

「一般定期借地権設定契約書」(案)

※分譲集合住宅に関する規定については、事業者の提案を踏まえた調整を行う可能性があります。

一般定期借地権設定契約

本旨

堺市駅前公共施設用地活用事業（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。）【借受人がグループの場合は、グループを構成する法人【代表企業名●●（以下「代表企業」という。）、【構成員名●●】及び【構成員名●●】。以下総称して「乙」という。】とは、本事業の事業敷地につき、次の条項により借地借家法（平成3年法律第90号。その後の法改正を含み、以下「法」という。）第22条に規定する一般定期借地権設定契約（以下「本借地契約」という。）を締結する。

(目的等)

第1条 甲及び乙は、甲の所有する次に表示記載の土地（以下「事業敷地」という。）について、法第22条に規定する一般定期借地権（以下「本借地権」という。）を設定する。

(事業敷地の表示)

所在及び地番	地目	地積	備考
大阪府堺市堺区田出井町 698 番 59	雑種地	4,688.76 m ²	
大阪府堺市田出井町 698 番 196 の一部	雑種地	●●m ²	【アクセス通路の一部】
		●●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

- 2 本借地契約により甲が乙のために設定する本借地権は賃借権とする。
- 3 本借地契約については、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。
- 4 第1項に規定する本借地契約は、別紙2に表示記載の建築物及び建物以外の構築物（以下これらを総称して「本施設」という。）の所有を目的とするものとする。
- 5 甲は、甲が乙に対し本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事業敷地に関する情報に関し、責任を負わない。

(貸付期間)

- 第2条 事業敷地の貸付期間は、●年●月●日【甲が乙による本事業敷地の利用を認めた日若しくは本施設の建設工事の着工日のいずれか早い日又は甲と乙が別途合意した日（令和5年4月1日から令和6年3月31日までの日とする。）】から●年●月●日までとする。
- 2 前項に規定する貸付期間には、第25条本文に規定する収去に要する期間を含む。
- 3 貸付期間開始後、事業敷地における造成工事期間が乙の想定より延長されたこと等（ただし、乙の責めに帰すべき事由による場合を除く。）によって、乙が本施設を開業（プレオープンを含む。）した日（以下「開業日」という。）が、貸付期間開始日から2年経過した日より遅れた場合は、第1項の規定にかかわらず、甲乙協議のうえ、その遅延した期間に応じて、貸付期間を2年を限度として延長することができる。
- 4 乙が乙の責めに帰すべき事由がないにもかかわらず●年●月●日【乙が提案書に記載した工事着工予定時期（本協定 別紙2「基本日程」にも記載予定）の2か月前を想定】までに本施設

設の建設工事に着工することができないことが判明したときは、速やかに甲に報告し、甲乙協議のうえ、本施設の建設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。

(保証金)

- 第3条 乙は、本借地契約に基づく乙の債務の履行を担保するため、本協定に従い、保証金として、金●円【提案貸付料（年額）】を甲に預託しなければならない。
- 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。
 - 甲は、保証金につき、本借地契約の全部が終了し、乙が甲に対し事業敷地の全部を第25条第1項本文に基づき、収去対象物（第25条に定義する。）を収去して明け渡し完了した後、又は、同条第1項ただし書き又は第2項に基づき、事業敷地につき収去が不要な部分が確定し、その余の全部について明け渡し完了した後、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。
 - 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。
 - 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。
 - 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ずに、本施設の第三者への譲渡若しくは抵当権の設定並びに事業敷地の転借権の設定、賃借権への質権の設定及び保証金返還請求権の第三者への譲渡、又はこれらの権利について質入れ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。

(貸付料及び貸付料の改定)

