

今熊地区周辺エリア複合施設整備事業
事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）

令和7年10月31日

大阪狭山市

目 次

第 1 条	(契約の締結及び使用目的)	1
第 2 条	(建物の種類等)	1
第 3 条	(本件借地権の内容)	1
第 4 条	(借地期間)	1
第 5 条	(賃料)	1
第 6 条	(契約不適合責任)	2
第 7 条	(事前承諾事項)	2
第 8 条	(契約の解除)	2
第 9 条	(中途解除)	3
第10条	(建物の滅失)	3
第11条	(損害賠償)	3
第12条	(遵守事項)	3
第13条	(明渡し・返還義務等)	3
第14条	(費用償還請求権等の放棄)	4
第15条	(準拠法)	4
第16条	(管轄裁判所)	4
第17条	(審議誠実の義務・疑義の決定)	4
第18条	(公正証書の作成)	4
第19条	(反社会的勢力の排除)	4

事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）

借地権設定者 大阪狭山市（以下「市」という。）と借地権者 ●●（以下「事業者」という。）は、今熊地区周辺エリア複合施設整備事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業に関する基本協定書第3条の規定に基づき、市所有地について、次のとおり借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定に関する契約について合意したので、覚書を締結する。

（契約の締結及び使用目的）

第1条 市は事業者に対し、本事業の実施のため、末尾物件の表示記載土地（以下「本件土地」という。）を賃貸し、事業者はこれを賃借する。

（建物の種類等）

第2条 本件土地の上に、事業者が建設し所有する建物（以下「本件建物」という。）の種類、構造及び規模は次に掲げるとおりとし、令和●年●月●日までに建設する。

- (1) 種 類 ●●
- (2) 構 造 ●●
- (3) 床 面 積 ●●

2 事業者は、本件建物を本事業の実施の用に供するものとし、住居の用に供してはならない。

（本件借地権の内容）

第3条 本件借地権は、法第23条第2項に定める事業用定期借地権とする。

2 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、また事業者は、建物の買取りを請求できないものとする。

3 本件借地権については、法第3条から第8条まで、第13条、第18条及び民法（明治29年法律第89号）第619条の適用はないものとする。

（借地期間）

第4条 本件借地権の期間（以下「本件借地期間」という。）は、令和●●年●月●日から●●年間とする。

（賃料）

第5条 賃料は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 令和●●年●月●日¹から令和●●年●月●●日まで 月額●●●●●●円。

¹ 賃料発生日は工事着工日を想定しています。

ただし、令和●●年●月●日以後は、市及び事業者が協議の上、3年ごとに賃料額を改定することができる。

- 2 事業者は、市に対し、毎月末日（その日が金融機関の休業日に当たるときは、その直前の金融機関の営業日）までに翌月分の賃料を市の指定する金融機関の預金口座に振り込むものとする。振込手数料は事業者の負担とする。
- 3 賃料の算定に当たり、本件借地期間に1か月未満の端数が生じるときは、その月の賃料は当該月の日割計算とする。
- 4 事業者は、賃料を第2項の期限までに納付しなかったときは、当該期限の翌日から納付の日までの期間について、賃料に年14.6パーセントの割合を乗じて得た金額に相当する延滞金を市に支払わなければならない。
- 5 賃料は、経済情勢の変化その他の理由により、その額が社会的な実情に合わなくなった場合は、市及び事業者は相手方に対し、賃料の増減を請求することができる。

（契約不適合責任）

第6条 本件土地において土壤汚染対策法の指定基準値を超える物質の存在が確認された場合、また、通常想定されない規模の地中障害物が発見された場合には、市及び事業者との協議の上、原則として市が費用を負担する。

（事前承諾事項）

第7条 事業者は、次の各号のいずれかに該当する行為をしようとするときは、あらかじめ市の書面による承諾を得なければならない。

- (1) 本件借地権を譲渡し又は本件土地を転貸するとき。
- (2) 本件建物を増築又は改築するとき、若しくは用途の変更をしようとするとき。
- (3) 本件土地の現状を変更しようとするとき。
- (4) 本件建物を賃貸しようとするとき。

（契約の解除）

第8条 市は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告なしに本契約を解除することができる。

- (1) 第2条の規定に違反したとき。
- (2) 第5条に規定する賃料の支払いを3か月分以上怠ったとき。
- (3) 賃料の支払いをしばしば遅滞し、その遅延が市及び事業者間の信頼関係を著しく損なうと認められるとき。
- (4) 第7条各号のいずれかに違反したとき。
- (5) 営業内容、信用状態等、重要な事項に関し、事業者の事前の説明に虚偽があったとき。
- (6) 会社更生手続開始の申立て、民事再生手続開始の申立て、又は破産手続開始の申立てがあったとき。
- (7) 強制執行、民事保全、若しくは競売の申立てを受け、又は滞納処分による差押を受けたとき。

