

〇〇〇定期借地権を設定する旨の公正証書を
作成することを目的とする合意書(案)

〇〇〇定期借地権を設定する旨の
公正証書を作成することを目的とする合意書（案）

賃貸人大阪府（以下「甲」という。）と、賃借人〇〇〇（以下「乙」という。民法（明治 29 年法律第 89 号）第 539 条の 2 の規定に基づき地位を移転された者を含む。以下同じ。）とは、令和 6 年度「府営住宅用地活用事業 開発事業者公募（第 1 回）公募要領（以下「公募要領」という。）」及び「同 開発条件書」（以下「開発条件書」という。）（以下公募要領及び開発条件書を「要領等」という。）に基づき、次の条項を内容とする借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。）第 22 条第 1 項又は第 23 条第〇項の規定に基づく一般（事業用）定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を公正証書として締結する。

※賃借人「乙」が共同申込み者である場合は、前文の末尾に次の一文を追記する。
「なお、乙の各々は本件に係る債務を連帯して負う。」

（貸付物件）

第 1 条 甲は、その所有する末尾記載の用地（以下「事業用地」という。）を乙に賃貸する。

（善管注意義務）

第 2 条 乙は、善良な管理者の注意義務をもって事業用地を使用しなければならない。

2 乙は、地域の交通の安全及び保安を確保するとともに、騒音対策、看板及び照明等の設置並びに廃棄物処理等について適切に配慮し、近隣の住環境を良好に維持することに努めなければならない。

（本契約の締結）

第 3 条 本契約は、甲及び乙が、事業用地に法第 22 条第 1 項又は法第 23 条第〇項に規定する一般（事業用）定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

2 本件借地権は賃借権とする。

（物件の引渡し）

第 4 条 甲は、乙が初回の貸付料の納入を完了したときに事業用地を乙に現状有姿のまま引き渡すものとする。

（契約不適合責任）

第 5 条 乙は、本契約締結後、事業用地について、地中障害物、土壌汚染の存在、数量の不足その他本契約の内容に適合しないことを理由として、甲に対して、履行の追完の請求、貸付料の減免及び損害賠償等の請求並びに本契約の解除をすることができない。ただし、甲が知りながら告げなかった内容及び乙が消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 2 条第 1 項に規定する消費者である場合については、この限りでない。

（提案等の遵守）

第 6 条 乙は、第 4 条に基づく引渡しを受けた事業用地において、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項による建築確認申請を行う前に、「府営住宅用地活用事業 開発事業実施に係る協定書」（以下「協定書」という。）第 4 条第 1 項に基づく事業計画書（以下「事業計画書」という。）を甲に提出し、承認を得なければならない。

2 事業計画書は、乙が要領等に基づき提出した計画提案書（以下「提案書」という。）の記載内容と整合したものでなければならない。ただし、社会環境・情勢等の変化並びに開発許可、建築確認申請等の手続き及びそれらに伴う行政協議等により、やむを得ず提案書の変更が生じた場合は、変更内容及びその理由について遅滞なく書面により甲に届出をし、甲の承認を得た提案書の内容と整合したものでなければならない。

3 乙は、事業計画書を遵守しなければならない。また、協定書第 4 条第 4 項に基づき、事業計画書の変更が承認された場合は、変更後の事業計画書を遵守しなければならない。

4 乙は、貸付期間中は、開発条件書「3. 計画提案に求める条件」等に基づき事業計画書に定める内容で事業用地を使用し、又は第三者に使用させなければならない。

5 乙は第 12 条に基づき事業用地の買取りを申し入れる場合でも、事業計画書に記載されている開発

条件書に規定する商業施設及び附属施設（以下「商業施設等」という。）のすべてが営業を開始した日（以下「営業開始日」という。）から、20年間は事業計画書に定める内容で事業用地を使用し、又は第三者に使用させなければならない。ただし、原状回復期間は含まない。

