

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。）及び借借人〇〇〇〇〇（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、添付の「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令和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。なお、甲の図書館施設取得と同時に、甲は本件土地上に建物所有を目的とし、乙と準共有する賃借権を設定し、乙はこれを承諾するものとする。

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ぬものとする。

（指定用途等）

第2条 乙は、「もと淀川区役所跡地等活用事業 基本協定書」（令和2年〇月〇日締結。以下、「基本協定」という。）第2条第1号及び第2号の規定により甲の承諾を得た「事業計画書」及び「建築計画書」記載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。）を甲と区分所有するため、自らの所有分について自ら使用し、他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承諾を得た場合は、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、増築及び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諾を得た場合は、この限りではない。

3 乙は、基本協定に定める内容を遵守しなければならない。

（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、本契約締結日から令和〇年〇月〇日までの〇年間とし、本契約締結と同時に本件土地を引き渡したものとする。

2 前項に規定する賃貸借期間には、本件土地に現存する全ての建物及び工作物等から物件調書で指定するものを除いた既存施設等（以下、既存施設等）の解体・撤去期間及び第24条に規定する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。

(借地権の設定範囲及び持分割合)

第5条 借地権の設定範囲及び持分割合は、次に定めるとおりとする。

期間	借地権設定範囲	面積
本件定期借地権設定から 令和3年3月31日まで	物件の表示に定める当初貸付用地	4870.61 m ²
令和3年4月1日から 賃貸借期間満了まで	物件の表示に定める事業対象全用地	5418.73 m ²

(賃料)

第6条 乙が負担する賃料は、月額金〇〇〇〇円とする。ただし、甲の図書館施設取得による甲の区分所有権発生日から、賃貸借期間満了に伴う原状回復のための除却工事完了の日までは、本契約の賃料は乙負担賃料に基本協定第2条第9号に定める甲負担賃料を加算した金額とする。

2 第5条による借地権の設定範囲及び持分割合の変更による乙負担賃料の変更は行わない。

3 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。

4 基本協定第2条第11号の規定により甲が図書館施設の取得を行わない場合、月額賃料は図書館施設における本市との使用貸借契約終了日の翌日から、第1項で定める乙負担賃料を図書館施設取得時の事業予定者の借地権持分で除して算出した単価に、図書館施設を含む本件新施設の総専有面積に乗じて算出した額とする。

5 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。

6 乙は、基本協定第7条第1項又は第2項の規定による検証の結果、甲が必要と認めるときは、甲が妥当性を認められるよう第3条第2号に定める本件土地の賃料を改定しなければならない。

7 前2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。

8 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7条 乙が負担する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 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 8 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 9 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 10 条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として第 6 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。

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 11 条 甲は、本件土地について、瑕疵担保責任を負わない。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 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、その承諾を得なければならない。

2 前項に基づく甲の承諾は、書面によるものとする。

(権利譲渡等)

第 13 条 本件借地権の譲渡は認めないものとする。

(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、本件土地におけるこれらの状況を解消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、第 10 条に定める契約保証金に加えて、契約保証金として解体・撤去費相当額を提供したとき又は民事執行規則第 10 条に該当する担保を提供した場合は、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、甲が承諾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諾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 7 条の規定を除く。）に違反したとき。

(3) 基本協定が終了した場合。

(4) 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、乙が以下の各号のいずれかに該当すると認められた場合には、この契約を解除する。

(1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者。

(2) 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る者。

(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10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3条又は第13条に定める義務に違反したとき、または乙の責任により基本協定が解除となった場合は、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12条第1項の増改築等に係る事前承諾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10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、甲が承諾する場合を除き、乙の負担において、本件土地において、地下も含め、物件調書で指定するものを除いた全ての建物及び工作物等を撤去し、更地にした状態(以下、「原状」という。)とした上、甲乙立会いのもとに甲に返還しなければならない。ただし、第19条の規定により甲が契約を解除した場合、契約解除の日において本件土地に現存する全ての建物及び工作物の取り扱いは基本協定第8条第2項の規定によるものとする。

2 乙は、第13条に基づき、一般顧客への民間施設の分譲を目的とした転貸等により本件定期借地権が第三者の権利の対象となっている場合、本件定期借地権の借地期間満了までに、民間施設の居住者を退去させる等、第三者の権利を消滅させた上で、本件土地を原状回復し、甲に返還することとする。

3 本件土地上に甲が区分所有する建物等は、甲の負担により乙が除却することとする。ただし、第19条第2項もしくは第3項の規定により契約を解除したことにより、基本協定第8条第2項の規定により甲が区分所有する建物等が除却される場合は、この除却に係る一切の費用を乙の負担とする。

4 乙が第1項、第2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。

5 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。

6 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。

7 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 本契約に関する一切の紛争につき第一審の専属的合意管轄裁判所は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。

西暦 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、本合意書第17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

物件の表示

1 本件土地の表示

(当初貸付用地)

所在 大阪市淀川区十三東1丁目
地番 21番3
地目 宅地
地積 4870.61m²

(当初貸付用地以外の事業対象用地)

所在 大阪市淀川区十三東1丁目
地番 21番5
地目 宅地
地積 171.45m²

所在 大阪市淀川区十三東1丁目
地番 45番2
地目 宅地
地積 376.67m²

※令和3年3月31日までは大阪市淀川区十三東1丁目45番2の地目は「公衆用道路」