定期借地権設定合意書（案）

　賃貸人公立大学法人大阪（以下「甲」という。）及び賃借人○○○○○（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○年○月○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ないものとする。

（指定用途等）

第２条　乙は、「大阪城東部地区1.5期開発事業基本協定書」（○年○月○日締結。以下、「基本協定」という。）第４条第４項の規定により甲の承諾を受けた「事業基本計画Ⅰ」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、「本件新施設Ａ」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、本件土地に本件新施設Ａ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、この限りでない。

３　乙は、「大阪城東部地区1.5期開発事業実施協定書（本件土地Ａ）」（○年○月○日締結。以下、「実施協定Ａ」という。）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。

６　乙は、本件土地を住宅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○年○月○日までの○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、本件土地の地中障害物等の除却期間（土壌汚染調査・対策、埋蔵文化財の試掘・本格調査・対策、爆弾探査・処理を含むものとし、詳細は大学法人と協議すること。）、本件新施設Ａの建設工事期間及び第22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  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  なお、持分割合は本件新施設Ａの専有部分の総床面積に対する専有部分の床面積の割合とし、甲につき○○分の○、乙につき○○分の○とする。 | 4,208.30㎡ |

２　甲の区分所有権にもとづく借地権の甲の持分は法第15条に規定された自己借地権とする。

（賃料）

第６条　乙が負担する賃料は、月額金○○○○円とする。

２　前項の規定にかかわらず、建築工事期間として、賃貸借期間の初日から〇年〇月〇日までの賃料は無償とし、この期間は、工事が遅延しても変更しない。ただし、乙は、この期間における本件土地にかかる公租公課相当額を甲に支払うものとし、その額は甲から乙へ書面をもって通知する。

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　乙負担賃料は以下の計算式に基づき算定した額に改定するものとし、その金額については、甲から通知する。なお、初回の賃料改定は〇年４月１日とし、以降３年毎に賃料改定を行うものとする。

　改定乙負担賃料＝従前の乙負担賃料×スライド率（１円未満切捨て）

　　スライド率＝（名目GDP変動率＋大阪市消費者物価指数（総合）変動率）／２

　　名目GDP変動率＝従前の乙負担賃料の適用始期及び今回算定する乙負担賃料の適用始期前日のそれぞれ６か月前の属する四半期名目GDP実額の変動率（小数点以下第４位を四捨五入し第３位までとする）

　　大阪市消費者物価指数（総合）変動率＝従前の乙負担賃料の適用始期及び今回算定する乙負担賃料の適用始期前日のそれぞれ６か月前の大阪市消費者物価指数（総合／月別指数）の変動率（小数点以下第４位を四捨五入し第３位までとする）

　　　ただし、初回の乙負担賃料改定については、名目GDP変動率の算定を、〇年〇月〇日の属する四半期名目GDP実額及び初回の乙負担賃料改定適用始期前日の６か月前の属するGDP実額の変動率に、大阪市消費者物価指数（総合）の変動率の算定を、〇年〇月〇日の属する月の大阪市消費者物価指数（総合／月別指数）及び初回の乙負担賃料改定適用始期前日の６か月前の大阪市消費者物価指数（総合／月別指数）の変動率に読み替えて改定乙負担賃料を算定するものとする。

５　甲は、前項の規定によるほか、関係法令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　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。

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、納入期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、賃料につき、納入期限における民事法定利率（民法（明治29年法律第89号）第404条第３項の規定に基づき法務省令で定める率をいう。）の割合で計算した延滞損害金を甲に支払う。

（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、保証金として、本契約締結と同時に、第22条に規定する原状回復に要する費用に相当する額である金●●●●円を甲に支払う。

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基づき生じた乙の甲に対する一切の債務に充当することができ、その順序は甲が指定する。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、甲が大学施設を区分所有したときは、第１項に定める契約保証金のうち大学施設部分解体費用相当額を乙の請求により乙に返還する。

５　甲は、本契約が終了し、乙が第22条に基づき原状回復して甲に本件土地を返還したとき、甲は契約保証金を本契約に基づく乙の甲に対する未払いの債務がある場合にはこれを充当し、その残額を乙の請求により乙に返還する。

６　乙は、甲の承認を得なければ、保証金返還請求権を第三者に譲渡することはできない。

７　第１項に定める契約保証金には、利息を付さない。

（契約不適合責任等）

第11条　甲は、本件土地について、種類、性質、又は数量に関して本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負わない。

（権利譲渡等）

第12条　乙は、法第15条に規定する自己借地権の設定を除き、本件新施設Ａ及び本件借地権の全部又は一部の第三者への借地権の転貸及び譲渡をしてはならない。

（善管注意義務）

第13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14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。

（届出義務）

第15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）乙の住所、氏名に変更があったとき。

　（２）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16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17条　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）実施協定Ａが解除された場合。

（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。

２　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、本契約を直ちに解除する。

（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。

３　不可抗力又は法令変更により、本件新施設Ａの滅失若しくは修繕に過分の費用を要する毀損を原因とする長期にわたる事業停止等が生じ又は事業実施に過大な追加費用が発生する等事業の継続が困難であると認められる場合に、甲乙間で協議のうえ、事業を終了し、本契約を解除することができる。この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を鑑み、甲乙間の協議により、本件新施設Ａの取扱いを決定するものとする。

（契約保証金の帰属）

第18条　前条第１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20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19条　乙は、第２条第１項、第３条又は第12条に定める義務に違反したとき、または乙の責任により実施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日までに甲に支払う。

２　乙は、第２条第２項の増改築等に係る事前承諾を受ける義務又は第15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日までに甲に支払う。

３　第17条第２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日までに甲に支払う。

４　前３項に定める違約金は、第20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20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17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21条　第17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22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、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17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実施協定第49条第３項の規定によるものとする。

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23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24条　乙は、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25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26条　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27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２通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、各自その１通を保有する。

　　　　西暦　　　年　　　月　　　日

甲　　　（賃貸人）

公立大学法人大阪

　　　　　契約担当者

乙　　　（賃借人）

　　　　　住　所

　　　　　氏　名

物件の表示

１　本件土地の表示

（事業対象用地）

　所在　大阪市城東区森之宮２丁目

　地番　２番33の一部

　地目　宅地

　地積　　　　　　　４０２８．３０ｍ2