

正本

阪南市様

公正証書

岸和田市宮本町2番29号
(南海本線岸和田駅前ライフエイトビル三階)

公証人 望田耕作 役場

TEL 072-422-3295

FAX 072-422-4649



平成 28 年 第 66 号

事業用定期借地権設定契約公正証書

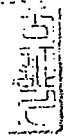
本公証人は後記当事者の囑託により下記の法律行為に関する陳述の要旨を録取してこの証書を作成する。

賃貸人（借地権設定者）大正紡績株式会社を以下「甲」、賃借人（借地権者）阪南市を以下「乙」と各略称する。甲及び乙は、本日、次の条項により、甲の所有する後記物件表示記載の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（以下「法」という。）第 23 条第 2 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。

（賃貸借契約の締結）

第 1 条

- 1 甲は、本件土地に、法第 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。）を設定し、これを第 2 条第 2 項に掲げる乙の事業の用に供する建物及びその他構築物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として乙に賃貸し、乙は、これを賃借する。
- 2 本件借地権については、法第 23 条第 2 項（事業用定期借地権）の規定に基づき法第 3 条（借地権の存続期間）、法第 4 条（借地権の更新後の期間）、法第 5 条（借地契約の更新請求等）、法第 6 条（借地契約の更新拒絶の要件）、法第 7 条（建物の再築による借地権の期間の延長）、法第 8 条（借



地契約の更新後の建物の滅失による解約等), 法第 13 条 (建物買取請求権) および法第 18 条 (借地契約の更新後の建物の再築の許可) ならびに民法第 619 条 (賃貸借の更新の推定等) の規定の適用はないものとする。

(用途・使用目的等)

第 2 条

- 1 乙は, 本件土地を, 阪南市立総合こども館事業実施のための本件建物及び本件建物の関連設備の敷地として使用し, その他の目的の用に供しない。
- 2 前項の本件建物の種類, 構造及び規模は次のとおりである。

- (1) ①種類 阪南市立総合こども館
②構造 鉄骨造 2 階建
③規模 延べ床面積 6774.52 m²
- (2) ①種類 阪南市立総合こども館附帯倉庫
②構造 鉄骨造平家建
③規模 延べ床面積 50.00 m²

(賃借期間)

第 3 条 本件借地権の存続期間は, 平成 28 年 4 月 1 日から平成 38 年 3 月 31 日までとする。

(土地の引渡し等)

第 4 条 甲は乙に対し, 賃貸借開始日 (平成 28 年 4 月 1 日) に現状有姿にて本件土地を引き渡す。

(賃料等)

第 5 条

- 1 本件土地の賃料は、月額金 2,659,640 円とする。
- 2 賃貸借開始日又は本契約の終了日が月の途中である場合の賃料は、暦による実日数をもって1か月当たりの賃料を日割計算した額とする。——
- 3 前項の規定により算出した額に100円未満の端数があるとき、又はその金額が100円未満であるときは、100円に切り上げるものとする。
- 4 本契約について、敷金、保証金、権利金または礼金はない。—————

(賃料の支払)

第 6 条

- 1 賃料の支払いについては、年2回に分割し、乙は甲に対し、毎年4月に、同月から同年9月分までの6か月分の賃料を、毎年10月に、同月から翌年3月分までの6か月分の賃料を、それぞれ支払うこととし、毎年各該当月の支払期限については、甲が発行する請求書により、乙は、甲の請求から30日以内に甲に支払う。—————
- 2 乙が前項の各支払日までに賃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期間について、当該未払賃料に対する年率5パーセントの割合による延滞金を支払う。—————
- 3 前項に定める延滞金の計算において、納付すべ

き金額に100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500円未満であるときはその全額を切り捨てる。—————

(善管注意義務)

第7条 乙は、善良な管理者としての注意をもって、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ものとする。

(譲渡・転貸等の禁止)

第8条

1 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ために担保に供し、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。但し、乙の指定管理者制度に基づいて第三者が占有する場合にはこの限りではない。—————

