

大浜北町市有地活用事業 事業用定期借地権設定契約書（案）

大浜北町市有地活用事業（以下「本事業」という。）に関して、貸付人堺市（以下「甲」という。）と借受人●（以下「乙」という。）とは、民間施設整備事業用地につき、次の条項により借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条に規定する事業用定期借地権設定契約（以下「本件借地契約」という。）を締結する。

なお、本件借地契約に別段の定めがある場合を除き、本件借地契約中に使用する用語の定義は、甲と●●、●●及び●●を構成法人とし、●●を代表法人とするグループとの間で締結された平成●年●月●日付基本協定書（以下「本件基本協定」という。）において定められた用語の定義による。

（目的等）

第 1 条 甲及び乙は、甲を貸付人とし、乙を借受人として、甲の所有する次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条に規定する事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定する。

所在及び地番	地目	地積	備考
		m ²	
		m ²	

ただし、別紙 1 記載の図面において赤線で囲まれた部分

- 本件借地契約については、借地借家法第 3 条（借地権の存続期間）、第 4 条（借地権の更新後の期間）、第 5 条（借地契約の更新請求等）、第 6 条（借地契約の更新拒絶の要件）、第 7 条（建物の再築による借地権の期間の延長）、第 8 条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）、第 13 条（建物買取請求権）、第 18 条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）及び民法（明治 29 年法律第 89 号）第 619 条（賃貸借の更新の推定等）の規定の適用はないものとする。
- 第 1 項に規定する本件借地契約は、別紙 2 に規定する民間施設の所有を目的とする。

（貸付期間）

第 2 条 本件土地の貸付期間は、民間施設の整備工事の着工時（着工時期は平成 32 年 9 月 30 日までの日とする。）から平成●年●月●日までとする。

- 2 前項にかかわらず、乙が乙の責めに帰すべき事由がないにもかかわらず平成32年7月31日までに民間施設の整備工事に着工することができないことを証明したときは、甲乙協議のうえ、民間施設の整備工事の着工時期を合理的な時期に変更し、あわせて貸付期間を変更する。なお、本項により貸付期間を変更する場合、甲及び乙は、公正証書により貸付期間の変更契約を締結しなければならない。公正証書による変更契約が締結できないときは、本項による貸付期間の変更の効力は生じない。
- 3 甲及び乙は、前項の貸付期間が満了する1年前までに甲及び乙の協議のうえ、前項の貸付期間と併せて●年未満となる範囲内で、前項の貸付期間を延長することができる。なお、甲及び乙は公正証書により延長契約を締結しなければならない。公正証書による延長契約が締結できないときは、前項の貸付期間の経過により本件借地契約は終了する。
- 4 第2項の貸付期間の変更契約及び前項の延長契約の締結に要する費用については、公正証書の作成費用は乙の負担とし、その余の費用については第27条を準用する。

(保証金)

- 第3条 乙は、本件借地契約に基づく乙の債務の履行を担保するため、平成●年●月●日限り、保証金として、金●円を甲に預託しなければならない。
- 2 保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。
 - 3 甲は、保証金につき、本件借地契約の全部が終了し、乙が甲に対し本件土地の全部を第23条第1項本文に基づき原状回復して明け渡しを完了した後、又は、同条第1項ただし書き又は第2項に基づき本件土地につき原状回復が不要な部分が確定し、その余の全部について明け渡しを完了した後、乙の甲に対する残債務一切の額を控除した後に残額があればその残額を、乙の請求により速やかに乙に還付するものとする。なお、保証金には利息等は一切付さない。
 - 4 甲は、乙が甲に対する金銭債務を履行しないときは、乙に対する何らの催告なく、いつでも保証金から充当することができる。この場合、乙は、甲から請求があるときは直ちに、充当による不足額を甲に支払わなければならない。なお、乙は甲に対し、甲に対する債務について保証金から充当することを請求することはできない。
 - 5 乙は、第4条第1項の貸付料の増額又は経済情勢の変動等により、保証金が担保として合理性を欠く等不当な金額になったときは、甲の請求により、相

