

奈良市本庁舎南東側敷地有効活用事業
契約書(案)

奈良市

事業用定期借地権設定契約書（案）

奈良市本庁舎南東側敷地有効活用事業（以下「本事業」という。）に関して、貸付人奈良市（以下「甲」という。）、借受人●●（以下「乙」という。）は、●●（以下「丙」という。）を乙の連帯保証人として、事業用地につき、以下の条項を全て有する借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に規定する事業用定期借地権設定契約（以下「本件借地契約」という。）の設定に関する契約を締結する。なお、本件借地契約に別段の定めがある場合を除き、本件借地契約中に使用する用語の定義は、甲と乙との間で締結された令和●年●月●日付基本協定書（以下「基本協定書」という。）において定められた用語の定義による。

（目的）

第1条 貸付物件は甲の所有する次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）とし、別図に示すとおりとする。また甲及び乙は、甲を貸付人とし、乙を借受人として、本件土地について、借地借家法第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。

所在及び地番	地目	地積	備考
奈良市二条大路南一丁目79番の一部、 同81番1の一部	宅地	約260㎡	庁舎敷地

2 本件借地権は、建物（居住の用に供するものを除く。）の所有を目的とする賃借権とする。

（存続期間）

第2条 本件借地権の存続期間は、令和●年●月●●日から令和●年●月●●日までとする。

2 本件借地契約により設定される本件借地権については、契約の更新（更新の請求又は土地の使用の継続によるものを含む。）又は建物の築造による前項に規定する存続期間の延長はなく、乙は甲に対する建物及び工作物の買取請求権を有しないものとする。

（用途指定）

第3条 乙は、本件借地権の存続期間中、「奈良市本庁舎南東側敷地有効活用事業企画提案公募（プロポーザル）募集要項」（以下「要項」という。）及び「奈良市本庁舎南東側敷地有効活用事業企画提案公募（プロポーザル）運営仕様書」（以下「仕様書」という。）に従い、本件土地を敷地として存する建物（居住の用に供するものを除く。以下「本件建物」という。）を整備し、乙が提案した用途に基づいた事業の用に供しなければならない。

2 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件建物の用途を変更してはならない。

3 乙は、本件土地において必要な工事に着手し、本件土地を令和●年●月●●日（以下「指定期日」という。）までに提案した用途に基づく事業の用に供しなければならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾がある場合はこの限りでない。

（用途の変更等の承認）

第4条 乙は、次の各号の一に掲げる場合において、用途の変更又は指定期日の変更を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した願書を提出し、甲の書面による承認を得なければ

ばならない。

- (1) 不可抗力又は過失によって本件土地が滅失又は毀損し、引き続きその用に供することが著しく困難又は不可能である場合
- (2) 社会経済情勢の著しい変動、代替施設の設置等により、本件土地を引き続きその用途に供することが真に困難又は不適切となった場合
(引渡し)

第5条 甲は、第9条第1項で規定する契約保証金全額の預託を確認した後に、第2条に定める存続期間の開始の日に、現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。ただし、甲又は乙が、本件土地を工事又は改修等する場合はこの限りでない。

2 本件土地の引渡しが遅延したときは、その原因の如何にかかわらず、遅延期間が6か月以内であるときは、乙は、損害賠償その他何らの請求も行わない。

(貸付料及び貸付料の改定)

第6条 本件土地の貸付料（以下「貸付料」という。）の額は、月額金●●円とする。なお、貸付期間が1か月に満たないとき、又は、貸付期間に1か月未満の端数があるときは、当該期間の貸付料は日割りをもって計算する。この場合において、1か月は30日とする。

2 本件土地に係る貸付料の発生日は、第2条に定める存続期間の開始の日からとする。

3 甲及び乙は、本件借地契約の貸付期間開始後、5年後に、相手方に対し、第1項に規定する貸付料の改定請求を行うことができ、協議が成立した場合、第1項の貸付料は改定されるものとする。なお、当該請求があったときの改定後の貸付料の算定式は別紙のとおりとする。

4 甲又は乙は、前項による貸付料の改定とは別に、貸付期間中において、経済情勢の著しい変動その他やむを得ない理由により第1項に規定する貸付料又は前項の規定による改定後の貸付料を改定する必要があるときは、甲と乙が協議の上、その額を定めるものとする。

5 事業の用途に供するために乙が行う本件土地の整備工事（本件建物の建設を含む。）期間中であっても、貸付料は第1項に定める金額とし、減額はしない。

(貸付料の納付)

