

市有財産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 22 条に規定する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平成〇年〇月〇日までに公正証書により締結するものとする。

(契約の目的)

- 第 1 条 本契約は、甲及び乙が、本件土地に法第 22 条に基づく定期借地権 (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。

(指定用途等)

- 第 2 条 乙は、本件土地の開発に関し、建築確認申請を行う前に、平成〇年〇月〇日付けで甲に提出した「中之島 4 丁目未来医療国際拠点整備・運営事業に関する事業計画書」の内容を遵守し、かつ、本件土地の開発に関する行政協議・関係者調整の結果を踏まえて作成した事業計画書 (以下「事業計画書」という。) を甲に提出し、甲の承認を得なければならない。
- 2 乙は、本件土地を、事業計画書に定める事業の用に供する物件表示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、他の目的に使用しない。ただし、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変更が生じた場合で、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、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変更が生じた場合で、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。
- 4 乙は、本件建物等の施設の運営において、事業計画書の内容を遵守しなければならない。ただし、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変更が生じた場合で、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。

(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。
- 5 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。

(賃貸借期間)

第4条 賃貸借期間は、平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までの〇年間とする。

- 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。

(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 甲は、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。
- 4 甲は、「中之島4丁目用地における未来医療国際拠点整備・運営事業に関する基本合意書」第5条第1項又は第2項の規定による検証の結果、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 甲は、事業計画書の変更により、第1項の賃料を設定した際の不動産鑑定評価の条件が変更となり賃料が不相当になった場合で、必要があると認めるときは、甲が指定する不動産鑑定業者による不動産鑑定評価を基に、賃料を改定することができる。
- 6 前3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。
- 7 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 賃料は毎月払いとし、乙は、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
毎月1日から末日までの賃料	当月の〇〇日

- 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、契約保証金として第5条第1項に定める月額賃料金〇〇〇〇円の6月分に相当する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、契約保証金を増額する。

なお、大阪市契約規則（昭和39年大阪市規則第18号。以下「契約規則」という。）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 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。

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、本契約が終了した場合において、乙が本契約に定める義務を全て履行し、甲に損害がないときは、乙の請求により第1項に定める契約保証金を乙に返還する。

5 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

(瑕疵担保責任等)

第10条 甲は、本件土地について、瑕疵担保及び危険負担の責任を負わない。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。

(使用上の制限)

第11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12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 前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13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 22 条に規定する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 14 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 15 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 16 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。ただし、大阪市財産規則（昭和 39 年大阪市規則第 17 号。以下「規則」という。）第 23 条第 1 項ただし書に該当する場合は、この限りでない。

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 連帯保証人が前項に掲げる資格を失ったとき、若しくは死亡、解散したとき、又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 17 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 18 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 19 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、この契約を解除する。

(契約保証金の帰属)

第20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、違約金として甲に帰属する。

2 前項に定める違約金は、第22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21条 乙は、第2条第1項、第2項若しくは第4項、第3条又は第12条第1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期間内に甲に支払う。

2 乙は、第11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18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期間内に甲に支払う。

3 第19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期間内に甲に支払う。

4 前3項に定める違約金は、第22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22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19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、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23条 第19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24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、本件土地を原状回復の上、甲乙立会いのもとに甲に返還しなければならない。

2 乙が前項に定める義務に違反した場合には、甲は原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。

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損害金として甲の指定する期間内に甲に支払う。

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前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期間内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 25 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 26 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 27 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 28 条 本契約に定めのない事項については、条例、規則、契約規則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 29 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。

平成 年 月 日

甲 (賃貸人)
大阪市
契約担当者

乙 (賃借人)
住所
氏名

網掛け部分は、大阪市財産規則第 23 条第 1 項ただし書に該当する場合、削除。

(連帯保証人)

住所
氏名

