

取扱注意

## 天保山旅客ターミナル整備等 PFI 事業

### 事業用定期借地権設定契約書（案）

※実際の書面は公正証書による

（追記、削除及び変更等行う際には、公証人の指示によるものを除き、決裁において変更箇所、変更内容及びその理由を明記する事）

【 】年【 】月【 】日

大阪市

【SPC 名】

## 目 次

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 第1条（契約の目的）            | 1 |
| 第2条（指定用途等）            | 1 |
| 第3条（禁止用途）             | 1 |
| 第4条（賃貸借期間）            | 2 |
| 第5条（区分所有権の成立及び借地の準共有） | 2 |
| 第6条（土地賃貸借料）           | 2 |
| 第7条（支払方法）             | 3 |
| 第8条（延滞損害金）            | 3 |
| 第9条（充当の順序）            | 3 |
| 第10条（契約保証金）           | 3 |
| 第11条（かし担保責任等）         | 4 |
| 第12条（危険負担）            | 4 |
| 第13条（使用上の制限）          | 4 |
| 第14条（承認事項）            | 4 |
| 第15条（権利譲渡等）           | 4 |
| 第16条（建物の賃貸借等に関する措置）   | 4 |
| 第17条（善管注意義務）          | 5 |
| 第18条（承諾料）             | 5 |
| 第19条（滅失又はき損等）         | 5 |
| 第20条（連帯保証人）           | 5 |
| 第21条（届出義務）            | 6 |
| 第22条（実地調査等）           | 6 |
| 第23条（使用の制限、立入り等）      | 6 |
| 第24条（契約解除）            | 6 |
| 第25条（中途解約）            | 7 |
| 第26条（契約保証金の帰属）        | 7 |
| 第27条（違約金）             | 7 |
| 第28条（損害賠償）            | 8 |
| 第29条（既納金の損害金への充当等）    | 8 |
| 第30条（貸付期間終了後の取扱い）     | 8 |
| 第31条（原状回復義務）          | 8 |
| 第32条（有益費等請求権の放棄）      | 9 |

|                     |    |
|---------------------|----|
| 第33条（公正証書） .....    | 9  |
| 第34条（公租公課の負担） ..... | 9  |
| 第35条（疑義の決定） .....   | 10 |
| 第36条（裁判管轄） .....    | 10 |
| 第37条（強制執行の認諾） ..... | 10 |

借地権設定者大阪市（以下「甲」という。）と、借地権者〇〇〇（以下「乙」という。）とは、別紙物件目録 1 記載の市有地（以下「本件土地」という。）について、以下のとおり借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。）第 23 条第 1 項に定める事業用定期借地権（賃借権）の設定契約（以下「本契約」という。）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行する。なお、本契約において使用する用語の定義は、本文中において明示されているものを除き、甲が●年●月●日付で公表した天保山客船ターミナル整備等 PFI 事業 入札説明書における定義と同一とする。

（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 本契約により甲が自己及び乙のために設定する本件借地権は賃借権とする。
- 3 甲及び乙は、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をしないことを確認する。

（指定用途等）

第 2 条 甲及び乙は、本件土地を、天保山客船ターミナル整備等 PFI 事業にかかる甲所有の新ターミナル施設と乙所有の独立採算施設の合築建物及び建物以外の構造物（以下、これらを含め、第 13 条に基づき甲の承認を得て増改築を行った建物も併せ、「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、他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ甲及び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 甲及び乙は、本件土地に本件建物等と異なる建物又は構造物を建築してはならない。ただし、あらかじめ甲及び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 本件土地は、本件建物等の敷地及びこれに不可欠な事業用地として密接不可分に一体として使用されるものである。

（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。以下「暴対法」という。)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政治的用途・宗教的用途に供してはならない。

4 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。

(賃貸借期間)

第4条 賃貸借期間は、●年●月●日から●年●月日までとする。

2 前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、本契約は前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。

3 甲は、第1項の貸付期間が満了した場合において、乙が貸付を希望し、かつ甲が必要と認めるときは、新たに法第23条第1項または第2項で定める事業用定期借地権の設定に関する契約を締結し、本件土地を引き続き乙に貸し付けることができる。

(区分所有権の成立及び借地の準共有)

第5条 本件建物等を甲及び乙で区分所有するものとする。

2 前項の場合、甲及び乙は、本件建物等にかかる甲及び乙各自の専有部分の床面積の割合に応じて、本件借地権を準共有するものとする(本件借地権の持分は、甲及び乙各自の専有部分の床面積の割合による。)

(土地賃貸借料)

第6条 乙は、土地賃貸借料として月額金〇〇〇円を甲に支払うものとし、支払方法は第7条の規定による。

2 賃貸借期間の初日が月の初日でないとき、又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの土地賃貸借料は日割計算により算定する。