第7条 乙は、前条に定める貸付料を、次の各号に定める区分に従い、甲の発行する納入通知書によりその年度に属する貸付料を甲に支払わなければならない。

- (1) 1回目の支払 貸付開始日まで
- (2) 2回目以降の支払 市が定める日まで

2 乙は、第28条に基づき本件借地契約に基づき解約の申入れをした場合、解約の効力が発生する日までに貸付料を納付しなければならない。

(貸付料の納付の遅延に伴う延滞料)

第8条 乙は、貸付料を前条の規定により甲が定める支払期限までに納付しないときは、甲に対し、その納付期限の翌日から納付した日までの期間の日数に応じ、遅滞した金額につ

いて、年 14.6 パーセントの割合（ただし、各年の特例基準割合（当該年の前年に租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 93 条第 2 項の規定により告示された割合に年 0.5 パーセントの割合を加算した割合をいう。以下同じ。）が年 7.3 パーセントの割合に満たない場合には、その年（以下「特例基準割合適用年」という。）中においては、当該特例基準割合適用年における特例基準割合に年 7.3 パーセントの割合を加算した割合とする。）を乗じて計算した遅延損害金を、甲の指定する期日までに支払わなければならない。ただし、乙は当該遅延損害金の支払により甲の契約解除権の行使を免れるものではない。

2 前項に定める遅延損害金の計算において、その額に百円未満の端数が生じるとき、又はその金額が千円未満となるときは、その端数金額又は全額を切り捨てる。

（契約保証金）

第 9 条 乙は、本件借地契約に基づく乙の債務の履行を担保するため、甲が指定する日までに、保証金として（契約締結時の契約貸付料 1 2 か月分）円を、甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

2 保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

3 甲は、保証金につき、本件借地契約の全部が終了し、乙が甲に対し本件土地の全部を第 30 条第 1 項本文に基づき原状回復して明渡しが完了した後、又は、同条第 1 項ただし書又は第 2 項に基づき本件土地につき原状回復が不要な部分が確定し、その余の全部について明渡しが完了した後、乙の甲に対する残債務一切の額を控除した後に残額があればその残額を、乙の請求により速やかに乙に還付するものとする。なお、保証金には利息等は一切付さない。

4 甲は、乙が甲に対する金銭債務を履行しないときは、乙に対する何らの催告なく、いつでも保証金から充当することができる。この場合、乙は、甲から請求があるときは直ちに、充当による不足額を甲に支払わなければならない。なお、乙は甲に対し、甲に対する債務について保証金から充当することを請求することはできない。

5 第 6 条第 3 項及び第 4 項の規定により貸付料が増減額された場合の保証金は、貸付料の増減額と同様の割合で、貸付料増減額の日から改定されるものとし、貸付料が増額された場合、乙は、増減後の保証金の額（円未満切上げ）と従前の契約保証金の額との差額を、甲の発行する納付書により、当該増額の日から 20 日以内に甲に納入しなければならない。

6 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ずに、保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は質入れし若しくは譲渡担保その他いかなる方法によっても担保設定等の処分をしてはならない。

7 乙は、第 17 条第 2 項の規定に基づき本件借地権を第三者に譲渡する場合、保証金返還請求権を当該第三者に付随的に譲渡するものとする。

（本件土地の借地権設定登記）

第 10 条 乙は、本件借地契約締結後、本件借地契約に基づく事業用定期借地権の設定登記手続を行うことを甲に請求することはできない。

(費用及び損害の負担等)

第 11 条 本件借地契約に定める場合を除き、乙が本件建物を整備するために要する費用は、全て乙の負担とし、かつ、その調達は、乙の責任においてなすものとし、甲は、一切の対価を支払わず、かつ、一切の費用を負担しない。乙が不可抗力によって損害を被った場合においても、甲は当該損害を一切負担しない。

2 乙は、本件建物を整備するに当たって、近隣住民等との協議、調整や騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害、有害物質の排出等に関し、自己の責任と費用負担にて必要な措置を講じ、甲に対し苦情等が寄せられることのないようにしなければならず、万一、甲に苦情等が寄せられた場合には、乙においてその責任と費用負担にて対処、解決し、甲に迷惑をかけないようにしなければならない。

3 乙は、本件建物を整備するに当たって、自己の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合、又は、本件建物を整備するに伴い避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害、有害物質の排出等により第三者に損害を与えた場合（所定の基準の範囲内に収まっている場合を含む。）であって、賠償を必要とされる場合には、自己の責任と費用負担にて、当該損害を賠償しなければならない。

