

サーキュラーフィールドOSAKAに関する基本協定書（案）

大阪府（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、「サーキュラーフィールドOSAKA」において実施する事業に関し、次のとおり借地借家法（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設定のための基本協定を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、乙が、甲の定める「サーキュラーフィールドOSAKA事業者公募要領」（以下「要領」という。）に基づき作成し、提出した事業計画書で提案した事業（以下「本事業」という。）を実施する意思があることを確認するとともに、府有地の事業用定期借地権設定契約（以下「契約」という。）の締結に向けた甲及び乙のそれぞれの役割について必要な事項を定め、本事業が確実かつ円滑に実施されることを目的とする。

（契約の予約）

第2条 乙は、甲が所有する末尾に記載する土地（以下「本件土地」という。）について、契約を締結することを予約する。

2 甲は、第12条記載の本協定の有効期間中において、乙の了承を得ることなく第三者に本件土地を使用させず、又は使用させる旨の約束をしないものとし、甲は、乙のみと契約の交渉を行うものとする。

（事業用借地権の設定等）

第3条 甲及び乙は、 年 月 日（以下「契約期日」という。）までに、本件土地について契約を締結するものとする。ただし、契約期日については、乙の責に帰することができないと甲が認める場合は、甲乙協議の上、延長することができる。

2 貸付料は、1平方メートル当たり年額金<応募価格>円とする。

（予約金）

第4条 乙は甲に対し、本協定の締結と同時に、金<年額貸付料>円を予約金として納付する。

2 前項の予約金は、契約締結時に契約に基づく保証金に充当することとする。

3 予約金には利息は付さない。

（使用用途）

第5条 乙は、本件土地を「<応募事業名>事業」にかかる施設用地として使用し、その他の目的の用に供しない。

2 乙は、前項の事業の内容を修正する場合は、その都度、甲と協議するものとする。

(費用負担)

第6条 乙は、契約にかかる公正証書作成費用、登記費用及び印紙等の費用を負担する。

(関係機関等との協議等)

第7条 乙は、契約の締結に先立ち、甲及び堺市等の関係機関等と協議の上、本事業実施に際して必要な手続きを進めなければならない。

(準備行為)

第8条 甲及び乙は、契約の締結前であっても、自己の費用と責任において、本事業の実施に関して必要な準備行為を行うものとする。

(契約不調の場合における処理)

第9条 事由の如何を問わず、乙の責めに帰すべき事由なくして、契約の締結に至らなかった場合、甲及び乙が本事業の準備に関して既に支出した費用はそれぞれの負担とし、互いに請求しない。また、甲及び乙は、相互に損害賠償を請求しない。ただし、第4条に定める予約金の取り扱いについては、第13条に定めるとおりとする。

(公募要領等の遵守)

第10条 乙は、本事業の遂行にあたり、要領に記載された事項及び自らの提案内容を遵守しなければならない。

(本協定の変更)

第11条 本協定の規定は、甲と乙の書面による合意によらなければ変更することはできない。

(本協定の有効期間)

第12条 本協定の有効期間は、契約締結時又は契約期日までとする。

(協定有効期間満了時における取扱い)

第13条 乙の責めに帰すべき事由により契約の締結に至らずに契約期日を迎えた場合、第4条第1項の予約金は甲に帰属するものとする。

2 甲の責めに帰すべき事由により契約の締結に至らずに契約期日を迎えた場合、乙は甲に対し第4条第1項の予約金の還付を請求することができる。

3 甲乙相互の責めに帰することができない事由により契約の締結に至らずに契約期日を迎え

た場合、乙は甲に対し第4条第1項の予約金の還付を請求することができる。

(本協定の解除)

第14条 甲は、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合は、本協定を解除することができる。

(1) 乙の責めに帰すべき事由により、乙が第5条に定める事業を実施できなくなったとき。

(2) 乙が予約金を納付しないとき。

(3) 天災地変等により、乙が本件土地を第5条に定める用途に使用できなくなったとき。

(4) その他やむを得ない事情があると甲が認めるとき。

2 協定が解除されたときは、予約金は甲に帰属する。ただし、前項第3号及び第4号(乙の帰責によらない場合に限る。)に掲げる事由に該当するときは、乙に返還する。また、乙に対する事業予定者に係る資格も取り消されたものとする。

