

斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業  
事業用定期借地権等設定契約書（案）

平成30年7月3日

斑鳩町

## 斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業 事業用定期借地権等設定契約書

斑鳩町（以下「甲」という。）と【事業者名（施設所有者）】（以下「乙」という。）は甲の所有する土地について、事業用定期借地権及び借地権の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「斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業（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。）のうち、下記①記載の土地（以下「本件土地①」という。）について事業用定期借地権（以下「本件事業用定期借地権」という。）及び下記②記載の土地（以下「本件土地②」という。）について借地権（以下「本件普通借地権」といい、本件事業用定期借地権と本件普通借地権とを併せて以下「本件借地権」という。）を設定して乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

① 事業用定期借地権

一 所在地 奈良県生駒郡斑鳩町法隆寺1丁目●●●●●  
二 地 目 ●●  
三 地 積 ●●. ●●m<sup>2</sup>

② 借地権

一 所在地 奈良県生駒郡斑鳩町法隆寺1丁目●●●●●  
二 地 目 ●●  
三 地 積 ●●. ●●m<sup>2</sup>

- 2 本件事業用定期借地権は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に基づく事業用定期借地権とする。
- 3 本契約は、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに借地借家法第13条の規定による買取の請求をすることができない。
- 4 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。
- 5 借地事業の内容は、甲、乙が平成30年●月●日付で締結した「斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業 基本協定書」（以下「基本協定」という。）、甲が公表した「斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業 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「斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業 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。）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①を借地事業に基づき、マルシェ、宿泊施設及び便所（以下「本件建物」という。）として整備し運営するために使用するものとし、本件建物を居住の用に供することができないものとする。また乙は、本件土地②を借地事業に基づき、路外駐車場（以下「本件駐車場」といい、本件駐車場と本件建物とを併せて以下「本件施設」という。）として整備し運営するために使用するものとする。

(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 本件借地権の賃貸料は、年額●●●●円とする。

- 2 賃貸借期間が年度の途中において終了する場合のその年度の賃貸料の金額は、賃貸料の年額を当該年度の日数で除して得た額に当該年度の賃貸借期間の日数を乗じて得た額とする。
- 3 甲及び乙は、本契約締結後 3 年ごとに相続税評価額の変化に合わせて改定を行うものとする。ただし、算出された賃貸料が改定前の賃貸料以下である場合は、改定前の賃貸料を据え置くものとする。

(賃貸料の支払)

第5条 乙は、前条第1項による賃貸料年額を甲の発行する納入通知書により、毎年度末（以下、「納入期限」という。）までに甲に支払わなければならない。

- 2 乙は前項の納入期限までに賃貸料を納入しないときは、その納入期限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。
- 3 乙が、前項の遅延利息を支払う場合において、支払った金額が賃貸料及び遅延利息の合計額に満たないときは、まず遅延利息から充当する。

(契約保証金)

第6条 乙は、第4条第1項に定める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 21 条に定める本件土地の明渡しを終了したときは、乙に対し、契約保証金を還付するものとする。

(瑕疵担保責任)

第7条 本契約締結後、乙が本件土地に隠れた瑕疵のあることを発見しても、甲はその責めを負わない。

(許認可の取得)

第8条 本件土地について、本件施設整備のために開発許可その他の許認可が必要となる場合、乙が自らの責任と費用において取得するものとする。

(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。

(本件施設の増改築等)

第10条 乙は、本件施設の増改築又は再築その他の変更（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 本件施設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。

(禁止行為)

第11条 乙は、本件土地及び本件施設において、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) 本件施設の全部又は一部の所有権の移転
  - (3) 本件施設の全部又は一部の担保提供その他の方法による処分
  - (4) 本件施設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) 本件施設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表明、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。ただし、天災地変により本件土地に地盤沈下等の被害が発生した場合には、甲及び乙は相互に誠意を持って協議し、この復旧に努めるものとする。

2 本件土地利用に関して、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、本件土地及び本件施設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は、甲又は甲の指定した者により、本件土地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、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条の期間内であっても、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。ただし、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、●●●千円を中途解約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損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。

