

平成29年 第 24 号

公正証書

正本

奈良市内侍原町6番地 奈良県林業会館ビル3階

奈良合同公証役場

奈良地方法務局所属

公証人 松 尾 昭 彦

電話 奈良 (0742) 22-2966番

平成29年第 34 号



一般定期借地権設定契約公正証書 正本

本職は、平成29年3月10日、後記当事者の囑託により法律行為に関し聴取した陳述の趣旨を以下のとおり録取し、この証書を作成する。

本 旨

借地権設定者 天理教（以下「甲」という）と借地権者 天理市（以下「乙」という）は、別紙目録1記載の土地（以下「本件土地」という）について、下記の約定により、借地借家法（以下「法」という）第22条に定める一般定期借地権（以下「本件借地権」という）を設定する契約（以下「本契約」という）を締結した。

（借地権の目的・一般定期借地権）

第1条 甲と乙とは、本件土地について、本契約を締結する。

2 本件借地権については、契約の更新（更新の請求

公 証 人 役 場

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13条の規定による買取請求をしないこととする。

(使用目的)

第2条 乙は、「山辺・県北西部広域環境衛生組合」(以下「組合」という)が建設及び運営する「ごみ処理施設及びその関連施設」(以下「本件ごみ処理等施設」という)用地として組合に本件土地を使用させるため、乙が組合との間で本契約第11条第2項に規定する一般定期転借地権設定契約を締結して、本件土地を組合に転貸することを目的として本件土地を間接使用するものとする。

(借地期間)

第3条 借地期間は、平成29年3月11日から平成39年3月10日までの60年間とする。

(公租公課)

第4条 甲は、本件土地の租税及びその他の公課を負担する。

(賃貸借料)

第5条 本件土地の賃貸借料は、次項に規定する方

公証人役場

法で算出するものとし、乙は甲に対し、毎月末日までに当月分を甲の指定する金融機関に振り込む方法で支払うものとする。ただし、毎年4月分の賃貸借料は、5月末日までに5月分の賃貸借料と合算して支払う。なお、振込手数料は乙の負担とする。――

2 賃貸借料は、次の各号の合計額を1.2分割した額（千円未満の端数が生じた場合には千円単位に切り上げる）とする。なお、公租公課は、毎年、4月1日から翌年3月末日分までが課税されるものとして、算出する。――

(1) 金 22,975,000円

(2) 本件土地の公租公課（固定資産税及び都市計画税）相当額

3 前項の規定にかかわらず、借地期間の始期から本件ごみ処理等施設の建設工事の着工日（以下「着工日」という）の前日までの賃貸借料は前項の算出額の半額とし、着工日以降の賃貸借料は前項の算出額とする。――

4 1ヶ月に満たない場合には、当月分の日数をもって日割りにより、その賃貸借料を算出する。ただし、

この日割り計算により1円未満の端数が生じた場合には、1円単位に切り上げる。

5 第2項の賃貸借料が、経済事情の変動、近隣相場の変動等の諸事情により不相当であると認められるときは、甲及び乙は誠実に協議した上、賃貸借料を改定することができる。

(事前承諾事項)

第6条 乙は、組合が次の各号の一に該当する行為をしようとするときは、予め甲に計画書面を提出して、甲の書面による承諾を得なければならない。

(1) 本件土地の区画形質を変更しようとするとき

(2) 本件土地に建物を建設しようとするとき

(3) 本件土地に建設した建物を増改築(再築・ごみ焼却炉の入れ替えを含む)しようとするとき

(4) 本件土地に工作物を設置しようとするとき

(譲渡、転貸の禁止)

第7条 乙は、第2条に規定する組合に対する転貸を除き、甲の書面による承諾のない限り、本件借地権を譲渡し又は転貸(名目の如何に関わらず事実上借地権の譲渡、転貸と同様の結果を生ずる一切の行

公証人役場

為を含む)してはならない。

(契約の解除)

第8条 甲は、乙が次の各号の一に該当する行為をしたときは、本契約を解除することができる。

(1) 第2条の使用目的以外に本件土地を使用し、又は使用させたとき

(2) 第5条の賃貸借料の支払いを2回以上怠ったとき

(3) 第6条の各号のいずれか一に違反したとき

(4) 第7条に違反し、無断で本件借地権の譲渡、転貸をしたとき

(5) 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

(契約の失効)

第9条 天災地変、公用収用などの行政処分その他の不可抗力により、本件土地が使用できなくなった、使用が制限され、本契約を継続することが困難となったとき、又は組合が建設及び運営する本件ごみ処理等施設が滅失又は著しく損傷したことにより同施設用地として本件土地を使用できなくなったと

公証人役場

1 きは、本契約は失効するものとする。 _____

2 前項の場合には、甲乙相互に損害賠償の請求をしない。 _____

4 (期間満了前の解約)

6 第10条 乙は、本件借地権の借地期間の満了前に本契約を解約することができる。 _____

7 2 乙は、前項の規定により本契約を解約しようとするときは、解約の日の1年以上前に、甲に対し、書面によりその旨を通知しなければならない。 _____

8 (遵守事項)