(本件土地に関する調査等)

第 12 条 乙は、本件土地について、自らの責任と費用負担において、本件建物を整備するために必要と判断した測量調査、地中埋設物及び地中障害物に関する調査、地盤調査、土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 条）に基づく土壤汚染調査・対策及び周辺環境への影響調査等（以下「調査等」という。）を行う。

2 乙は、当該調査等を終了したときは当該調査等に係る報告書を作成し、甲に提出して、その確認を受けなければならない。

3 甲は、本件土地において、埋蔵文化財調査、地中障害物、既存構造物、地盤又は地質に係る条件の不良等本件建物の整備、運営及び維持管理等を要項、基本協定書及び本件借地契約その他の甲乙間の合意に従って履行するに当たり支障となる事情がある場合であっても、本件借地契約に特に規定された場合を除き、追加費用や損害等について何らの負担もしない。

4 甲は、甲が乙に対し本件借地契約締結までに提供し、また今後提供することがある、本件土地に関する情報の一切に関し、その責任を負担しない。

(重大な支障を生じる地中障害物等に関する特則)

第 13 条 前条第 3 項にかかわらず、同条第 1 項の調査等により、本事業と同種同規模の事業を実施する事業者が通常予見できない本件建物を整備するに当たって重大な支障を生じさせる地中障害物等が発見されたときは、乙は、甲とその撤去・処分等に関し協議しなければならない。

2 甲は、前項の協議を踏まえ、乙が行う前項の地中障害物の撤去・処分に係る費用について合理的な範囲で負担する。

3 甲は、前条第2項の報告書に記載のない第1項の地中障害物（乙が前条第1項の調査等の全部又は一部を実施しなかったために判明しなかった場合を含む。以下同じ。）については、何ら責任を負わない。ただし、前条第2項の報告書に記載されなかった第1項の地中障害物が、前条第1項の調査等が必要かつ十分なものであり、当該調査等に何ら不備や誤謬がないにもかかわらず発見できなかったものであることを乙が証明することができたときは、前2項を準用する。

4 本条の規定は、指定期日以降は適用されない。

（土壌汚染に関する特則）

第14条 第12条第3項の規定にかかわらず、第12条第1項の調査等により、法定の基準値を超える土壌汚染物質の存在が確認されたときは、乙は同条第2項の報告書にその旨を記載して甲に報告したうえ、甲と土壌汚染対策工事の内容に関し協議しなければならない。

2 甲は、乙と行う前項の協議により決定された内容の土壌汚染対策工事に係る費用について合理的な範囲（申請及び調査に要する費用は除く。）で負担する。ただし、甲は、土壌汚染対策工事の実施により本件建物の整備が遅延することに基づき乙が負担することとなる費用や損失等は、一切負担しない。

3 本件土地に関し、本件借地契約締結後の法令等の改正により、新たに土壌汚染に関する調査及び対策を実施する必要がある場合には、甲乙協議の上、その方法及び費用負担について決定することとする。

4 本条の規定は、指定期日以降は適用されない。

（埋蔵文化財調査に関する特則）

第15条 本件土地は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）に規定する埋蔵文化財包蔵地（平城京跡）のため、盛土や掘削等を行う場合には、奈良市教育委員会（補助執行機関：奈良市教育委員会文化財課）への届出及び協議をしなければならない。

2 乙は、奈良市教育委員会との協議の際に本件土地の試掘調査を求められた場合は、自らの責任において、当該試掘調査に必要な事前準備等を行わなければならない。

3 第12条第3項にかかわらず、前項の試掘調査の結果、発掘調査が必要となった場合には、乙は甲と発掘調査の内容に関し協議しなければならない。

4 前項の協議により決定された内容の発掘調査に係る委託に要する費用について、乙は負担しないものとする。ただし、甲は、発掘調査の実施により本件建物の整備が遅延することに基づき乙が負担することとなる費用や損失等は、一切負担しない。

5 本条の規定は、指定期日以降は適用されない。

（契約不適合責任）

第16条 本件土地が種類、品質又は数量に関して本件借地契約の内容に適合しないものであっても、甲は一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は甲に対し、本件土地が本

契約に不適合であることを理由として履行の追完、貸付料の減額、契約の解除又は損害賠償請求をすることができないものとする。

(借地権の譲渡・転貸)