（工事の完了等）

- 第7条 乙は、自らの責任と負担において、本契約締結の日から5年以内にすべての工事を完了しなければならない。
- 2 乙は、すべての工事を完了したときは、その旨を工事完了後2週間以内に書面にて甲に通知しなければならない。
 - 3 乙は、本契約締結の日から5年以内に商業施設等のすべてについて営業を開始しなければならない。
 - 4 乙は、商業施設等のすべてが営業を開始したときは、その旨を営業開始後2週間以内に書面にて甲に通知しなければならない。
 - 5 乙は、やむを得ない理由により第1項及び第3項を達成できない場合は、事前にその理由を記した書面を甲に提出し、承認を得なければならない。

（使用目的）

- 第8条 乙は、事業計画書に定める建物及び建物以外の構造物（以下「本件建物等」という。）の利用に供するため、事業用地を使用しなければならない。また乙は、本件建物等を自ら所有し、その全部を使用しなければならない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。
- 2 乙は、商業施設等が占める面積（建築確認申請時に設定予定の商業施設の敷地面積の合計）を事業用地の敷地面積に対して半分を超える割合としなければならない。

（禁止用途）

- 第9条 乙は、事業用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その他これらに類する業の用に供してはならない。
- 2 乙は、事業用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号に定める暴力団、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条第1項の規定による観察処分を受けた団体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に指定されているものの事務所又はその他これに類するものの用に供してはならない。
 - 3 乙は、事業用地を政治的用途又は宗教的用途に供してはならない。
 - 4 乙は、事業用地を悪臭・騒音・土壌汚染、大型車両の通行増大が予想される資材置場、残土置場等の近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。
 - 5 乙は、前4項に掲げる用途以外に甲が適さないと判断した用途に供してはならない。
 - 6 乙は、前5項に掲げる用途に供されることを知りながら、事業用地を第三者に使用させてはならない。

（貸付期間）

- 第10条 貸付期間は、令和○年○月○日から令和○年○月○日までとする。
- 2 前項に規定する貸付期間には、原状回復に要する期間を含むものとする。
 - 3 事業用地全体について貸付期間は同一とする。
 - 4 乙は、本契約締結後に、本件建物等の建築に着手する。

（契約の更新等）

- 第11条 本契約において、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、増改築又は建物滅失後の再建築による存続期間の延長がないものとし、また、乙は建物の買取りを甲に請求することができない。
- 2 本契約は、法第4条から法第8条、法第13条及び法第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は適用しない。

（事業用地の買取りの申入れ）

第12条 乙は、事業計画書に記載した商業施設等の営業開始日より10年が経過した日以降に、事業用地の買取りを甲に書面で申入れをすることができる。ただし、事業用地を分割して買取りの申入れをすることはできない。

- 2 甲は、第1項の申入れがあり、その申入れ日が営業開始日から20年が経過していない場合、営業開始日から20年が経過する日まで、乙に事業計画書を遵守した土地利用を義務付けることを条件に事業用地の売却をすることができる。
- 3 売却価格は、第1項の申入れがあった時点で甲が更地としての不動産鑑定評価を実施し、大阪府財産評価審査会の答申を得た額とする。
- 4 事業用地の売買契約を締結した場合は、乙は、甲に対し、既納の貸付料のうち、事業用地の所有権が乙に移転した日の翌日以降の前払貸付料の返還を請求することができる。この場合、契約保証金の取り扱いについて、第17条第4項及び第5項の規定を準用する。
- 5 売買契約を締結した場合、その日をもって本契約は効力を失うものとする。

(貸付料)

第13条 事業用地の貸付料は、毎年4月1日から翌年3月31日までを1年度として、甲の定める貸付料算定基準に基づき算定するものとし、令和〇年度は、年額金〇〇〇〇円とする。

