



定期借地権設定合意書

賃貸人明石市（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（以下「本契約」という。）を令和●年●月●日までに公正証書により締結するものとする。

第1条（契約の目的）

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、甲の（仮称）新大久保市民センター（以下「市民センター」という。）取得と同時に、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 本件借地権は、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）、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619条1項（黙示の更新）の適用はないものとする。

第2条（指定用途等）

乙は、「（仮称）新大久保市民センター整備事業基本協定書」（令和●年●月●日締結。以下「基本協定」という。）第5条第6号規定により甲の承諾を得た「事業計画書」及び「建築計画書」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「本件建物等」という。）を甲と区分所有する。

2 乙は、本件土地に本件建物等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、この限りではない。

3 乙は、基本協定に定める内容を遵守しなければならない。

第3条（禁止用途）

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。

第4条（賃貸借期間）

賃貸借期間は、本契約締結日から令和●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 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。

3 甲は、賃貸借期間開始日において、本件土地上に存する抵当権、先取特権、質権、地役権、地上権、賃借権、その他名目形式の如何を問わず、本件借地権の完全な行使を阻害する一切の負担について、自己の責任と負担において抹消・除去されていることを保証する。ただし、本件土地は、仮換地であり土地区画整理事業における、権利内容の変更又は制限についてはこの限りでないものとする。

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、賃貸借期間の延長は行わないものとする。

第5条（借地権の設定範囲及び持分割合）

本契約締結後、甲による市民センター取得により発生する甲の区分所有権にもとづく借地権の甲持分は法第15条に規定された自己借地権とする。

第6条（賃料の支払い）※前払い賃料がある場合のみ記載

乙が第4条第1項に定める借地期間の全期間に負担する賃料は、前払い賃料と年払い賃料に分けて甲に支払うものとする。

第7条（前払い賃料）※前払い賃料がある場合のみ記載

乙は、前払い賃料として金●●●百万円を甲に納付するものとする。

2 甲及び乙は、期間満了時において、前払い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。

3 乙は、第1項に定める前払い賃料●●●百万円の全額を賃貸借期間開始日までに、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

4 甲及び乙は、本契約締結後、本契約終了に至るまでの間、既授受の前払い賃料について互いに増減請求を行わないものとする。

第8条（年払い賃料）

乙は、年払い賃料として金●●百万円を、借地期間開始後、毎年度、甲に納付するものとする。

2 賃貸借期間に1年に満たない日数がある場合は、その1年に満たない貸付期間につき、月割り及び月を30日とした日割により算定するものとする。

- 3 乙は、第1項に定める年払い賃料●●百万円を初年度は賃貸借期間開始日までに、次年度からはそれぞれの年度の4月下旬までに甲の指定する金融機関に納付しなければならない。
- 4 甲及び乙は、年払い賃料を2030年4月1日から3年毎に総務省が発表する消費者物価指数（神戸市：住居・家賃）（以下、物価指数という。）の変動に応じて以下の算定式により改定する。
（改定賃料＝改定前賃料×賃料改定年度の前年の物価指数（年平均）÷従前の改定年度の前年の物価指数（年平均））
- 5 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。
- 6 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。
- 7 前項の定めにかかわらず、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して不相当となったときは、互いに賃料の増減請求をすることができるものとする。

第9条（保証金）

乙は、本契約に基づいて生じる一切の乙の債務を担保するため、保証金として年払い賃料に相当する額を賃貸借期間開始日までに、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

- 2 甲は乙に対し、保証金の受領と引き換えに、その受領書を発行する。
- 3 乙に本契約に関して発生する債務の不履行等が生じたときは、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。この場合、甲は、弁済充当日、弁済充当額およ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日以内に甲に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
- 4 本契約の終了に伴い、乙が本件土地を第22条の規定に基づき原状に復して甲に返還した場合において、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付さないものとする。
- 5 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、甲は、保証金から差し引く金額の内訳を乙に書面で明示しなければならない。
- 6 乙は、本契約の存続期間中、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債務と相殺することができない。
- 7 乙は、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。

第10条（契約不適合責任等）

本契約締結後、乙は甲に対し、本件土地について、契約の内容に適合しないこと（地中埋設物、地質、土壤汚染等を含むがこれらに限らない。）を理由とする履行の追完請求、賃貸借料の減額請求、賃貸借料の当然減額、損害賠償請求及び契約の解除等いかなる請求又は主張もすることができない。

第 11 条（使用上の制限）

乙は、本件土地について第 2 条に規定する使用目的の変更、又は本件土地及び本件建物等について増改築等により現状を変更（軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前に変更しようとする理由、その内容及び変更後の使用目的等を記載した書面によって甲に申請し、その承諾を得なければならない。