当な金額になるまでの差額を甲に追加預託する。

6 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ずに、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質入れし若しくは譲渡担保等の担保設定等の処分をしてはならない。

7 乙は、第14条第2項ただし書きの規定に基づき本件借地権を第三者に譲渡する場合、保証金返還請求権を当該第三者に付随的に譲渡するものとする。

(貸付料及び貸付料の改定)

第4条 本件土地の貸付料(以下「貸付料」という。)の額は、1か月当たり金●円とする。

2 貸付期間に1か月に満たない期間がある場合の当該期間に係る貸付料の額は、1か月分の貸付料の額とする。

3 甲及び乙は、本件借地契約の貸付期間開始後、3年毎に、相手方対し、第1項に規定する貸付料の改定請求を行うことができ、第1項の貸付料は改定されるものとする。なお、改定後の貸付料の算定式は別紙3のとおりとする。

4 甲又は乙は、貸付料が、本件土地に対する租税その他の公課の増減により、本件土地の価額の上昇若しくは低下その他の経済状況の変動により、又は近傍類似の土地の地代若しくは借賃に比較して著しく不相当となったときは、相手方に対して貸付料の増減を請求することができる。

5 民間施設の建設工事期間中であっても、貸付料は第1項に定める金額とし、減額はしない。

6 公共施設の引渡し時点で実施する民間施設整備事業用地の確定測量において、民間施設整備事業用地の面積が縮減された場合にはその縮減の効力発生日から日割り計算にて当該時点における貸付料の㎡単価に基づき賃料額を改定する。

(貸付料の納付)

第5条 乙は、前条に定める貸付料を、次の各号に定める区分に従い、甲の発行する納入通知書により3か月分をまとめて先払い納入しなければならない。ただし、乙が甲に対して申入れを行い、甲が承諾したときは、支払い方法を変更できるものとする。

(1) 1回目の支払 民間施設の整備工事の着工日の前日まで

(2) 2回目以降の支払 貸付期間の開始後3か月を経過する毎に当該経過日の前日まで

(本件土地の引渡し及び借地権設定登記)

第6条 甲は、民間施設の整備工事の着工と同時に、本件土地をその所在する場所において現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

2 乙は、本件借地契約締結後、本件借地契約に基づく事業用定期借地権の設定登記手続を行うことを甲に請求できない。

(本件土地及び民間施設の運営、供用及び維持管理等)

第7条 乙は、本件土地及び民間施設につき、業務水準に従い、これらを運営、供用及び維持管理しなければならない。

2 乙は、本件土地並びに本件土地上及び民間施設に設置した設備、機器、舗装及び緑地等を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。

3 乙は、民間施設の名称を示す看板を本件土地外部の通りに面して設置する場合、公共施設及び事業用地全体との調和や景観に配慮したサインとし、甲に対し、事前にサイン図を提出し、甲の許可を得なければならない。

4 前3項の規定による運営、供用及び維持管理に要する費用は、すべて乙の負担とする。

5 第1項の目的を達成するために必要な本件土地及び民間施設の運営、供用及び維持管理に関する管理運営協定は、乙の意見を聞いたうえで、甲が定めるものとし、乙は管理運営協定を遵守するとともに、甲の定めるその細則も遵守しなければならない。

6 甲は、第1項の目的を達成するために本件土地及び民間施設の運営、供用及び維持管理に関するモニタリングを実施することができるものとし、当該モニタリングの具体的な方法及び内容については、乙の意見を聞いたうえで、甲が定め、乙はその定めに従わなければならない。乙が、甲によるモニタリングを拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は甲の求める報告及び資料等の提出を怠った場合、甲は乙に対し、その違反1回につき、違約金として、貸付料の1か月分相当額を請求することができる。

(費用及び損害の負担等)

第8条 本件借地契約に定める場合を除き、乙が民間施設整備事業を実施するために要する費用はすべて乙の負担とし、かつ、その調達は乙の責任においてなすものとし、甲は、一切の対価を支払わず、かつ、一切の費用を負担しない。乙が不可抗力によって損害を被った場合においても、甲は当該損害を一切負担しない。

