

一般定期借地権設定契約書（案）

賃貸人 吹田市（以下「甲」という。）と 賃借人 ○○○○（以下「乙」という。）とは、甲と乙との間で令和 年 月 日付で締結した、吹田市北千里保育園跡地内指定地域密着型サービス設置事業基本協定書（以下「基本協定」という。）に基づき、甲所有の別紙 1 物件調書に記載の土地（以下「本件土地」という。）に、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。）第 22 条に規定する一般定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的として、本契約を締結する。

（契約の目的）

- 第 1 条 甲は、乙が本件土地に建設される建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として、本件借地権を設定するものとする。
- 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。
- 3 本件借地権には、法第 4 条から第 8 条まで、第 13 条及び第 18 条並びに民法第 619 条第 1 項の規定は適用されない。

（指定事業内容）

- 第 2 条 乙は、令和 年 月 日に提出された吹田市北千里保育園跡地内指定地域密着型サービス設置事業提案書（以下「事業提案書」という。）に定める事業内容を実施するため、本件土地を使用するものとし、本契約の期間中、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ものとする。
- 2 乙は、都市計画法、建築基準法、地区計画その他の法令を遵守して本件建物を建築し、本件借地権の存続期間中、本件建物を良好な状態に維持しなければならない。
- 3 第 1 項の内容に変更を生じる場合は、甲乙間で別途協議の上、覚書を作成する。なお、覚書を作成した上で本件土地上に整備施設以外の建物の新築、整備施設の増改築を行った場合その他いかなる場合においても、本件土地上の建物の買取りを請求することはできない。

（賃借権の期間）

- 第 3 条 本件借地権の期間は、令和○年（〔西暦〕年）○月○日から令和○年（〔西暦〕年）○月○日までの 50 年間とする。なお、本契約について、中途解約（ただし、第 19 条による場合は除く。）は認めないものとする。
- 2 本件借地権の契約期間中に本件建物の滅失（取り壊しを含む。）があった場合に、乙が、本契約の残存期間を超えて、存続すべき建物を築造することはできない。

（前払貸付料） ※協議次第で、前払賃料に関する条項を設ける。

- 第 4 条 乙は、本件土地の貸付料の前払い（以下「前払賃料」という。）として貸付料の 年分に相当する額を、令和 年 月 日までに、甲に対して一括して支払うものとする。
- 2 前払賃料は、第 3 条に定める契約期間のうち、令和 年度から令和 年度までの 年間の賃料の一部に均等に充てるものとし、円未満の端数が生じた場合は、令和 年度分に充てるもの

とする。

- 3 甲と乙は、契約期間満了時において、前払賃料として一時金の支払いがあったことを根拠とする借地権の消滅の対価に相当する金銭の授受は行わない。
- 4 本件借地権の存続期間の満了前に本契約を解除する場合において、甲は、前払賃料のうち契約期間の残余の期間に充当されるべき前払賃料の年額換算額の合計額を、乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金額は日割り計算によるものとし、利息を附さないものとする。

(貸付料及び貸付料の改定)

第5条 本件土地の貸付料年額は、「普通財産に係る貸付事務取扱要領」に基づき、各年度の固定資産税評価額相当額に 1,000 分の 36 を乗じて得た額とし、円未満の端数は切り捨てる。なお、「社会福祉法人等への普通財産の無償貸付け又は減額貸付けに係る取扱要領」に基づき、減免を受けることができるものとする。

- 2 乙が、本件土地の貸付料に係る減免を申請する場合は、当該年度初日までに申請を行うものとする。
- 3 貸付料の算定において、1 年未満の端数が生じる場合には、当該 1 年未満の期間を月割及び日割で計算するものとし、月割は貸付料年額の 12 分の 1 の額とし、日割は月割を 30 分の 1 の額として計算した額とし、円未満の端数は切り捨てる。
- 4 甲及び乙は、第 1 項の貸付料について、固定資産税の評価替年度ごとに改定するものとする。
- 5 甲は、前項の規定による改定の決定を行ったときは、乙に対し、速やかに貸付料決定通知書を送付しなければならない。
- 6 乙は、甲に対し貸付料を毎年度支払うものとし、初年度は令和 年 月 日までに、次年度以降は当該年度 4 月末日までに支払うものとする。

(契約保証金)