- 第4条 事業敷地の貸付料（以下「貸付料」という。）の額は、1か月当たり金●円とする。ただし、乙の提案に基づき、貸付期間開始日から●年●月●日までの貸付料の額は、1か月当たり金●円とする。
- 貸付期間の初日が月の日の初日でないとき、又は貸付期間の満了日が月の末日でないときの賃料は暦日を用いた日割計算により算定する（1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。）。
 - 第1項に規定する貸付料は、原則として3年毎に、相手方に対し、改定を請求することができる。双方協議の上で合意できたときは、第1項の貸付料は、改定されるものとする。また、改定の際は、別紙3の算定方法に従って、貸付料（月額）を決定するものとする。
 - 前項にかかわらず、甲又は乙は、貸付料が、事業敷地に対する租税その他の公課の増減により、事業敷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、双方協議の上で合意できたときは、第1項の貸付料は改定されるものとする。
 - 貸付期間開始日から開業日の前日までの間は、貸付料は第1項に定める金額とし、減額はしない。
 - アクセス通路の形状変更により、事業敷地の面積が変更する場合は、甲の事前の書面による承諾を得るものとする。その際、乙は整備するアクセス通路の開発行為部分の引渡し時点で実施する事業敷地の確定測量において、事業敷地の面積が増減された場合には、当該時点における貸付料の平方メートル単価に基づき第1項の貸付料を改定する。その際、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、暦日を用いた日割で計算した額（当該額に1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる）とする。

(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回目の支払期日 本借地契約の開始する日の前日まで
- (2) 2回目以降の支払期日 毎年3月末、6月末、9月末、12月末

2 支払期日が金融機関の休業日に当たる場合は、直前の営業日を支払期日とする。

(事業敷地の引渡し及び借地権設定登記)

第6条 甲は、本借地契約の締結と同時に、事業敷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、本借地契約締結後、本借地契約に基づく一般定期借地権の設定登記手続を行うことを甲に請求することができる。ただし、登記手続に要する費用は乙の負担とする。
- 3 借地権設定登記を行った際は、事業終了後に乙の責任と負担において、抹消登記を行うものとする。

(事業敷地及び本施設の運営、供用及び維持管理等)

第7条 乙は、事業敷地及び本施設につき、要求水準及び本協定に従い、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、事業敷地及び本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、本施設の名称を示す看板等を事業敷地外部の通りに面して設置する場合、事業敷地に近接する公共施設及び事業敷地全体との調和や景観に配慮した看板等としなければならない。
- 4 前3項の規定による事業敷地及び本施設の運営、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。

(費用及び損害の負担等)

第8条 本借地契約に定める場合を除き、乙が本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、その調達に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、本事業の実施に当たって、近隣住民等との協議や調整、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、理由の如何を問わず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、本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、本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、貸付料を第5条に定める納入期限までに納入しなかった場合は、納入期限の翌日から納入のあった日までの期間について、堺市財産規則第32条第4項に定める遅延利息の特例として附則に定める割合により計算した金額(100円未満の端数があるとき、又は当該金額が1,000円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てた金額)を遅延利息として甲に納入しなければならない。

(本施設の賃貸等)

第 10 条 乙は、自らの責任において本施設の運営として、本施設の全部又は一部を第三者（以下この条において「施設使用者」という。）に賃貸することができ、その場合は次の各号に掲げる条件を全て満たしていなければならない。また、乙は、堺市駅との近接性等を活かして施設使用者を選定しなければならない。

- (1) 乙と施設使用者との建物賃貸借契約は法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約とし、同条第 1 項の規定に従い、契約の更新がないこととする旨を定めること。書面をもって契約が締結されていること。
 - (2) 乙と施設使用者が締結する定期建物賃貸借契約が、期間満了時に契約が更新されないものであることを施設使用者に書面を交付して説明していること。
 - (3) 乙と施設使用者が締結する定期建物賃貸借契約の期間が本借地契約の存続期間を超えない（定期建物賃貸借契約の再契約又は施設使用者の交替の場合は従前の期間を通算して本借地契約の存続期間を超えない）ものであること。
 - (4) 定期建物賃貸借契約の期間が 1 年以上である場合には、法第 38 条第 6 項の通知期間内に、施設使用者に対し、期間満了により定期建物賃貸借契約が終了する旨の通知をすること。
 - (5) 本借地契約が終了した場合に、乙と施設使用者が締結する定期建物賃貸借契約も同時に終了し、施設使用者が異議なく明け渡しに応じることについて、施設使用者が書面により承諾していること。
 - (6) 施設使用者の事業内容が、募集要項等及び提案書類に沿った用途であること。また、募集要項等に記載の禁止する用途に該当しないこと。
 - (7) 乙は、当該定期建物賃貸借契約の締結後、速やかに、賃貸目的、貸付期間等を甲に対して書面により報告すること
- 2 乙は、前項に基づき本施設の全部又は一部を、施設使用者に賃貸する場合には、施設使用者の事業内容について、書面等により、近隣住民等への環境配慮が十分になされていることの確認を行い、賃貸後も、近隣住民等への環境配慮が維持されていることの確認を行うなど、周辺環境に配慮した運営の確保及び維持に努めなければならない。
- 3 第 1 項及び第 2 項の規定は、転貸借、再転貸等、本施設を賃借している全ての者との賃貸借契約に適用されるものとする。

