

定期借地権設定契約書（案）

賃貸人（借地権設定者）吹田市（以下「甲」という。）と賃借人（借地権者）【●●●】（以下「乙」という。）と乙の保証人【●●●】（以下「丙」という。）は、甲が所有する土地の賃貸借に係る借地借家法（平成 3 年法律第 90 号、以下「法」という。）第 23 条第 ● 項に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定する契約（以下「この契約」という。）を締結する。

（賃貸借土地）

第 1 条 甲は、甲の所有する次の土地（以下「本件土地」という。）に本件借地権を設定して乙に貸し付け、乙はこれを借り受ける。

所在	地番	地目	地積（㎡）
摂津市千里丘新町	200 番 26	宅地	1661.61
摂津市千里丘新町	200 番 30	宅地	11.83
摂津市千里丘新町	200 番 52	宅地	364.98
摂津市千里丘新町	200 番 53	宅地	24.69
摂津市千里丘新町	200 番 54	宅地	41.66
摂津市千里丘新町	200 番 55	宅地	39.71
摂津市千里丘新町	200 番 56	宅地	5.47
摂津市千里丘新町	200 番 57	宅地	1661.61
摂津市千里丘新町	200 番 58	宅地	1556.51
摂津市千里丘新町	717 番 2	宅地	302.91
摂津市千里丘新町	717 番 3	宅地	11.22
摂津市千里丘新町	717 番 4	宅地	14.31
摂津市千里丘新町	717 番 5	宅地	28.44
摂津市千里丘新町	718 番 2	宅地	55.94
摂津市千里丘新町	719 番 1	宅地	85.63
摂津市千里丘新町	719 番 2	宅地	5.61

- 2 本件借地権は、建物所有を目的とする土地の賃借権とする。
- 3 本件借地権については、契約の更新（更新の請求又は土地の使用の継続によるものを含む。）又は建物の築造による第 2 条に規定する存続期間の延長はなく、乙は甲に対する建物買取請求権を有しない。
- 4 本件借地権については、法第 ● 条から第 ● 条まで、第 ● 条及び第 ● 条並びに民法（明治 29 年法律第 89 号）第 619 条第 1 項の規定は適用されない。

(存続期間)

第2条 本件借地権の存続期間は、令和7年●●月●●日から令和●●年●●月●●日までの●●年間とする。

(用途指定)

第3条 乙は、本件借地権の存続期間中、令和●年●月●日に、甲と●●●●の間で締結した「吹田市健都イノベーションパーク利用事業(第2アライアンス棟(第I期)整備・運営事業)基本協定書」(以下「基本協定書」という。)に定める事業の用に供する建物(以下「本件建物」という。)の所有を目的として、本件土地を使用する。

2 本件借地権の存続期間中、本件建物の主たる用途については他の用途には変更しない。ただし、その収支状況等から主たる用途の運営の継続が困難となった場合は、用途を変更する5年前から協議を行い、1年前までに変更後の用途を甲に報告し、甲の書面による承諾を得た上で用途変更することができる。

3 乙は、建築基準法その他の法令等を遵守して本件建物を築造し、本件借地権の存続期間中、本件建物を良好な状態に維持する。

4 乙は本件建物を下記の用途に使用又は下記の用途に使用する者に賃貸することはできない。

(1) 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用途等

(2) 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項に規定する風俗産業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他街区の品位や価値を損なう用途

(3) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途

(4) 居住の用途(分譲、賃貸)

5 深夜時間帯(午後10時から午前5時)に営業を行う用途に供する場合は、乙は事前に甲と協議する。

(貸付料)

第4条 貸付料の年額は、金43,124,922円とする。

なお、本件土地の貸付料の内訳は、次のとおりとする。

所在	地番	地積(m ²)	貸付料(円)
摂津市千里丘新町	200番26	1661.61	12,202,864
摂津市千里丘新町	200番30	11.83	86,879
摂津市千里丘新町	200番52	364.98	2,680,413

摂津市千里丘新町	200 番 53	24.69	181,323
摂津市千里丘新町	200 番 54	41.66	305,951
摂津市千里丘新町	200 番 55	39.71	291,630
摂津市千里丘新町	200 番 56	5.47	40,172
摂津市千里丘新町	200 番 57	1661.61	12,202,864
摂津市千里丘新町	200 番 58	1556.51	11,431,009
摂津市千里丘新町	717 番 2	302.91	2,224,571
摂津市千里丘新町	717 番 3	11.22	82,400
摂津市千里丘新町	717 番 4	14.31	105,093
摂津市千里丘新町	717 番 5	28.44	208,863
摂津市千里丘新町	718 番 2	55.94	410,823
摂津市千里丘新町	719 番 1	85.63	628,867
摂津市千里丘新町	719 番 2	5.61	41,200