(秘密保持)

第15条 甲及び乙は、本事業に関して知り得たすべての情報について守秘義務を負い、当該情報を第三者に開示又は漏洩してはならず、本事業の目的以外に使用してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

(1) 公知の情報である場合

(2) 甲及び乙が守秘義務の対象としない情報であることを承諾した場合

(3) 裁判所により開示が命じられた場合

2 前項の規定は、本協定書及び契約が満了又は解除された後も引き続き効力を有する。

(管轄裁判所)

第16条 本協定は、日本国の法令に従い解釈され、本協定に関する一切の裁判は、大阪地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第17条 本協定に定めのない事項及び疑義が生じた事項については、甲及び乙は、協議の上これを定めるものとする。

本件土地の表示【甲所有】

所在

地目

地積 m²

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

令和 年 月 日

甲 大阪府
代表者 大阪府知事 吉村 洋文

乙 (所在地)
(名称)
(代表者職氏名)

事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）

賃貸人 大阪府（以下、「甲」という。）と賃借人〇〇〇〇（以下、「乙」という。）は、甲が所有する末尾に記載する土地（以下、「本件土地」という。）について、借地借家法（平成3年10月4日・法90・以下、「法」という。）第23条第2項に基づく事業用定期借地権（以下、「本件借地権」という。）を設定にするにあたり、次のとおり覚書（以下、「本覚書」という。）を締結する。

（賃貸借契約の締結）

- 第1条 甲と乙は、本覚書の締結後、本件土地について、次条以下の約定により法第23条第2項に基づく事業用の借地として貸し付け、乙はこれを借り受ける旨の借地権の設定契約（以下、「本契約」という。）を公正証書により締結する。
- 2 本件借地権については、法第3条から第8条、第13条、第18条及び民法第619条の適用はない。
- 3 本件借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また乙は、法第13条の規定による建物の買取りを請求することができない。

（使用用途）

- 第2条 乙は、本件土地を「＜応募事業名＞事業」に係る施設用地として使用し、その他の目的の用に供しない。
- 2 乙は、本条に定める事業の内容を変更する場合は、その都度、甲と協議する。

（賃貸借期間）

- 第3条 賃貸借期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までの20年間とする。
- 2 本件借地権は、前項に規定する期間の満了により消滅し、本契約は更新されない。但し、甲及び乙は、協議の上、本契約が終了した翌日から開始する新たな事業用定期借地権設定契約を締結することができる。

（土地の引渡し等）

- 第4条 貸付開始日に、甲は、乙に現状有姿にて本件土地を引渡す。
- 2 乙は、本件土地の引き渡し後、本件土地に瑕疵のあることを理由に、甲に対して貸付料若しくは保証金の減額又は損害賠償を請求することはできない。

(保証金)

第5条 保証金として乙は甲に対し、金<年額貸付料>円を本契約日に預託する。

2 保証金は無利息とし、甲は、本契約が終了したとき（第16条による合意解除の場合を含む。）には本件土地の明渡しを受け、かつ第18条第2項の規定による登記が完了したことを確認した後、乙に返還する。

3 乙は、本条に定める保証金返還請求権をもって、貸付料等と相殺することができない。

4 乙は、甲の書面による事前の承諾を得なければ、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(貸付料)

第6条 本件土地の貸付料は、年間総額金<年額貸付料>円也とする。ただし、1年未満の貸付料については、年365日の日割り計算によるものとする。なお、100円未満は切り上げとする。

(貸付料の支払)

第7条 乙は、各年度の貸付料について、甲が発行する納入通知書により、次のとおり甲に支払わなければならない。ただし、初年度の初回のみ本契約の締結日から30日以内に支払うものとする。