2 乙は、民間施設整備事業の実施に当たって、近隣住民等との協議、調整や騒

音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害、有害物質の排出等に関し、自己の責任と費用負担にて必要な措置を講じ、甲に対し苦情等が寄せられることのないようにしなければならない。万一、甲に苦情等が寄せられた場合には、乙においてその責任と費用負担にて対処、解決し、甲に迷惑をかけないようにしなければならない。

- 3 乙は、民間施設整備事業の実施に当たって、自己の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合、又は、民間施設整備事業の実施に伴い避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、水質汚染、臭気、電波障害、風害、日照障害、有害物質の排出等により第三者に損害を与えた場合（所定の基準の範囲内に収まっている場合を含む。）であって、賠償を必要とされる場合には、自己の責任と費用負担にて、当該損害を賠償しなければならない。

（遅延損害金）

- 第9条 乙は、甲に対し、本件借地契約に基づき支払うべき金員を所定の期日までに支払わないときは、当該未払金につき、支払期日の翌日から支払済日までの日数に応じ、遅滞が発生した時点における市財産規則（昭和39年規則第6号）に定める率で計算した額の遅延損害金を支払わなければならない。

（本件土地に関する調査等）

- 第10条 乙は、甲との間にて合意した日程に従い、本件土地について、自らの責任と費用負担において、民間施設整備事業を実施するために必要と判断した測量調査、地中埋設物及び地中障害物に関する調査、地盤及び地質調査、土壌汚染調査及び周辺環境への影響調査等（以下「調査等」という。）を行う。

- 2 乙が調査等を行う場合、甲に事前に連絡するものとし、かつ、当該調査等を終了したときは当該調査等に係る報告書を作成し、甲に提出して、その確認を受けなければならない。
- 3 甲は、本件土地において、地中障害物や地盤又は地質に係る瑕疵等民間施設整備事業を本件借地契約に従って履行するに当たり支障となる事情があることが判明した場合であっても、本件借地契約に特に規定された場合を除き追加費用や損害等について何らの負担もしない。
- 4 乙は、本件土地についての埋蔵文化財調査の関係で、甲の文化財担当部局と協議の上、必要な事業計画を作成するが、同協議において甲の文化財担当部局から埋蔵文化財に関する事前調査を求められた場合には、甲と協議の上、

同調査を実施するものとする。この場合の調査等にかかる費用については、甲が合理的な範囲で負担するものとする。

- 5 甲は、甲が乙に対し本件借地契約締結までに提供し、また今後提供することがある、本件土地に関する情報に関し、責任を負担しない。

(重大な支障を生じる地中障害物に関する特則)

第 11 条 前条第 3 項に関わらず、前条第 1 項の調査等により、本事業と同種同規模の事業を請け負う事業者が通常予見できない民間施設整備事業の実施にあたって重大な支障を生じさせる地中障害物が発見されたときは、乙は前条第 2 項の報告書にその旨を記載して甲に報告したうえ、甲とその撤去・処分等に関し協議しなければならない。

- 2 甲は、前項の協議を踏まえ、乙が行う前項の地中障害物の撤去・処分に係る費用を合理的な範囲で負担する。
- 3 甲は、前条 2 項の報告書に記載のない本条第 1 項の地中障害物（乙が前条第 1 項の調査等の全部又は一部を実施しなかったために判明しなかった場合を含む。以下、同様。）については、何ら責任を負わない。ただし、前条第 2 項の報告書に記載されなかった本条第 1 項の地中障害物が、前条第 1 項の調査等が必要かつ十分なものであり、当該調査等に何ら不備や誤謬がないにもかかわらず発見できなかったものであることを乙が証明することができたときは、第 1 項及び第 2 項を準用する。
- 4 本条の規定は、貸付期間開始後 10 年が経過した場合は適用されない。

(土壌汚染に関する特則)