3 甲は、関係法令及び大阪市財産条例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土地賃貸借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、土地賃貸借料を改定することができる。

4 前項の規定により、土地賃貸借料を改定するときは、甲は改定通知書により乙に通知する。

5 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土地賃貸借料は、当該通知額とする。

6 本契約締結後に独立採算施設及びターミナル施設の床面積に変更があった場合の土地賃貸借料の改定は、別添の算定に基づくものとする。

(支払方法)

第7条 甲は、乙が甲に対して支払うべき土地賃貸借料について、甲と乙が●月●日付  
けで締結した天保山客船ターミナル整備等 PFI 事業事業契約書（以下、「PFI 事業契  
約書」という。）に記載されたサービス対価と対当額だけ相殺できるものとし、相殺  
後の精算については、PFI 事業契約書に従うものとする。

(延滞損害金)

第8条 乙は、PFI 事業契約書に基づく納入期限までに土地賃貸借料を支払わないとき  
は、納入期限の翌日から支払日までの日数に応じ、大阪市財産条例の規定により計  
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。

なお、大阪市財産条例第11条第1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9条 甲は、乙が土地賃貸借料及び延滞損害金を納付すべき場合において、納付され  
た金額が土地賃貸借料及び延滞損害金の合計額に満たないときは、先ず延滞損害金  
から充当する。

(契約保証金)

第10条 乙は、甲に対し、本契約締結と同時に、契約保証金とし第6条に定める土地  
賃貸借料6月分を支払う。ただし、土地賃貸借料を増額したとき、その他甲におい  
て必要があると認めるときは、契約保証金を増額する。

なお、乙の申入れにより、大阪市契約規則第37条第1項ただし書に基づき、甲  
から契約保証金の納付を免除された場合は、この限りでない。

2 前項により、甲から契約保証金の免除された場合においても、甲が契約保証金の  
支払が必要と判断した場合は、乙は上記保証金をすみやかに、甲に支払わなければ  
ならない。

3 第1項に定める契約保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

4 甲は、第1項に定める契約保証金をもって土地賃貸借料、延滞損害金のほか本契  
約に生ずる一切の損害に充当することができる。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。

5 本契約が終了し、乙が甲に対し、本契約に従い原状回復の上、本件土地を明け渡  
したときは、甲は、乙に対し、乙が甲指定の書式による請求書を甲に提出した後速や  
かに、前記契約保証金を返還する。（なお、土地賃貸借料の改定に伴い契約保証金の  
増減があったときは、甲と乙は、既納の契約保証金を上限に返還する。）ただし、土

地賃貸借料、延滞損害金、その他本契約から生ずる乙の債務の未払額があるときは、甲は、その未払額を控除した残額を返還すれば足りる。

6 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

(かし担保責任等)

第11条 甲は、本件土地について、かし担保の責任を負わない。ただし、かし担保について、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、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。

(危険負担)

第12条 甲は、本件土地について、危険負担の責任を負わない。

(使用上の制限)

第13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、本件建物等の独立採算施設に関する部分について用途変更しようとするときは、事前に変更等の理由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。

(承認事項)

第14条 乙は、本件土地上における建物及び工作物（本件建物等の独立採算施設に関する部分を含む。）の設置及び増改築、大修繕をするときは、詳細な設計書及び図面を提出して甲の承認を得なければならない。

(権利譲渡等)

第15条 乙は、次の事項をしようとする場合について、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。

- (1) 乙が本件建物等の独立採算施設に関する部分について余裕部分を第三者に貸付ける場合
- (2) 乙が本件建物等の独立採算施設に関する部分について使用収益を目的とする権利を設定する場合
- (3) 乙が本件建物等の独立採算施設に関する部分について抵当権若しくは質権の設定をしようとする場合
- (4) 本件土地の転貸若しくは本件借地権の持分を譲渡する場合
- (5) 本件借地権の持分に質権を設定しようとする場合

(建物の賃貸借等に関する措置)

第16条 前条により甲の承認を得て本件建物等の独立採算施設に関する部分について余裕部分を第三者に貸付け、又は乙が本件建物等の独立採算施設に関する部分に

ついて賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定する場合には、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借地権に基づくものであり、第4条に定める賃貸借期間の満了により借地権の持分が消滅し、本件建物等の独立採算施設に関する部分について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17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しなければならない。

2 乙は、本件土地の使用に際して、悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染、有毒ガス又は汚水の排出等によって、近隣に迷惑をかけてはならず、それらによって、近隣環境を損なうと予想され、又は損なった場合には、それを予防し又は近隣環境を回復するのに必要な措置等を講じなければならない。

(承諾料)