- 2 事業用地の貸付料は、本契約締結日から発生する。
- 3 貸付期間が1年未満の期間については、年額の貸付料を年365日の日割計算によるものとする。なお、100円未満は切り上げるものとする。
- 4 貸付料は、毎年4月1日に改定するものとし、甲は乙に対し、改定後の貸付料を改定日までに通知する。
- 5 前項の改定は、下記の計算式により行う。
新貸付料＝従前の貸付料×変動率
変動率＝貸付料改定時直前暦年の年平均消費者物価指数÷従前貸付料決定直前暦年（第1回の改定の際は、令和〇年）の年平均消費者物価指数（いずれも総務省統計局の大阪市における消費者物価指数総合指数）
- 6 第10条第1項に定める貸付期間中に、本契約が解除されたときは、乙は、本契約が解除された日までの貸付料を支払う。この場合の計算方法は、第3項の規定を準用する。
- 7 第1条に規定する事業用地の面積と事業用地の実測面積が異なることを理由とする貸付料の調整等を行わない。

(支払方法)

第14条 貸付料の支払いについては、毎年度の貸付料を、年4回に分割し、乙は、以下に定める支払期限までに、別途甲の発行する納入通知書により、甲に支払う。

ただし、初回については、契約締結と同時に、契約日から起算した貸付料を支払い、最終回については、貸付終了日の属する下記に定める期間の支払期限までに、最終年度貸付料の残額を支払う。

期 間	支払貸付料	支払期限
第1回(4月1日～6月30日)	金〇〇〇〇〇円	各年 4月30日
第2回(7月1日～9月30日)	金〇〇〇〇〇円	各年 7月31日
第3回(10月1日～12月31日)	金〇〇〇〇〇円	各年 10月31日
第4回(1月1日～3月31日)	金〇〇〇〇〇円	各年 1月31日

(遅延損害金)

第15条 乙は、前条の支払期限までに貸付料を支払わないときは、支払期限の翌日から支払の日までの日数に応じ遅延利息として当該金額につき年三パーセント（大阪府財務規則（昭和55年大阪府規則第48号）第71条第2項に定める違約金利率をいう。以下同じ。）の割合で計算した遅延損害金（500円未満を除く。）を、甲の発行する納入通知書により、甲に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。

(充当の順序)

第16条 乙が、貸付料及び遅延損害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遅延

損害金の合計額に満たないときは、まず遅延損害金から充当する。

(契約保証金)

- 第 17 条 乙は、本契約に基づいて生ずる一切の乙の債務の履行を担保するため、甲に対し年額貸付料と同額の契約保証金（以下「保証金」という。） 金〇〇〇〇円を本契約の締結と同時に預託する。
- 乙は、公募要領で定める申込み保証金を前項の保証金に充当するため、前項の額から申込み保証金を差し引いた額を甲に支払うものとする。
 - 乙に貸付料の不払いその他本契約に関して発生する債務の支払遅延が生じたときは、甲は、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。甲は、この場合には、弁済充当日、弁済充当額及び費用を乙に書面で通知する。乙は、甲より充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から 30 日以内に甲に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
 - 本契約の終了に伴い、乙が事業用地を原状に復して甲に返還し、かつ、本件建物等の登記を行った場合には建物滅失登記がなされた後、事業用地の甲の完全な所有権の行使を妨げる権利の消滅がなされた後において、甲は、本契約に基づいて生じた乙の債務で未払いのものがあるときは保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還する。この場合において、返還金には利息を付さない。
 - 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、甲は、保証金から差し引く金額の内訳を乙に明示しなければならない。
 - 乙は、保証金返還請求権をもって甲に対する賃料その他の債務と相殺することができない。
 - 第 13 条第 4 項の定めにより貸付料が増額されたときは、保証金も年額貸付料と同額に増額されるものとし、貸付料が減額されたときは、保証金の額は変わらないものとする。貸付料が増額された場合において、乙は、甲の請求に基づき、新たな保証金の額と従前の保証金の額の差額を追加して預託しなければならない。
 - 保証金は、第 30 条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(禁止事項)