(事業敷地に関する調査等)

第 11 条 乙は、甲との間にて合意した日程に従い、事業敷地について、自らの責任と費用負担において、本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。）をすることができる。

- 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甲の要望に伴い、当該調査等に係る報告書を作成し、甲に提出しなければならない。
- 3 甲は、事業敷地において、地中障害物や地盤又は地質に係る瑕疵等、本事業を本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、事業敷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、事業敷地の土木工事の着手 60 日前までに文化財保護法第 93 条第 1 項に基づく届出を提出するものとする。

(既存工作物に関する特則)

第 12 条 第 6 条第 1 項にかかわらず、乙は、別紙 4 に記載している既存工作物（インフラ設備を含む。以下同じ。）の撤去については、乙が行うものとする。また、その費用については、甲が合理的な範囲（ただし予め甲が示した所定の定めによる）で負担するものとする。

- 2 乙は、アクセス通路の変更や、事業敷地内の施設整備において、アクセス通路の維持に必要な既存工作物の移設及び撤去の必要が生じた場合には、甲と協議の上、アクセス通路の機

能担保を条件に移設及び撤去することができる。また、その費用については、乙がすべて負担するものとし、甲は負担しない。

- 3 甲及び乙は、甲の選択により本条第1項に係る甲の負担する費用を第4条に規定する貸付料と相殺することに同意する。
- 4 本条第1項に定める別紙4に記載している既存工作物の撤去費用については、甲が乙に別途通知するものとする。
- 5 別紙4に記載している既存工作物以外の事業敷地に存する既存工作物については、それらが存在することを了承した上、事業敷地を借り受けるものとする。第2項における撤去・移設を行った場合においても同様とする。なお、乙は、既存工作物の存在を理由として、民法第559条において準用する第562条から第565条に規定する担保の責任に基づく履行の追完請求、貸付料の減免請求、損害賠償請求及び本契約解除並びに民法第606条第1項に規定する修繕請求並びに第608条の必要費償還請求及び有益費償還請求、その他一切の請求を行うことができない。
- 6 既存工作物の破損等による陥没及びその他の支障の発生において、甲は責任を負わない。
- 7 第2項における撤去・移設の有無にかかわらず、事業敷地内に既存工作物が存する場合の維持管理については甲乙協議の上、決定するものとする。

(重大な支障を生じる地中障害物に関する特則)

- 第13条 第11条第3項にかかわらず、事業敷地において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、本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(ただし、埋蔵文化財、自然石、岩塊、自然木、機能している各種埋設管、強固な地盤、路盤材及び路床材を除く。以下本条において同じ。)が発見されたときは、乙は、甲に書面にて地中障害物の状況や撤去・処分の対象となる数量等を報告したうえ、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(ただし予め甲が示した所定の定めによる)で負担するものとする。甲及び乙は、甲が選択した場合は、甲の負担する費用を第4条に規定する貸付料と相殺することに同意する。ただし、前項に定める報告が適正になされなかった場合若しくはすでに撤去・処分等がなされたことにより甲がその報告内容を確認できない場合、本項は適用されないものとする。
 - 3 本条の規定は、貸付期間開始後1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14条 第11条第3項にかかわらず、同条第1項の調査等により、事業敷地において土壌汚染対策法の指定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項の報告書に土壌汚染の状況や土壌汚染対策(撤去・処分等)の対象となる数量等を甲に報告したうえ、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(撤去・処分等)に係る費用を合理的な範囲(ただし予め甲が示した所定の定めによる)で負担する。甲及び乙は、甲が選択した場合は、甲の負担する費用を第4条に規定する貸付料と相殺することに同意する。ただし、前項に定める報告が適正になされなかった場合若しくはすでに土壌汚染対策(撤去・処分等)がなされたことにより甲がその報告内容を確認できない場合、本項は適用されないものとする。
 - 3 事業敷地に関し、本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1年が経過した場合は適用されない。

(瑕疵担保及び契約不適合)