第 17 条 乙は、甲の事前の承諾を得た場合を除き、本件借地権について第三者に対する譲渡その他の処分を行い、又は、本件土地を転貸してはならない。

2 乙が、前項に基づき甲の承諾を得て借地権について第三者に対する譲渡その他の処分を行う場合には、本件借地契約上の乙の地位も併せて当該第三者に承継するものとし、甲と当該第三者との間に本件借地契約の各規定が適用されるものとする。

3 乙が、第 1 項に基づき甲の承諾を得て、本件土地の転貸を行う場合は、当該転貸人に対して、本件借地契約と同一の条件で転貸借契約を締結するものとし、甲と当該転借人の間に本件借地契約の各規定が適用されるものとする。なお、この場合においても転貸借人の行為に対して、乙が甲に対して責任を負うものとする。

4 乙は、前項の転貸借契約を締結するときは、当該転貸借契約に本件借地契約が終了する場合には、当該転貸借契約も終了する旨の規定を盛り込むものとする。

5 甲が第 2 項の承諾をしたときは、乙は、甲に対する保証金返還請求権を本件借地権の譲受人に譲渡しなければならない。

(本件建物の増改築等)

第 18 条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件建物を新築、増築、改築又は解体してはならない。

(本件建物の賃貸)

第 19 条 乙が、本件建物について建物賃借人と賃貸借契約を締結する場合、乙は、次の各号を遵守の上、事前に甲に書面で申請し、その承認を受けなければならない。

(1) 建物賃借人に対し、土地の利用権が借地借家法第 23 条第 2 項に基づく事業用借地権であり、借地期間満了時に建物を取り壊した上で、土地を市に返還することを明示し、建物賃借人と締結する契約は、借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約によるものとしなければならない。

(2) 建物賃借人に、甲と運営事業者予定者が締結する賃貸借契約の目的に反した使用をさせてはならず、かつ定期建物賃貸借契約終了時における土地の返還及び原状回復を困難とする行為をさせてはならない。

(3) 建物賃借人について審査を行い、暴力団等の反社会的集団及びその構成員等の排除に努めなければならない。

(4) 建物賃借人に対して、甲と運営事業者予定者が締結する賃貸借契約満了の 1 年前までに

(5) 定期建物賃貸借契約の終了時期を通知しなければならない。

甲は、建物賃借人に対し、本件借地契約が終了する 1 年前までに、本件借地契約の終了時期を自ら通知できるものとし、乙はこれに異議を述べないものとする。

(本件土地、本件建物の運営及び維持管理等)

第 20 条 乙は、本件土地及び本件建物に設置した設備、機器、舗装及び緑地等を善良な管理者の注意をもって維持管理し、市役所の業務に支障を及ぼさないよう協力しなければならない。

2 乙は、本件建物の名称を示す看板を本件土地外部の通りに面して設置する場合、公共施設及び事業用地全体との調和や景観に配慮したサインとし、甲に対し事前にサイン図を提出し、甲の許可を得なければならない。

3 前 2 項の規定による運営及び維持管理に要する費用は、全て乙の負担とする。

4 甲は、本件借地権の存続期間中、随時、本件土地、本件建物について、その使用状況を実地に調査をし、又は報告を求めることができる。乙は、これに協力しなければならない。

5 乙は、次の各号に該当するときは、甲の指示に従うとともに、甲に対し営業補償等一切の責任を問わないことに同意することとする。

(1) 庁舎の維持管理のため、1年に数回、断水及び停電を実施するとき。

(2) 庁舎敷地内において、不定期的に工事を行うとき。

(修繕義務)

第 21 条 甲は、本件土地の修繕義務を負担しないものとし、本件建物について、維持、保存、改良その他の行為をするために要する費用は、全て乙の負担とする。

(法令遵守等)

第 22 条 乙が本件土地を使用するために、法令等に必要とされる手続が存する場合には、乙の責任でこれを行うものとし、その他法令等による規制が存する場合は、乙の責任において遵守するものとする。

(実地調査等)

第 23 条 甲は、第 6 条に規定する債権の保全上必要があると認められるとき、又は、用途に関する履行状況を確認する必要があると認めるときは、乙に対し、その事業、資産若しくは経営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 乙は、甲から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由がなくその請求を拒み、妨げ又は忌避してはならない。この場合において、乙は、直ちに甲に対して同項に規定する報告、資料の提出等をしなければならない。

(届出事項)