第 18 条 乙は、あらかじめその理由を記載した書面によって甲に申請し、甲の書面による承諾を得なければ、次の各号のいずれかに該当する行為をすることができない。また、第 2 号、第 3 号又は第 7 号のいずれかの行為をする場合は、必ず当該第三者との間で契約を締結するものとし、当該契約内容について甲と事前に協議の上、甲の承認を得なければ、これらの行為をすることができない。なお、当該第三者が別の第三者に当該行為のいずれかをする場合も同様とする。

- 第 8 条に定める使用目的の変更
- 本件借地権の譲渡（売却を含む。以下同じ。）
- 事業用地の転貸（転借人が更に転貸する場合を含む。それ以降も同様とする。以下同じ。）
- 本件借地権に担保権その他の使用权若しくは収益を目的とする権利の設定
- 第 7 条第 2 項に定める工事完了報告後の事業用地の区画形質の変更
- 本件建物等の増改築又は建替え
- 本件建物等の賃貸、譲渡又は転貸
- 本件建物等への抵当権若しくは根抵当権以外の担保権の設定
- 本契約にかかる契約保証金返還請求権の譲渡又は担保権の設定

(権利義務の設定等)

- 第 19 条 乙は、甲の承認を得て第三者に本件建物等を譲渡する場合（当該第三者が別の第三者に当該行為をする場合も含む。それ以降も同様とする。）、本件借地権の譲渡は認めないものとし、甲の承認を得た契約内容により転貸借地権を設定しなければならない。
- 乙は、甲の承認を得て第三者に事業用地を転貸する場合又は本件建物等を賃貸、譲渡若しくは転貸する場合は（当該第三者が別の第三者に当該行為をする場合も含む。それ以降も同様とする。）、当該第三者との間で締結する契約において、本件建物等の敷地が法第〇条第〇項に規定する定期借地権に基づくものであり、第 10 条第 1 項に定める貸付期間が満了し、又は契約解除がなされた場合、本件借地権が消滅し、建物を取り壊すことを明示しなければならない。
 - 前項の場合、当該第三者の事業用地及び本件建築物等の使用について、乙は本契約及び協定書にかかる乙の義務に照らして不適合とならないようにしなければならない。
 - 甲の書面による承諾を得てやむを得ず本件借地権の譲渡をする場合でも、本件借地権を分割して複数の者に譲渡させることはできない。

(本件借地権の譲渡)

第 20 条 甲は、本件借地権を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。

2 甲は、本件借地権を第三者に譲渡した場合には、乙に対する保証金返還債務を当該第三者に承継させなければならない。

(有益費等請求権の放棄)

第 21 条 乙は、事業用地に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

(滅失又はき損等)

第 22 条 乙は、事業用地が滅失若しくはき損又は第三者に占拠されたときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

2 乙は、乙の責めに帰すべき事由により、事業用地が滅失若しくはき損又は第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い、乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。

(届出義務)

第 23 条 乙又は包括承継人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこれを甲に書面により届出なければならない。

(1)本件建物等を滅失したとき

(2)乙の住所、氏名等に変更があったとき

(3)相続又は会社の合併等があったとき

(4)破産、民事再生、特別清算若しくは会社更生の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき

(実地調査等)

第 24 条 甲は、第 6 条第 3 項に定める義務の履行状況を確認するため、乙に対し本事業の履行の状況を確認するために質問し、立入検査を行い、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。(乙以外の第三者が事業用地内に所有する本件建物等を含む)

2 乙は、甲から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な事由なく拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は遅延させてはならない。

3 乙は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条に規定する開発許可証及び同法第36条第2項に規定する開発検査済証の交付を受けた後、その写しを速やかに甲に提出するものとする。

4 乙は、建築物について、建築基準法第6条第1項又は同法第6条の2第1項に規定する建築確認済証及び同法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証の交付を受けた後、その写し及び敷地設定状況がわかる図面を速やかに甲に提出するものとする。