- 第15条 乙は、事業敷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13条及び第14条に該当する場合を除

き、瑕疵担保又は契約不適合を理由として、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。

(事業敷地の転貸等)

- 第16条 乙は、甲の事前の書面による承諾なく、事業敷地を第三者に転貸してはならない。その際、乙は甲の指示に従い、必要な書類等を提出するものとする。
- 2 乙は、第三者への分譲集合住宅の販売を目的として転借権を設定する場合は、販売の際の条件等について、甲の事前の書面による承諾を得なければならない。
- 3 前項の条件の一部として、少なくとも次の各号については、当該転借権を設定する契約において規定しなければならない。
- (1) 転借権の存続期間は、最長でも本契約期間満了までとし、いかなる転借人又はその承継人との関係でも延長、更新されないものとする。
 - (2) 乙は転借権の設定に際し、乙と転借人との契約において、転借人及びその承継人は、転借権の終了時に、建物買取請求を行わず、建物から速やかに退去すること及び建物を解体撤去すること。
- 4 乙は、第三者に対して、本借地権その他の権利、本借地契約に基づく借地権者たる地位（以下「本借地権者たる地位」という。）及び本施設（借地権付建物を含む。）につき、甲の事前の書面による承諾なく譲渡や担保設定等一切の処分をしてはならない。

(届出事項)

- 第17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21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18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) 事業敷地の業務水準に従った状態を変更すること。
 - (2) 前号の他、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。
 - (3) 乙が甲に提案した提案書類の内容を変更すること。
- 2 乙は、次の各号に掲げる行為を行う場合には、事前に甲に報告しなければならない。ただし、甲が前項の各号に該当すると判断した場合は、甲の承諾を得るものとする。
- (1) 事業敷地に本施設以外の建物その他の構築物を建築すること。
 - (2) 本施設以外の建物その他の構築物を改築、増築及び減築すること。

(修繕義務)

- 第19条 甲は、本借地契約において別段の明示的な定めがある場合を除き、事業敷地の修繕義務を負担しないものとする。

(本借地契約の違反等に関する違約金)

- 第20条 甲は、乙が、第7条、第8条、第11条、第16条、第17条、第18条又は第25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（第4条第3項、第4項及び第6項に基づき貸付料が改定された場合は改定後の月額貸付料とする。）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 21 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) 破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生の手続の開始、特別清算開始その他これに類似する倒産手続開始の申立（日本国外における同様の申立を含む。）又はその他債務整理手続の申立て、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（乙ない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若しくはその恐れがあると合理的に認められるとき。
 - (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又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
 - (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（募集要項等に定める参加資格要件を含むがこの限りでない。）を欠いたとき。
 - (5) 本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強いと甲が認めるべき相当の理由があるとき。
 - (8) 本借地契約に関連して、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当するとき。
 - (9) 堺市暴力団排除条例（平成24年条例第35号）第2条第2号に規定する暴力団員並びに堺市暴力団排除条例第2条第3号及び堺市暴力団排除条例施行規則第3条に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団等」という。）に該当すると認められるとき。
 - (10) その他、乙に本借地契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。
 - (11) 理由の如何を問わず、本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) 事業敷地又は本施設について、業務水準、関係法令等又は本借地契約に従った建設、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、本借地契約に定める事項に違反したとき、事業敷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 本借地契約の締結後、法令変更又は不可抗力により本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、事業敷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事業敷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(円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。)とする。

- 6 前項により本借地契約の全部若しくは一部を解除された場合で、分譲集合住宅において転借権が設定されている場合は、甲及び乙は、対応について協議を行うものとする。

(本借地契約の解除等に関する違約金)

第22条 前条第1項及び第2項のいずれかの規定により本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(第4条第3項、第4項及び第6項に基づき貸付料が改定された場合は改定後の月額貸付料とする。)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。なお、甲は、第20条に定める違約金と本条に定める違約金を、それぞれ請求できるものとする。

(乙による契約の解除)

第23条 乙は、甲が甲の責めに帰すべき事由により本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、本借地契約の全部又は一部を解除することができる。

- 2 前項により本借地契約の全部若しくは一部を解除された場合、第21条第6項に準じるものとする。

(中途解約)

第24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20年が経過した場合に限り、本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にて中途解約の申し入れを行い、甲の承諾を得た場合に限り本借地契約の全部を解約することができる。ただし、本項によっても本借地契約の一部の解約は認めない。