(1) 期 間 第1四半期（4月1日から6月30日）

貸付料 金 円

支払期限 同年4月30日

(2) 期 間 第2四半期（7月1日から9月30日）

貸付料 金 円

支払期限 同年6月30日

(3) 期 間 第3四半期（10月1日から12月31日）

貸付料 金 円

支払期限 同年9月30日

(4) 期 間 第4四半期（1月1日から3月31日）

貸付料 金 円

支払期限 前年12月28日

2 乙が前項の各支払期限までに貸付料を支払わなかったときは、乙は、甲に対し、支払日の翌日から支払済みの日までの経過日数につき、当該未払い貸付料に対する年3パーセントの割合による延滞金を支払わなければならない。ただし、大阪府財務規則に定める違約金利率に改定があったときは、改定後の利率による。

3 前項の延滞金に100円未満の端数があるときは、100円に切り上げた額とする。ただし、延滞金が500円未満の場合は全額を切り捨てとする。

(貸付料の改定等)

第8条 貸付料は、毎年度改定できることとし、以後1年を経過する毎に同様とする。ただし、改定後の貸付料は、改定前の貸付料に0.95を乗じた額を下限とし、改定前の貸付料に1.05を乗じた額を上限とする。

2 前項の改定は、甲の定める貸付料算定基準に基づき行うものとし、改定後の貸付料については、甲から通知する。

(善管注意義務)

第9条 乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用するものとし、本件土地の維持管理に必要な費用は、すべて乙が負担する。

(譲渡・転貸等の禁止)

第10条 乙は、甲の書面による事前の承諾を得なければ、本件借地権を第三者に譲渡し、又は自己及び第三者の為に担保に供し、若しくは本件土地を第三者に転貸し、又は占有させてはならない。

2 乙が甲の書面による事前の承諾を得て第三者に本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸するときは、乙は、遅滞なく当該譲渡先又は転貸先となるものに対し、本件賃貸借が期間満了により終了する年月日を告知するとともに、甲に対し、告知した日を書面で通知する。

(使用上の制限)

第11条 乙は、次の各号の行為をするときは、甲の書面による事前の承認を受けなければならない。

- (1) 本件土地の形状を変更すること。
- (2) 本件土地を第2条に定める目的以外の目的に使用すること。
- (3) 本件土地上の建物又は設備の譲渡又は賃貸。
- (4) 本件土地上の建物の増改築又は大修繕。
- (5) 本件土地上の建物及び設備への抵当権若しくは根抵当権等担保権の設定、その他の使用権若しくは収益を目的とする権利の設定。
- (6) 第2条第1項に定める事業の譲渡。

(使用上の義務)

第12条 乙は、本件土地を使用する場合は、次の各号の事項を遵守しなければならない。

- (1) 関係法令を遵守すること。
- (2) 火災その他の災害の発生を防止するために適切な措置を講じること。
- (3) 電波障害、騒音、悪臭、土壤汚染その他の公害の発生を防止し、生活環境保全上支障を生じないよう適切な措置を講じるとともに、監督官庁等の指導

に誠実に従うこと。

(4) 積極的に緑化を図り、緑地の良好な維持管理その他環境の整備に努めること。

(5) 他区画の事業者と相互に協力すること。

2 前項にかかる費用は、全て乙が負担する。

(届出事項)

第13条 乙は、その所在又は名称、代表者等に変更があったときは、速やかに書面をもって甲に届けなければならない。

(実地調査等)

第14条 甲は、必要があると認めたときは、甲の指定する職員を、その状況について調査させ、又は乙に状況の報告を求めることができる。この場合、乙は、合理的な理由がない限り、その調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(契約の解除)

第15条 乙に次の各号のいずれかに該当する事由が発生し、甲が乙に対し一定期間を定めて是正を催告し、期間内に是正されないときは、甲は、本契約を解除し、本件土地の返還を求めることができる。