第 12 条 第 10 条第 3 項に関わらず、第 10 条第 1 項の調査等により、法定の基準値を超える物質の存在が確認されたときは、乙は同条第 2 項の報告書にその旨を記載して甲に報告したうえ、甲とその対策に関し協議しなければならない。

- 2 甲は、前項の協議を踏まえ、乙が行う前項の土壌汚染対策に係る費用を合理的な範囲で負担する。
- 3 本件土地に関し、本件借地契約締結後の法令等の改正等により、新たに土壌汚染に関する調査及び対策を実施する必要が生じた場合には、甲乙協議のうえ、その方法及び費用負担について決定することとする。
- 4 本条の規定は、貸付期間開始後 10 年が経過した場合は適用されない。

(瑕疵担保)

第 13 条 乙は、本件土地について数量の不足、埋蔵文化財、地中障害物及び地盤又は地質に係る瑕疵その他隠れた瑕疵があることが判明しても、第 11 条及び第 12 条に該当する場合を除き、第 3 条第 1 項の保証金及び第 4 条第 1 項の貸付料の減額、損害賠償の請求、本件借地契約の全部又は一部の解除並びに業務水準の変更の請求をすることができない。

(本件土地の転貸等)

第 14 条 乙は、甲の事前の書面による承諾なく、本件土地を第三者に転貸してはならない。

2 乙は、第三者に対して、本件借地権その他の権利、本件借地契約に基づく借地権者たる地位（以下「本件借地権者たる地位」という。）及び民間施設につき、譲渡や担保設定等一切の処分をしてはならない。ただし、本事業の目的及び乙の事業提案書等記載の提案内容から逸脱しないことを条件として、予め甲と協議の上で、甲の事前の書面による承諾を得て、本件借地権又は本件借地権者たる地位及び民間施設を併せて第三者に譲渡する場合はこの限りでない。

3 乙は、前項ただし書きに基づき本件借地権又は本件借地権者たる地位及び民間施設を併せて第三者に譲渡する場合、甲に対し、当該第三者との譲渡契約書等、甲が求める資料を事前に提出しなければならない。

(届出事項)

第 15 条 乙は、次の各号の一に該当するときは、速やかに甲が定める様式により甲に届け出なければならない。

- (1) 乙の名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 乙について、合併又は会社分割による包括承継その他の変動が生じたとき。
- (3) 第 19 条第 1 項第 1 号、第 2 号又は第 4 号に掲げる事由に該当したとき。

(その他の禁止事項)

第 16 条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、甲の事前の書面による承諾を得たときは、この限りでない。

- (1) 本件土地に民間施設以外の建物その他の構築物を築造すること。
- (2) 本件土地の業務水準に従った状態を変更すること。
- (3) 前 2 号の他、業務水準を下回る内容又は水準の業務や行為を行うこと。
- (4) 乙が甲に提案した事業提案書の内容を変更すること。

(修繕義務)

第 17 条 甲は、本件土地の修繕義務を負担しないものとする。

(本件借地契約の違反等に対する措置)

第 18 条 甲は、乙が、第 7 条、第 14 条、第 15 条又は第 16 条の規定に違反したときは、乙に対し、直ちに、業務水準、関係法令等及び本件借地契約に従った状態を回復し、違反状態を除去等するよう請求するとともに、乙は、甲が定めた相当期間を経過しても業務水準等に従った状態を回復等しないときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、甲に対し、違約金として、月額貸付料の 12 か月相当額の範囲内で甲が定める額を支払わなければならない。

2 前項の規定は、甲に生じた現実の損害額が同項の違約金の額を超える場合において、その超過分につき、損害賠償の請求を妨げるものではない。

(甲による契約の解除)