- 2 乙は、前項により本借地契約の全部を中途解約する場合、本借地契約に基づく月額貸付料(第4条第3項、第4項及び第6項に基づき貸付料が改定された場合は改定後の月額貸付料とする。)の12か月相当額を中途解約違約金として本借地契約の全部を解約終了する日の6か月前までに甲に支払わなければならない。
- 3 前項の規定は、第1項の中途解約により甲に生じた損害額が前項の中途解約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。
- 4 第2項の中途解約違約金は、乙が預託する保証金を充当することはできない。
- 5 天災地変、その他の不可抗力による事業敷地の全部又は一部の滅失若しくは毀損、本施設の滅失又は損傷、あるいは法令の制度又は改正により事業敷地又は本施設を第1条第1項に規定する事業の用に供することができなくなったと乙が判断し、甲にその判断根拠を提示し承諾を得た場合は、乙は本借地契約の中途解約違約金について負担することなく解約することができる。

(事業敷地の全部又は一部の返還等)

第25条 乙は、甲が第21条第5項又は乙が第23条により本借地契約を解除した場合を除き、本借地契約の全部又は一部が終了する日(甲が第21条第1項ないし第3項までの規定により本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24条により中途解約する場合にあっては、同条第1項の中途解約に関して甲乙間で合意し、本借地契約の全部を終了させようとする日。)までに乙の負担において、本施設並びに乙が設置又は埋設等したものを含め、事業敷地上及び同事業敷地内に存する全てのもの(以下「収去対象物」という。)

- を収去した上で、甲に事業敷地を返還しなければならない。ただし、甲が収去させることが適当でないと認めた収去対象物については、この限りでない。
- 2 乙は、事業敷地に土壌汚染を生ぜしめた場合には、乙の責任において汚染物質を完全に除去した上で、事業敷地を返還しなければならない。
 - 3 乙は、第1項ただし書きに該当するときは第7項に従い、甲が第21条第5項により本借地契約を解除したとき又は乙が第23条の規定により本借地契約を解除したときは第9項又は第10項に従い、事業敷地の全部又は一部を現状のまま返還することができる。
 - 4 第1項本文に反して、乙が正当な理由なく、相当の期間内に収去対象物の収去を行わないときは、甲は乙に代わって収去できるものとし、乙は、甲に対し、収去に要した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。
 - 5 前項の場合、甲が乙に対し相当な期間を定めて第1項本文に基づき、収去対象物の収去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。
 - 6 第1項本文の場合、乙は、甲に対し、本施設その他乙が権原により事業敷地に付属させた物を買収するべきことを請求することはできない。
 - 7 第3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、甲が収去させることが適当でないと認めた収去対象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、当該収去対象物の本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。
 - 8 前項の場合において、譲渡の対価に関する協議が、本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っては、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。
 - 9 第3項の場合のうち、本施設の竣工日までの間に、甲が第21条第5項により本借地契約の全部若しくは一部を解除したとき又は乙が第23条の規定により本借地契約の全部若しくは一部を解除したときは、甲は、建設中の本施設の出来形部分を検査し、当該検査に合格した部分の所有権を取得することができる。この場合の取得に係る費用その他必要事項は、甲及び乙が協議の上決定する。なお、甲が所有権を取得しない場合には、甲の合理的範囲の費用負担で、乙が解体収去するものとする。また、事業敷地のうち解除の対象となる部分に存する本施設を除く収去対象物について、甲は、合理的範囲の自己の費用負担で乙により解体収去するか、前2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。
 - 10 第3項の場合のうち、本施設の竣工日以降において、甲が第21条第5項により本借地契約の全部若しくは一部を解除したとき又は乙が第23条の規定により本借地契約の全部若しくは一部を解除したときは、甲は、本施設の所有権を取得することができる。この場合の取得に係る費用その他必要事項は、甲及び乙が協議の上決定する。ただし、本施設において分譲集合住宅がある場合は、当該区分所有権の取得について、区分所有者の意向を踏まえ、甲及び乙が協議で決定する。なお、甲が所有権を取得しない場合には、甲の合理的範囲の費用負担で、乙が解体収去するものとする。事業敷地のうち解除の対象となる部分に存する本施設を除く収去対象物について、甲は、合理的範囲の自己の費用負担で乙により解体収去するか、第7項及び第8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。
 - 11 前2項の場合、甲は、乙に対し、相手方に第21条第5項又は第23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、事業敷地のうち解除の対象となる部分に存する収去対象物について、合理的範囲の自己の費用負担で乙により解体収去するか、第7項及び第8項の準用により所有権の移転を受けるか、通知しなければならない。上記期間内に何らの通知をしないときは、解体収去を選択したものとみなす。