(契約の解除)

第 25 条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、貸付期間中であっても、催告の上、本契約を解除することができる。

(1)国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため事業用地を必要とするとき

(2)乙が、貸付料を支払期限後3か月以上経過してなお支払わないとき

(3)乙が、監督官庁より業務取消若しくは停止等の処分を受け、又は自ら業務を休止若しくは停止したとき

(4)乙が、破産、民事再生、会社更生又は特別清算等の手続き開始の申立て(自己申立てを含む。)等をしたとき

(5)法人が合併され、又は解散した場合で、甲と乙の協議によってもこの契約に定める義務が履行される見込みがないとき

(6)乙が、本契約の条項に違反したとき

(7)乙が、建築基準法その他本契約に関する法令等に違反したとき

(8)乙が、要領等で定める参加資格を偽る等、不正な行為によりこの契約を締結したとき

(9)その他、乙に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき

(10)協定書の有効期間が満了若しくは協定書が解除されたとき

2 甲は、前項に定めるもののほか、乙又は第 19 条第 2 項における第三者が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、貸付期間中であっても、直ちに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、その他経営に事実的に関与している者をいう。以下この条において同じ。）が、暴力団（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をいう。以下この条において同じ。）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。以下この条において同じ。）であると認められるとき

(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認められるとき

(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認められるとき

(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認められるとき

(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認められるとき

(合意解除)

第 26 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。

(違約金)

第 27 条 乙は、第 25 条第 1 項第 2 号から第 9 号及び同条第 2 項各号に該当することが判明したときは、甲の請求により当該時点における年額貸付料を違約金として甲の指定する期日までに支払わなければならない。

2 乙が第三者へ事業用地の転貸又は本件建物の賃貸若しくは譲渡（当該第三者が別の第三者に当該行為をする場合も含む。それ以降も同様とする。）をし、当該第三者が第 25 条第 2 項各号に該当することが判明した場合は、乙が第 1 項に定める内容の違約金を甲に支払わなければならない。

3 第 1 項の違約金は、第 30 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。

(不可抗力)

第 28 条 天災地変その他甲及び乙いずれの責めにも帰すことができないものにより、事業用地が使用できなくなったときは、本契約を解除することができる。

2 前項の場合は、甲乙相互に損害賠償の請求をしない。

(保証金の帰属)

第 29 条 甲が、第 25 条第 1 項第 2 号から第 9 号又は同条第 2 項各号の規定により本契約を解除したときは、第 17 条に定める保証金は、甲に帰属するものとし、乙はその返還を求めることはできない。

2 前項の定めにより帰属した保証金は、第 30 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。

(損害賠償請求)

第 30 条 第 25 条第 1 項第 2 号から第 9 号又は同条第 2 項各号のいずれかに該当したため、甲に損害を与えたときは、乙は前条に定める保証金の甲への帰属や第 27 条に定める違約金に加えて、その損害を賠償しなければならない。なお、乙に損害があっても、乙は甲に対しその損害を請求することができない。

2 乙が第三者へ事業用地の転貸又は本件建物の賃貸若しくは譲渡（当該第三者が別の第三者に当該行為をする場合も含む。それ以降も同様とする。）をし、当該第三者が前項の損害を甲に与えた場合は、乙がこれを賠償しなければならない。

(原状回復義務)

第 31 条 乙は、貸付期間満了のときはその期日までに、契約解除の通知を受けたときは甲の指定する期日までに、甲が承諾する場合を除き、甲の指示により乙の責任と負担において、事業用地上の本件建物等（地下埋設物を含む。）を除去し、原状に回復して甲乙立会いのもとで甲に更地で返還しなければならない。