第 19 条 甲は、乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、何ら催告することなく、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 破産、会社更生若しくは民事再生の手續の開始その他債務整理手續の申立て、又は、解散を会社法その他の法令上権限のある機関で決議したとき、又は、第三者(乙なしは乙の構成法人の取締役を含む。)によって、かかる申立てがなされたとき。
- (2) 仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受けたとき又は公租公課を滞納し督促を受けて 1 か月以上滞納金の支払がなされないとき若しくは滞納処分を受けたとき。
- (3) 正当な理由なく貸付料を 3 か月分以上滞納したとき。
- (4) 借受人として必要な資格を欠いたとき。
- (5) 本件借地契約その他乙が本事業に関し甲と締結する契約の締結又は履行について不正な行為を行ったとき、又は、不正な行為を行ったおそれが強いと甲が認めるべき相当の理由があるとき。
- (6) 乙の責めに帰すべき事由により、本件借地契約の履行が不能となったとき。
- (7) 信用状態が著しく悪化し又はそのおそれがあると甲が認めるべき相当の理由があるとき。
- (8) 本件基本協定第 9 条第 1 項第 1 号ないし第 6 号に該当する事由があるとき。
- (9) 本件基本協定第 10 条第 6 項第 1 号ないし第 3 号に該当する事由がある

とき。

(10) 費用負担等に関する協定が解除されたとき。

2 甲は、乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、乙に対し、相当の期間を定めて催告を行った上で、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。

(1) 正当な理由がなく本件借地契約を履行しないとき、又は、貸付期間内に履行の見込みがないとき。

(2) 本件借地契約の履行にあたり甲の指示に従わないとき、又は、甲の職務の執行を妨げたとき。

(3) 本件土地又は民間施設について、業務水準、関係法令等又は本件借地契約に従った整備、運営、供用、維持管理又はこれらに付帯する業務の実施をしないとき。

(4) 前項各号及び本項前各号に掲げる事由のほか、本件借地契約に定める事項に違反したとき、本件土地の使用上の義務に違反したとき又は乙の甲に対する不法行為があったとき。

3 本件借地契約の締結後、法令変更又は不可抗力により本件借地契約の継続が不能となった場合又は契約の継続に過分の費用を要する場合、甲は、乙と協議の上、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。

4 乙は、前3項の規定による本件借地契約の解除に関し、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求もすることができない。

5 甲は、貸付期間中に、国、甲その他公共団体において、本件土地の全部又は一部を公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法第238条の5第4項に基づき、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。この場合、甲は、乙が既に甲に支払った貸付料のうち本件土地の全部又は一部を返還する日後の期間に係る貸付料の額（一部のときは面積按分した額）を乙に還付する。なお、貸付料還付の対象となる期間が1か月に満たないときは、当該期間に係る貸付料の還付額は、1か月を30日として日割計算の方法で算定した額（1円未満の端数は切り捨て）とする。

(違約金)

第20条 前条第1項及び第2項のいずれかの規定により本件借地契約が解除されたときは、甲の損害の発生及び損害額の立証を要することなく、乙は、甲に対し、月額貸付料の12か月分相当額の違約金を支払わなければならない。

2 本事業に関して乙が前条第1項第8号及び第9号のいずれかに該当するとき

は、本件借地契約の解除の有無にかかわらず、前項の規定に従い、乙は、甲に対し、違約金を支払わなければならない。本件借地契約が終了した後についても、また同様とする。

- 3 第1項及び前項の規定は、甲に生じた損害額が第1項及び前項それぞれの違約金の額を超える場合において、その超過分につき、損害賠償の請求を妨げるものではない。

(乙による契約の解除)

第21条 乙は、甲が甲の責めに帰すべき事由により本件借地契約に基づく甲の債務を履行しない場合で、かつ、甲が乙による催告の後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合、本件借地契約の全部又は一部を解除することができる。

(中途解約)

第22条 乙は、第2条第1項の期間中であっても、貸付期間開始後10年が経過した場合に限り、本件借地契約を終了させようとする日の1年前までに甲に書面での申し入れを行い、次項の違約金を本件借地契約の全部を解約終了する日の6か月前までに支払ったときは、本件借地契約の全部を解約することができる。ただし、本項によっても本件借地契約の一部の解約は認めない。

- 2 乙は、前項により本件借地契約の全部を中途解約する場合、本件借地契約に基づく貸付料(月額)の12か月相当額を中途解約違約金として甲に支払わなければならない。

(本件土地の全部又は一部の返還等)

