

市有財産事業用定期借地権設定合意書（案）

賃貸人大阪市（以下「甲」という。）及び賃借人〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、別紙「物件の表示」（以下「物件表示」という。）記載の土地（以下「本件土地」という。本件土地の詳細については、「物件調書」参照のこと。）について、借地借家法（平成３年法律第 90 号。以下「法」という。）第 23 条第 1 項に規定する事業用定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を令和 5 年 12 月 28 日までに公正証書により締結し、また、甲と連帯保証人は、次の条項により連帯保証契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

（契約の目的）

第 1 条 本契約は、甲及び乙が、本件土地に法第 23 条第 1 項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

2 本契約により甲が乙のために設定する本件借地権は賃借権とする。

3 本件借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の利用継続によるものを含む。）は行われず、建物の築造による借地権の存続期間の延長がなく、並びに法第 13 条の規定による建物買取りの請求も行われないものとする。

4 甲及び乙は、本契約の定めに基づき、関連図書（実施要領、物件調書）に従い、日本国の法令を遵守し、この契約を履行しなければならない。

（指定用途等）

第 2 条 乙は、本件土地を、北鶴橋地区災害避難施設用地活用事業の用に供する鶴橋一丁目における市有財産事業用定期借地に関する開発事業者募集プロポーザルにおいて、乙が甲に提出した計画提案書類記載の建物及び建物以外の構造物（以下、「本件建物等」という。）を所有するため、その全部について自ら使用し、第 4 条第 1 項に定める賃貸借期間の全てにわたって他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承認を得た場合は、この限りでない。

2 乙は、本件土地に本件建物等以外の建物又は建物以外の構造物を建築してはならない。建築された建物又は建物以外の構造物を改築又は再築する場合も同様とする。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承認を得た場合は、この限りでない。

3 乙は、本件建物等を居住の用に供してはならない。

4 乙は、第 1 項に定める用に供するための一切の工事を完了し、令和 8 年 10 月 1 日までにその用に供さなければならない。

5 乙は、前項に定める期間を変更しようとするときは、事前にその理由を記載した書面により甲に申し出、甲の承認を得なければならない。

6 甲は、前項の申出がやむを得ないものと認められる場合は、書面により承認するものとする。

（禁止用途）

第 3 条 乙は、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及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。

2 乙は、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 号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。

3 乙は、本件土地及び本件建物等を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。

- 4 乙は、本件土地及び本件建物等を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など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、本件土地及び本件建物等を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。

（賃貸借期間）

- 第4条 賃貸借期間は、令和6年1月1日から令和55年3月31日までの49年3か月間とする。
- 2 前項に規定する賃貸借期間には、原状回復に要する期間を含む。
- 3 本契約について、契約の更新（更新の請求及び土地の使用継続によるものを含む）は行わないものとする。
- 4 第1項の期間満了前に本件土地上の建物が滅失し、乙が新たに建物を築造した場合においても、本契約は同項の期間満了により終了し、本件借地権の期間の延長は行わないものとする。
- 5 甲は、第1項に定める賃貸借期間の初日に、本物件を乙に現状有姿にて引渡したものとする。

（賃料）

- 第5条 乙は、賃料として月額金〇〇〇〇円を甲に支払う。
- 2 賃貸借期間の初日が月の日の初日でないとき、又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの賃料は日割計算により算定する。
- 3 賃料は3年毎に以下の計算式に基づき算定した額に改定するものとし、その金額については、甲から通知する。
- 改定賃料＝従前の賃料×スライド率（1円未満切捨て）
- スライド率＝（名目GDP変動率＋大阪市消費者物価指数（総合）変動率）／2
- 名目GDP変動率
- ＝従前の賃料の適用始期及び今回算定する賃料の適用始期前日のそれぞれ6か月前の属する四半期名目GDP実額の変動率（小数点以下第4位を四捨五入し第3位までとする）
- 大阪市消費者物価指数（総合）変動率
- ＝従前の賃料の適用始期及び今回算定する賃料の適用始期前日のそれぞれ6か月前の大阪市消費者物価指数（総合／月別指数）の変動率（小数点以下第4位を四捨五入し第3位までとする）
- 4 甲は、前項の規定によるほか、関係法令及び大阪市財産条例（昭和39年大阪市条例第8号。以下「条例」という。）の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は近傍類似の物件の賃料に比較して不相当となったとき等、必要があると認めるときは、賃料の改定を請求することができる。
- 5 前項の規定により、賃料が改定されたときは、甲は改定通知書により乙に通知する。
- 6 第3項又は前項の通知があったときは、第1項の規定にかかわらず、甲の指定する日以降の本契約に定める賃料は、当該通知額とする。