9 第11条 乙は本件土地利用にあたり、土地の保守及び防災について十分配慮をするものとし、組合に対して隣接地及び周辺に損害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させなければならない。 _____

10 2 乙は、第2条に規定する組合に対する本件土地の転貸にあたっては、乙と組合の間に、下記条件を付した法第22条に定める一般定期借地権の転借地権設定契約（以下「一般定期転借地権設定契約」という）を締結するとともに、一般定期転借地権設定契

約書の写しを甲に提出しなければならない。

記

① 一般定期転借地権設定契約の存続期間の満了日は、本契約第3条の借地期間の満了日と同一にすること。したがって、本契約の締結日に、一般定期転借地設定契約も締結すること。

② 本契約の終了をもって、一般定期転借地権設定契約も終了すること。

③ 組合は、天理教の書面による承諾のない限り、本件土地の転借地権を譲渡し又は転貸（名目の如何に関わらず事実上転借地権の譲渡、転貸と同様の結果を生ずる一切の行為を含む）しないこと。

④ 組合は、自己が建設及び運営する本件ごみ処理等施設用地以外の目的で本件土地を使用しないこと。

⑤ 組合は、天理教の書面による承諾のない限り、本契約第6条に規定する行為を行わないこと。

（明渡し返還義務等）

第12条 第3条の借地期間が満了した場合、第8条により本契約が解除された場合、第9条第1項によ

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

り本契約が失効した場合、又は第10条により本契約が期間満了前に解約された場合は、乙は甲に対し、本件土地に存する建物その他一切の工作物を収去し、土壤汚染その他甲の求める検査を行い、本件土地を原状に復して、更地で返還しなければならない。この場合、乙は、本件ごみ処理等施設の撤去に際し、法令の定めるところに従って撤去したことを証明する一式書類（証明申請に必要な書類を含む）の写しを、組合から徴求して甲に提出しなければならない。なお、本件土地の返還時に行う土壤汚染検査及び将来甲が行う建築、造成等の土地利用の際に、土壤汚染対策法（同法の主旨を承継する法律を含む）に定める基準以上の土壤汚染が判明した場合は、甲の求める必要な範囲内で、乙は本件土地の土壤入れ替え等を行わなければならない。

2 乙が前項の明渡しを遅滞したときは、乙は本契約終了の翌日から明渡し完了に至るまで、直近賃貸借料の3倍相当額の遅延損害金を支払う。

（有益費償還請求権の放棄等）

第13条 乙は、前条第1項の返還にあたり、甲に対

公証人役場

し、有益費償還請求権を行使せず、また、移転料、立退料等名目の如何に関わらず一切の金銭請求をすることはできない。

(契約の費用)

第14条 この契約の締結に要する費用は、甲及び乙が折半する。

(管轄裁判所)

第15条 本契約に関する紛争については、奈良地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

(表明保証)

第16条 乙が甲に対し、下記事項を表明保証した結果、甲は、乙との本契約を締結するものである。

記

①本件ごみ処理等施設の建設事業（以下「本件事業計画」という）について地元関係者の理解等を得たこと並びに、今後とも、②組合が第6条に規定する行為をしようとする場合は関係者との協議を行うこと、③甲以外の関係者との協議を進めるにあたっては、乙がすべての責任を負うこと、④周辺地域住民の生活環境の保全と事業の円滑な推進を図ること及

公証人役場

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

(特約事項)

第17条 本契約は、甲乙間で締結した平成27年8月31日付け「ごみ処理施設等新設に向けた覚書」(以下「覚書」という)に基づいて締結するものであり、乙は、本契約の締結後も、下記の事項を遵守しなければならない。

記

① 乙は、本件土地の利用目的を、組合が建設及び運営する本件ごみ処理等施設の用地に限定するとともに、本件事業計画の進捗状況を定期的に甲に報告する義務を負う。また、本件土地に関する地質調査実施等を行うにあたっては、事前に甲の同意を得た上で実施するものとする。

② 乙は、本件ごみ処理等施設の建設及び運営にあたって、近隣で交通渋滞を生じさせないなど、甲の宗教活動に支障のないよう万全の配慮を行う。

2 甲及び乙は、下記の事項を協議するために、甲、

公証人役場

乙及び組合間で定期的に協議の場を持つこととする。

記

① 本件ごみ処理等施設の周辺地域の振興、整備
に関する事。 —————

② 本件ごみ処理等施設及び同施設の稼働によって
影響を受ける地域の環境保全に関する事。 ———

③ 「新ごみ処理施設周辺における地域振興等検討
協議会」で協議された事項に関する事。 —————

④ その他甲が必要と認める事項。 —————

3 本件土地のうち、(1)の土地(以下「本件土地
(1)」という)の南側の一部(天理市道610号
豊田白川線に接道する出入口周辺)の地下には、関
西電力株式会社の所管する高圧電力線用埋設管(以
下「本件埋設管」という)が存しているので、組合
が当該部分で工事を行う場合は、乙は、事前に、関
西電力株式会社と本件埋設管の取り扱いについて協
議し、甲の書面による承認を得た上で、組合に施工
させなければならない。 —————