2 貸付料の発生日は、令和 7 年●●月●●日とする。

3 貸付期間に 1 年未満の端数があるときの貸付料の額は、1 月の貸付料の額を第 1 項の規定による額の 12 分の 1 として算定する。また、1 月未満の端数があるときの貸付料の額は、1 日の貸付料の額を第 1 項の規定による額の 360 分の 1 として算定する。計算した額に 1 円未満の端数があるときは、当該端数金額を切り捨てるものとし、算出過程における端数処理は行わない。

(貸付料の改定)

第 5 条 貸付料は、固定資産税の評価替年度ごとに次の方法により改定するものとする。

改定年額貸付料＝貸付料基礎額（（初回改定時にあっては 1,197,914,520 円。2 回目以降は前回改定した貸付料基礎額）×当該年度固定資産税評価額相当額／前回評価替時固定資産税評価額相当額（初回改定時にあっては 765,725,752 円））×1000 分の 36

2 前項の規定にかかわらず、物価の変動その他の事情により貸付料が近傍類似の水準に比し著しく不適当と甲が認めたときは、将来に向かって貸付料の増減をすることができる。

3 甲は、前 2 項の規定による改定の決定を行ったときは、乙に対し、貸付料決定通知書の送付、又は乙と貸付料の改定に係る契約書等の変更契約の締結を行う。

(貸付料の支払い)

第 6 条 貸付料は、年払い（毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までを 1 年とする）とする。

2 乙は、甲に対して、甲の発行する納入通知書により、毎年 3 月末日（以下「支払期限」という。）までに当年分の貸付料を甲が指定する銀行口座へ支払う。ただし、当該年度の納期限前までに本契約が終了した場合は、甲の指定する日までに支払うものとする。

3 貸付料の支払いに要する費用は、乙の負担とする。

(延滞料)

第7条 乙は、乙が支払期限までに貸付料を支払わないことに対し、甲が督促等を行い延滞料を徴する必要があると認めたときは、支払期限の翌日から実際に納入した日までの日数に応じ、未払貸付料の額に年3パーセントの割合を乗じて計算した金額に相当する延滞料（計算した延滞料の額に1円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）を支払う。

2 甲は、前項の規定にかかわらず、経済情勢又は土地価格の変動、吹田市公有財産規則（平成28年吹田市規則第1号）の改正その他の事情の変更により、特に必要があると認める場合は、延滞料の計算の基礎を改めることができる。

(契約保証金)

第8条 乙は、この契約の締結と同時に、乙の債務を担保するために、契約保証金（以下「保証金」という。）として第4条第1項に規定する年額貸付料の12分の1の額である月割額に定期借地期間月数の100分の5を乗じて得た額以上の金額を甲に預託する。ただし、保証金額に小数点以下の端数が生じる場合は、切り上げとする。

2 前項の保証金は、民法第420条の規定及び第28条による損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 乙は、本件土地を原状に復して甲に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって甲に対する貸付料その他の債務と相殺することができない。

4 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。ただし、第16条第3項に規定する場合については、この限りではない。

5 本件土地の貸付料が改定となる場合は、甲は、乙が預託した保証金の額を見直し、当該保証金の増減額に伴う過不足分がある場合、乙に対し、これを請求若しくは返還することができる。

6 乙に貸付料の不払いその他この契約に関して発生する債務の支払遅延が生じたとき、甲は、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。甲は、この場合に、弁済充当日、弁済充当額及び弁済に要する費用を乙に書面で通知する。乙は、甲より充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に甲に対し保証金の不足額を追加して預託する。

7 この契約の終了に伴い、乙が第27条の規定により本件土地を原状に復して甲に返還したときは、甲は、乙が預託した保証金を全額乙に返還する。ただし、この契約に基づき生じた乙の債務で未払いのもの（以下「未払い債務」という。）があるときは、甲は、乙が預託している保証金の額から未払い債務の額を差し引いた残額を乙に返還する。

8 甲が乙に返還する保証金には利子を付さない。

9 第7項ただし書の場合において、未払い債務の額が保証金の額を超えたときは、乙は、当該超える額を甲に支払う。この場合、乙は、何ら異議を申し立てることができない。

(連帯保証人)