第6条 乙は、貸付料、遅延利息、その他本契約に基づいて生ずる一切の乙の債務を担保するため、本契約が成立したときに、甲に対し契約保証金として、月割の貸付料（「社会福祉法人等への普通財産の無償貸し付け又は減額貸付けに係る取扱要領」に基づく減額を受ける場合も、減額前の貸付料年額の 12 分の 1 とする。）の 6 か月分（千円未満の額が生じる場合は、その額を切り上げる。）を甲に預託しなければならない。

- 2 乙に貸付料の不払いその他本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、催告なしに契約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 日以内に甲に対し契約保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
- 3 甲が第 17 条第 1 項から第 3 項までのいずれかの規定により本契約を解除した場合その他乙の責めに帰すべき事由により本契約を解除した場合においては、その時点における預託された契約保証金は甲に帰属し、乙は、契約保証金返還請求権を失う。この場合、契約保証金を第 20 条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

- 4 本契約の終了に伴い、乙が本件土地を原状に復して甲に返還し、かつ、一般定期借地権設定登記の抹消及び本件建物の滅失登記がなされた場合において、甲は、本契約に基づいて生じた乙の債務で未払いのものがあるときは、契約保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは契約保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員には利息を附さないものとする。
- 5 前項の場合において、未払債務額を差し引いて契約保証金を返還するときは、甲は、契約保証金から差し引く金額の内訳を乙に明示しなければならない。
- 6 乙は、本件土地を原状に復して甲に返還するまでの間、契約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。
- 7 乙は、契約保証金返還請求権を第三者に譲渡、又は質権その他いかなる方法によっても担保に供してはならない。

(借地権の譲渡、転貸)

- 第7条 乙は、甲の書面による承諾が得られた場合を除き、本件借地権を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。
- 2 前項の承諾の依頼に際し、乙は、本契約に基づく権利義務を当該譲渡先の第三者に遵守させるための書類の作成、その他甲が定める手続を行うものとし、甲は、合理的な理由があると認める場合には、これを承諾するものとする。
 - 3 甲が第1項の譲渡に承諾を与えたときは、乙は、本件借地権とともに、甲に対する契約保証金返還請求権を当該譲渡先の第三者に譲渡する。

(連帯保証人)

- 第8条 連帯保証人は、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 連帯保証人が前項の資格要件を欠くに至ったとき、又は死亡、解散したとき、若しくは甲が変更の必要があると認めるときは、乙は速やかに、前項の要件を満たす連帯保証人を新たに立てなければならない。
 - 4 甲が連帯保証人に対して履行の請求をした場合は、乙に対してもその効力が生じるものとする。
 - 5 連帯保証人の請求があったときは、甲は連帯保証人に対し遅滞なく、貸付料の額、延滞金の額、損害賠償の額等について、不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない。

(物件の引渡し)

- 第9条 甲は、第6条第1項の規定による契約保証金の預託を確認した後に、本件土地を乙に引き渡すものとする。
- 2 乙は、一般定期借地権設定にあたり、別紙の記載事項を容認の上、甲より本契約日時点における現状有姿にて本件土地の引き渡しを受けるものとする。

(契約不適合の免責等)

第10条 本契約を締結した後、本件土地について数量不足その他の契約の内容に適合しないこと(埋設物、土壌汚染を含む。)が判明した場合において、甲は乙に対して、貸付料の返還・減免、損害賠償の請求又は定期借地権設定契約の解除を含めた契約不適合責任を負わないものとする。ただし、これにより難い場合は、甲乙協議して、処理するものとする。

(善管注意義務)

第11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しなければならない。

- 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。
- 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。
- 近隣から苦情のある場合は、乙の費用と責任において善処解決しなければならない。ただし、乙が責めを負うべき事情がないときは、この限りではない。
- 乙は、本件土地が天災その他の事由によって損壊した場合は、乙の負担により修繕を行い、当該損壊によって第三者に損害を与えた場合は、乙がその賠償の責めを負うものとする。ただし、乙の負担が過大となる場合には、甲乙協議の上、対応を決定する。

(維持管理費用等の負担)

第12条 乙は、本件土地の維持保存のため、通常必要とする費用を負担しなければならない。

- 乙は、本件土地の事前調査、並びに建物等の設計、建設及び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、その他本件土地の事前調査、並びに建物等の設計、建設及び使用に関連して生ずる一切の費用を負担しなければならない。
- 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。