- 12 第9項及び第10項の場合のうち、本施設その他乙が権原により事業敷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21条第5項又は第23条に基づく解除の意思表示が到達した日とする。
- 13 乙は、甲が必要と判断した場合は、協議の上、自らの費用負担において本協定及び定期借地権設定契約の期間満了前に事業敷地及び本施設について調査を行う。また、事前にその方法及び時期について甲と協議しなければならない。
- 14 本施設の収去にあたり、居住施設における居住者への退去については乙が責任を持って対応し、甲は一切責任を負わないものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第26条 乙は、事業敷地に投じた有益費、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27条 乙は、その責めに帰すべき理由により本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、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)

- 第28条 甲及び乙は、本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 事業敷地を変更する場合（ただし、事業敷地を拡張する場合は、当該拡張部分に係る一般定期借地権設定契約を、公正証書を作成することにより新たに締結するものとする。）、第2条第4項の規定により存続期間を変更する場合、並びに第4条第3項、第4項及び第6項により貸付料を変更する場合、甲及び乙は、公正証書により存続期間の変更等の契約を締結しなければならない。公正証書による変更等の契約が締結できないときは、存続期間の変更等の効力は生じない。なお、公正証書の作成費用は乙の負担とする。
 - 3 甲及び乙は、前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29条 前条第1項及び第2項に定める以外の本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30条 本借地契約に基づき締結される一切の合意、並びに、本借地契約及び本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。

(不正な行為等にかかる措置)

第31条 甲は、乙が、本事業に関して次の各号のいずれかに該当するときは、催告の上、本契約を解除することができる。

- (1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第3条、第6条、第8条又は第19条の規定に違反するとして、独占禁止法第7条又は第8条の2又は第20条の規定による排除措置命令（独占

禁止法第2条第9項第3号に該当する行為及び不公正な取引方法（昭和57年公正取引委員会告示第15号）第6項に規定する不当廉売に係るものを除く。）を受けた場合であって、独占禁止法第8章第2節に規定する手続を経て当該排除措置命令が確定したとき。

- (2) 独占禁止法第3条、第6条、第8条又は第19条の規定に違反するとして、独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第7条の2第2項及び第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）若しくは第4項、第20条の2、第20条の3、第20条の5又は第20条の6の規定により課徴金の納付命令を受けた場合であって、独占禁止法第8章第2節に規定する手続を経て当該納付命令が確定したとき。
 - (3) 前2号に掲げる場合のほか、独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）の規定により課徴金を納付すべき場合であって、納付命令を受けなかったとき。
 - (4) 独占禁止法第8章第2節に規定する手続を経てなされた排除措置命令又は課徴金納付命令に対して、独占禁止法第77条の規定により抗告訴訟が提起され、当該訴訟について請求の棄却又は訴えの却下の判決が確定したとき。
 - (5) 乙、乙の役員、使用人その他これらに類する者が、刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号の規定に該当し、刑が確定（執行猶予の場合を含む。）したとき。
- 2 前項（第5号を除く。）の規定は、独占禁止法第7条の2第6項に規定する事前通知の対象となる行為であって、甲が特に認めるものについては、これを適用しないものとする。
- 3 乙は、第1項に基づく解除に関し、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。