- (1) 貸付料の支払いを怠ったとき。
- (2) 第2条（使用用途）の規定に違反したとき。
- (3) 第10条（譲渡・転貸等の禁止）の規定に違反したとき。
- (4) 第12条（使用上の義務）の規定に違反したとき。
- (5) その他本契約に違反したとき。

2 乙に次の各号のいずれかに該当する事由が発生したときは、甲は、何らの通知、催告を要せずに本契約を解除し、本件土地の返還を求めることができる。

- (1) 第11条（使用上の制限）の規定に違反したとき。
- (2) 手形、小切手につき不渡処分を受けるなど支払停止状態に至ったとき。
- (3) 破産、民事再生、会社更生又はこれらに準ずる法的手続きの申し立てがあったとき。
- (4) 監督官庁により事業許可の取消し等の処分を受けたとき。

3 甲は、乙が、次のいずれかに該当すると認められるときは、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 役員等（役員又は支店若しくは営業所の代表者をいう。）が、暴力団又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）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。

4 前3項の規定により本契約が解除されたときは、乙は甲に対し、支払済みの貸付料の返還を請求することはできない。また、乙は甲に対し、違約金として貸付料1年分相当額を支払わなければならない。

(合意解除)

第16条 本契約に特別の定めがある場合を除き、合理的でやむを得ない理由がある場合においては、甲乙両者は協議の上、合意により、貸付期間中であっても本契約を解除することができる。この場合、乙は甲に対し、支払済みの貸付料の返還を請求することはできない。

(契約の失効)

第17条 乙の責めによらない事由により、乙の所有する建物が滅失し、乙から甲に対し契約解除の申し出を行い、3ヶ月以上の予告期限を経たときは、双方合意の上、契約を解除できる。この場合、甲は乙に対し、損害賠償を請求できない。

2 天災地変、その他の不可抗力により本件土地の使用が不能となり、又は制限され、そのため甲及び乙の事業継続が著しく困難となったときは、本契約は当然に終了するものとし、この場合、甲及び乙は、相互に損害賠償を請求しない。

(本件土地の返還)

第18条 本契約が終了したときは、乙は、本件土地上に存する建物その他の工作物を収去し、甲に対し、本件土地を完全な更地（土壤汚染対策法等に基づく調査及び除去等の措置も含む。）として返還しなければならない。

2 乙は、本件土地の返還に際しては、速やかに建物の滅失登記をしなければならない。

3 前2項に要する費用は、すべて乙が負担する。

(登記)

第19条 乙は本件土地上の建物について、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、建物にかかる全部事項証明書1

通を甲に提出しなければならない。

3 本件借地権については、登記を行うことができない。

(本件土地の明渡し等)

第20条 本契約が期間満了により終了する場合は、乙は甲に対し、期間満了の1年前までに建物の取壊しなど、本件土地の明渡しに必要な事項を書面で通知しなければならない。

2 本契約が前項以外の事由により終了する場合は、甲及び乙は、協議の上、建物の取壊しなど、本件土地の明渡しに必要な事項を定める。

3 乙が本件土地を完全な更地として明渡さない場合は、甲は、乙に代わって本件土地を更地に復することができるものとし、乙はその費用を負担しなければならない。

4 本契約が終了したにもかかわらず、乙が本件土地を明渡さない場合は、甲は乙に対し、本契約終了の日の翌日から本件土地の明渡し完了の日までの日数につき、暦による実日数をもって日割計算した貸付料の2倍に相当する金額を、損害金として請求することができる。

5 前項の日割計算した額に100円未満の端数がある場合は第7条第3項の規定を準用する。

(立退料等)

第21条 本契約が終了した場合、乙は甲に対し、事由の如何を問わず、移転料、立退料その他名目の一切の金銭の請求はできない。

2 乙は甲に対し、前条の明渡しに際し、建物等の買取りを請求することはできない。

3 乙は甲に対し、本件土地に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、これら費用の償還を請求することはできない。

(損害賠償)

第22条 乙が本契約に定める義務を履行しないために、甲が損害を被ったときは、甲は乙に対し、第20条第4項に定める損害金その他、その賠償を請求することができる。

(強制執行の認諾)