(8) 支払いを停止したとき。

(9) その他事業者が本契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき。

(中途解約)

第9条 事業者は第4条の期間中においてやむを得ない事情により契約を終了させる必要が生じた場合には、その旨を市に書面で通知し、市と協議の上、終了を希望する日の1年前までに書面により通知することにより、本契約を解除することができる。

2 前項に基づき本契約を解除する場合において、事業者は市に対して違約金その他の金銭的負担を負わないものとする。ただし、第13条に定める契約解除に伴い事業者が負担すべき明渡し・返還義務等に要する費用については、この限りではない。

(建物の滅失)

第10条 第4条の期間満了前に事業者が所有する本件建物が滅失（事業者が取り壊した場合を含む。）した場合に、事業者が新たに建物を築造した場合でも、第4条の期間は延長されず、本件借地期間は終了する。

(損害賠償)

第11条 事業者は、本契約に定める義務を履行しないために市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(遵守事項)

第12条 事業者は、本件土地利用に当たり、土地の保守及び防災について十分配慮をするものとし、隣接地及び周辺に損害迷惑等を及ぼすことのないよう、善良な管理者としての注意をもって本件土地を使用しなければならない。

(明渡し・返還義務等)

第13条 本件借地権の存続期間が満了した場合、第8条又は第9条により本契約が解除された場合は、事業者は市に対し、本件土地上に存する建物その他の付属物、工作物（以下「収去対象物」という）を自己の費用にて収去し、整地し、完全な更地として返還しなければならない。

2 借地期間が満了した場合において、事業者は市に対し、本件土地上の建物その他の付属物、工作物につき、買取請求をすることができない。

3 第1項本文に反して、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に収去対象物の収去を行わないときには、市は事業者に代わって収去できるものとし、事業者は、市に対し、収去到に要した費用相当額及び事業者が原状回復義務を履行しないことによって市が被る損害につき賠償しなければならない。

4 事業者は、明渡し返還に際し、移転料、立退料等の名目の如何を問わず、市に対して一切の金品の請求をすることはできない。

5 事業者は、本契約終了と同時に、自己の負担において速やかに本件建物の滅失登記をし

なければならない。

(費用償還請求権等の放棄)

第14条 事業者は、本件土地の使用に必要な一切の費用、経費を負担するものとし、又、本契約終了時の本件土地の明渡し返還に当たり、有益費、必要費の償還請求をせず、市に対して名目の如何にかかわらず何らの請求をすることができない。

(準拠法)

第15条 本協定は日本国の法令に準拠するものとし、日本国の法令等に従って解釈する。

(管轄裁判所)

第16条 本契約に関する訴訟の提起又は調停の申立てについては、市の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第17条 市及び事業者は、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 事業者は、本件土地が市有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

3 本契約に定めがない事項、又は本契約条項に解釈上の疑義が生じた事項については、市及び事業者は、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。

(公正証書の作成)

第18条 市及び事業者は、法第23条第3項の規定に準拠し、この覚書に定める全ての契約条項を内容とする公正証書を作成の上、本件借地権の設定の契約を締結するものとし、これを令和●●年●月●●日までに公証人役場において行うものとする。

2 公正証書の作成費用は、すべて事業者が負担する。

(反社会的勢力の排除)

第19条 事業者は、市に対し、次の各号に定める事項を確約する。

- (1) 自ら又は自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）若しくは使用人が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員若しくは大阪狭山市暴力団排除条例（平成25年大阪狭山市条例第4号）第2条第3号に規定する暴力団密接関係者（以下、総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- (2) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本件契約を締結するものではないこと。
- (3) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為。

- 2 事業者は、本件土地の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
 - (1) 本件土地を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
 - (2) 本件土地又は本件土地の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、市、付近の住民、通行人に不安を覚えさせること。
 - (3) 本件土地を反社会的勢力に占有させ、又は本件土地に反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。
- 3 市は、事業者が、次のいずれかに該当した場合には、何ら催告をすることなく、本契約を解除することができる。
 - (1) 第1項の確約に反する事実が判明したとき。
 - (2) 契約締結後に自ら又は役員若しくは使用人が反社会的勢力に該当したとき。
 - (3) 前項に掲げる行為を行ったとき。
- 4 前項の規定により市が本契約を解除した場合、市はこれによる事業者の損害を賠償する責を負わない。
- 5 第3項の規定により市が本契約を解除した場合、事業者は市に対し、賃料3か月分相当額の違約金を支払う。