第 24 条 乙は、次の各号の一に該当するときは、速やかに甲に届け出なければならない。

(1) 乙の名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。

(2) 乙について、合併又は会社分割による包括承継その他の変動が生じたとき。

(3) 第 26 条第 1 項第 1 号、第 2 号又は第 4 号に掲げる事由に該当したとき。

(その他の禁止事項)

第 25 条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

(1) 毀損、汚損等により原状回復が困難となるような使用をすること。

- (2) ごみ、その他汚物を甲と協議した排出場所以外に廃棄すること。
- (3) 政治的又は宗教的な用途に供すること。
- (4) 公序良俗に反する行為又は風紀を乱すと認められる用途に供すること。
- (5) 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の事務所その他これらに類するものの用途に供すること。
- (6) 前号に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途に供すること。
- (7) 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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業（以下「風俗営業等」という。）の敷地の用途に供すること又は第三者に風俗営業等をさせること。
- (8) 景観又は風致を害する用途に供すること。
- (9) 騒音、振動、電波、臭気等その他周辺住民に迷惑を及ぼすおそれのある行為を行うこと。
- (10) 本件土地付近の交通に支障をきたし、又は、通行人等に危害が及ぶおそれのある行為を行うこと。

（甲による契約の解除）

第26条 甲は、乙が次の各号に掲げる事由のいずれかに該当するときは、何ら催告することなく、本件借地契約の全部又は、一部を解除することができる。

- (1) 本件借地権の存続期間中に乙が本件土地又は本件建物を転売、贈与等により財産の所有権を第三者に移転し、又は、本件借地契約に定める指定用途に供しなくなったとき。
- (2) 本件借地権の存続期間中に、本件土地又は本件建物について、甲の承認又は許可なく第三者に貸し付けたとき。
- (3) 破産、会社更生若しくは民事再生の各手続開始決定の申立てその他債務整理手続の申立て、又は、解散を会社法その他の法令上権限のある機関で決議したとき、又は、第三者（乙の取締役を含む。）によって、かかる申立てがなされたとき。
- (4) 仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受けたとき又は、公租公課を滞納し督促を受けて1か月以上滞納金の支払がなされないとき若しくは滞納処分を受けたとき。
- (5) 借受人として必要な資格を欠いたとき。
- (6) 本件借地契約その他乙が本事業に関し甲と締結する契約の締結又は履行について不正な行為を行ったとき、又は、不正な行為を行ったおそれが強いと甲が認めるべき相当の理由があるとき。
- (7) 乙の責めに帰すべき事由により、本件借地契約の履行が不能となったとき。
- (8) 信用状態が著しく悪化し又は、そのおそれがあると甲が認めるべき相当の理由があるとき。

(9) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独禁法」という。）第 3 条、第 6 条、第 8 条又は第 19 条の規定に違反するとして、独禁法第 7 条又は第 8 条の 2 又は第 20 条の規定による排除措置命令（独禁法第 2 条第 9 項第 3 号に該当する行為及び不公正な取引方法（昭和 57 年公正取引員会告示第 15 号）第 6 項に規定する不当廉売に係るものを除く。）を受けた場合であって、独禁法第 8 章第 2 節に規定する手続を経て当該排除措置命令が確定したとき。

(10) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 2 項第 2 号に該当すると甲が認めたとき。

(11) 乙又は乙の構成法人が、暴力団等に該当する事実が明らかになったとき。

(12) 乙又は乙の構成法人が正当な理由なく基本協定書に違反し、その違反により暴力団を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。

2 甲は、乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、乙に対し、相当の期間を定めて催告を行った上で、本件借地契約の全部又は、一部を解除することができる。

(1) 第 3 条第 3 項に規定する指定期日までに履行の見込みがないとき。

(2) 本件借地契約の履行に当たり甲の指示に従わないとき、又は、甲の職務の執行を妨げたとき。

(3) 貸付料を滞納したとき。

(4) 指定期日が到来しても、乙の責めに帰すべき事由により、本件土地又は本件建物について、関係法令等又は本件借地契約に従った整備、供用、運営、維持管理又は、これらに付帯する業務の実施をしないとき。

(5) 本件借地権の存続期間中に、本件土地又は本件建物について、本件借地契約に定める用途以外の用途に使用したとき。

(6) 本件借地権の存続期間中に、本件土地又は本件建物について、本件借地契約に定める用途に供さなくなったとき。

(7) 乙が第 23 条に規定する実地調査等を拒み、妨げ、又は報告を怠ったとき。

(8) 前項各号及び本項前各号に掲げる事由のほか、本件借地契約又は基本協定書に定める事項に違反したとき、本件土地の使用上の義務に違反したとき又は、乙の甲に対する不法行為があったとき。