（支払方法）

- 第6条 乙は賃料を次に定める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。

期間	納入期限
令和6年1月1日から令和6年3月31日までの賃料合計●●●●円	令和6年2月29日
上半期（毎年度4月1日から9月30日）までの賃料合計●●●●円	毎年度5月31日
下半期（毎年度10月1日から3月31日）までの賃料合計●●●●円	毎年度11月30日

- 2 納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

（延滞損害金）

第7条 乙は、前条の納入期限までに賃料を支払わないときは、条例に基づき計算した延滞損害金を甲に支払う。この場合の計算方法は、年 365 日の日割計算とし、1 円未満の端数は切り捨てる。ただし、条例第 11 条第 1 項に定める割合が改正された場合は、改正以降の期間については改正後の割合を適用する。その後改正があった場合も同様とする。なお、同項ただし書に該当する場合は、この限りでない。

（充当の順序）

第8条 甲は、乙が賃料及び延滞損害金を納付すべき場合において、納付された金額が賃料及び延滞損害金の合計額に満たないときは、まず延滞損害金から充当する。

（契約保証金）

第9条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金〇〇〇〇円を甲に支払う。ただし、賃料を増額したとき、その他甲において必要があると認めるときは、契約保証金を増額し、甲の指定する日までに、別途甲の発行する納入通知書により支払う。

2 甲は、前項に定める契約保証金をもって賃料、延滞損害金、違約金のほか本契約に基づき生じた乙の甲に対する一切の債務に充当することができ、その順序は甲が指定する。この場合、契約保証金を充当してもなお不足が生じたときは、乙は、甲の請求により直ちにその不足額を支払わなければならない。

3 前項による充当の結果、契約保証金に不足が生じたときは、乙は甲の請求により直ちにその不足額を補充しなければならない。

4 甲は、本契約が終了し、乙が第 25 条に基づき本物件を原状に回復して甲に返還したとき、甲は契約保証金を本契約に基づく乙の甲に対する未払いの債務に充当し、その残額を乙の請求により乙に返還する。

5 乙は、甲の承認を得なければ、保証金返還請求権を第三者に譲渡することはできない。

6 第 1 項に定める契約保証金には、利息を付さない。

（契約不適合責任）

第 10 条 甲は、本件土地について、種類、性質、又は数量に関して本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負わない。ただし、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あっては、本契約書第 4 条第 1 項に定める賃貸借期間の初日から 2 年間はこの限りでない。

（計画提案内容の遵守）

第 11 条 乙は、本敷地の使用にあたっては、鶴橋一丁目における市有財産事業用定期借地に関する開発事業者募集プロポーザルにおいて、「二段階審査方式による市有不動産の事業用定期借地権設定契約に基づく貸付実施要領【北鶴橋地区災害避難施設用地】」に定める各項目を遵守しなければならない。

2 乙は、本敷地の使用にあたっては、鶴橋一丁目における市有財産事業用定期借地に関する開発事業者募集プロポーザルにおいて、乙が甲に提出した計画提案書類の内容を遵守しなければならない。

3 第 1 項及び第 2 項の定めについては社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、やむを得ず同内容に変更が生じた場合で、その変更内容について書面により甲の事前承諾を得た場合はこの限りではない。

（使用上の制限）

第 12 条 乙は、本件土地について第 2 条に規定する使用目的の変更、又は本件土地及び本件建物等について増改築等により現状を変更（軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前に変更しようとする理由、その内容及び変更後の使用目的等を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

（権利譲渡等）

第 13 条 乙は、第三者に対し、本件借地権の譲渡又は本件土地の転貸をしようとする場合及び第三者に対し、本件建物等の賃貸又は使用収益を目的とする権利を設定しようとする場合並びに本件建物等に第三者のため抵当権若しくは質権を設定しようとする場合には、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 乙は、主要な構成員を変更しようとする場合は、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

3 前 2 項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

（建物の賃貸借等に関する措置）

第 14 条 甲の承認を得て第三者に対し、本件借地権の譲渡又は本件土地の転貸をしようとする場合及び第三者に対し、本件建物等の賃貸又は使用収益を目的とする権利を設定しようとする場合には、乙は、当該第三者との間で締結する契約において、建物の敷地が法第 23 条第 1 項に規定する事業用定期借地権に基づくものであり、第 4 条第 1 項に定める賃貸借期間の満了により借地権が消滅し、建物を取り壊すことを明示しなければならない。

（善管注意義務）

第 15 条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本件土地の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス又は汚水の排出等によって近隣に迷惑となるような行為を行ってはならない。

