

事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）

借地権設定者 尼崎市（以下「甲」という。）及び借地権者 ○○○○（以下「乙」という。）は、甲が所有する次の土地（以下「本件土地」という。）について事業用定期借地権の設定のための覚書（以下「本覚書」という。）を締結する。

なお、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第1項の規定に基づく、事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）は、本覚書に定める条項を内容とする公正証書を作成し、甲が指定する公証人役場で作成するものとする。

（主記）

第1条 甲と乙は、甲が所有する土地（以下「本件土地」という。）について事業用定期借地権を設定する。

本件土地の表示

所在地番 尼崎市東大物町1丁目

地 番 64番3の一部、64番6及び64番7

地 目 宅地

面 積 2,097.10平方メートル

2 本件土地の事業用定期借地権については、法第3条（借地権の存続期間）、法第4条（借地権の更新後の期間）、法第5条（借地契約の更新請求等）、法第6条（借地契約の更新拒絶の要件）、法第7条（建物の再築による借地権の期間の延長）、法第8条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）、法第13条（建物買取請求権）及び法第18条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）並びに民法第619条（賃貸借の更新の推定等）の適用はしないものとする。

（借地期間）

第2条 本件土地の借地期間は、令和○年（20××年）○月○日から令和○年（20××年）○月○日までの○○年間とする。

2 前項の借地期間には、営業開始までの間に行う整地工事、建築工事に加え、乙が所有する建物等の撤去などに要する期間を含むものとする。

3 本契約については、借地期間の更新及び建物築造による存続期間の延長は行わない。

4 甲及び乙が第1項の期間満了後の借地権設定につき同意した場合には、甲及び乙は、本契約終了後、改めて借地権設定契約を締結することができる。

（指定用途）

第3条 乙は、本件土地を専ら飲食・物販施設（カフェなど）及び駐車場施設の用に供するために使用するものとする。

2 乙は、前項の用途に供した後、借地期間内にその用途を変更又は廃止してはならない。

（賃料）

第4条 本件土地の賃料は、年額金4,800,000円（消費税非課税）とする。ただし、1年に満たない賃料は、1年を365日として日割り計算（1円未満は切り捨て）する。

- 2 前項に定める賃料は、借地期間開始日から5か年毎に、別紙1「賃料の改定計算式」により見直すものとする。
- 3 前項により改定した賃料は、見直しを行った後の4月1日から適用する。
- 4 甲又は乙は、第1項から第3項の規定にかかわらず、本件土地周辺の価格の変動、その他経済情勢の著しい変動等により賃料が不相当となったときは、賃料の改定を相手方に対し、請求することができる。
- 5 第1項の規定にかかわらず、借地開始日から1年を経過する日又は乙が本件土地で飲食・物販施設及び駐車場営業を開始する日の前日のいずれか早い方までの期間については、本件土地の賃料は、年額金4,165,784円とする。ただし、1年に満たない賃料は、1年を365日として日割り計算（1円未満は切り捨て）する。

（賃料の支払期限等）

- 第5条 乙は、前条に定める賃料を、半年ごとに、甲が指定する方法により①5月末日まで、②11月末日までに甲が指定するところにそれぞれ納付しなければならない。なお、支払に要する費用は、乙の負担とする。
- 2 前項の支払期限の当日が金融機関の休業日（土曜日、日曜日及び祝祭日等）に当たるときは、その直前の金融機関の営業日を支払期限とする。
 - 3 乙が第1項及び第2項に定める支払期限までに賃料を支払わなかったときは、乙は、支払期限の翌日から支払済みまでの日数に応じ、支払わなければならない当該賃料金額に年率14.6%の割合を乗じて計算した金銭（その金銭額に金100円に満たない端数があるときは、当該端数を切り捨てるものとし、その金銭額の全額が金1,000円に満たないときは、その全額を切り捨てる。）を遅延損害金として、甲が発行する納付書により、甲が指定するところに、甲が発送してから30日以内に支払う。なお、支払に要する費用は、乙の負担とする。
 - 4 前項に規定する遅延損害金は、1年を365日として日割り計算するものとし、閏（じゅん）年の日を含む期間においても同様とする。