3 本件借地契約の締結後、法令変更又は、不可抗力により本件借地契約の継続が不能となった場合又は、契約の継続に過分の費用を要する場合、甲は、乙と協議の上、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。

4 乙は、前 3 項の規定による本件借地契約の解除に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。

5 甲は、貸付期間中に、国、甲その他公共団体において、本件土地の全部又は、一部を公用又は、公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法第 238 条の 5 第 4 項に基づき、本件借地契約の全部又は、一部を解除することができる。

6 乙は、前項の規定に基づき本件借地契約が解除された場合において、損失が生じたときは、地方自治法第 238 条の 5 第 5 項の規定に基づき、甲に対し、その補償を請求することができる。

7 甲は、乙が既に甲に支払った貸付料のうち本件土地の全部又は、一部を返還する日後の期間に係る貸付料の額（一部のときは面積按分した額）を乙に還付する。なお、貸付料還付の対象となる期間が 1 か月に満たないときは、当該期間に係る貸付料の還付額は、1 か月を 30 日として日割計算の方法で算定した額（1 円未満の端数は切り捨て）とする。

（違約金）

第 27 条 前条第 1 項及び第 2 項のいずれかの規定により本件借地契約が解除されたときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、乙は、甲に対し、契約貸付料の総額の 10% に相当する金額の違約金を支払わなければならない。

2 前項の規定は、甲に生じた損害額が前項それぞれの違約金の額を超える場合において、その超過分につき、損害賠償の請求を妨げるものではない。

（乙による契約の解除）

第 28 条 乙は、甲の責めに帰すべき事由により本件借地契約に基づく甲の債務を履行しない場合で、かつ、乙による催告の後 60 日以内に当該債務不履行を是正しない場合、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。

2 乙は、天災地変その他乙の責めに帰し得ない事由により、本件建物が滅失又は著しく損傷した場合は、甲に対して本件借地契約の解除を申し入れることができる。

3 甲は、前項の規定に基づく申入れに対し、正当な事由があると認めるときは、本件借地契約の解除を承諾し、書面によりその旨を通知する。この場合において、本件借地契約は、乙の解除の申入れ後、1 年を経過した時に終了するものとする。

（連帯保証人）

第 29 条 丙は、本件借地契約に基づき乙が甲に対して現在及び将来に負担する一切の債務（以下「主債務」という。）につき、乙と連帯して履行の責めに任ずる。

2 前項の丙の負担は、第 6 条第 1 項で規定する月額貸付料の 12 か月分を限度とする。

3 乙は、丙に対して、本件借地契約の締結に先立ち、次の項目について、情報の提供を行い、丙は当該情報の提供を受けたことを確認する。

(1) 財産及び収支の状況

(2) 主債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況

(3) 主債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容

4 乙は、甲及び丙に対し、丙に提供した前項の情報提供及び説明内容が真実かつ正確であることを表明及び保証する。

5 丙は、甲に対し、主債務の全部又は一部を弁済した場合でも、甲の書面による承諾がない限り代位又はその他の請求はしない。

6 甲の丙に対する履行請求は、民法第 458 条において準用する同法第 441 条の規定にかかわらず、乙に対しても効力を有する。

7 第 2 項から第 4 項までの規定は、丙が法人の場合には適用しない。

(本件土地の全部又は一部の返還等)

第 30 条 乙は、甲が第 26 条第 5 項又は乙が第 28 条により本件借地契約を解除した場合を除き、本件借地契約の全部又は一部が終了する日（甲が第 26 条第 1 項から第 3 項までの規定により本件借地契約の全部又は一部を解除した場合にあっては、甲が定める日。）までに本件土地のうち本件借地契約の終了する部分上に存在するものについては全て解体撤去し、乙の負担において、本件土地のうち本件借地契約の終了する部分を原状に回復した上で甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地の全部又は一部を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、この限りでない。

2 乙は、前項ただし書に該当するときは第 6 項に従い、甲が第 26 条第 5 項により本件借地契約を解除したとき又は乙が第 28 条の規定により本件借地契約を解除したときは第 8 項に従い、本件土地の全部又は一部を現状のまま返還することができる。