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、又は本件土地を第三者に転貸するときは、乙は、遅滞なく当該譲渡先又は転貸先となる者に対し、本件借地権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ものとする。—————

(使用上の制限)

第9条 乙は、次の各号に該当する行為をするときは、甲の書面による事前の承諾を得なければならない。

(1) 本件土地の形状を変更すること

(2) 本件土地内に残土，廃材，産業廃棄物等を保管・埋設すること

(3) 本件建物の譲渡

(4) 本件建物全部の賃貸又は事業の譲渡

(5) 新たな構築物を設置するとき

(使用上の義務)

第10条

1 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，土壤汚染その他の公害の発生を防止するために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) 本件建物の改修工事完了後は隣接地及び周辺に損害のみならず迷惑等及ぼすことのないよう善良な管理者の注意をもって本件土地を使用しなければならない。

2 前項に係る費用は，すべて乙の負担とする。

(立入調査権)

第11条 甲及び甲の指定する者は，本件土地の保全を図るために，必要の都度予め乙に通知して，本件

土地に立入調査することができる。但し、甲は乙の業務に支障のない範囲で行わなければならない。

(届出事項)

第12条

- 1 乙は、本件建物を改修するとき及び目的事業を開始するときは、事前に書面をもって甲に届け出なければならない。
- 2 乙は、その所在、名称又は市長に変更があったときは、速やかに書面をもって甲に届け出なければならない。

(契約の解除)

第13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) 賃料の支払いを怠ったとき
- (2) 第2条、第8条及び第10条の規定に違反したとき
- (3) その他本契約に違反したとき

(契約の解約)

第14条 阪南市立総合こども館事業の変更等により乙が本件土地の使用を要しなくなる場合には、乙は、甲に対して12か月分の賃料を支払うことにより、本契約を解約することができる。

(本件土地の返還)

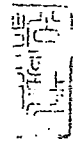
第 1 5 条

- 1 本契約が終了したときは、乙は、本件建物を収去し、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。）として甲に返還しなければならない。但し、乙が甲に対して、本件土地の買取の申出をした日以降はこの限りではない。
- 2 本件土地の返還に際しては、乙は速やかに本件建物の滅失登記手続きをしなければならない。
- 3 前二項に要する費用は、すべて乙の負担とする。
(本件土地の明渡し等)

第 1 6 条

- 1 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年前までに本件建物の取壊し及び建物賃借人の退去の日程など、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。但し、乙が甲に対して、本件土地の買取の申出をした日以降はこの限りではない（以下本条につき同じ。）。
- 2 本契約が前項以外の事由により終了する場合は、甲乙協議の上、本件建物の取壊し及び建物賃借人の退去など、本件土地の明渡しに必要な事項を定めるものとする。

但し、前記の協議が協議開始後3か月を経っても整わない場合、乙は、本件建物を収去し、完全な更地として甲に返還しなければならない。



- 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、乙が本件土地を明け渡さない場合は、甲は乙に対し、本契約終了の日の翌日から明渡し完了の日までの期間について、賃料の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 前項の遅延日数が1か月未満である場合、又は前項の遅延日数に1か月未満の端数がある場合の損害金は、1か月を30日としてこれを日割計算した額とし、当該日割計算した額に100円未満の端数がある場合は第6条第3項の規定を準用する。

(立退料等)

第17条

- 1 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、立退料その他の名目の如何を問わず一切の金銭の請求はできないものとする。
- 2 乙は甲に対し、本件土地に投じた有益費及び必要費等の費用を請求することはできない。

(損害賠償)

第18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16条第4項に定める損害金のほか、その賠償を請求することができる。

(契約締結費用)

第19条 本契約の締結に必要な一切の費用は、乙が負担する。

(疑義等の決定)

第20条 本契約に定めのない事項及び本契約の条項に疑義ある事項については、甲乙協議の上これを定めるものとする。

(管轄裁判所)

第21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。

(公正証書の作成費用)

