

別紙

旧大淀西部幼稚園跡地利活用事業
土地定期賃貸借契約書（案）

令和6年10月

大淀町

目次

第1条（賃貸物件等）	1
第2条（使用の目的）	1
第3条（賃貸借の期間）	2
第4条（物件の引渡し）	2
第5条（保証金の納付）	2
第6条（保証金の返還）	2
第7条（賃料の支払）	2
第8条（延滞金）	3
第9条（充当の順序）	3
第10条（転貸の禁止等）	3
第11条（賃借人の義務）	3
【第12条（建物の建設等）】	4
第13条（有益費等の請求権の放棄）	4
第14条（本店所在地等の変更の届出）	4
第15条（調査協力義務）	4
第16条（解除）	4
第17条（原状回復）	5
第18条（違約金）	5
第19条（損害賠償等）	5
第20条（強制執行の認諾）	6
第21条（契約の費用）	6
第22条（管轄裁判所）	6
第23条（誠実協議）	6
【別紙 建物の種類、構造及び規模等】	8

旧大淀西部幼稚園跡地利活用事業
土地定期賃貸借契約書

大淀町（以下「町」という。）と●●（以下「事業者」という。）は、町及び事業者が令和●年●月●日付で締結した「旧大淀西部幼稚園跡地利活用事業 基本協定書」（以下「基本協定」という。）に基づき、町の所有する土地を事業者が借り受け、事業者において行う本事業のために、本書末尾所定の日付で、以下のとおり、町を賃貸人、事業者を賃借人とする、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項に規定する事業用定期借地権の設定を目的とする土地定期賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約で用いる用語は、本契約に別段の定義がなされている場合又は文脈上別意に解すべき場合でない限り、基本協定において使用された用語と同一の意味を有するものとする。

（賃貸物件等）

第1条 町は、事業者に対し、町の所有する下記土地（以下「本件土地」という。）に対して事業用定期借地権を設定し、第3条に規定する本件土地の賃貸借（以下「本件賃貸借」という。）の期間において事業者に賃貸し、事業者はこれを賃借する。

記

所 在	地 目	地 積 (m ²)
奈良県吉野郡大淀町大字今木 779 番 4	学校用地	3,900
	計	3,900

- 2 本件賃貸借については、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、事業者は、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ものとする。
- 3 本契約の対象となる事業用定期借地権は、土地の賃借権とする。
- 4 本件賃貸借については、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定の適用はないことを確認する。

（使用の目的）

第2条 事業者は、本件土地を、事業契約等及び事業提案書に定める使用の目的及び事業計画のとおりの用途において使用するものとし、他の目的に使用してはならない。

- 2 ■本件土地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、構造及び規模等は、別紙のとおりとする。■¹

¹ 本契約は、事業者が本件土地上への建物の建設を行う場合を想定しています。本件土地上への建物の建設を行わない場合は、適宜必要となる修正を行います。

(賃貸借の期間)

第3条 本件賃貸借の期間は、町から事業者に対する本件土地の引渡日（令和●年●月●日）から令和18年3月31日までとする。

(物件の引渡し)

第4条 町は、本件土地を、本件賃貸借の期間の開始日に、現状のまま事業者を引き渡すものとする。ただし、当該日において事業者が第5条に規定する保証金の納付を遅滞している場合には、保証金の納付が完了したことを町が確認した日に引き渡す。

(保証金の納付)

第5条 事業者は、本契約の履行を担保するため、保証金として、第7条第1項に規定する賃料の平均年額（令和7年度分を除く）の6か月分（円未満切捨て）に相当する金●円を、本件賃貸借の期間開始の7日前までに、町の発行する納付書により、その指定する場所・方法において納付しなければならない。

(保証金の返還)

第6条 町は、本件賃貸借の期間が満了したとき又は第16条第3項若しくは第4項の規定により本契約が解除されたときは、事業者による第17条又は町との合意に基づく原状回復及び本件土地の明渡しの完了を確認した後、前条の保証金を事業者に返還する。なお、疑義を避けるために付言すると、第16条第1項（第2号を除く。）又は第2項の規定により本契約が解除されたときは、町は前条の保証金を事業者に返還する義務を負わない。