3 乙が第 1 項本文に反して本件土地の全部又は一部の原状回復をしないときは、乙は、甲に対し、原状回復に必要な費用相当額及び乙が原状回復義務を履行しないことによって甲が被る損害につき賠償しなければならない。

4 前項の場合、甲が乙に対し相当な期間を定めて第 1 項本文に基づく本件土地の全部又は一部の原状回復を求めたにもかかわらず、乙がなおこれを行わないときは、前項の費用及び損害の額の多寡にかかわらず、乙は第 9 条の保証金の返還請求権を放棄するものとする。なお、前項の費用及び損害の額並びに乙の甲に対する未履行債務の額の合計額が第 9 条の保証金の額を超えるときは、乙は甲に対しその超過額を支払わなければならない。

5 第 1 項本文の場合、乙は、甲に対し、本件建物その他乙が権原により本件土地に付属させた物を買取るべきことを請求することはできない。

6 第 2 項の場合のうち、第 1 項ただし書に該当するときは、乙は、甲に対し、甲が本件土地のうち原状に回復させることが適当でないと認めた部分に存する本件建物その他乙が権原により本件土地に付属させた物を譲渡して所有権を移転するとともに、甲は、これを譲り受けなければならない。甲又は甲が指定する者が本事業を継続するときは、乙は事業を継続するために必要な引継ぎを行うものとする。なお、当該譲渡の対価の金額及び支払方法については、本件建物その他乙が権原により本件土地に付属させた物のうち建物以外の物は無償とし、そのうち建物は、甲乙協議の上、定める。

7 前項の場合において、譲渡の対価に関する協議が、本件借地契約の全部又は一部が終了する日から 2 か月を経過してもまとまらない場合にあっては、甲が合理的範囲で定め乙に通知した金額及び支払方法を譲渡の対価の額及び支払方法とする。

8 第 2 項の場合のうち、甲が第 26 条第 5 項により本件借地契約の全部又は一部を解除したとき、又は、乙が第 28 条の規定により本件借地契約の全部又は一部を解除したときは、

本件土地のうち解除の対象となる部分に存する本件建物その他乙が権原により本件土地に付属させた物全てについて、甲は、自己の費用負担により解体撤去するか、本件借地契約の全部又は一部が終了する日の時価から本件建物その他乙が権原により本件土地に付属させた物を撤去するのに要する金額を控除した金額を基準として甲乙協議の上、定める金額によりこれを譲り受けて所有権の移転を受けるか、いずれかを選択しなければならない。なお、本項に基づく譲渡の対価に関する協議が、本件借地契約の全部又は一部が終了する日から2か月を経過してもまとまらない場合にあっては、前項を準用する。

9 前項の場合、甲は、乙に対し、相手方に第26条第5項又は第28条に基づく解除の意思表示が到達した日から6か月以内に、本件土地のうち解除の対象となる部分に存する本件建物その他乙が権原により本件土地に付属させた物全てについて、自己の費用負担により解体撤去するか、所有権の移転を受けるか、通知しなければならず、上記期間内に何らの通知をしないときは、自己の費用による解体撤去を選択したものとみなす。

10 第8項の場合のうち、本件建物その他乙が権原により本件土地に付属させた物全てについて、甲がこれを譲り受けて所有権の移転を受けるときの時価の基準日は相手方に第26条第5項又は第28条に基づく解除の意思表示が到達した日とする。

(有益費等の請求権の放棄)

第31条 乙は、前条第6項又は第8項に基づき甲において本件建物その他乙が権原により本件土地に付属させた物を譲り受ける場合を除き、乙が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、名目の如何を問わず、これを甲に請求することはできない。

(貸付財産の滅失等)

第32条 貸付財産を滅失又は毀損したときは、乙は、直ちにその旨を甲に通知しなければならない。

2 乙は、貸付財産の使用に当たって第三者に損害を与えたときは、乙の責任においてこれを処理しなければならない。

(立退料等の請求禁止)

第33条 本件借地契約が解除又は合意によって終了した場合には、乙は、甲に対して移転料、立退料、損害賠償、造作買取請求その他の名目を問わず、一切の請求をしないものとする。

(損害賠償等)

第34条 乙は、その責めに帰すべき理由により本件借地契約に定める義務に違反し甲に損害を与えたときは、第26条に該当しない場合でも、その損害に相当する金額(違約金の定めがある場合には違約金を控除した金額)を損害賠償として甲に支払わなければならない