（滅失又は毀損等）

第 16 条 乙は、本件土地が滅失し、若しくは毀損し、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、乙の責任に帰すべき事由により、本件土地が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い乙の責任において、これを原状に復旧しなければならない。

（連帯保証人）

第 17 条 連帯保証人は、乙と連帯して本契約から生ずる一切の債務履行の責任を負い、金銭債務については乙と連帯して支払う。連帯保証人が甲に対して負担する債務は、〇〇〇〇円を限度とする。

2 連帯保証人は、次の各号の資格を有し、かつ、甲が承認する者でなければならない。

（1） 大阪市内又は近隣市町村に住所又は事務所を有すること。

（2） 賃料年額の 5 倍以上の年間所得又は固定資産を有すること。

3 甲の連帯保証人に対する履行請求は、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 458 条及び同法第 441 条の規定にかかわらず、乙に対しても効力を有する。

4 乙又はその包括承継人は、次の各号に掲げる事由が生じたとき、速やかに甲の承認する連帯保証人を新たに立てなければならない。ただし、第 2 号及び第 4 号については連帯保証人が法人である場合、この限りでない。

（1） 連帯保証人が第 2 項に掲げる資格を失ったとき

（2） 乙又は連帯保証人が死亡したとき

（3） 連帯保証人が解散したとき

（4） 甲が、連帯保証人の財産について、金銭の支払いを目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき

（5） 連帯保証人が破産手続開始の決定を受けたとき

(6) その他甲が必要があると認めたとき

5 甲は、連帯保証人の請求があったとき、連帯保証人に対し、遅滞なく、乙の氏名や所在、連絡先、賃料の支払状況、滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

【連帯保証人免除の場合】

(連帯保証人)

第 17 条 本契約における連帯保証人は免除する。

(届出義務)

第 18 条 乙又はその包括承継人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこれを甲に届け出なければならない。

(1) 乙又は連帯保証人の住所、氏名に変更があったとき。

(2) 相続又は会社の合併若しくは分割により賃借権の承継があったとき。

(実地調査権)

第 19 条 甲は、本件土地について随時その状況を実地に調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み若しくは妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約解除)

第 20 条 甲は、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本件土地を必要とするときは、賃貸借期間中といえども本契約を解除することができる。

2 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸借期間中といえども本契約を直ちに解除することができる。

(1) 乙が、賃料を納入期限後 3 月以内に支払わないとき。

(2) 乙が、本契約の条項（第 6 条の規定を除く。）に違反したとき。

(3) 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。

3 甲は、前項に定めるもののほか、大阪市暴力団排除条例（平成 23 年大阪市条例第 10 号）第 8 条第 1 項第 6 号に基づき、乙が同条例第 2 条第 2 号に規定する暴力団員または同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、この契約を直ちに解除する。

4 甲は、乙が自己の都合により本契約の中途解約を書面により申し出たときは、乙が賃料の 12 月分に相当する額を違約金として甲の指定する日までに甲に支払うことを約し、かつ、本契約を解除することが相当と認められるときに限り、本契約を解除することができる。この場合において、甲は、乙に対し、本契約の解除を書面により通知することとする。

5 前項に定める違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約保証金の帰属)

第 21 条 前条第 2 項の規定により本契約を解除したときは、第 9 条に定める契約保証金は、甲に帰属する。

2 前項の定めにより帰属した契約保証金は、第 23 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。

(違約金)

第 22 条 乙は、第 2 条第 1 項、第 3 条又は第 13 条第 1 項若しくは第 2 項に定める義務に違反したときは、賃料年額に相当する額を違約金として甲の指定する日までに甲に支払う。

2 乙は、第 12 条第 1 項の増改築等に係る事前承認を受ける義務又は第 19 条に定める義務に違反したときは、賃料 4 月分に相当する額を違約金として甲の指定する日までに甲に支払う。

3 第 20 条第 3 項の規定により契約が解除された場合においては、乙は、賃料 18 月分に相当する額を違約金として甲の指定する日までに甲に支払う。

4 前 3 項に定める違約金は、第 23 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）

第 23 条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたとき又は第 20 条の規定により本契約を解除した場合において甲に損害があるときは、その損害を賠償しなければならない。

（既納金の損害金への充当等）

第 24 条 第 20 条の規定により本契約を解除した場合において、第 9 条第 2 項及び第 4 項の規定は既納の賃料についても準用する。

（原状回復義務）

第 25 条 乙は、賃貸借期間満了のときはその期日に、また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、甲が承認する場合を除き、乙の負担において本件土地上の本件建物等を除去し、賃貸借期間開始以降に本件土地に生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年劣化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、その損傷を原状回復の上、甲乙立会いのもとに甲に返還しなければならない。