(建物の新築及び増改築等)

第13条 乙は本件建物を新築、建築基準法上の確認申請を要する増改築、解体撤去を行う場合は、あらかじめ、甲の書面による承諾を得るものとする。

(事業実施に係る報告等)

第14条 甲は、事業実施にかかる本件土地の事前調査、並びに建物の設計、建設、運営及び維持管理に関し、調査を行うことができるものとし、乙は、甲の要請に従い、速やかにこれに協力するものとする。

- 前項に規定する調査の詳細な内容については、甲が別に定める。
- 甲は、第1項に規定する調査を実施するため、乙に対し、随時、監査済みの財務諸表その他の資料及び情報の提出を要請できるものとし、乙は、この要請がなされたときは、速やかに当該資料及び情報を提出するものとする。
- 甲は、第1項の規定による調査を実施した場合において、本事業に関する乙の提案内容の水準が維持できていないと判断したときは、乙に業務改善計画書の提出を求めることができるも

のとし、乙は、当該計画書に従い、業務改善を行うものとする。

5 甲は、前各項に規定する内容を確認するため、本施設への立入調査を実施することができる。

(届出事項)

第15条 乙は、主たる事務所の所在地、名称、代表者、その他重要な登記事項等を変更した場合、または相続、法人の合併等により権利の継承等があった場合は、遅滞なく書面をもって甲に通知しなければならない。

(滅失又は損傷の届出等)

第16条 乙は、本件土地又は本件建物において滅失もしくは毀損が生じた場合又はそのおそれがあるときは、速やかにその旨を甲に届け出なければならない。

2 乙の責めに帰すべき事由により滅失もしくは毀損が生じた場合は、乙は自己の責任と負担にて本件土地又は本件建物を原状に復さなければならない。

(契約の解除)

第17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、甲は催告することなく本契約を解除することができる。この場合において、甲は本契約解除に関する一切の費用等を負担しない。

(1) 乙の責めに帰すべき事由により本契約の履行が不能になったとき。

(2) 乙に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続又はこれに類する倒産手続について申立(自己申立を含む。)がなされたとき。

(3) 乙が正当な理由なく本事業を放棄したと甲が認められたとき。

(4) 役員等(役員又はその支店若しくは営業所(本事業を担当する事務所をいう。)を代表する者。以下同じ。)又は経営に事実上参加している者が暴力団員であると認められるとき。

(5) 乙の役員等又は経営に事実上参加している者が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団(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号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

(6) 乙の役員等又は経営に事実上参加している者がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。

(7) 乙の役員等又は経営に事実上参加している者が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(8) 乙が本事業の一部を第三者に委任し、又は請負わせようとするときの契約に当たり、その契約の相手方が第4号から前号までに規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

(9) 乙が、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8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが判明したとき。

- 2 次に掲げる事由が発生し、甲が乙に対し、60日の期間を設けて催告を行ったにも関わらず、なお治癒がなされない場合は、甲は本契約を解除することができる。
- (1) 乙が、本施設の設計に着手すべき期日を過ぎても正当な理由なくして設計に着手しないとき。
 - (2) 乙が、乙の責めに帰すべき事由により本契約に基づく義務を履行しないとき又は本契約の規定に違反するとき。
 - (3) 乙が、書面による甲の事前の承諾なく、本事業の遂行目的以外の目的で本件土地を使用収益したとき又は本件土地の区画形質を変更したとき。
 - (4) 第14条第4項の規定にある業務改善計画書に従う業務改善が行われていないことが明らかとなるとき。
 - (5) 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰すべき事由により、基本協定の目的を達成できないおそれがあると甲が認めるとき。
- 3 乙について銀行取引の停止処分、国税等滞納処分又は破産その他の法的倒産手続の開始の決定があったときは、甲は、本契約を解除することができる。
- 4 本件土地の一部について、公用又は公共用に供するため必要とするときは、甲は、本契約の一部を解除することができる。なお、隣接する行政財産について、その用途が変更される等の場合において、甲が必要と認める場合には、乙は、必要な協議に応じ、本契約にかかる対応を協議するものとする。

(違約金)