2 前項の損害賠償金は、甲及び乙の協議により算定した実質損害額とする。

3 乙が明渡しを遅延したときは、乙は甲に対して、その遅延した日数に応じ、支払うべき貸付料の額の倍額に相当する額を損害賠償として支払わなければならない。

4 乙とその他の第三者との間で生じた損害賠償問題等については、理由を問わずその当事

者間で問題を解決するものとし、甲はこれに関与しないものとする。

5 甲は、その責めに帰すべき理由により本件借地契約に定める義務に違反し乙に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として乙に支払わなければならない。

6 甲は、その責めによらない火災、盗難等その他諸設備の故障等による乙の損害若しくは本件土地の使用を不可能にするような非常事態の発生による乙の損害については、責任を負わない。

(契約の締結に要する費用)

第 35 条 本件借地契約の締結に関して必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

(請求、通知等の様式等)

第 36 条 本件借地契約に基づき締結される一切の合意、並びに、本件借地契約及び本件借地契約に基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、説明、回答、申出、承認、承諾、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通知及び解除（以下「通知等」という。）は、他の方法によることにつき、甲、乙及び丙が書面で合意した場合を除き、書面により行わなければならない。なお、甲、乙及び丙は、通知等の宛先を各々相手方に対して別途通知しなければならない。

2 本件借地契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

(暴力団の排除に関する措置)

第 37 条 乙及び丙は、暴力団等反社会的勢力との関係ないし関与の事実がないことを誓約する。なお、暴力団等反社会的勢力との関係ないし関与の事実には、次の各号に掲げる場合を含むがこれらに限られないものとする。

(1) 乙の関係者が暴力団、暴力団員又はこれらに準ずる者である。なお、乙の関係者は、乙、その役員若しくはこれに準ずる者、乙の関連会社、その役員若しくはこれに準ずる者を含むものとする。

(2) 暴力団等反社会的勢力が乙の関係者の経営に関与している。

(3) 乙の関係者が暴力団等反社会的勢力に資金提供その他の行為を行うことを通じて暴力団等反社会的勢力の維持若しくは運営に協力若しくは関与している。

(4) 乙の関係者が暴力団等反社会的勢力とともに社会的に批判を受ける事業を営んでいる。

(本件借地契約の有効期間)

第 38 条 本件借地契約の有効期間は、契約締結日から本件借地契約に基づく甲及び乙の全ての債務の履行が完了する日までとする。

(公正証書の作成及び強制執行の承諾)

第 39 条 甲、乙及び丙は、本件借地契約書の内容に基づき公正証書を作成することにより本件借地契約を締結するものとし、当該公正証書の作成費用は乙の負担とする。

2 前項の公正証書には、保証金、貸付料及び遅延利息並びに違約金その他本件借地契約に基づく乙の一切の金銭債務に関し、乙がこれらを延滞したときは当該債務につき甲が催告することなく強制執行を行うことについて異議がないことを認諾する旨を記載するもの

とする。

3 甲、乙及び丙は、第1項に規定する公正証書の作成に必要な手続に互いに協力しなければならない。

(管轄裁判所)

第40条 本件借地契約に関する紛争は、奈良地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとし、甲、乙及び丙は、同裁判所の専属的管轄に服することを合意する。

(準拠法)

第41条 本件借地契約は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈される。

(信義誠実等の義務)

第42条 甲、乙及び丙は、信義を重んじ、誠実に本件借地契約を履行しなければならない。

2 乙は、本件土地が公有資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。

(本件借地契約の変更)

第43条 本件借地契約の規定は、甲、乙及び丙の書面による合意がなければ変更できない。

(その他)

第44条 本件借地契約に定めるものを除くほか、乙及び丙は、法令、奈良市公有財産管理規則(昭和39年奈良市規則第31号)、要項及び仕様書に定める条件を承諾し、順守するものとする。

2 本件借地契約に規定のない事項又は本件借地契約の条項の解釈に疑義が生じたときは、甲、乙及び丙が協議の上決定する。

令和●年●月●日

甲（貸付人）

住所

氏名

乙（借受人）

住所

氏名

丙（連帯保証人）

住所

氏名

【留意事項】 この契約書（案）は基本的事項を定めたものであり、契約締結に当たっては、選定した事業者の提案内容等によって内容を変更します。

第6条第3項の改定後の貸付料の算定式

$$\cdot \text{改定後の貸付料} = \text{当初の契約貸付料} \times \frac{\text{改定年度の不動産鑑定評価額}}{\text{当初契約年度の不動産鑑定評価額}}$$

【別図】