第22条 公正証書作成の費用は、甲及び乙が折半して負担する。

(強制執行承諾)

第23条

乙は、本契約に定める金銭債務につき、その履行を怠ったときは、ただちに強制執行に服することを承諾する。

(特約事項)

第24条

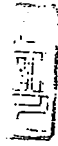
1 甲は、乙が本契約の借地期間終了前6か月以内に、本件土地の買受を申し出た場合には、承諾す

る。この場合、その売買価格は申出時において甲乙がそれぞれ行う更地の不動産鑑定評価額の平均値の金額とする。また、不動産鑑定の費用は、甲乙それぞれが負担する。 _____

2 甲は、本契約の期間中、第三者に対して、乙の事前の書面による承諾なしに、本件土地の譲渡、担保権の設定その他の処分、もしくはそれらの交渉を行わない。 _____

3 甲は、本契約の期間中、乙に対して本件土地の買取を申し出ることができる。この場合、その売買価格は、甲乙協議して定める。 _____

4 本件土地の売買契約が締結された場合は、乙は甲に対し、既納の賃料のうち、本件土地の所有権が乙に移転した日の翌日以降の前払賃料の返還を請求することができるものとする。 _____



物 件 表 示

土 地

所在及び地番 阪南市黒田453番15の一部

(別紙図面のとおり)

地目 宅地

地積 8,792.20 m²

1	本 旨 外 要 件	
2	阪南市黒田 4 5 3 番地	
3	貸 貸 人 (甲)	大正紡績株式会社
4	[Redacted]	
5	上 記 代 表 取 締 役	[Redacted]
6		[Redacted] 年 [Redacted] 月 [Redacted] 日生
7	[Redacted]	
8	[Redacted]	
9	会 社 員	
10	上 記 代 理 人	[Redacted]
11		[Redacted] 年 [Redacted] 月 [Redacted] 日生
12	[Redacted]	
13	阪南市尾崎町 3 5 番地の 1	
14	賃 借 人 (乙)	阪 南 市
15	[Redacted]	
16	[Redacted]	
17	公 務 員	
18	上 記 代 理 人	[Redacted]
19		[Redacted] 年 [Redacted] 月 [Redacted] 日生
20	賃貸人及び賃借人は、代理人により囑託した	

1	甲の代理人	[Redacted]
2	乙の代理人	[Redacted]
3	上記兩名は、本職氏名を知らず、かつ、面識	
4	がないので運転免許証を提示させて、その人	
5	違いでないことを証明させた。	
6	[Redacted]	
7	上記代理人提出の委任状は、認証を受けない	
8	私署証書であるから、法定の印鑑証明書を提	
9	出させてその証書の真正なことを証明させた。	
10	[Redacted]	
11	上記代理人は、委任者の阪南市長作成の委任	
12	状によりその代理権限を証明した。	
13	[Redacted]	
14	[Redacted]	
15	上記列席者に閲覧させたところ各自その趣旨	
16	の正確なことを承認し次に署名押印する。	
17	[Redacted]	
18	[Redacted]	
19	この証書は法定の方式に従って作成し本職次	
20	に署名押印する。	



111


1	平成 28 年 3 月 25 日 本職 役場 において
2	岸 和 田 市 宮 本 町 2 番 2 9 号
3	大 阪 法 務 局 所 属
4	公 証 人 望 田 耕 作 印
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	