4 本件土地(1)と、当該土地の西側に隣接する天
理市岩屋町459番54の土地(以下「459番5

4」という)との筆界の一部は未確認であるので、
組合が、上記筆界に接する土地で工事を行う場合は、
乙は、事前に、甲及び459番54の所有者(以下
「459番54所有者」という)と現地で立会を行
い、乙の費用負担による「甲と459番54所有者
間の筆界確認書」を締結した上で、組合に施工させ
なければならない。

(協議事項)

第18条 本契約に定めがない事項、又はこの契約
条項に解釈上の疑義が生じた事項については、甲及
び乙が誠意をもって協議し解決するものとする。

(強制執行の認諾)

第19条 乙は、本契約に定める金銭債務につき、そ
の履行を怠った場合、直ちに強制執行に服する旨を
陳述した。

本 旨 外 要 件

借地権設定者(甲) 天 理 教

代表役員

公 証 人 役 場

上記団体職員

上記代理人

上記は運転免許証の提示により人違いでないことを証明させた。

上記代理人提出の委任状は認証がないから本人の印鑑
証明書提出によりその真正を証明させた。

奈良県天理市川原城町605番地

借地権者(乙) 天理市

代表者市長 並河 健

地方公務員

上記代理人 水 井 弘 典

上記は運転免許証の提示により人違いでないことを証明させた。

上記代理人提出の委任状は認証がないから本人の公印
台帳の提示によりその真正を証明させた。

公証人役場

1	以上を上記列席者に閲覧させたところ、各自これを承
2	認し、次に署名押印する。_____
3	_____ 印
4	水 井 弘 典 印
5	この証書は、平成29年3月10日本職役場において、
6	法定の方式に従って作成し、次に署名押印する。——
7	奈良市内侍原町6番地 奈良県林業会館ビル3階
8	奈良地方法務局所属
9	公証人 松尾昭彦 印
10	この正本は公正証書の原本によってこれを作成し囑託人
11	天理市 _____ に交付するものである
12	平成29年3月10日本職役場において
13	奈良市内侍原町6番地 奈良県林業会館ビル3階
14	奈良地方法務局所属
15	公証人 松尾昭彦 印
16	
17	
18	
19	
20	

公 証 人 役 場

別紙目録1 (土地の表示)

(1) 所在 天理市岩屋町

地番 459番2

地目 雑種地

地積 18,929㎡

上記土地の実測面積は24,881.80㎡であるところ、

そのうち24,711.28㎡(ただし、別紙丈量図
の2404、3800、3802、3803、3804、3805、3806、139、3799、3798、3797、5044、5043、2658、2659、2660、5039、2662、5037、2664、5035、2740、5033、5032、2828、3770、3771、2860、2869、2843、10005、11197、10003、10002、10001、12099、12044、13816、13821、13822、12043、202、1245、1238、1307、136、137、138、3776、5076、3777、3778、5079、5080、5081、5082、50

公証人役場

(1)	83、3780、52、5085、10534、10
(2)	475、10474、10473、10472、10
(3)	471、10470、10469、10468、10
(4)	467、10466、10465、10503、12
(5)	094、10504、1900、1901、1902、
(6)	1903、1904、1905、1906、1208
(7)	1、1907、1908、1909、1911、19
(8)	12、1913、1914、1915、1916、1
(9)	918、2054、12092、2055、3779、
(10)	12090、2056、12067、2057、20
(11)	58、2059、2060、2061、2062、2
(12)	063、2064、12089、2065、2066、
(13)	2067、12055、2400、2401、240
(14)	2、12051、2529、2530、2531、2
(15)	532、12046、2533、18542、126
(16)	82、12692、2403、2404の各点を順次
(17)	直線で結びこれに囲まれた部分)
(18)	(2) 所在 天理市岩屋町
(19)	地番 459番25
(20)	地目 山林

公証人役場

1	地 積 1, 0 2 9 m ²
2	上記土地のうち、3 2 7, 1 3 m ² (ただし、別紙面積
3	図の1 3 8 1 6、1 3 8 1 5、2 0 1、1 2 4 6、2
4	0 2、1 2 0 4 3、1 3 8 2 2、1 3 8 2 1、1 3 8
5	1 6の各点を順次直線で結びこれに囲まれた部分)
6	(3) 所 在 天理市櫛本町
7	地 番 2 9 0 9 番 3
8	地 目 雑種地
9	地 積 8 4 2 m ²
10	上記土地のうち、7 0 5, 4 6 m ² (ただし、別紙面積
11	図の2 8 4 3、1 3 5、3 0 1 3、3 0 1 2、3 0 7
12	7、1 3 4、1 3 3、1 3 0、3 8 1 0、2 0 1、1
13	3 8 1 5、1 3 8 1 6、1 2 0 4 4、1 2 0 9 9、1
14	0 0 0 1、1 0 0 0 2、1 0 0 0 3、1 1 1 9 7、1
15	0 0 0 5、2 8 4 3の各点を順次直線で結びこれに囲
16	まれた部分)
17	以 上
18	
19	
20	

公 証 人 役 場