- 2 乙が、既存照明灯や既存フェンスを撤去した場合は、甲の指示により、事業用地の返還時に、代替照明施設及び事業用地と道路等隣接地との境界にフェンス等を設置するとともに、雨水排水処理を実施しなければならない。また、乙は、貸付期間満了のときはその期日の1年前から、契約解除の通知を受けたときはその翌日から、甲とこれらの設置位置や仕様等についての協議を行わなければならない。
- 3 乙が前二項の義務を怠り又は履行しないときは、甲が代わってこれを施工し、その費用を乙に請求するものとする。
- 4 乙は原状回復に際し、本件借地権について設定された担保権、その他の使用权、収益を目的とする権利、若しくはその他事業用地の完全な所有権の行使を妨げる権利を消滅させなければならない。
- 5 乙は、本契約が解除された以後、第1項、第2項及び第4項の義務を履行した上で事業用地を甲に返還するまでは、その日数に応じ、第13条第1項に規定する貸付料（第13条第4項の定めにより貸付料が変更されたときは、変更後の貸付料）及び第15条に定める遅延損害金の額を合計した金額を甲に支払わなければならない。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とする。
- 6 乙は、事業用地返還の遅延により甲に損害が生じたときは、これを賠償しなければならない。
- 7 乙が第三者へ事業用地の転貸又は本件建物の賃貸若しくは譲渡（当該第三者が別の第三者に当該行為をする場合も含む。それ以降も同様とする。）をし、当該第三者が前項の損害を甲に与えた場合は、乙がこれを賠償しなければならない。
- 8 乙は、第10条第1項に定める貸付期間が満了する5年前より建物の取り壊し及び建物賃借人の本件建物等並びに事業用地転借人の事業用地の明渡し等、事業用地の返還に必要な計画の実施状況について、甲と年1回以上は協議するものとし、貸付期間が満了する1年前までに、これらの実施について、甲と確認書を締結しなければならない。

（収益の帰属、負担金の分担）

第32条 事業用地から生ずる利益の帰属及び各種負担金等の負担については、引き渡し日の前日までの分を甲が、引き渡し日以降の分を乙が、それぞれ分担する。

（公害等の防止）

第33条 乙は、電波障害、騒音、風害及び日照阻害等の防止に留意するとともに、乙の責任と負担において必要な措置を講じなければならない。

（上下水道等）

第34条 乙は、上下水道、電気、ガス及び電話等の供給を受ける際は、各々の供給者及び管理者等との協議の上、自らの責任と負担により責任をもって工事等を行わなければならない。

（地元協議等）

第35条 乙は、開発工事及び建築物の建築にあたって、関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、調整等を自らの責任と負担により行わなければならない。

（法令等の規制の遵守）

第36条 乙は、事業用地の法令等の規制を熟知の上、この契約を締結したものであることを確認し、事業用地を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

（登記）

第37条 乙は、本件建物等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 乙は、第1項の登記をした場合は、本契約終了後速やかに滅失登記をしなければならない。
- 4 事業用地に係る賃借権については、登記しない。
- 5 乙は、第19条第2項の規定に基づき事業用地を転貸する場合で、転貸借地権を設定するときは、これを登記するものとし、事業用地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。

（事業用地の修繕）

第38条 事業用地の修繕が必要である場合において、乙は甲に対して、修繕箇所、修繕の必要性及び修繕見積金額を明示した書面の交付をもって事前に通知したうえで、甲から当該修繕について承諾を得たとき、事業用地の修繕をすることができる。

(公正証書の作成)

第 39 条 公正証書作成等本契約の締結に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(公租公課)

第 40 条 本契約に基づき、乙が建築する建築物等に係る公租公課は、すべて乙の負担とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第 41 条 甲及び乙は、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 本契約に定めのない事項又は本契約に関し疑義のあるときは、甲及び乙は、誠意を持って協議し、決定するものとする。

(管轄裁判所)

第 42 条 本契約に係る紛争に関する訴訟は、大阪地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

(強制執行認諾)

第 43 条 甲及び乙は、本契約による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。

物件の表示

1 事業用地の表示

所在 堺市南区若松台二丁 3 番 4

地目 宅地

地積 8,666.12 m²