第23条 甲及び乙は、本契約に基づく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する。

(疑義等の決定)

第24条 本契約に定めのない事項及び本契約の条項に疑義のある事項については、

甲及び乙は、協議の上これを定めるものとする。

(管轄裁判所)

第25条 本契約に関し、甲・乙間に紛争が生じたときは、大阪地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

(費用負担)

第26条 乙は、本覚書の締結にかかる費用、本契約の締結にかかる公正証書作成費用、登記費用及び印紙等の本契約締結に関する費用は、乙の負担とする。

本件土地の表示【甲所有】

所在

地目

地積 m²

本覚書の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙が記名押印の上、各1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 大 阪 府
 代表者 大阪府知事 吉 村 洋 文

乙 (所在地)
 (名称)
 (代表者職氏名)

事業用定期借地権設定契約公正証書（案）

（賃貸借契約の締結）

第1条 賃貸人 大阪府（以下「甲」という。）と賃借人〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、甲が所有する末尾に記載する土地（以下「本件土地」という。）について、次条以下の約定により借地借家法（以下「法」という。）第23条第2項に基づく事業用の借地として貸し付け、乙はこれを借り受ける旨の借地権（以下「本件借地権」という。）の設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。

2 本件借地権については、法第3条から第8条、第13条、第18条及び民法第619条の適用はない。

3 本件借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また乙は、法第13条の規定による建物の買取りを請求することができない。

（使用用途）

第2条 乙は、本件土地を「＜応募事業名＞事業」に係る施設用地として使用し、その他の目的の用に供しない。

2 乙は、本条に定める事業の内容を変更する場合は、その都度、甲と協議する。

（賃貸借期間）

第3条 賃貸借期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までの20年間とする。

2 本件借地権は、前項に規定する期間の満了により消滅し、本契約は更新されない。但し、甲及び乙は、協議の上、本契約が終了した翌日から開始する新たな事業用定期借地権設定契約を締結することができる。

（土地の引渡し等）

第4条 貸付開始日に、甲は、乙に現状有姿にて本件土地を引き渡す。

2 乙は、本件土地の引渡し後、本件土地に瑕疵のあることを理由に、甲に対して貸付料若しくは保証金の減額又は損害賠償を請求することはできない。

（保証金）

第5条 乙は、甲に対し契約保証金（以下「保証金」という。） 金＜年額貸付料＞円を預託済みである。

2 保証金は無利息とし、甲は、本契約が終了したとき（第16条による合意解除の

場合を含む。)には本件土地の明渡しを受け、かつ第18条第2項の規定による登記が完了したことを確認した後、乙に返還する。

- 3 乙は、本条に定める保証金返還請求権をもって、貸付料等と相殺することができない。
- 4 乙は、甲の書面による事前の承諾を得なければ、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(貸付料)

第6条 本件土地の貸付料は、年間総額金<年額貸付料>円也とする。ただし、1年未満の貸付料については、年365日の日割り計算によるものとする。なお、100円未満は切り上げとする。

(貸付料の支払)

第7条 乙は、各年度の貸付料について、甲が発行する納入通知書により、次のとおり甲に支払わなければならない。ただし、初年度の初回のみ本契約の締結日から30日以内に支払うものとする。

- (1) 期 間 第1四半期(4月1日から6月30日)

貸付料金 円

支払期限 同年4月30日

- (2) 期 間 第2四半期(7月1日から9月30日)

貸付料金 円

支払期限 同年6月30日

- (3) 期 間 第3四半期(10月1日から12月31日)

貸付料金 円

支払期限 同年9月30日

- (4) 期 間 第4四半期(1月1日から3月31日)

貸付料金 円

支払期限 前年12月28日

- 2 乙が前項の各支払期限までに貸付料を支払わなかったときは、乙は、甲に対し、支払日の翌日から支払済みの日までの経過日数につき、当該未払い貸付料に対する年3パーセントの割合による延滞金を支払わなければならない。ただし、大阪府財務規則に定める違約金利率に改定があったときは、改定後の利率による。
- 3 前項の延滞金に100円未満の端数があるときは、100円に切り上げた額とする。ただし、延滞金が500円未満の場合は全額を切り捨てとする。