（保証金）

- 第6条 乙は、甲に対し、本契約上生じる乙の甲に対する債務履行を担保するため、保証金として金4,800,000円（賃料の12か月相当額）を、甲が発行する納付書により、甲が指定する期日までに納付しなければならない。
- 2 甲は、次の各号のいずれかにより、既納の保証金の額が担保として不足することとなったときは、乙に対し、保証金の額の増額改定を請求することができる。乙は、甲が指定する期日までにその差額を納付しなければならない。
 - (1) 建物の増築又は改築等により、既納の保証金の額が、増改築等後の建物延べ面積に基づき算定した保証金の額の概ね8割以下となったとき。
 - (2) 第4条の規定による賃料の増額改定により、既納の保証金の額が、改定後の賃料に基づき算定した保証金の額（賃料の12か月相当額）の概ね7割以下となったとき。
 - 3 甲は、第4条の規定による賃料の減額改定により、既納の保証金の額が改定後の賃料に基づき算定した保証金の額を著しく超過することとなったと認められるときは、乙からの返還請求に基づき、保証金の額を減額改定のうえ、その差額を返還することができる。

- 4 甲は、第22条の規定により乙から本件土地の返還を受けた後、乙に第1項あるいは第2項に定める保証金を返還する。ただし、乙において賃料の未払その他の債務不履行（以下「債務不履行」という。）があるときは、甲は、保証金から債務不履行の額を控除することができる。なお、第1項に定める保証金には利息を付さない。
- 5 甲は、前項に定める債務不履行の額が第1項に定める保証金の額を超えるときは、乙に対して、その超える金額を別途請求することができる。
- 6 乙は、第1項あるいは第2項に定める保証金をもって、賃料その他の本契約に基づく乙の債務の弁済に充当することを甲に対して主張することはできない。
- 7 乙は、第1項に定める保証金に関する権利について、第三者に対する譲渡又は質権等の権利設定をしてはならない。

（本件土地の引き渡し）

第7条 甲は、第2条第1項の賃貸借の開始日に、乙に対し、本件土地を引き渡すものとする。

（担保責任）

第8条 乙は、本契約の他の条項にかかわらず、引き渡された本件土地に関して、契約の内容に適合しないことを理由として、甲に対し、履行の追完の請求、代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。

（権利譲渡等の禁止）

第9条 乙は、本件土地に関する権利を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。ただし、事前に書面により甲に申し出て、甲から書面による承認を得たときは、この限りでない。

（承認事項）

第10条 乙は、次のいずれか各号の行為をしようとするときは、あらかじめ、甲に書面を提出し、書面による甲の承認を得なければならない。

- (1) 本件土地の現状変更
- (2) 工作物の設置又は増設若しくは改設
- (3) 本件土地の上に存する建物の増築又は改築
- (4) 乙が所有する建物及び工作物の第三者への譲渡又は第三者に対する権利の設定
- (5) 乙が所有する建物及び工作物の第三者への貸与

（届出事項）

第11条 乙は、次のいずれか各号の行為をしようとするときは、直ちに、甲に届け出なければならない。

- (1) 住所若しくは主たる事務所の所在地又は氏名若しくは名称を変更しようとするとき。
- (2) 解散又は合併その他組織として重要な変更をしようとするとき。

（法令の遵守）

第12条 乙は、関係法令（尼崎市の条例等を含む。）を遵守しなければならない。

(公害等の防止)

第13条 乙は、電波障害、騒音、風害、日照障害等について、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

(近隣住民等との協議等)

第14条 乙は、必要に応じて、近隣住民等との協議、調整等を自らの責任で行うとともに、十分な注意をもって本件土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならない。

(管理義務)

第15条 乙は、常に善良なる管理者の注意をもって、本件土地及び本件土地上の建物及び工作物等を管理しなければならない。

(報告等の義務)

第16条 乙は、甲の求めに応じて、本件土地の使用状況、建物の建築状況及びその使用状況並びに乙の財務状況について、必要な報告若しくは資料の提出をし、又は、随時、実地に立入調査を行わせなければならない。

2 乙は、正当な理由なくして、前項の報告若しくは資料の提出を怠り、若しくは拒み、又は、甲の立入調査を拒み、若しくは妨げてはならない。

(登記)

第17条 乙は、本契約締結後、書面による甲の承諾を得た上で、本件土地について事業用定期借地権設定の登記手続をすることができる。

2 乙は、乙が所有する建物の登記を行う。

3 乙は、借地期間の満了又は本契約を解除したときは、速やかに乙の責任において、前2項の抹消登記に必要な手続を行う。

4 前3項に係る費用は乙の負担とする。

(使用上の経費の負担)

第18条 乙は、本件土地の維持管理に要する費用その他本件土地の使用に関して要する費用一切を負担する。

(計画の履行)

第19条 乙は、甲が実施した大物公園隣接地（旧社協会館跡地）等活用事業者募集要項に基づき甲に提出した活用施設の提案内容（以下「活用提案」という。）を誠実に履行しなければならない。

2 乙は、やむを得ない理由が発生したとき、又はまちづくりの方向性に資すると甲が認める場合において、その理由を記載した書面を甲に提出して、書面による甲の承認を得て、活用提案を変更することができる。

(契約の解除)