2 前項に定める義務に違反した場合には、乙は、同項に定める期日（契約解除の場合は解除の日）の翌日から原状回復の上、本件土地を甲に返還するまでの期間について、賃料に相当する金額を甲の指定する日までに甲に支払う。

3 乙が第 1 項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は本件建物等の除却及び損傷の回復を含む原状回復にかかる一切の費用を乙に請求することができる。

4 乙は、第 1 項に定める義務に違反したことにより甲が受けた損害額から第 2 項の規定に基づき支払われた額を控除してなお残余の額があるときは、当該残余の額について更に甲の指定する日までに支払わなければならない。

5 乙は甲に対し、第 4 条第 1 項に定める賃貸借期間が満了する 1 年前までに、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡し等、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。

（有益費等請求権の放棄）

第 26 条 乙は、本件土地に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを甲に請求しない。

（強制執行の認諾）

第 27 条 乙及び連帯保証人は、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、異議なく承諾する。

（公正証書の作成費用）

第 28 条 本契約の締結に係る公正証書作成に要する費用一切は、乙が負担する。

（疑義の決定）

第 29 条 本契約に定めのない事項については、条例、大阪市財産規則（昭和 39 年大阪市規則第 17 号）、大阪市契約規則（昭和 39 年大阪市規則第 18 号）及び大阪市会計規則（昭和 39 年大阪市規則第 14 号）に従うものとし、その他本契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上決定する。

(裁判管轄)

第 30 条 本契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書 3 通を作成し、甲、乙及び連帯保証人記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 (賃貸人)
大 阪 市
契 約 担 当 者

乙 (賃借人)
住 所
氏 名

(連帯保証人)
住 所
氏 名

物件の表示

- 本件土地の表示

所在 大阪市生野区鶴橋 1 丁目 5584 番 9 の一部（生野区鶴橋一丁目 6 番街区）

地目 登記簿：宅地 現況：宅地

地積 登記簿：4801.09 m² 現況：4801.09 m²

物件調書

土 地 調 書					
所在地		大阪市生野区鶴橋1丁目5584番9の一部 (生野区鶴橋一丁目6番街区)			
地 積		登記簿	4801.09㎡	実 測	4801.09㎡
地 目		登記簿	宅地	現 況	宅地
形 状		明細図のとおり		土地の状況	更地
法令等に基づく制限	都市計画法等	都市計画区域	市街化区域		
		用途地域	準工業地域		
		指定建ぺい率	80%	指定容積率	300%
		高度指定	無	防火地域 (防火・準防火・無指定)	準防火地域
	その他制限				
接面道路の状況		東 側 市道 幅員約 6～7 m 舗装 有 高低差 無			
私道の負担等に関する事項		負担の有無	無	負担の内容	—————
供給処理施設の状況			配管等の状況		照会先
		電気			関西電力㈱コールセンター (0800)777-8810
		上水道	接面道路配管	有	大阪市水道局東部水道センター (06)6927-7611
		下水道	接面道路配管	有	クリアウォーターOSAKA㈱田島管路管理センター (06)6751-5048
		ガス	接面道路配管	有	大阪ガス㈱お客さまセンター (0120)094-817
公共施設		区役所	生野区役所	物件の 南東方 約 1.1 km	
		小学校	北鶴橋小学校	物件の 東 方 約 430 m	
		中学校	桃谷中学校	物件の 南東方 約 940 m	
交通機関		鉄道	JR大阪環状線、近鉄大阪線・奈良線、 オオサカメトロ千日前線 鶴橋駅 の 南 方 約 220 m 徒歩約 3 分		
		バス	大阪シティバス 細工谷停留所 の 東 方 約 200 m 徒歩約 3 分		
土地・建物の履歴			買収以前は、工場等		
		平成 7 年 2 月	買収		
		平成 21 年 9 月	駐車場として貸付開始		
		平成 24 年 8 月	駐車場として貸付終了		
			現在に至る		