第23条 乙は、甲が第19条第5項又は乙が第21条により本件借地契約を解除した場合を除き、本件借地契約の全部又は一部が終了する日(甲が第19条第1項から第3項までの規定により本件借地契約の全部又は一部を解除した場合にあっては、甲が定める日。乙が第22条により中途解約する場合にあっては、同条第1項の乙が本件借地契約の全部を終了させようとする日。)までに民間施設その他本件土地のうち本件借地契約の終了する部分上に存在するものについては全て解体撤去し、乙の負担において、本件土地のうち本件借地契約の終了する部分を原状(更地。以下、本項において同じ。)に回復した上で甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地の全部又は一部を原状に回復させることが適当でないとき、この限りでない。また、乙は、原状回復の際、費用負担等に関する協定第2条第1号の歩行者通路及び同条第2号の連絡橋につき、乙の費用負担において、甲の指示に従い民間

施設等の解体撤去に伴い必要となる利用者の安全や良好な景観の確保等のための改修工事を実施しなければならない。

- 2 乙は、前項ただし書きに該当するときは第 6 項に従い、甲が第 19 条第 5 項により本件借地契約を解除したとき又は乙が第 21 条の規定により本件借地契約を解除したときは第 8 項に従い、本件土地の全部又は一部を現状のまま返還することができる。
- 3 乙が第 1 項本文に反して本件土地の全部又は一部の原状回復をしないときは、乙は、甲に対し、原状回復に必要な費用相当額及び乙が原状回復義務を履行しないことによって甲が被る損害につき賠償しなければならない。
- 4 前項の場合、甲が乙に対し相当な期間を定めて第 1 項本文に基づく本件土地の全部又は一部の原状回復を求めたにもかかわらず、乙がなおこれを行わないときは、前項の費用及び損害の額の多寡にかかわらず、乙は第 3 条の保証金の返還請求権を放棄するものとする。なお、前項の費用及び損害の額並びに乙の甲に対する未履行債務の額の合計額が第 3 条の保証金の額を超えるときは、乙は甲に対しその超過額を支払わなければならない。
- 5 第 1 項本文の場合、乙は、甲に対し、民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物を買取すべきことを請求することはできない。
- 6 第 2 項の場合のうち、第 1 項ただし書きに該当するときは、乙は、甲に対し、甲が本件土地のうち原状に回復させることが適当でないとした部分に存する民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物を譲渡して所有権を移転するとともに、甲は、これを譲り受けなければならない。甲又は甲が指定する者が本事業を継続するときは、乙は事業を継続するために必要な引継ぎを行うものとする。なお、当該譲渡の対価の金額及び支払方法については、民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物の本件借地契約の全部又は一部が終了する日の時価を基準として甲乙協議の上、定める。
- 7 前項の場合において、譲渡の対価に関する協議が、本件借地契約の全部又は一部が終了する日から 2 か月を経過してもまとまらない場合にあつては、甲が合理的範囲で定め乙に通知した金額及び支払方法を譲渡の対価の額及び支払方法とする。
- 8 第 2 項の場合のうち、甲が第 19 条第 5 項により本件借地契約の全部又は一部を解除したとき、又は、乙が第 21 条の規定により本件借地契約の全部又は一部を解除したときは、本件土地のうち解除の対象となる部分に存する民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物すべてについて、甲は、

自己の費用負担により解体撤去するか、前二項の準用によりこれを譲り受けて所有権の移転を受けるか、いずれかを選択しなければならない。

9 前項の場合、甲は、乙に対し、相手方に第 19 条第 5 項又は第 21 条に基づく解除の意思表示が到達した日から 6 か月以内に、本件土地のうち解除の対象となる部分に存する民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物すべてについて、自己の費用負担により解体撤去するか、所有権の移転を受けるか、通知しなければならず、上記期間内に何らの通知をしないときは、自己の費用による解体撤去を選択したものとみなす。