- 第18条 乙は、前条第1項から第3項までのいずれかの規定により甲が本契約を解除した場合は、違約罰としての違約金として年額の貸付料（「社会福祉法人等への普通財産の無償貸付け又は減額貸付けに係る取扱要領」に基づく減額を受ける場合も、減額前の貸付料とする。）を甲に支払うものとする。
- 2 前条第1項から第3項までのいずれかの規定により甲が本契約を解除し、甲に損害が発生した場合は、前項の違約金とは別に、乙は甲に当該解除事由によって生じた損害を賠償するものとする。

(契約の中途解約)

- 第19条 乙は、本件借地権の契約期間中に乙が真にやむを得ない事由により事業計画の継続ができなくなり本契約を中途解約する場合は、6か月前までに甲に対し書面で申し入れ、甲の承諾を得なければならない。
- 2 前項により乙が中途解約する場合は、次の各号に定める事項に従うものとする。
- (1) 前条第1項の規定による違約金を甲に支払うものとする。契約保証金をすでに預託している場合、契約保証金を違約金の一部に充当することができる。
 - (2) 甲に損害が発生した場合は、違約金とは別に甲が被った損害のうち合理的な範囲を、乙は賠償するものとする。

(損害賠償)

- 第20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わなければならない。

- 2 第17条第1項から第3項までのいずれかの規定により甲が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。

(法令変更、不可抗力による措置等)

第21条 甲及び乙は、法令変更若しくは不可抗力により本契約に基づく義務の全部若しくは一部の履行ができなくなった場合、又はそれらのおそれがある場合は、当該内容の詳細を記載した書面をもって直ちに相手方に通知しなければならない。

- 2 前項の場合において、通知を行った者は、通知を発した日以降、本契約に基づく履行期日における履行義務の全部又は一部を免れるものとする。ただし、各当事者は法令変更又は不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

- 3 甲及び乙は、第1項に定める通知を発した日以後、直ちに本事業の継続の可否について協議するものとし、本事業の継続に関して増加費用の発生又は引渡日の遅延が予想される場合にあっては、乙が当該増加費用の額又は遅延期間を最小限とするような対策を検討し、その対策の合理性について甲と協議しなければならない。

- 4 前項の場合において、本事業の継続の可否について協議した結果、本事業を継続し難いと判断した場合は、甲及び乙は本契約を解除することができる。

- 5 法令変更又は不可抗力により本契約の有効期間中に発生した追加費用及び損害額については、乙が負担するものとする。

- 6 第1項から第5項までに規定する不可抗力とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害及び戦争、騒乱、暴動、火災その他通常の予想を超えた人為的な事象であって、当事者の責めに帰すことができない事由をいう。

(契約終了時の措置)

第22条 甲及び乙は、本件借地権の契約期間の満了する5年前を目処に、契約期間の満了に際し必要な手続き等について、協議を開始するものとする。

- 2 乙は、本件借地権の契約期間の満了、契約の解除、契約の中途解約等により本契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに自己の費用をもって本件土地に存する本件建物及びその他本件土地に付属させた一切の物を収去し、本件土地を原状に復して土壌汚染の無いことを確認したうえで甲に返還するものとする。

- 3 乙が本件土地の返還を遅延した場合は、契約期間満了日（契約の解除又は契約の中途解約の場合は、甲及び乙が合意した土地の返還予定日とする。）から遅延期間1日当たり、日割の貸付料（「社会福祉法人等への普通財産の無償貸付け又は減額貸付けに係る取扱要領」に基づく減額を受ける場合も、減額前の貸付料年額の12分の1で算出した月割の貸付料の30分の1とし、円未満の端数は切り捨てる。）の2倍の額を、遅延損害金として甲に支払うものとする。

(登記)

第23条 甲及び乙は、本件土地について一般定期借地権設定登記をするものとする。

- 2 本契約が終了した場合には、乙の責任において直ちに前項の登記を抹消するほか、本件土地上の建物の滅失登記、本件建物に付着した担保権等の一切の抹消登記を行うものとする。
- 3 本条に関する費用は乙の負担とする。

(建物に設定した抵当権)

第24条 乙は、本件建物に抵当権を設定する等の処分をする場合、あらかじめ甲の承諾を得なければならない。

- 2 乙は、本件建物の建設資金について金融機関等から借入れをする場合、借入期間満了時に完済証明書を甲に提出するものとし、建設資金の完済後、速やかに本件建物に設定した抵当権を、乙の費用で抹消しなければならない。