1 上記正本である。

2 この正本は請求者 阪南市 に
3 交付する。

4 前同日公証人望田耕作役場において
5 岸和田市宮本町2番29号

6 大阪法務局所属

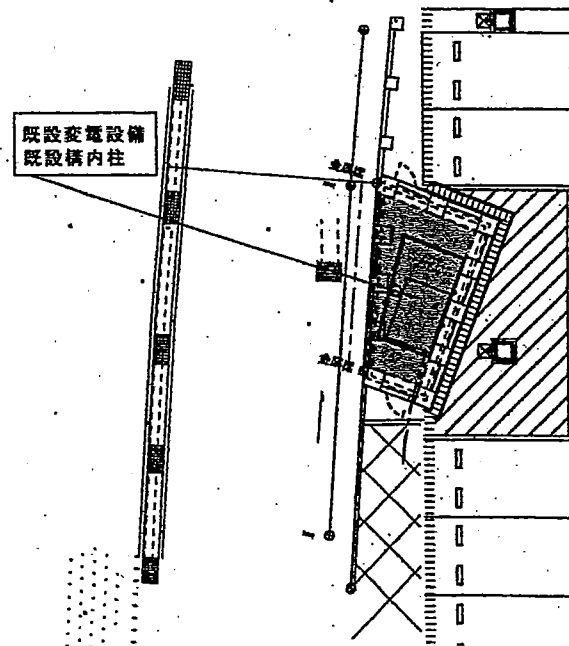
7 公証人 望田耕作 

② 借地する部分

地番	② 借地する部分		
測点名	X座標	Y座標	距離
P3	642.921	493.413	2.84
K83	642.890	490.565	15.12
K84	642.783	475.441	3.21
K85	642.625	472.227	1.01
K86	642.575	471.215	1.47
K87	641.259	471.879	7.28
K88	634.755	475.159	1.84
K89	633.050	475.887	1.92
K90	631.215	476.436	4.25
P4	627.097	477.494	13.61
P5	625.774	491.045	17.31
倍面積		570.365124	
面積		285.1825620 m ²	

① 借地する部分

地番	① 借地する部分		
測点名	X座標	Y座標	距離
F1	628.724	562.313	3.97
K51	629.010	558.524	3.80
K71	631.267	554.967	4.81
K72	633.065	550.500	6.83
K73	635.388	544.077	9.39
K74	638.403	535.180	6.44
K75	639.869	529.938	8.90
K76	641.618	521.203	8.90
K77	642.895	512.395	3.32
K78	643.119	509.074	4.04
K79	643.205	505.032	1.68
K80	643.147	503.344	2.90
K81	643.046	500.438	2.00
K82	642.977	498.434	5.02
P3	642.921	493.413	17.31
P5	625.774	491.045	13.61
P4	627.097	477.494	22.04
K113	605.743	482.980	0.84
K114	605.986	483.788	4.51
K115	601.614	484.924	2.73
K116	598.977	485.636	2.22
K117	596.850	486.292	3.46
K118	593.618	487.531	1.62
K119	592.093	488.078	2.00
K120	590.203	488.735	1.59
K121	588.684	489.222	4.30
K122	584.555	490.439	4.52
K123	580.114	491.303	3.99
K124	576.174	491.959	8.16
K125	568.071	492.977	7.44
K126	560.668	493.752	6.25
K127	554.457	494.497	7.17
K128	547.343	495.402	3.72
K129	543.656	495.901	1.98
K130	541.688	496.163	3.86
K131	537.859	496.703	3.35
K132	534.542	497.231	7.30
K133	527.361	498.565	9.00
K134	519.210	502.402	1.54
K135	517.790	503.004	5.28
K136	512.697	504.425	4.63
K137	508.234	505.673	2.62
K138	506.907	507.932	46.29
X19	521.396	551.897	1.24
X20	520.162	552.093	1.35
X21	519.138	552.979	28.80
F7	525.832	572.677	7.99
F6	533.769	573.651	8.97
F5	542.693	574.638	3.53
F4	546.112	575.542	26.31
F3	553.134	550.182	31.01
F2	553.975	553.419	45.62
倍面積		17045.315050	
面積		8522.6575250 m ²	