第9条 連帯保証人丙は、本契約から生ずる乙の甲に対する一切の債務を連帯保証し、乙と連帯して同債務を履行する。

2 連帯保証人は、乙の債務を弁済する資力を有し、かつ甲が承認する者でなければならない。

3 連帯保証人丙が甲の定める前項の資格要件を欠くに至ったとき、又は解散したときは、乙は、直ちに、前項の資格を有し、かつ甲が承認する者を、新たに連帯保証人として立てる。

(本件土地の引渡し)

第10条 甲は、本件借地権の存続期間開始日に、本件土地を現況有姿で乙に引き渡す。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、この契約の締結後、本件土地が種類、品質又は数量に関してこの契約の内容に適合しないものであることを発見しても、甲に対して貸付料の返還若しくは減免又は損害賠償の請求やこの契約の解除をすることができない。

(善管注意義務等)

第12条 乙は、本件土地を善良なる管理者としての注意をもって管理する。

2 乙は、本件土地の使用に当たり、甲に損害を及ぼす一切の行為をしてはならない。

3 本件土地の使用に係る保安上の責任は乙が負うものとし、乙は、近隣に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

(各種調査)

第13条 乙は、事業用地に文化財保護法（昭和25年法律第214号）上の周知の埋蔵文化財の包蔵地（遺跡名：明和池遺跡）が含まれていることを踏まえ、文化財保護法に基づく手続きが必要となる場合、埋蔵文化財の調査等を行う。

2 前項にかかる費用、その他各種調査にかかる費用は、その原因が甲の責めに帰すべき事由による場合を除き、乙の負担とする。

(経費の負担等)

第14条 乙は、本件土地の維持保存のため、通常必要とする経費を負担する。

2 乙は本件建物の使用に関連して生ずる電気、ガス、水道、排水設備等の使用料金、維持管理費、衛生費、その他本件建物の使用に関して生ずる一切の費用を負担する。

3 乙は、本件土地に関し必要費又は有益費を支出した場合であっても、あらかじめ甲が承認した場合を除いては、その補償を甲に請求することができない。

(建物の賃貸借等)

第 15 条 乙は、本件建物の全部又は一部を第三者へ賃貸する場合は、事前に書面により甲に報告し、その第三者（以下「建物賃借人」という。）と乙とが締結する建物賃貸借契約（以下「建物賃貸借契約」という。）において、法第 39 条の規定により、この契約書第 2 条の存続期間満了時に当該建物賃貸借契約が終了する旨の特約を書面に定める。

2 乙は、本件建物の給食調理施設部分を甲が給食調理等業務委託契約を締結する者に対し賃貸しなければならない。

3 乙は以下の団体等に本件建物の全部又は一部を譲渡、賃貸、転貸等することはできない。

（1） 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 条に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体

（2） 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力

（3） 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体

4 乙は、建物賃貸借契約において法第 35 条の効果を生じさせないために、本件借地権の契約期間満了の 1 年前までに、本件借地権の存続契約期間満了により建物を取り壊される旨を、建物賃借人に通知する。

5 甲は、本件借地権の存続期間満了の 1 年前までに、建物賃借人に対し、本件借地権の存続期間満了時に本件土地の明け渡しを受けることとなる旨を通知することができるものとし、乙は、何ら異議を申し立てることができない。

（建物及び借地権の譲渡、土地の転貸）

第 16 条 本件建物及び本件借地権を第三者に譲渡する場合又は本件土地を第三者に転貸する場合は、乙は、事前に書面により甲の承諾を得る。

2 前項の規定により、乙が第三者に対し本件借地権を譲渡又は本件土地を転貸する場合は、乙は当該第三者に対し、本件建物が本件借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、本件借地権はこの契約の終了時に消滅することを書面で約定する。

3 甲が本件借地権の譲渡に承諾を与えたときは、乙は本件借地権とともに甲に対する保証金返還請求権を当該第三者に譲渡し、甲はこれを承諾する。

4 乙は、第 3 条第 4 項の用途として使用する者又は前条第 3 項に定める団体等には本件借地権を譲渡できない。

（権利制限等）

第 17 条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾を受けたときは、この限りではない。

（1） 本件土地上の建物への抵当権その他の権利の設定

（2） 本件借地権への担保権の設定

- (3) 本件土地の形質の変更（本件建物の築造に必要な範囲での変更を除く）
- (4) 吹田市公共下水道の維持管理の妨げとなる行為

（甲の禁止事項）

第 18 条 甲は、この契約の締結後、乙が本件建物の表題登記を完了するまでは、本件土地について譲渡若しくは抵当権（根抵当権を含む。）、地上権、賃借権の設定等乙に優先する権利の目的としてはならない。