（暴力団の排除に関する措置）

- 第32条 甲は、乙【又は乙の構成員人】が、堺市暴力団排除条例（平成24年条例第35号）第2条第2号に規定する暴力団員並びに堺市暴力団排除条例第2条第3号及び堺市暴力団排除条例施行規則第3条に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団等」という。）に該当しないことを確認するため、大阪府警察本部長又は所轄の警察署長に対して照会を行うことができる。乙【又は乙の構成員】は、甲の求めに応じて、甲による照会にあたって必要となる事項について情報を提供しなければならない。
- 2 乙【又は乙の構成員】は、本事業に係る業務を第三者に行わせようとする場合は、暴力団等にこれを行わせてはならず、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を甲に報告しなければならない。
 - 3 乙【又は乙の構成員】は、本事業の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下、「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに、その旨を甲に報告し、大阪府警察本部に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。
 - 4 乙【又は乙の構成員】は、本事業に係る業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等から不当介入を受けたときは、直ちに、その旨を甲に報告し、当該第三者に対して、大阪府警察本部に届け出て捜査に必要な協力を行うよう、指導しなければならない。
 - 5 甲は、乙【又は乙の構成員】が、本事業に係る業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、乙に対し、当該構成員において当該第三者との間で契約を締結させず又は解除するよう求めることができ、当該構成員に対し、当該第三者との間で契約を締結させず又は解除するよう求めることができる。
 - 6 甲は、乙【又は乙の構成員】が次の各号に該当するときは、何らの催告なく、本借地契約の全部若しくは一部を解除することができる。【ただし、かかる場合であっても、甲は、やむを得ないと認めた場合は、代表企業を除く乙の構成員の変更又は追加を認めた上で解除せず存続させることができる。】
 - (1) 乙【又は乙の構成員】が、第1項の照会に対する回答等に基づき、暴力団等に該当する事実が明らかになったとき。
 - (2) 乙【又は乙の構成員】が前項の規定による要求に従わなかったとき。

- (3) 前各号に掲げるもののほか、乙【又は乙の構成員】が正当な理由なく本借地契約に違反し、その違反により暴力団を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。
 - (4) 乙が暴力団員又は堺市暴力団排除条例施行規則第3条各号に規定された暴力団密接関係者に該当すると認められたとき。
- 7 乙【及び乙の構成員】は、前項の規定に基づく協定等の不締結及び解除に関し、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。
- 8 甲は、乙【、乙の構成員】又は本事業に係る業務を第三者に行わせる場合の第三者が不当介入を受けたことにより本事業の履行について遅延等が発生するおそれがあると認めるときは、乙【又は乙の構成員】が、第3項に規定する報告及び届出又は第4項に規定する報告及び指導を行った場合に限り、必要に応じて借地期間の延長等の措置をとるものとする。

(本借地契約の有効期間)

第33条 本借地契約の有効期間は、契約締結日から本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。

(強制執行承諾)

第34条 甲及び乙は、保証金、賃料及び遅延利息並びに違約金その他本契約に基づく金銭債務の履行を遅滞したときは、双方で協議を実施する。また、相当期間を経過しても、金銭債務を履行しないときは、相手方はそれぞれ直ちに強制執行に服することを認諾する。

(管轄裁判所)

第35条 本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36条 本借地契約は、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37条 本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38条 前各条に定めるもののほか、本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。

【以下本頁余白】

以上、本借地契約締結の証として、本書2通を作成し、甲および乙は記名押印の上、各1通を保有する。

〇〇年〇〇月〇〇日

貸付人 【大阪府堺市堺区南瓦町3番1号】
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) 事業敷地の概要

※乙の提案書類の内容を踏まえて作成する。

所在地	堺市堺区田出井町 698 番 59 (及び 196 の一部)
敷地面積	本事業敷地全体 : ● m ² 【内訳】 698 番 59 : 4,688.76 m ² (698 番 196 の一部 : ●●●● 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 ②建ぺい率 80% ③容積率 400%

※乙の提案書類の内容を踏まえて、事業敷地の区画を、赤線で囲んで明示する。

(別紙 2) 本施設の概要

※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

甲乙双方協議の上で貸付料の改訂につき合意できたときは、貸付料は以下の通り改定されるものとする。

貸付料は、3 年毎に当該年度以降の貸付料（月額）に、事業敷地の前面道路である市道田出井 1 号線の固定資産税路線価の変動率を乗じた額に改定する。ただし、改定前後の増減額が 200,000 円以下であるときは、この限りでない。

改定後の貸付料（月額）＝従前の貸付料（月額）×変動率

変動率＝A÷B

A：貸付料改定日の属する年の前年の市道田出井 1 号線固定資産税路線価

B：従前の貸付料改定日の属する年の前年の市道田出井 1 号線固定資産税路線価

（ただし、B の指標については貸付期間開始から 3 年後及び 6 年後については乙は甲と協議の上決定する。）

円止め、小数点以下四捨五入

(別紙 4) 既存地上・地下工作物の一覧