2 前項に基づく甲の承諾は、書面によるものとする。

第 12 条（権利譲渡等）

甲は、乙に対し本件借地権の譲渡を認めないものとする。ただし、甲は、令和●年●月●日付で締結した「(仮称) 新大久保市民センター整備事業基本協定書」第 5 条第 3 号及び第 4 号の規定により甲の承諾を得た「事業計画書」及び「建築計画書」に基づき、乙が分譲マンション購入者に対し本件土地に転借権を設定することができることを承認するとともに、分譲マンション購入者が当該転借地権付き区分所有建物を転売する場合にも事前の市の承諾は不要とする。また、分譲マンション以外の民間施設については、市が承諾した場合に限り、民間施設の購入者への借地権(賃借権)の転貸を認めるものとする。加えて、甲が本件土地上に自己借地権の準共有持分を設定した際には、乙が甲の当該自己借地権の準共有持分に転借地権を設定することができる権限を与えるものとする。

第 13 条（善管注意義務）

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。

第 14 条（滅失又は毀損等）

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。

第 15 条（届出義務）

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。

第 16 条（実地調査権）

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。

第 17 条（中途解約の禁止）

本契約においては、借地人による中途解約権を留保する旨の特約は付さないものとし、借地人は本契約期間内において、本契約を中途解約することができない。

第 18 条（契約解除）

甲は、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため本件土地を必要とするときは、賃貸借期間中といえども本契約を解除することができる。

2 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、本契約の条項に違反したとき。
- （3）基本協定が終了したとき。
- （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。

3 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、この契約を解除する。

- （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）明石市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 2 号）第 6 条の規定に基づき、乙が同条例第 2 条に規定する暴力団または同条に規定する暴力団員等に該当すると認められたとき。

第 19 条（保証金の帰属）

前条第 2 項の規定により本契約を解除したときは、第 9 条に定める保証金は、違約金として甲に帰属する。

2 前項に定める違約金は、第 21 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。

第 20 条（違約金）

乙は、第 2 条第 2 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基本協定が解除となった場合は、年払い賃料に相当する額を、第 11 条第 1 項の増改築等に係る事前承諾を受ける義務又は第 14 条に定める義務に違反したときは、年払い賃料の半年分に相当する額を、第 18 条第 3 項の規定により契約が解除された場合においては、年払い賃料の 1.5 年分に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に甲に支払う。

2 前項に定める違約金は、第 17 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。

第 21 条（損害賠償）

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甲が第 18 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。

第 22 条（既納金の損害金への充当等）

甲が第 15 条の規定により本契約を解除した場合において、第 9 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。

第 23 条（原状回復義務）

乙は、賃貸借期間満了のとき、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、物件調書で指定するものを除いた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 15 条の規定により甲が本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基本協定第 7 条第 4 項の規定によるものとする。また、地下工作物の撤去については、「第 12 回再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース（令和 3 年 7 月 2 日開催）を踏まえた廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用に係る解釈の明確化について（通知）」によるものとする。

2 乙は、第 10 条に基づき、一般顧客への民間施設の売却又は分譲を目的とした転貸等により本件借地権が第三者の権利の対象となっている場合、本件借地権の期間満了までに、民間施設の利用者又は居住者を退去させる等、第三者の権利を消滅させた上で、本件土地を原状回復し、甲に返還することとする。

3 本件土地上に甲が区分所有する建物等は、甲の負担により乙が除却することとする。ただし、第 15 条第 2 項もしくは第 3 項の規定により契約を解除したことにより、基本協定第 7 条第 4 項の規定により甲が区分所有する建物等が除却される場合は、この除却に係る一切の費用を乙の負担とする。

4 乙が第 1 項、第 2 項に定める義務に違反した場合には、甲は、乙に代わって本件土地を原状に回復することができる。

5 甲は、前項の規定により本件土地を原状に回復した場合は、原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。

6 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、年払い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。

7 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。

8 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 3 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。

第 24 条（有益費等請求権の放棄）

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。

第 25 条（強制執行の認諾）

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。

第 26 条（公正証書の作成費用）

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。

第 27 条（疑義の決定）

本契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

第 28 条（管轄裁判所）

本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって、管轄裁判所とする。

上記契約締結の証として、本契約書 2 通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、甲及び乙が各自 1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 (賃貸人)

住所 明石市中崎 1 丁目 5 番 1 号

氏名 明 石 市

明石市長 丸 谷 聡 子

乙 (賃借人)

住所

氏名

物件の表示

1 本件土地の表示

所在 明石市●●丁目

地番 ●●番●●

地目 宅地

地積 ●●●●. ●●㎡