2 町は、前項の規定により保証金を返還する場合において、事業者が町に対して次の債務を負うときは、保証金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき保証金の額からこれを差し引いた額を事業者に返還するものとする。なお、保証金には利子を付さない。

(1) 未払賃料

(2) 第19条第2項に規定する遅延違約金

(3) その他本契約から生じる事業者の町に対する一切の債務

3 事業者は、前項の規定により当該債務の弁済に充てる既納の保証金が当該債務の額に満たないときは、直ちにその不足額を町に支払わなければならない。

4 事業者は、町の書面による事前の承認なくして、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。

(賃料の支払)

第7条 本件賃貸借に係る賃料は以下のとおりとし、事業者は、毎年度町の発行する納入通知書により、町の指定する場所・方法において町に支払わなければならない。

区 分	支 払 金 額	支 払 期 限
令和●年●月～令和●年●月分	●円	令和●年●月末日
令和●年●月～令和●年●月分	●円	令和●年●月末日
令和●年●月～令和●年●月分	●円	令和●年●月末日
令和●年●月～令和●年●月分	●円	令和●年●月末日
令和●年●月～令和●年●月分	●円	令和●年●月末日

2 前項の規定にかかわらず、本件土地の引渡日から本件土地の供用開始までの期間に係る賃料は無償とする。

(延滞金)

第8条 事業者は、第7条の賃料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払日までの日数に応じ、賃料の金額につき年14.6パーセントの割合で計算した延滞金（100円未満の場合を除く。）を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏^{じゆん}年^{じゆん}の日を含む期間についても365日の割合とする。

(充当の順序)

第9条 事業者が前条に規定する延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が保証金、賃料及び延滞金の合計額に満たないときは、延滞金、賃料及び保証金の順序で充当する。

(転貸の禁止等)

第10条 事業者は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、町の書面による事前の承認を受けたときは、この限りでない。

- (1) 本件土地を転貸し、又は本件土地の賃借権を譲渡しないこと。
- (2) 本件土地の形質を改変しないこと。
- (3) 本件土地を第2条第1項に規定する用途以外に使用しないこと。
- (4) 第12条に基づき建設した本件建物につき、譲渡及び担保権の設定その他の処分をしないこと。

(賃借人の義務)

第11条 事業者は、本件土地を使用するにあたり、善良なる管理者の注意をもって管理する責任及び義務を負う。

- 2 本件土地の引渡し後、本件土地に係る維持管理、修繕、各種保険等の保険料等その他の経費は全て事業者が負担する。
- 3 本件土地を使用して事業者が行う事業に伴う一切の責めは、事業者が負う。
- 4 事業者は、本件土地を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、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に供してはならない。

- 5 事業者は、本件土地を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等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。
- 6 町が本件土地の管理上必要な事項を事業者に通知した場合、事業者は、その事項を遵守しなければならない。
- 7 事業者は、本件土地の使用にあたっては、近隣との調和のとれた利用を行うとともに、近隣住民の迷惑とならないよう、十分に配慮しなければならない。

【(建物の建設等)

第 12 条 事業者は、本件土地の引渡後速やかに、事業提案書に基づく本件建物の建設に着手しなければならない。

- 2 事業者は、本件建物を建設するに当たり、建築基準法その他の関連法令を遵守する。
- 3 事業者は、本件賃貸借の期間を通じ、本件建物につき適切に維持管理及び修繕をしなければならない。】

(有益費等の請求権の放棄)

第 13 条 事業者は、本件土地に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用につき、町に請求しないものとする。

(本店所在地等の変更の届出)

第 14 条 事業者は、その本店所在地、商号、代表者又は株主に変更があったときは、速やかに町に届け出なければならない。

(調査協力義務)

第 15 条 町は、本件土地について、随時、その使用状況を实地に調査することができる。この場合において、事業者は、合理的な範囲でこれに協力しなければならない。

(解除)

第 16 条 町は、事業者について、次の各号のいずれかの事由が生じた場合、事業者に書面で通知することにより、何らの催告を要せずして本契約を解除することができる。なお、この場合において事業者は、各事由が町との間の信頼関係を破壊するものとみなすことにつき異議を述べない。