2 この契約の締結後に、本件土地に対して抵当権（根抵当権を含む。）、地上権、賃借権その他乙に優先する権利が設定されている場合、甲は当該権利全てを本件建物の建設に着手する前までに消滅させる。

3 前 2 項の規定は、この契約の締結時点で埋設されている吹田市の公共下水道施設、摂津市の公共下水道施設及び大阪府の流域下水道施設並びにそれらの管理用通路については、適用しない。

（建物の新築及び増改築等）

第 19 条 乙は本件建物を新築、増築、改築又は解体撤去を行う場合は、事前に甲の書面による承諾を得る。

（土地の譲渡）

第 20 条 甲は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ、その旨を乙に書面により通知する。

2 甲は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、乙に対する保証金返還債務を当該第三者に承継させる。

（通知事項）

第 21 条 乙は、次の各号のいずれかに該当する事態が生じたときは、甲に対し速やかにその旨を書面にて通知する。

- (1) 乙の商号、本店所在地、代表者その他重要な商業登記事項等を変更したとき
- (2) 乙の地位について合併等による包括承継その他の変動が生じたとき
- (3) 解散するとき
- (4) 各号に定めるもののほか、甲への通知を要する必要があるとき

（滅失又は損傷の報告等）

第 22 条 乙は、本件土地が滅失し、若しくは損傷したとき又はそのおそれがあるときは、直ちに甲に報告する。

2 乙は、その責めに帰すべき事由により本件土地が滅失し、又は損傷したときは、甲の指示に従い、速やかにこれを原状に回復し、かつ損害を賠償する。

(実地調査等)

第 23 条 甲は、乙に対し事前に通知したうえ、本件土地及び本件建物について乙の営業時間中、乙又は建物賃借人の営業の妨げにならない範囲でその使用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、正当な理由なくその調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(甲による契約の解除)

第 24 条 次の各号の一に掲げる事由が乙に存する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、甲は、この契約を解除することができる。

- (1) 第 3 条の規定に違反したとき。
- (2) 第 6 条及び第 7 条の規定に違反したとき。
- (3) 第 8 条第 4 項の規定に違反して、保証金返還請求権を譲渡し、又は担保に供したとき。
- (4) 第 15 条の規定に違反したとき。
- (5) 第 16 条の規定に違反したとき。
- (6) 第 17 条の規定に違反したとき。
- (7) 第 19 条の規定に違反したとき。
- (8) その他この契約の規定に対しこの契約を継続し難い重大な違反行為があったとき。

2 乙は、この契約の解除に当たり、甲が指定する期日までに、建物賃借人との建物賃借契約を終了し、建物賃借人に対する営業保証金、閉店、引越等に係る一切の費用等を負担するなど、必要な措置を講じる。

3 乙は、乙の責めに帰すべき事由によりこの契約が解除されたときは、違約金としての違約金として第 4 条第 1 項に規定する年額貸付料（第 5 条の規定により貸付料を改定した場合にあっては、改定された年額貸付料）の 2 年分に相当する額を甲に支払う。この場合において、甲に損害が生じたときは、当該違約金とは別に、乙は、甲に当該損害を賠償する。

(乙による契約解除)

第 25 条 乙は、天災地変その他乙の責めに帰さない事由により、本件建物が滅失又は著しく損傷した場合は、甲に対してこの契約の解除を申し入れることができる。

2 甲は、前項の規定に基づく申し入れに対し、正当な事由があると認めるときは、この契約の解除を承諾し、書面によりその旨を通知する。この場合において、この契約は、乙の解除の申し入れに基づく甲の承諾の旨の通知の日から 6 か月を経過した日に終了する。

3 第 1 項の規定によるものを除き、乙は、中途解約権を留保する旨の特約は付さない。

(基本協定書の解除による契約の終了)

第 26 条 基本協定書第 14 条、第 15 条、第 18 条第 4 項又は第 19 条第 4 項の規定により、基本協定書が解除された場合には、この契約は基本協定書の解除と同時に終了する。

2 第 24 条によりこの契約が解除された場合には、基本協定書はこの契約の解除と同時に終了する。

(原状回復)