(貸付料の改定等)

第8条 貸付料は、毎年度改定できることとし、以後1年を経過する毎に同様とする。ただし、改定後の貸付料は、改定前の貸付料に0.95を乗じた額を下限とし、改定前の貸付料に1.05を乗じた額を上限とする。

2 前項の改定は、甲の定める貸付料算定基準に基づき行うものとし、改定後の貸付料については、甲から通知する。

(善管注意義務)

第9条 乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用するものとし、本件土地の維持管理に必要な費用は、すべて乙が負担する。

(譲渡・転貸等の禁止)

第10条 乙は、甲の書面による事前の承諾を得なければ、本件借地権を第三者に譲渡し、又は自己及び第三者の為に担保に供し、若しくは本件土地を第三者に転貸し、又は占有させてはならない。

2 乙が甲の書面による事前の承諾を得て第三者に本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸するときは、乙は、遅滞なく当該譲渡先又は転貸先となるものに対し、本件賃貸借が期間満了により終了する年月日を告知するとともに、甲に対し、告知した日を書面で通知する。

(使用上の制限)

第11条 乙は、次の各号の行為をするときは、甲の書面による事前の承認を受けなければならない。

- (1) 本件土地の形状を変更すること。
- (2) 本件土地を第2条に定める目的以外の目的に使用すること。
- (3) 本件土地上の建物又は設備の譲渡又は賃貸。
- (4) 本件土地上の建物の増改築又は大修繕。
- (5) 本件土地上の建物及び設備への抵当権若しくは根抵当権等担保権の設定、その他の使用権若しくは収益を目的とする権利の設定。
- (6) 第2条第1項に定める事業の譲渡。

(使用上の義務)

第12条 乙は、本件土地を使用する場合は、次の各号の事項を遵守しなければならない。

- (1) 関係法令を遵守すること。

- (2) 火災その他の災害の発生を防止するために適切な措置を講じること。
- (3) 電波障害、騒音、悪臭、土壌汚染その他の公害の発生を防止し、生活環境保全上支障を生じないよう適切な措置を講じるとともに、監督官庁等の指導に誠実に従うこと。
- (4) 積極的に緑化を図り、緑地の良好な維持管理その他環境の整備に努めること。
- (5) 他区画の事業者と相互に協力すること。

2 前項にかかる費用は、全て乙が負担する。

(届出事項)

第13条 乙は、その所在又は名称、代表者等に変更があったときは、速やかに書面をもって甲に届けなければならない。

(実地調査等)

第14条 甲は、必要があると認めたときは、甲の指定する職員を、その状況について調査させ、又は乙に状況の報告を求めることができる。この場合、乙は、合理的な理由がない限り、その調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(契約の解除)

第15条 乙に次の各号のいずれかに該当する事由が発生し、甲が乙に対し一定期間を定めて是正を催告し、期間内に是正されないときは、甲は、本契約を解除し、本件土地の返還を求めることができる。

- (1) 貸付料の支払いを怠ったとき。
- (2) 第2条（使用用途）の規定に違反したとき。
- (3) 第10条（譲渡・転貸等の禁止）の規定に違反したとき。
- (4) 第12条（使用上の義務）の規定に違反したとき。
- (5) その他本契約に違反したとき。

2 乙に次の各号のいずれかに該当する事由が発生したときは、甲は、何らの通知、催告を要せずに本契約を解除し、本件土地の返還を求めることができる。

- (1) 第11条（使用上の制限）の規定に違反したとき。
- (2) 手形、小切手につき不渡処分を受けるなど支払停止状態に至ったとき。
- (3) 破産、民事再生、会社更生又はこれらに準ずる法的手続きの申し立てがあったとき。
- (4) 監督官庁により事業許可の取消し等の処分を受けたとき。