(公租公課)

第25条 本件土地の租税は甲の負担とし、本件建物の租税は乙の負担とする。

(遅延利息)

第26条 乙は、支払期限までに貸付料等を支払わないときは、支払期限の翌日から支払った日までの期間の日数に応じ、「普通財産に係る貸付事務取扱要領」に定める延滞料を支払わなければならない。

- 2 前項における年当たりの割合は、うるう年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。
- 3 甲は、第1項の規定にかかわらず、経済情勢又は土地価格の変動、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、延滞料を改定することができる。
- 4 甲は、乙が貸付料及び遅延利息を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び遅延利息の合計額に満たないときは、先ず遅延利息から充当するものとする。

(近隣対策)

第27条 本件建物の整備、維持管理及び運営において、近隣住民等への周知、説明対応等については、乙は誠意をもって近隣住民への説明等を行い、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ものとする。

(施設建設に起因する周辺影響への対策)

第28条 本件建物を建設したことに起因する周辺への影響(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ものとする。

(債務不履行に対する措置)

第29条 甲及び乙は、本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ものとする。

(準拠法及び管轄裁判所)

第30条 本契約は日本国の法令に従い解釈され、本契約に係る訴えの管轄は、本件土地の所在地を管轄とする大阪地方裁判所とする。

(規定外事項)

第31条 本契約に定めのない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、甲及び乙は、民法、借地借家法、その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

上記契約を証するため、本契約書3通を作成し、各自署名押印のうえ、各1通を所持するものとする。

令和 年 月 日

甲（賃貸人） 吹田市
住所：大阪府吹田市泉町1丁目3番40号
代表者：吹田市長 後藤 圭二 印

乙（賃借人）
住所：
法人名：
代表者： 印

（連帯保証人）
住所：
氏名： 印

別紙

1 物件調書（第8条関係）

項目		概要
所在地		吹田市古江台3丁目119番5及び119番149の一部
地目		宅地
地積		1,500㎡（通路を含む）
事業用地面積		同上
都市計画等	区域区分	市街化区域
	用途地域	第1種中高層用住居専用地域
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%
	高度地区	25m第3種高度地区
	地区計画	千里ニュータウン地区
	日影規制	5m/4時間-10m/2.5時間、測定面4m
	防火・準防火地域	建築基準法第22条指定区域
周辺道路状況		市道千里北公園古江線に接道
事業者への用地引渡時の事業用地状況		更地（予定）

2 貸付料について（第4条、第5条、第6条、第18条及び第22条関係）

(1) 貸付料の計算方法

ア 普通財産に係る貸付事務取扱要領に基づく計算方法

(ア) 基本年額 (敷地面積) × (各年度固定資産税評価額) × 36 ÷ 1000

(注) 1円未満切捨て(以下同じ)

イ 社会福祉法人等への普通財産の無償貸付け又は減額貸付けに係る取扱要領に基づく計算方法

(ア) 基本年額 (敷地面積) × (各年度提示平均価額) × 36 ÷ 1000

① 事業開始日の属する月の前日まで 免除

② 事業開始日の属する月から5年間 [年額] 基本年額 - (基本年額 × 75%)

③ 事業開始日の属する月から6年目以降 [年額] 基本年額 - (基本年額 × 50%)

※ 事業用地で減免対象外の事業を行う場合は、敷地面積を各事業の専有面積で按分し、敷地面積から減免対象外の施設に係る面積を除く。

(2) 令和3年度における貸付料の試算（令和2年度の基準）

ア 基本算定

(ア) 基本年額 $1,500 \text{ m}^2 \times 124,601 \text{ 円} \times 36 \div 1000 = 6,728,454 \text{ 円}$

(イ) 月額相当額 $6,728,454 \text{ 円} \div 12 = 560,704 \text{ 円}$

(ウ) 日額相当額 $560,704 \text{ 円} \div 30 = 18,690 \text{ 円}$

イ 令和3年度分貸付料 6,728,454 円

ウ 契約保証金 3,364,000 円 (月額相当額 × 6月分) (注) 千円未満切上げ

工 前払貸付料 0,000円