもってするかを問わず、暴力団員に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
- (4) 乙又はその役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるような関係を有していると認められるとき。
- (5) 乙又はその役員等が、下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約に当たり、その契約相手方の入札参加資格の有無にかかわらず、前各号に該当する者であることを知りながら、当該契約を締結したと認められるとき。

(合意解約)

第 21 条 前条の規定にかかわらず、合理的で止むを得ない理由がある場合においては、甲乙協議の上、合意により、貸付期間中であっても本契約を解約することができる。

(契約の失効)

第 22 条 天災地変その他乙の責めに帰さない事由により本貸付物件が使用できなくなったときは、本契約は失効するものとする。

2 前項の場合は、甲乙相互に損害賠償の請求をしない。

(契約保証金の帰属)

第 23 条 甲が、第 20 条第 1 項第 2 号から第 7 号まで又は同条第 2 項各号の規定により本契約を解除したときは、第 12 条に定める契約保証金は、甲に帰属するものとし、乙はその返還を求めることはできない。

(損害賠償)

第 24 条 乙が、第 20 条第 1 項第 2 号から第 7 号まで又は同条第 2 項各号のいずれかに該当したため甲に損害を与えたときは、前条に定める契約保証金の甲への帰属に加えて、その損害を賠償しなければならない。

(原状回復義務)

第 25 条 乙は、貸付期間満了のときはその期日までに、また契約解除の通知を受けたときは甲の指定する期日までに、甲の指示により自己の責任と負担において、本貸付物件上の建物その他工作物（基礎部分等を含む。）を除去し、原状に回復して甲乙立会いのもとで甲に更地で返還しなければならない。

2 甲は、本契約開始時に現存している物件等については、乙が撤去した場合において原状回復を求めない。ただし、乙は、本貸付物件の返還時に、本貸付物件と道路等隣接地との境界にフェンス等を設置し、雨水排水処理を実施しなければならない。

3 乙が前二項の義務を怠り又は履行しないときは、甲が代わってこれを施行し、その費用を乙に求償することができる。

4 乙は、本契約が解除された日以後、本貸付物件を甲に返還するまでは、その日数に応じ、第 8 条第 1 項に規定する貸付料及び年 14.6 パーセント（ただし、八尾市財務規則に定める延滞損害金利率に改定があったときは、改定後の利率による。）の割合で計算した額を合計した金額を甲に支払う。この場合の計算方法は、年 365 日の日割計算とする。

5 乙は、本貸付物件返還の遅延により甲に損害が生じたときは、これを賠償しなければならない。

(登記)

第 26 条 乙は本件建物等について表示登記及び保存登記を行うことができる。

- 2 乙は、前項の登記をした場合は、その完了後、建物に係る全部事項証明書1通を甲に提出しなければならない。
- 3 乙は、第1項の登記をした場合は、本契約終了後速やかに滅失登記をしなければならない。
- 4 本貸付物件に係る賃借権については、登記しない。

(公正証書の作成)

第27条 本契約の締結に係る公正証書作成に要する費用は、すべて乙が負担する。

(公租公課)

第28条 本契約に基づき、乙が建築する建築物等に係る公租公課は、すべて乙の負担とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第29条 甲及び乙は、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 本契約に定めのない事項又は本契約に関し疑義のあるときは、甲及び乙は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、決定するものとする。

(管轄裁判所)

第30条 本契約に係る紛争に関する訴訟は、大阪地方裁判所を第一審の管轄裁判所とするものとする。

(強制執行認諾)

第31条 甲及び乙は、本契約によ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。

物件の表示

1 本貸付物件の表示

所在 大阪府八尾市幸町五丁目1番1

地目 宅地

地積 1,233.32 m²

2 本件建物等の表示

構造 ○○○○

建築面積 ○○○○

延床面積 ○○○○