

市有財産有償貸付合意書（事業用定期借地）

本証書においては、賃貸人（事業用定期借地権設定者）を和泉市（以下「貸付人」という。）及び賃借人（事業用定期借地権者）を（以下「借受人」という。）とは、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）について、次のとおり借地借家法（以下「法」という。）第 23 条第 1 項に定める事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（借地権の設定等）

- 第 1 条 貸付人は、本件土地を本契約に定める条件で借受人に賃貸し、借受人はこれを賃借するものとし、本件借地権を設定する。
- 2 本件借地権は賃借権とする。
- 3 本件借地権は、法第 9 条及び第 16 条の規定にかかわらず、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、借地権者の建物買取請求権もないものとする。

（使用目的）

- 第 2 条 借受人は、本件土地を〇〇〇の用に供さなければならない。
- 2 借受人は、本件土地に建築した建物を上記営業のように供するものとし、これ以外の住居の用に供しない。

（使用上の注意事項）

- 第 3 条 借受人は、本件土地を、次の各号の用に使用してはならない。
- (1) 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又は同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用
- (2) 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 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）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であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用
- (3) 次の各号に掲げる地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用
- ア 地域住民に著しい騒音、振動、悪臭、光害、又はその他の公害をもたらす活動
- イ 本件土地を不法投棄又はその他法令に反する目的に使用する活動
- ウ 周辺の交通安全又は治安を著しく脅かす活動
- エ 周辺住民の文化的、社会的な生活環境を著しく損なう活動。又は、これ類する行為。

（契約期間）

- 第 4 条 契約期間は、令和 8 年 4 月 1 日から令和 38 年 3 月 31 日までの 30 年間とする。

（契約保証金）

第5条 借受人は、貸付料その他本契約に基づいて生じる一切の借受人の債務を担保するために貸付人に対し、契約保証金として金〇〇〇〇円（契約金額の100分の10）円を預託済みである。

2 前項の契約保証金は、第25条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 貸付人は、借受人が第23条に定める義務その他本契約に定める義務を履行したときは、借受人の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を借受人に返還する。

5 貸付人は、第1項に定める契約保証金の全部又は一部について、賃料支払い、貸付財産の原状回復、損害賠償その他本契約から生じる一切の債務に充当することができるものとし、充当した金額に相当する部分は貸付人に帰属するものとする。また、貸付人が本項に基づき契約保証金を充当した場合には、借受人は、直ちに充当した金額に相当する金額を貸付人に納付するものとする。

6 借受人は、第6条第2項に規定する期間を経過した後に係る契約保証金は、第6条第3項又は第4項の期間について次の算定式により算定した金額によることに同意する。なお、金額については貸付人から通知する。

算定式：第6条第3項又は第4項の規定により算出した貸付年額 $\times 3 \times 10 / 100$

（貸付料）

第6条 本件土地の貸付料は、月額金〇〇〇〇円とする。

2 貸付料は、令和8年4月1日から令和11年3月31日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

第一年次：自令和8年4月1日至令和9年3月31日

第二年次：自令和9年4月1日至令和10年3月31日

第三年次：自令和10年4月1日至令和11年3月31日

3 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については次の算定式に基づき算定した貸付料年額によるものとし、その金額については、貸付人から通知する。なお、その適用期間は3年間とする。

算定式：従前の年額貸付料 $\times$ 期間満了日が属する年度の貸付財産前面固定資産税路線価 $\div$ 契約締結日が属する年度の貸付財産前面固定資産税路線価

4 前項に規定する適用期間が満了した後の貸付料については、次の算定式に基づき算定した貸付年額とし、その他の部分については前項の規定を準用する。

算定式：従前の年額貸付料 $\times$ 期間満了日が属する年度の貸付財産前面固定資産税路線価 $\div$ 前回の期間満了日が属する年度の貸付財産前面固定資産税路線価