第 20 条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めて乙に催告した上で、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が書面による甲の承認を得ないで、第 3 条第 1 項に定める指定用途以外に本件土地を使用したとき又は使用するおそれがあると甲が認めたとき
- (2) 乙につき、破産、民事再生の申立て又は解散等があり、かつ、これにより本契約に規定する義務を乙が履行することができないと認められるとき
- (3) 前各号に掲げるもののほか、乙が本契約に定める義務を履行せず、本契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき

2 前項の規定により甲が本契約を解除した場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲は、その責任を負わない。

3 甲は、本件借地権の借地期間満了前であっても、本件土地を公用又は公共の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 項の規定に基づき、本契約を解除することができる。

4 前項の規定により甲が本契約を解除した場合において、乙に損失が生じた場合には、乙は、地方自治法第 238 条の 5 第 5 項の規定に基づき、その補償を甲に請求することができる。

(乙の解約権)

第 21 条 乙は、経営状況等やむを得ない事由により事業の継続が困難となった場合、解約を希望する日の 1 年前までに理由を記載した書面により甲に申し出て、書面による甲の承認を得たうえで、賃料の 1 年分に相当する金額を甲に支払うことにより、第 2 条第 1 項に定める借地期間内であっても、本契約を解約することができる。

2 乙が本条第 1 項により本契約を解約する場合、乙は、大物公園隣接地（社協会館跡地）等活用事業基本協定に基づく公募対象公園施設等に係る権利義務についても、同協定の定めるところにより、あわせて処理しなければならない。

(土地の返還)

第 22 条 乙は、次のいずれか各号に定める日までに、本件土地上に存する建物その他一切の工作物を解体撤去し、本件土地を自己の責任において更地にして、甲に返還しなければならない。

ただし、甲が本件土地を更地にすることが適当でないと認めるときは、この限りでない。

- (1) 第 2 条第 1 項に定める借地期間が満了する日
- (2) 甲が第 20 条の規定により本契約を解除したときは、甲が指定する日
- (3) 乙が前条の規定により本契約を解約したときは、甲が指定する日

2 乙は、前項の場合において、その実施する土地の返還に係る工事完了の検査に、甲を立ち会わせなければならない。

(損害賠償)

第 23 条 乙は、本契約に違反し、甲に損害を与えたときは、直ちに、その損害を賠償しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第 24 条 乙は、第 2 条第 1 項に定める借地期間を満了した場合、又は、第 20 条の規定により本契約が解除された場合又は第 21 条の規定により本契約を解約した場合、その借地期間中に自ら本件土地に投じた有益費等があっても、甲に対してこれらの償還又は買取を一切請求しない。

(費用の負担)

第 25 条 本公正証書作成にかかる費用は、乙が負担する。公正証書作成に必要な印紙税についても、同様とする。

(人権尊重努力義務)

第 26 条 乙は、「尼崎市人権文化いきつくまちづくり条例」に定める事業者や市民等の責務を遵守し、事業者にあつては「責任あるサプライチェーン等における人権尊重のためのガイドライン」(令和 4 年 9 月 13 日ビジネスと人権に関する行動計画の実施に係る関係府省庁施策推進・連絡会議決定)を踏まえて、人権尊重に取り組むよう努めるものとする。

(容認事項)

第 27 条 乙は、別紙 2「容認事項」を確認及び承諾の上、本件土地を借り受けるものとし、容認事項について甲に対し、是正措置、賃料の減額若しくは損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。

(特約の適用)

第 28 条 甲及び乙は、本契約に別紙 3「暴力団排除に関する特約」の適用があることに同意する。

(管轄裁判所)

第 29 条 甲及び乙は、本契約に関する紛争については、本件土地の所在地を管轄する裁判所を第 1 審の管轄裁判所とする。

(関連契約との整合)

第 30 条 本契約の借地期間と、大物公園隣接地(社協会館跡地)等活用事業基本協定に基づく公募対象公園施設の設置許可期間とは、相互に連動するものとする。本契約又は同協定のいずれか一方が終了したときの取扱いは、甲乙協議のうえ定めるものとする。

(定めのない事項等の処理)

第 31 条 本契約に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、法令(尼崎市の条例等を含む。)の定めるところによるもののほか、甲、乙協議の上、これを処理するものとする。

(信義誠実の義務)

第 32 条 甲及び乙は、信義に従い、誠実に本契約を履行しなければならない。

(強制執行認諾)

第 33 条 乙は、本契約に基づく金銭債務の不履行があったときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

本覚書を締結するため、本書2通を作成し、甲及び乙の記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和●●年（●●●●年）●●月●●日