10 第 8 項の場合のうち、民間施設その他乙が権原により本件土地に付属させた物すべてについて、甲がこれを譲り受けて所有権の移転を受けるときの時価の基準日は相手方に第 19 条第 5 項又は第 21 条に基づく解除の意思表示が到達した日とする。

(有益費等の請求権の放棄)

第 24 条 乙は、第 23 条第 6 項の場合を除き、本件土地に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、名目の如何を問わず、これを甲に請求することはできない。

(損害賠償)

第 25 条 乙は、その責めに帰すべき理由により本件借地契約に定める義務に違反し甲に損害を与えたときは、第 18 条又は第 19 条に該当しない場合でも、その損害に相当する金額（違約金の定めがある場合には違約金を控除した金額）を損害賠償として甲に支払わなければならない。

2 甲は、その責めに帰すべき理由により本件借地契約に定める義務に違反し乙に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として乙に支払わなければならない。

(公正証書の作成及び強制執行の承諾)

第 26 条 甲及び乙は、本件借地契約書の内容に基づき公正証書を作成することにより本件借地契約を締結するものとし、当該公正証書の作成費用は乙の負担とする。

2 前項の公正証書には、保証金、貸付料及び遅延利息並びに違約金その他本件借地契約に基づく乙の一切の金銭債務に関し、乙がこれらを延滞したときは当該債務につき甲が催告することなく強制執行を行うことについて異議がないことを認諾する旨を記載するものとする。

3 甲及び乙は、第 1 項に規定する公正証書の作成に必要な手続きに互いに協力

しなければならない。

(契約の締結に要する費用)

第 27 条 前条 1 項に定める以外の本件借地契約の締結に要する費用は、甲乙各自の負担とする。

(請求、通知等の様式等)

第 28 条 本件借地契約に基づき締結される一切の合意、並びに、本件借地契約及び本件借地契約に基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、説明、回答、申出、承認、承諾、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通知及び解除（以下「通知等」という。）は、他の方法によることにつき、甲と乙が書面で合意した場合を除き、書面により行わなければならない。なお、甲及び乙は、通知等の宛先を各々相手方に対して別途通知しなければならない。

2 本件借地契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

(暴力団の排除に関する措置)

第 29 条 本件借地契約には本件基本協定第 10 条第 1 項ないし第 5 項及び第 8 項を準用する。

(本件借地契約の有効期間)

第 30 条 本件借地契約の有効期間は、契約締結日から本件借地契約に基づく甲及び乙のすべての債務の履行が完了する日までとする。

(管轄裁判所)

第 31 条 本件借地契約に関する紛争は、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、甲及び乙は、同裁判所の専属的管轄に服することを合意する。

(準拠法)

第 32 条 本件借地契約は、日本国の法令等に準拠し、日本国の法令等に従って解釈される。

(疑義の解決)

第 33 条 本件借地契約について疑義が生じたときは、甲乙協議の上、解決するものとする。

(規定外事項)

第 34 条 前各条に定めるもののほか、本件借地契約の履行について必要な事項は、甲乙協議の上、決定するものとする。

以上の契約締結の証として、この証書 2 通を作成し、双方記名押印の上、各自 1 通を保有する。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

貸付人 堺市
代表者 堺市長 〇〇〇〇 印

借受人 住所 〇〇〇〇
商号又は名称 〇〇〇〇
代表者名 〇〇〇〇 印

(別紙1) 本件土地の概要

※乙の事業提案内容を踏まえて作成する。

所在地	堺市堺区大浜北町●丁●番
敷地面積	本件土地全体：11、102 m ² 【内訳】 施設用地 A : ●●●● m ² 施設用地 B : ●●●● m ²
土地所有者	堺市（財産区分：普通財産）
法規制	①商業地域、防火地域、駐車場整備地区 ②建ぺい率 80% ③容積率 400%

※乙の事業提案内容を踏まえて、本件土地の区画を、赤線で囲んで明示する。

(別紙 2) 民間施設の概要

※乙の事業提案内容を踏まえて作成する。

(別紙 3) 改定後の貸付料の算定式

貸付料の改定に関する算定式は、優先交渉権者決定後に市と協議して定める。