第18条 甲は、第14条及び第15条の承認(第14条中、本件建物等の設置についての承認を除く)を行う場合は、承諾料を徴収することができる。

(滅失又はき損等)

第19条 乙は、本件土地が滅失又はき損、若しく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、本件土地が滅失又はき損、若しく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20条 連帯保証人は、乙と連帯して本契約から生ずる乙の甲に対する一切の債務履行の責任を負い、甲に対し、乙と連帯して支払う。

なお、乙の申入れがあり、大阪市財産規則第23条第1項ただし書に該当すると甲が認めた場合は、この限りではない。

2 前項の規定により、連帯保証人を要しないと認められた場合であっても、その後の事情変更等により、甲が必要と判断した場合は、乙はすみやかに連帯保証人を立てなければならない。

3 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) 土地賃貸借料年額の5倍以上の年間所得又は固定資産を有すること

4 連帯保証人が前項に掲げる資格を失ったとき、又は死亡、解散したとき、若しくは甲が変更の必要があると認めたときは、乙は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。

(届出義務)

第21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
- (3) 本件建物が滅失したとき
- (4) 第14条の工事に着手するとき及び工事が竣功したとき
- (5) 賃貸借期間中にその用途を廃止したとき
- (6) 破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始若しくは会社更生手続開始の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき

(実地調査等)

第22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別紙に定める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、妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(使用の制限、立入り等)

第23条 乙は、甲が本件土地又はその付近の公益的施設に必要な工事を施行するため、本件土地の乙による使用を制限し、又は本件土地への立入り等を請求したときは、これを承諾しなければならない。

ただし、詳細については甲乙協議により、対応を決定する。

(契約解除)

第24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、土地賃貸借料を納入期限後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、乙が各号のいずれかに該当するときは、本契約を直ちに解除することができる。

- (1) 大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例10号。以下「暴力団排除条例」という。）第8条第1項第6号に基づき、乙が暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当す

- ると認められたとき
- (2) 乙が、本件土地を賃貸借の開始から6か月以内に第2条に定める使用目的に供しないとき
  - (3) 乙が、本件土地に対して、管理有害物質等による土壌汚染の原因を生じさせ、対策を講じないとき
  - (4) 乙が、本契約の規定に違反して、本件借地権の持分を第三者に譲渡し、若しくは第三者に対する債務の担保に供し、又は本件土地の全部若しくは一部を第三者に転貸し、若しくは第三者に占有させる行為をしたとき
  - (5) 乙が、第15条の規定に違反して、本件建物等の独立採算施設に関する部分について全部若しくは一部を第三者に譲渡し、又は第三者に対する債務の担保に供する行為をしたとき
  - (6) 乙が、本件地における事業に係って、監督官庁により営業取消若しくは停止等の処分を受け、又は自ら営業を休止若しくは停止したとき
  - (7) 乙の株主総会が解散決議をしたとき
  - (8) 不渡処分、滞納処分、強制執行を受け、又は競売、破産、民事再生の申立てがなされたとき
  - (9) 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

(中途解約)

第25条 乙は、本契約の賃貸借期間中であっても、中途解約をしようとするときは、本契約を終了しようとする日の1年前までに、甲に対し書面で申し出て、甲の承認を得なければならない。

2 乙は、前項により本契約を解除する場合、月額土地賃貸借料（月額土地賃貸借料の改定があったときは、改定後の金額）の24カ月分を中途解約違約金として、甲の指定する期間内に支払う。

(契約保証金の帰属)

第26条 甲が第24条第2項又は第3項の各号の規定により本契約を解除したときは、第10条に定める契約保証金は、甲に帰属する。

(違約金)

第27条 乙は、第2条第1項、第3条又は第13条第1項（増改築に係る事前承認を除く）に定める義務に違反したときは第6条に定める土地賃貸借料24カ月分を違約金として甲の指定する期間内に支払う。

2 乙は、第13条第1項の増改築に係る事前承認を受ける義務又は第22条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第6条に定める土地賃貸借料4月分に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払う。なお、土地賃貸借料の増減額が

あったときは、甲と乙は、義務違反当時の当該土地賃貸借料によって清算を行うことを約束する。

3 第24条第2項又は第3項の各号（第3項第6号、第7号及び第8号を除く）の規定により契約が解除された場合においては、乙は、甲に対し、第6条に定める土地賃貸借料24カ月分を違約金として甲の指定する期間内に支払う。なお、土地賃貸借料の増減額があったときは、甲と乙は、義務違反当時の当該土地賃貸借料によって清算を行うことを約束する。

4 第24条第3項第6号、第7号及び第8号の規定により契約が解除された場合においては、乙は、甲に対し、第6条に定める土地賃貸借料12月分を違約金として甲の指定する期間内に支払う。