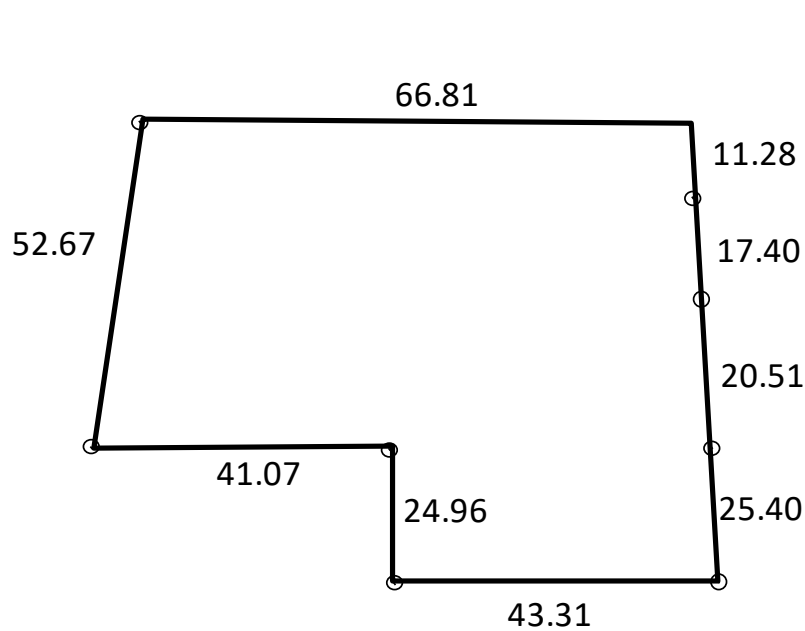
その他	土 壌 調 査	人為的原因	履歴調査の結果、土壌汚染の原因となる履歴は確認できませんでした。 ※特記事項10参照
		自然的原因	本物件を含む近隣土地に自然的原因による土壌汚染についての情報はありません。 (令和5年3月31日現在)
	地下埋設物等		専門調査機関による地下埋設物調査の結果、地下埋設物が確認されています。撤去等が必要な場合は、事業予定者において行ってください。 ※特記事項8参照
境界に関する事項	境界確定		済
	道路明示		有
	地積測量図		有
	越境物		有 ※特記事項3～6及び概要図参照
特記事項	1 本物件(工作物等含む。)は、すべて現状有姿のまま引渡します。		
	本物件内に、アスファルト舗装、ネットフェンス、コンクリート擁壁、仮設トイレ、樹木、切株、引込柱、側溝、グレーチング、集水 2 樹、マンホール、止水栓等が残存しています。 なお、貸付については、残存物を撤去した場合の撤去費用相当額を考慮した評価としています。		
	3 本物件西側で、隣接地の建物、屋根、コンクリート叩きの一部が本物件に越境しています。この越境物の取扱いについては、所有者と確認書を取り交わしておりますので、別途提供する確認書の写しを必ずご確認ください。		
	4 本物件西側で、本市所有のブロック塀一部が隣接地に越境しています。 なお、貸付については、越境物を撤去した場合の撤去費用相当額を考慮した評価としています。		
	5 本物件南側で、隣接地の建物屋根、コンクリート叩きの一部が本物件に越境しています。この越境物の取扱いについては、所有者と確認書を取り交わしをしておりますので、別途提供する確認書の写しを必ずご確認ください。		
	6 本物件南東側道路境界付近で、共有の私設下水管の一部が本物件に越境しています。この越境物の取扱いについては、所有者と確認書を取り交わしをしておりますので、別途提供する確認書の写しを必ずご確認ください。		
	7 本物件北側のネットフェンスは本物件北側で隣接する市有地と連続して設置されています。当該工作物については、境界をもってそれぞれの所有物となります。		
	8 専門調査機関による地下埋設物調査を行った結果、本市が買収する以前の所有者の建物基礎等と思われる構造物を確認しました。別途、地下埋設物調査報告書の写しを提供しますので、必ずご確認ください。なお、推定埋設量及び埋設物はあくまでボーリング等の調査結果による推定ですので、埋設量及び埋設物は実際とは異なる場合があります。貸付については、専門調査機関による地下埋設物調査において確認された地下埋設物があることを考慮した評価としています。		
	9 本物件は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地「細工谷遺跡B地点」内にあり、事前に試掘調査を行ったところ、本格的な発掘調査を必要とする埋蔵文化財は確認できませんでした。よって、当該地において今後予定される土木工事等については、特に本格的な発掘調査の必要はありません。ただし、土木工事実施の際には同法第93条による届出が必要です。詳細は、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課(Tel:06-6208-9168)までお問い合わせください。また、工事掘削に際して、遺構・遺物等が発見された場合には、ただちに工事を中止し、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課と協議してください。		
	10 本物件については、土地利用履歴調査を自主的に実施した結果、土壌汚染のおそれがないことを確認しています。土地の履歴等調査報告書の写しを提供しますので、必ずご確認ください。		
	11 本物件には高低差があります。地下埋設物の調査を行った際のデータの写しを提供しますので、参考にしてください。なお、本件の貸付は、高低差があることを考慮した評価としています。		

周辺図



※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明細図



概 要 図

4