5 貸付開始日又は貸付終了日が月の途中である場合の貸付料は、暦による実日数をもってひと月当たりの貸付料を日割計算した額とする。

6 前項の規定により算出した額に1円未満の端数があるとき、又はその金額が1円未満であるときは、1円に切り上げるものとする。

（貸付料の納付）

第7条 借受人は、前条第1項の規定による第一年次から第三年次までの貸付料は、年4回に分割し、借受人は、貸付人に対し、4月から6月分を4月に、7月から9月分を7月に、10月から12月分を10月に、1月から3月分を1月に、貸付人の発行する納入通知書により、納付期限までに支払う。

2 前項の規定は、前条第3項又は前条第4項の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。

(貸付料の延滞金)

第8条 借受人は、第7条第1項に基づき、貸付人が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、第26条に基づき算定した延滞金を貸付人に支払わなければならない。

- 2 前項に定める延滞金の計算において、納付すべき金額に1円未満の端数がある場合はその端数を切り上げ、納付すべき金額が1円未満であるときはその全額を切り捨てる

(充当の順序等)

第9条 借受人が、貸付料及び延滞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金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

- 2 本契約が解除され、又は終了した場合において、第5条第5項及び第24条第3項の規定により契約保証金及び未経過期間に係る貸付料（以下「契約保証金等」という。）から第20条の規定に基づく違約金その他本契約に基づく借受人が貸付人に支払うべき金銭債務を控除して契約保証金等の還付及び返還をするときは、まず未経過期間に係る貸付料から当該金銭債務を控除し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金からその残余の額を控除するものとする。

(物件の引渡し)

第10条 貸付人は、第4条に定める貸付期間の初日に貸付財産を借受人に引き渡ししたものとする。

- 2 貸付人は、現状有姿で本件土地を借受人に引き渡すものとする。

(契約不適合責任)

第11条 貸付人は、現状有姿で本件土地を借受人に引き渡すものとし、借受人は、契約締結後、本件土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを発見しても、貸付料の減額若しくは損害賠償の請求、追完の請求又は契約の解除をすることができないものとする。ただし、消費者契約法（平成12年法律第61号）第8条の規定に基づき、借受人が消費者契約法第2条第1項に規定する消費者に該当する場合は、第10条に規定する引渡しの日から2年間、損害賠償の請求及び契約の解除についてはこの限りでない。

(使用上の制限)

第12条 借受人は、利用計画書の内容に基づいて建築物等を竣工させなければならない。

- 2 借受人は、利用計画書の内容を変更しようとする場合は、事前に、変更の内容及びその必要性等を記載した書面によって貸付人に申請し、その承認を受けなければならない。
- 3 借受人は、本件土地及び本件土地上に所在する建物その他の工作物について、増改築等による現状の変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に、増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を記載した書面によって貸付人に申請し、その承認を受けなければならない。
- 4 前2項に基づく貸付人の承認は、書面によるものとする。

(本件土地の転貸の禁止)

第13条 借受人は、本件土地を第三者に転貸しようとするときは、事前に、その理由を記載した書面によって貸付人に申請し、その承認を受けなければならない。

- 2 前項に定める貸付人の承認は、書面によるものとする。

(建物の賃貸)

第 14 条 借受人は、本件土地上に所在する建物その他工作物を第三者に賃貸しようとするときは、事前に、その理由を記載した書面によって貸付人に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、貸付財産上に所在する建物その他工作物の賃借人及び利用計画が利用計画書に示されている場合は、この限りではない。

2 前項に定める貸付人の承認は、書面によるものとする。

3 借受人が本件土地上に所在する建物を第三者に賃貸するときは、借受人は遅滞なくそのものに対し、本件借地権が契約期間の満了によって終了する旨を告知し、かつ告知した旨を貸付人に通知するものとする。

(賃借権の譲渡)

第 15 条 借受人は、本件賃借権を第三者に譲渡しようとするときは、事前に、その理由を記載した書面によって貸付人に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に定める貸付人の承認は、書面によるものとする。