3 甲は、乙が、次のいずれかに該当すると認められるときは、直ちに本契約を解

除することができる。

- (1) 役員等（役員又は支店若しくは営業所の代表者をいう。）が、暴力団又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）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。

- 4 前3項の規定により本契約が解除されたときは、乙は甲に対し、支払済みの貸付料の返還を請求することはできない。また、乙は甲に対し、違約金として貸付料1年分相当額を支払わなければならない。

（合意解除）

第16条 本契約に特別の定めがある場合を除き、合理的でやむを得ない理由がある場合においては、甲乙両者は協議の上、合意により、貸付期間中であっても本契約を解除することができる。この場合、乙は甲に対し、支払済みの貸付料の返還を請求することはできない。

（契約の失効）

第17条 乙の責めによらない事由により、乙の所有する建物が滅失し、乙から甲に対し契約解除の申し出を行い、3ヶ月以上の予告期限を経たときは、双方合意の上、契約を解除できる。この場合、甲は乙に対し、損害賠償を請求できない。

- 2 天災地変、その他の不可抗力により本件土地の使用が不能となり、又は制限され、そのため甲及び乙の事業継続が著しく困難となったときは、本契約は当然に終了するものとし、この場合、甲及び乙は、相互に損害賠償を請求しない。

（本件土地の返還）

第18条 本契約が終了したときは、乙は、本件土地上に存する建物その他の工作物を収去し、甲に対し、本件土地を完全な更地（土壤汚染対策法等に基づく調査及

び除去等の措置も含む。)として返還しなければならない。

- 2 乙は、本件土地の返還に際しては、速やかに建物の滅失登記をしなければならない。
- 3 前2項に要する費用は、すべて乙が負担する。

(登記)

第19条 乙は本件土地上の建物について、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、建物にかかる全部事項証明書1通を甲に提出しなければならない。
- 3 本件借地権については、登記を行うことができない。

(本件土地の明渡し等)

第20条 本契約が期間満了により終了する場合は、乙は甲に対し、期間満了の1年前までに建物の取壊しなど、本件土地の明渡しに必要な事項を書面で通知しなければならない。

- 2 本契約が前項以外の事由により終了する場合は、甲及び乙は、協議の上、建物の取壊しなど、本件土地の明渡しに必要な事項を定める。
- 3 乙が本件土地を完全な更地として明け渡さない場合は、甲は、乙に代わって本件土地を更地に復することができるものとし、乙はその費用を負担しなければならない。
- 4 本契約が終了したにもかかわらず、乙が本件土地を明渡さない場合は、甲は乙に対し、本契約終了の日の翌日から本件土地の明渡し完了の日までの日数につき、暦による実日数をもって日割計算した貸付料の2倍に相当する金額を、損害金として請求することができる。
- 5 前項の日割計算した額に100円未満の端数がある場合は第7条第3項の規定を準用する。

(立退料等)

第21条 本契約が終了した場合、乙は甲に対し、事由の如何を問わず、移転料、立退料その他名目の一切の金銭の請求はできない。

- 2 乙は甲に対し、前条の明渡しに際し、建物等の買取りを請求することはできない。
- 3 乙は甲に対し、本件土地に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、これら費用の償還を請求することはできない。

(損害賠償)

第22条 乙が本契約に定める義務を履行しないために、甲が損害を被ったときは、甲は乙に対し、第20条第4項に定める損害金その他、その賠償を請求することができる。

(強制執行の認諾)

第23条 甲及び乙は、本契約に基づく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。

(疑義等の決定)

第24条 本契約に定めのない事項及び本契約の条項に疑義のある事項については、甲及び乙は、協議の上これを定めるものとする。

(管轄裁判所)

第25条 本契約に関し、甲・乙間に紛争が生じたときは、大阪地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

(費用負担)

第26条 公正証書作成費用、登記費用及び印紙等の本契約締結に関する費用は、乙の負担とする。

本件土地の表示【甲所有】

所在

地目

地積 m²