5 前4項に定める違約金は、第28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28条 第24条の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害あるときは、甲は、乙に対し賠償を請求することができる。

（既納金の損害金への充当等）

第29条 第24条の規定により本契約を解除した場合において、第10条第3項から第5項の規定は既納の土地賃貸借料についても準用する。

（貸付期間終了後の取扱い）

第30条 第4条に定める貸付期間が満了する場合、甲及び乙は当該貸付期間満了日の5年前を目途に、新たに法23条1項または2項で定める事業用定期借地権の設定に関する契約の締結を含む本建物等の独立採算施設に関する部分の存置について協議を開始するものとする。

2 第4条に定める貸付期間満了後、新たに法23条1項または2項で定める事業用定期借地権の設定に関する契約を締結しなかったとき又は第24条の規定により本契約が終了したときは、乙は、乙の負担で本建物等の独立採算施設に関する部分のうち甲との共用使用にかかる部分を除いた部分を解体・撤去するものとする。ただし、第31条第2項の規定が適用されるときは、この限りではない。

3 乙は、本合築施設の独立採算施設に関する部分のうち甲との共用使用にかかる部分を除いた部分を解体・撤去する場合、解体・撤去跡について天保山客船ターミナルの運営に影響のないように整備しなければならない。

（原状回復義務）

第31条 乙は、賃貸借期間満了のときはその期日に、又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、乙の負担において本建物等の独立採算施設に関する部

分のうち甲との共用使用にかかる部分を除いた部分を解体・撤去し、本件土地を原状回復のうえ、甲、乙立会いのもとに甲に返還しなければならない。

- 2 乙が前項に定める義務に違反した場合には、甲は原状復帰に要する費用を乙に要求するものとする。
- 3 第1項に定める義務に違反した場合には、乙は、同項に定める期日の翌日から原状復帰のうえ、本件土地を甲に返還するまでの期間について、土地賃貸借料に相当する金額を損害金として甲の指定する期間内に甲に支払う。
- 4 第1項の規定にかかわらず、賃貸借期間の満了、解除等により本契約が終了した場合において、甲は、乙に対し、乙の区分所有権を無償で譲渡するよう請求することができ、乙は請求を受けた場合には乙の区分所有権を無償で譲渡しなければならない。甲に対して、乙が建物の譲渡を行う場合、乙は、事前に独立採算施設に係る鑑定評価を行い、甲に提示しなければならない。甲は乙の提示した鑑定評価額を精査した上で、甲乙協議の上で独立採算施設に係る建物の価値を決定する。当該建物価値が、甲が積算する解体撤去費用相当額及び1事業年度の維持管理費の合計額を下回る場合、乙はその差額を支払うものとし、乙がこれに応じない場合には、甲は譲渡を受けない。
- 5 前項の場合において、乙が損害を受けることがあっても、甲は、その補償の責任を負わない。
- 6 乙は、本件土地明渡しの遅延により甲に特別の損害が生じたときは、これを賠償しなければならない。
- 7 乙は甲に対し、第4条に定める賃貸借期間が満了する1年前までに、本件建物等の独立採算施設に関する部分の取壊し及び建物賃借人の明け渡し等、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。
- 8 乙が第2項により、本件建物等の独立採算施設に関する部分に抵当権その他の第三者の権利を設定した場合であって、本契約に定めにより、乙が甲に対し、本件建物等の独立採算施設に関する部分の所有権を移転することになったときは、乙は本件建物等の独立採算施設に関する部分に設定した第三者の権利を自らの費用において抹消し、甲に対して完全な所有権を移転するものとする。

(有益費等請求権の放棄)

第32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。

(公正証書)

第33条 本契約の締結にかかる公正証書作成に要する費用一切は、乙が負担する。

(公租公課の負担)

第34条 本契約の締結に要する公租公課は、乙が負担する。

(疑義の決定)

第35条 本契約に定めのない事項については、大阪市財産条例、大阪市財産規則、大阪市契約規則及び大阪市会計規則に従うものとし、その他本契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第36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。

(強制執行の認諾)

第37条 甲、乙及び連帯保証人は、それぞれ、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こととする。

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

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

1 本件土地の表示

所在 \_\_\_\_\_  
地番 \_\_\_\_\_  
地目 \_\_\_\_\_  
地積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

2 本件建物の表示

所在 \_\_\_\_\_  
構造 \_\_\_\_\_ 造 \_\_\_\_\_ 階建  
建築面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
延床面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
用途 \_\_\_\_\_

3 本件建物以外の構造物の表示

構造 \_\_\_\_\_ 造 \_\_\_\_\_ 高さ \_\_\_\_\_ m 奥行き \_\_\_\_\_ m 幅 \_\_\_\_\_ m 用途 \_\_\_\_\_