3 借受人は、本件賃借権を分割し、又は、本件賃借権、建物その他工作物の所有権若しくは保証金返還請求権を分離して譲渡してはならない。

4 借受人は、第 1 項の規定に基づき貸付人の承諾を得て本件賃借権を譲渡するときは、本契約の内容、借受人の貸付人に対する保証金返還請求権及び本契約に基づく借受人の貸付人に対する一切の債務を、本件賃借権を譲り受ける者に承継させなければならない。

(財産保全義務)

第 16 条 借受人は、善良な管理者としての注意をもって本件土地の維持保全に努めなければならない。

2 借受人は、本件土地が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、貸付人が借受人に代わって賠償の責を果たした場合には、借受人に求償することができる。

(修繕等)

第 17 条 貸付人は、本件土地の引き渡した後に、本件土地について修繕又は保存行為（以下「修繕等」という。）を要する箇所が生じた場合は、民法 606 条第 1 項の規定に関わらず、貸付人はその修繕等の義務を負わないものとする。

(必要費、有益費の償還請求権の放棄)

第 18 条 借受人は、本件土地に必要費、有益費（それぞれ、民法第 608 条に規定する必要費、有益費をいう。）を支出した場合であっても、これを貸付人に償還請求しないものとする。

(契約履行の調査等)

第 19 条 貸付人は第 6 条に規定する債権の保全上必要があると認めるときは、借受人に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の物件を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 貸付人は、借受人の第 2 条、第 3 条、第 4 条、第 12 条、第 13 条、第 14 条、第 15 条又は第 16 条に規

定する用途指定の履行状況を確認するため、貸付人が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

- 3 借受人は、正当な理由なく、前 2 項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第 1 項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。
- 4 借受人は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項に規定する確認の申請書（以下「建築確認申請書」という。）を建築主事に提出する前に、本提案書の変更の有無について貸付人に報告しなければならない。また、借受人が、第 12 条第 2 項の変更承認申請書を既に貸付人に提出し、貸付人の承認を受けているときには、借受人は、貸付人の変更承認を受けた企画提案書の再変更の有無について、建築確認申請書を建築主事に提出する前に貸付人に報告しなければならないものとする。

（違約金）

第 20 条 借受人は、第 6 条第 2 項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、貸付人に支払わねばならない。

- (1) 第 12 条第 3 項、前条第 1 項から第 4 項又は第 23 条第 1 項に定める義務に違反した場合
金〇〇〇〇〇円（貸付料月額 of 3 ヶ月分）
- (2) 第 2 条、第 3 条、第 12 条第 1 項若しくは第 2 項、第 13 条第 1 項、第 14 条第 1 項、第 15 条第 1 項に定める義務に違反又は第 22 条第 1 項の規定に基づき本契約を解除した場合
金〇〇〇〇〇円（貸付料月額 of 6 ヶ月分）
- 2 借受人は、第 6 条第 1 項に定める期間を経過した後において前項に定める義務に違反した場合の違約金は、第 6 条第 2 項又は第 3 項の期間について貸付人の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については貸付人から通知する。
- 3 前 2 項に定める違約金は、第 25 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 借受人が第 1 項又は第 2 項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、貸付人が第 24 条第 3 項の規定により当該違約金の一部を未経過期間に係る貸付料と相殺したときは、第 1 項又は第 2 項の規定にかかわらず、貸付人が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

（貸付人の契約解除権）

第 21 条 貸付人は、借受人が本契約に定める義務に違反した場合は、本契約を解除することができる。

- 2 貸付人は、借受人が次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。
 - (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、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 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき
 - (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
 - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

(6) 貸付財産、又は当該財産上に所在する建物その他工作物を暴力団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であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき

3 貸付人は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより借受人に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

4 借受人は、貸付人が第 2 項の規定により本契約を解除した場合において、貸付人に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(借受人による契約の解除)