甲 借地権設定者

尼崎市東七松町1丁目23番1号

尼崎市

代表者 尼崎市長 松 本 眞 印

乙 借地権者

○○○○○○○○

○○○○

○○○ ○ ○ ○ ○ 印

(別紙 1)

賃料の改定計算式

(1) 地価変動率を算出

地価変動率＝当期の開始日時点の本件土地西側の固定資産税路線価／当初の新規契約に係る
貸付期間の開始日時点の本件土地西側の固定資産税路線価

※地価変動率の算出における固定資産税路線価の取扱い

・基準年度（固定資産の評価替えの年度）の10月1日から当該基準年度の固定資産税路線
価を採用し、次の基準年度の9月30日までの3年間は原則据え置くものとする。

(2) 当期標準相当貸付料年額を算出

当期標準相当貸付料年額＝入札等により決定した貸付料年額×地価変動率

(3) 前期比を算出

前期比＝当期標準相当貸付料年額／前期貸付料年額

(4) 前期比の割合に応じて年額を算出（1円未満の端数切捨て）

ア 0.85 未満の場合＝「当期標準相当貸付料年額」

イ 0.85 以上 1.15 未満の場合＝「前期貸付料年額」

ウ 1.15 以上の場合＝「前期貸付料年額×1.15」

(別紙2)

容認事項

- 1 甲は、既存建築物（旧社協会館）の存する範囲を除き、掘削その他の調査を行っていないため、旧大物川その他の地下残存構造物又は埋設物が存在する可能性がある。本契約締結後、地下構造物又は埋設物が発見された場合は、甲の責任及び費用負担においてこれを撤去するものとする。ただし、当該地下構造物又は埋設物の発見又は撤去に起因して生じた建築工事又は事業開始のスケジュールの遅延その他これに伴う損害については、甲はその責任を負わないものとする。
- 2 乙は、本件土地の返還に当たっては、存置建物等を全て解体するものとする。ただし、乙が設置した工作物等（フェンス、舗装等）について、甲が存置を認めるものがあるときは、当該工作物等の所有権は無償で甲に帰属するものとする。

(別紙3)

暴力団排除に関する特約

(趣旨)

- 1 甲及び乙は、この契約を締結するに当たり、尼崎市暴力団排除条例（平成25年尼崎市条例第13号。以下「条例」という。）第7条及び尼崎市事務事業からの暴力団等の排除措置に関する要綱（平成25年7月実施。以下「要綱」という。）の規定に基づき、暴力団を利することとならないよう必要な措置を講じることとし、以下の各項のとおり合意する。

(契約からの暴力団等の排除)

- 2 乙は、この契約の履行に伴い、暴力団（条例第2条第4号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員（同条第5号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）及び暴力団密接関係者（同条第7号に規定する暴力団密接関係者をいう。以下同じ。）（以下これらを「暴力団等」という。）から契約の履行の妨害その他不当な手段による要求を受けたときには、甲に報告し、所轄の警察署長（以下「警察署長」という。）に届け出て、捜査上必要な協力を行わなければならない。

(役員等に関する情報提供)

- 3 甲は、乙が暴力団等に該当しないことを確認するため、乙に対して、その役員等（要綱第2条第2号に規定する役員等をいう。以下同じ。）の名簿その他の必要な情報の提供を求めることができる。

- 4 甲は、乙から提供された情報を警察署長に提供することができる。

- 5 甲は、乙が暴力団等に該当するか否かについて、警察署長の意見を聴くことができる。

(警察署長から得た情報の利用)

- 6 甲は、警察署長から得た情報を他の業務において第1項の趣旨に従い暴力団等を排除するために利用し、又は他の実施機関（本市の議会、市長、教育委員会、選挙管理委員会、公平委員会、監査委員、農業委員会、固定資産評価審査委員会、公営企業管理者及び消防長並びに地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第3項の規定に基づき本市の公の施設の管理を行わせる指定管理者をいう。）に提供することができる。

(甲の解除権)

- 7 甲は、次のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合においては、この契約書（甲の解除権、解除に伴う措置等）の規定を準用する。

- (1) 乙が暴力団等であることが判明したとき。

- (2) 前号に掲げるもののほか、乙が正当な理由なくこの契約の条項に違反し、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。

(解除に伴う措置)

- 8 前項の規定による解除に伴い、乙その他関係者に損害が生じた場合であっても、乙は甲に対してその損害を請求することはできない。

- 9 乙がこの契約（暴力団排除に関する部分に限る。）の条項に違反したときには、契約の解除、損害賠償請求その他の甲が行う一切の措置について異議を述べることはできない。

(乙からの協力要請)

- 10 乙は、この特約の条項に定める事項を履行するに当たって、必要がある場合には、甲及び警察署長に協力を求めることができる。

(以上)