- (1) 3 か月分以上賃料の支払いを怠ったとき。

- (2) 第5条の保証金をその指定期日までに納付しないとき。
 - (3) 第10条の規定に違反したとき。
 - (4) 第11条第4項又は第5項の規定に違反したとき。
 - (5) 第12条の規定に違反したとき。
 - (6) 本契約以外の事業契約の全部又は一部が解除又は終了したとき（事業者に帰責事由がある場合に限る。）。
- 2 町は、前項に規定する場合を除くほか、事業者が本契約に定める義務を履行しないときは、相当期間を定めた催告の上、本契約を解除することができる。
- 3 町は、本件賃貸借の期間満了前であっても、本件土地を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項（第238条の4第5項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、本契約を解除することができる。この場合において、契約の解除に伴う本件土地の原状回復及び本件土地の返還等については、町及び事業者が協議の上定めるものとする。
- 4 町は、本件賃貸借の期間満了前であっても、本契約以外の事業契約の全部又は一部が解除又は終了したとき（事業者に帰責事由がある場合を除く。）は、何らの催告を要せずして本契約を解除することができる。

（原状回復）

- 第17条 事業者は、第16条第1項、第2項又は第4項の規定により本契約を解除された場合においては町の指定する期日までに、本件賃貸借の期間が満了した場合には当該期間の満了日までに、自己の責任と負担で、本件土地に存する建物その他の工作物（旧大淀町立大淀西部幼稚園を除く。）を収去し、本件土地を更地にして町に返還しなければならない。
- 2 事業者は、町に対し、本件賃貸借の期間満了の1年前までに、建物その他の工作物の収去の計画等本件土地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。

（違約金）

- 第18条 事業者は、第16条第1項又は第2項の規定に基づき本契約を解除された場合においては、町に対し、第7条第1項に規定する賃料の平均年額（令和7年度分を除く）に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 2 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（損害賠償等）

- 第19条 町は、事業者（事業者の使用人、訪問者、請負人等を含む。）が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。
- 2 事業者は、第16条第1項又は第2項の規定による本契約の解除又は本件賃貸借の期間の満了により本件土地を返還する場合において、第17条第1項の規定に違反したときは、返還期日の翌日から本件土地が返還された日までの期間について、遅延違約金として、1日当

たりの賃料相当額に当該日数を乗じて得た額の倍に相当する額を町に支払わなければならない。

- 3 前項の1日当たりの賃料相当額は、第7条第1項に規定する賃料の平均年額（令和7年度分を除く）を365で除して得た金額（1円未満の端数は切り捨てる。）とする。
- 4 事業者は、地方自治法第238条の5第4項（第238条の4第5項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同条第5項の規定に基づきその補償を請求することができる。

（契約不適合責任の免責）

第20条 本契約締結後、事業者が本件土地につき契約不適合（事業契約等及び事業者提案の内容に適合しないものをいう。）があることを発見しても、町は、これに起因又は関連する責任を一切負わない。

（強制執行の認諾）

第21条 事業者は、遅滞に係る賃料及び第8条に規定する延滞金その他本契約に基づく一切の金銭債務につき、町が判決を得ることなく直ちに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。

（契約の費用）

第22条 次に掲げる費用は、事業者の負担とする。

- （1）本契約の締結に要する費用
- （2）公正証書作成に要する費用
- （3）その他本契約の履行に関して必要な費用

（管轄裁判所）

第23条 町及び事業者は、本契約に関して生じた当事者間の紛争について、奈良地方裁判所を第一審とする専属管轄に服することに合意する。

（誠実協議）

第24条 本契約に定めるもののほか、町及び事業者は、関係法令の定めるところに従うものとし、本契約に定めのない事項について必要が生じた場合、又は本契約に関し疑義が生じた場合は、その都度、町及び事業者が誠実に協議して定めるものとする。

（以下余白）

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、各当事者記名押印の上、各自その1通を所持する。

令和●年●月●日

町 奈良県吉野郡大淀町桧垣本 2090 番地
大淀町長 辻本真宏

事業者

所在地
商号
代表者氏名

【別紙 建物の種類、構造及び規模等】

【提案内容に応じて記載する。】