第 22 条 第 4 条の期間中に借受人がやむを得ない事由により事業の継続ができなくなり、本契約を解除する場合は、契約の解除を行おうとする日の 1 年前までに貸付人に対し書面で申し入れ、貸付人の承諾を得なければならない。

2 借受人は、前項の規定により本契約を解除した場合において、貸付人に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(原状回復)

第 23 条 借受人は、第 4 条に定める貸付期間が満了するときは貸付期間満了日まで、又は前条の規定により本契約が解除されたときは貸付人の指定する期日までに、自己の責任と負担において、本件土地上の建物その他工作物を除去し、本件土地を原状に回復して、貸付人に更地で返還しなければならない。

2 借受人は貸付人に対し、第 4 条に定める貸付期間が満了する日又は前条第 1 項の規定により契約の解除を行おうとする日の 1 年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡しの日程等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

3 本契約が終了する日までに本件土地が更地返還されなかったときは、借受人は貸付人に対し、本契約が終了する日の翌日から更地化するまでの期間に係る貸付料相当額を、損害賠償金として支払わなければならない。

4 借受人が第 1 項に定める義務に違反した場合には、貸付人は原状回復に要する費用を借受人に請求するものとする。

5 前項に定める金員は、第 25 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

6 借受人は、第 1 項に定める本件土地の原状回復に際して、原状回復に要する費用の償還、その他如何なる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

(貸付料の清算)

第 24 条 貸付人は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間に係る貸付料には利息を付さないものとする。

3 貸付人は、本契約の解除により、借受人が第 20 条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を貸付人に支払うべき義務があるときは、第 1 項の規定にかかわらず、返還する未経過期間に係る貸付料の全部又は一部と相殺することができる。

(損害賠償)

第 25 条 借受人は、本契約に定める義務を履行しないため貸付人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。

- 2 借受人が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、貸付人が前条第 3 項の規定により当該損害賠償額の一部を未経過期間に係る貸付料の全部又は一部と相殺したときは、貸付人が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(延滞金の算定)

第 26 条 契約に基づき借受人が貸付人に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式：元本金額×【延滞金利率】×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

- 2 前項の延滞金利率は延滞起算日時点の和泉市債権管理条例（平成 24 年和泉市条例第 2 号）第 7 条第 2 項に定める率とする。

(本契約に係る日割計算)

第 27 条 貸付人及び借受人が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年 365 日当たりの割合とする。

(契約内容の公表)

第 28 条 借受人は、本契約締結後、貸付人が必要と認めたときには本契約内容を貸付人が公表することに同意するものとする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第 29 条 貸付人及び借受人は、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 借受人は、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 本契約に関して疑義があるときは、貸付人借受人協議の上決定する。

(公正証書の作成費用)

第 30 条 公正証書を作成する費用は、借受人の負担とする。

(事前使用の禁止)

第 31 条 この貸付合意書締結後、公正証書を作成するまでの間、借受人は貸付人の許可を得ずに貸付財産の使用をしてはならない。

(裁判管轄)

第 32 条 本契約に関する訴えの管轄は、貸付人所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(強制執行認諾)

第 33 条 甲及び乙は、本公正証書記載の金銭債務を履行しないときは、それぞれ直ちに強制執行に服する旨陳述した。

上記の合意を証するため本合意書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

令和〇年〇月〇日

貸付人 住所（所在地） 大阪府和泉市府中町二丁目 7 番 5 号
氏名（名称） 和泉市長 辻 宏康

借受人 住所（所在地）
氏名（名称）

別紙

物件目録

1 所在地：和泉市伯太町一丁目
地番：245 番 1
地目：登記/現況 宅地
地積：登記/現況 976.58 m²
用途地域：第一種住民地域
建ぺい率/容積率：60/200

2 前項に定める数量は、別添図面等資料による数量 であり、乙は、本数量をもって契約数量とすることを了承するものとする。