#### (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) 借地事業に係る法令上の指定又は許可等が得られない、又は得られる見込みがないと認められるとき。
  - (2) 借地事業に係る法令等の許可権者からの指導、是正勧告等に従わないなどにより、事業を実施できない、又は実施する見込みがないと認められるとき。
  - (3) 正当な理由なく、本契約の締結後3ヶ月以上事業に着手せず、又は中断し、事業を実施する見込みがないと認められるとき。
  - (4) 賃貸料その他の債務の納入を納入期限から2ヶ月以上怠ったとき。
  - (5) 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。
  - (6) 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。
  - (7) 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。
  - (8) 反社会的勢力が本件土地を使用していることが判明したとき。
  - (9) 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。
  - (10) 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
  - (11) 乙の信用が著しく失墜したと甲が認めたとき。
  - (12) 法令の規定に違反し、改善の見込みがないと認められるとき。
  - (13) 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、事業を実施できない、又は実施する見込みがないと認められるとき。
  - (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いうちは、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、甲より契約を解除

されたときは、●●●千円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損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。

(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（文化財保護法による埋蔵文化財調査の結果等）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、本件施設又はその出来形（以下において「本件施設等」という。）を解体、撤去して、甲に本件土地を原状に回復したうえで甲に明渡すものとする。この場合において、本件土地の明渡し期日については、乙が本件施設等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。ただし、甲は乙に対して、本件施設等の全部又は一部を譲渡するよう請求することができるものとし、この場合、乙は甲に譲渡する本件施設等については、本項本文の義務を負わないものとする。甲が譲渡を受ける場合の買取価格は、本件施設等の時価又は本件施設等の整備のために要した実費相当額のうち、いずれか低い額のものとする。
- 3 甲及び乙は、明渡し期日までの賃料を除き、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 本契約が終了したときは、乙は、直ちに本件施設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するなどして本件土地を引渡時の原状に回復した上で、これを甲に明け渡す。

- 2 本件土地の原状回復に要する一切の費用は、乙の負担とする。
- 3 乙は、本件施設等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。
- 4 乙が第1項の明渡し義務を履行しないときは、甲は、自ら本件土地の原状回復を行い、その費用を乙に請求することができるものとする。
- 5 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を終了するまでの間、第4条の賃貸料（同条第2項により改定が行われた場合、改定後の金額）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。
- 6 本契約が終了したときは（契約解除による場合を含む。）、第1項の規定にかかわらず、甲は乙に対して、本件施設等の全部又は一部を譲渡するよう請求することができるものとし、この場合、乙は甲に譲渡する本件施設等については、3項を除く前各項に定める義務を負わないものとする。甲が譲渡を受ける場合の買取価格は、本件施設等の時価又は本件施設等の整備のために要した実費相当額のうち、いずれか低い額のものとする。ただし、第12条第2項、第13条第2項及び第19条第1項に基づき契約が解除された場合は、本件施設等の時価、本件施設等の整備のために要した実費相当額、若しくは本件土地の原状回復に要する費用相当額のうち、いずれか低い額のものとする。この場合、甲は当該買取価格の支払債務と第19条第3項に定める乙に対する違約金又は損害賠償の請求債権を対

当額にて相殺することができるものとする。

(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承諾を得なければならない。

- 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、乙は第21条に定める義務を負わないものとする。

(登記)

第23条 甲及び乙は、本件土地について、本契約に基づく事業用定期借地権設定登記手続又は借地権設定登記をすることができる。

- 2 前項の登記手続がされた後に本契約が終了したときは、甲及び乙は、事業用定期借地権設定登記又は借地権設定登記の抹消登記手続を行うものとする。
- 3 前2項の登記手続に要する費用は、登記手続をすることを求めた側が負担するものとする。

(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。

以上

(以下本頁余白)

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。

平成30年●月●日

甲 奈良県生駒郡斑鳩町法隆寺西3丁目7番12号  
斑鳩町  
斑鳩町長 印

乙 名称  
所在地  
代表者氏名 印