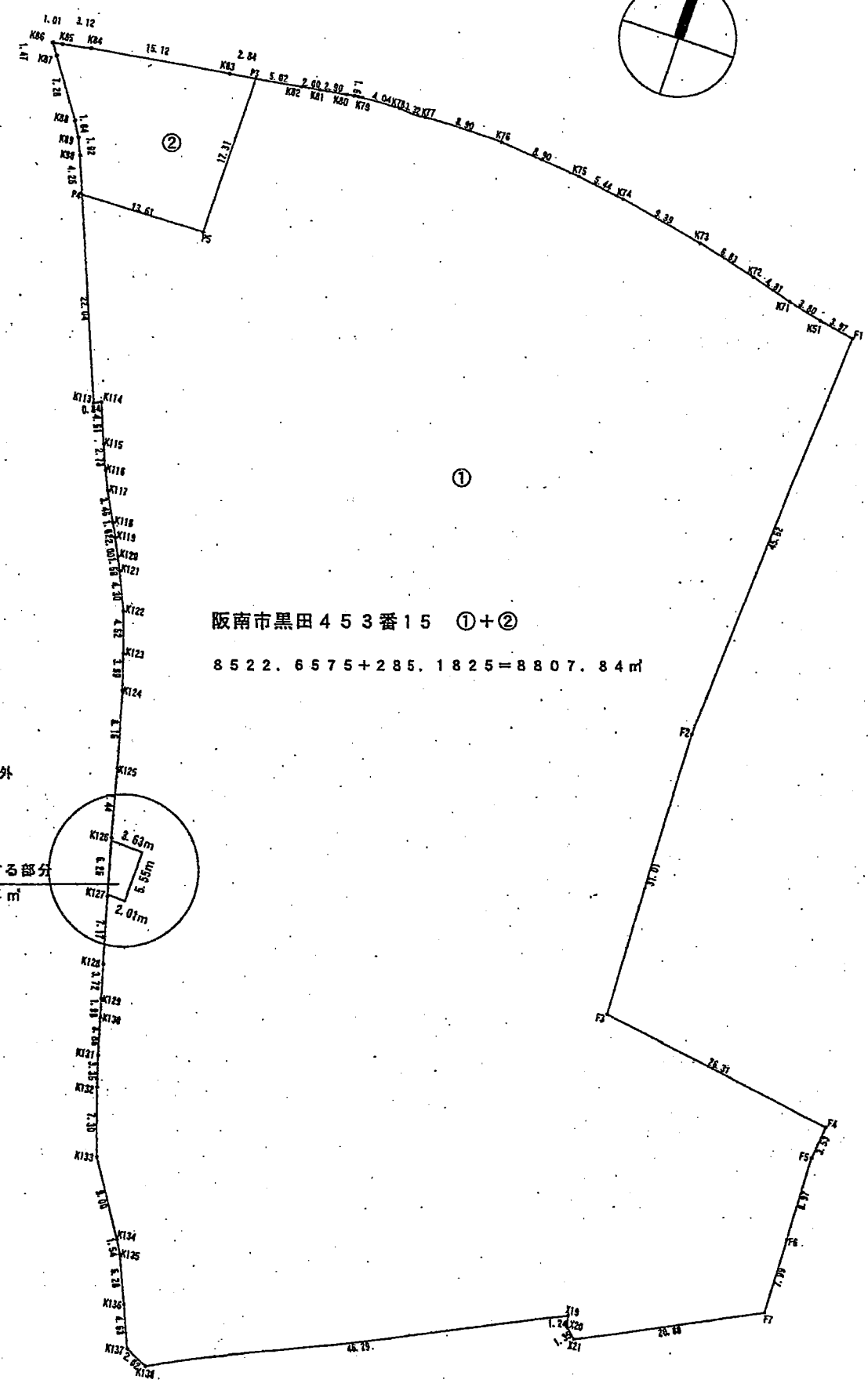
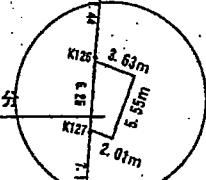


③ 借地対象外

15.64m²

④ 除外する部分

15.64 m



阪南市黒田453番15 ①+②
 8522.6575+285.1825=8807.84m²

黒田453番15	8,807.84m ²
④ 除外する部分	▼15.64m ²
事業用定期借地面積	8,792.20m ²

事業用定期借地権設定契約にかかる借地面積求積図

所在：大阪府阪南市黒田453番15の一部