第 27 条 乙は、この契約が満了、解除若しくはその他の事由により終了する場合又は第 25 条第 2 項若しくは前条の規定により終了する場合は、甲が指定する期間内に、乙の負担において、乙が本件建物をすべて撤去し、本件土地を更地に整地したうえで、甲に返還する。ただし、甲が支障がないと認めるときは、この限りではない。

2 前項における整地には、本件借地権の存続期間中に本件土地に生じた土壌汚染の調査及び除去を含み、アスファルト塗装を全部撤去し、道路及び周辺敷地と段差のないよう盛土工事を実施する。

3 乙は、この契約の満了する 5 年前から、契約終了に際して必要な事項を決定するため、甲と乙は協議を行い、1 年前までに、第 1 項に規定する施設の取り壊し及び建物賃借人の退去予定等本件土地の返還に必要な事項を書面により甲に報告する。

4 第 1 項ただし書の場合を除き、乙は、本件土地の明け渡しまでに、自己の費用により本件建物の建物滅失登記を完了させる。

5 乙は、本件土地の明け渡しに際し、移転料、立退き料等の名目の如何を問わず、甲に対して一切の金品の請求をすることができない。

6 乙は、第 1 項に規定する本件土地の返還が遅延した場合は、返還すべき期日の翌日から返還した期日までの遅延期間 1 日当たり、本件土地の直近の年額貸付料を 1 日当たり に換算した貸付料（1 日当たり に換算した貸付料の額は年額貸付料の 360 分の 1 として算定する。計算した額に 1 円未満の端数があるときは、当該端数金額を切り捨てるものとし、算出過程における端数処理は行わない。）の 2 倍に相当する額を遅延損害金として甲に支払う。

(損害賠償)

第 28 条 甲又は乙がこの契約の条項に違反するなど自己の責めに帰すべき事由により相手方に損害を与えたときは、当該違反者は、その損害に相当する金額を損害賠償金として相手方に支払う。

2 第 24 条の規定によりこの契約を解除した場合は、乙が損害を受け、又は第三者に損害を及ぼすことがあっても、甲は賠償の責めを負わない。

(登記)

第 29 条 甲及び乙は、この契約を締結した後、遅滞なく本件土地について定期借地権設定登記の手続を甲が作成する登記嘱託書等をもって行うこととし、乙は当該手続に必要な

な書類を提出しなければならない。

- 2 甲及び乙は、前項の登記に係る登記事項に変更が生じた場合は、遅滞なく本件土地について当該変更に係る手続を甲が作成する登記嘱託書等をもって行うこととし、乙は、当該手続に必要な書類を提出しなければならない。
- 3 前2項の規定による登記に要する費用は、乙の負担とする。
- 4 甲及び乙は、この契約が終了した場合には、本件土地について定期借地権設定登記の抹消登記の手続を行う。この場合において、乙は、当該手続に協力しなければならない。
- 5 前項の規定による登記に要する費用は、乙の負担とする。

(契約の費用)

第30条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(近隣への対応)

第31条 本件建物の設計、建設、運営、維持管理等において、第1種住居地域と同程度の騒音及び振動に係る規制基準を遵守し、良好な景観形成や周辺環境との調和を図り、関係機関及び周辺住民への周知、説明等については、乙は誠意をもって対応し、紛争等が生じた場合も乙の責任と負担において対応する。なお、甲は、乙による関係機関及び周辺住民への周知、説明等について、乙からの要請があれば協力する。

(施設建設に起因する周辺影響への対策)

第32条 本件建物を建設したことにより起因する周辺への影響（騒音、振動、電波障害、風害、悪臭、日影等）について、実際に本件建物に起因して影響が生じた場合、乙が責任を持って対応する。

(債務不履行に対する措置)

第33条 甲、乙及び丙は、この契約に定める一切の金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行を受けても異議がないことを承諾する。

(裁判管轄)

第34条 この契約に関し裁判上の紛争が生じたときは、甲の所在地を管轄区域とする地方裁判所又は簡易裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(その他)

第35条 この契約に定めるものを除くほか、乙は、法令等及び基本協定書に定める条件を承諾し、遵守するものとする。

- 2 この契約に関し疑義を生じた事項又はこの契約に定めのない事項については、甲と乙が協議のうえ、これを定める。

この契約の締結を証するため、本書を3通作成し、甲乙並びに丙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和7年●●月●●日

甲 吹田市
住 所 吹田市泉町1丁目3番40号
代表者 吹田市長 後藤 圭二

乙 [代表法人]
法人名
住 所
代表者

丙 [連帯保証人]
法人名
住 所
代表者