**定期借地権設定合意書**

**※落札者の決定後、事業計画の内容により**

**協議のうえ、条文に修正・追加を行います。**

借地権設定者 西宮市（以下「甲」という。）と借地権者 ●●（以下「乙」という。）とは、甲の所有する後記物件目録の土地（以下「本件土地」という。）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条の規定に基づく一般定期借地権を設定することを目的として、定期借地権設定合意書（以下「本合意書」という。）を締結する。

**（目的）**

第１条 甲は、乙に対し本件土地を西宮消防署跡地活用事業（以下「本事業」という。）の実施を目的として賃貸し、乙はこれを借り受ける。

２ この賃貸借契約（以下「本契約」という。）により甲が乙のために設定する一般定期借地権（以下「本件借地権」という。）は賃借権とする。

３　本件借地権については、更新の請求及び土地の使用の継続による契約の更新並びに建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は法第１３条の規定による本件建物（本事業の用に供する建物その他工作物をいう。以下同じ。）の買取りを請求することができない。

４　本件借地権には、民法（明治２９年法律第８９号）第６１９条第１項の規定は適用しない。

**（借地期間）**

第２条 本件土地の借地期間は、令和●年●月●日から令和●●年●月●日までの５５年間とする。

２ 借地期間には、本件建物の撤去など第１９条第１項前段に規定する本件土地の原状回復に要する期間を含むものとする。

**（用途等の指定）**

第３条 乙は、本件土地を事業計画書（令和●年●月●日に甲の承認を受けたものに限る。以下同じ。）に定める用途に供しなければならない。

２　本件建物の用途、構造及び規模は、事業計画書に定めたとおりとする。

３　乙は、事業計画書に定めた用途等の継続が困難となった場合は、６箇月前までに甲に対し申し入れ、甲の書面による承諾を得た上で、用途等の変更を行うことができるものとする。

**（貸付料）**

第４条 乙は、本件土地の貸付料として、月額金●，●●●，０００円を甲に納付しなければならない。

２ 前項の貸付料は、１箇月に満たない期間については、当該月の日数に基づき日割計算によるものとする（１円未満切り捨て）。

３ 貸付料は、本契約締結日の属する年度（毎年４月１日から翌年３月３１日までの期間をいう。以下同じ）の４月１日を起算日として３年毎に改定することとする。貸付料の改定は以下の式により算定し、その算定額（千円未満切り上げ）を翌年度の４月１日から適用する。

改定年度の１年前の本件土地に係る相続税路線価※２

改定貸付料※１ ＝ 現在の貸付料 × ―――――――――――――――――――――――――

改定年度の４年前の本件土地に係る相続税路線価※２

※１）改定貸付料は千円未満切り上げ

※２）国道2号線に付された相続税路線価

**（貸付料の納期限等）**

第５条 乙は、毎月末日までに当月分の貸付料を甲の指定する納付書により甲が指定する金融機関に納付しなければならない。ただし、借地期間の初日の属する月分の貸付料の納期限は、借地期間の初日から起算して１４日以内とする。

２ 前項の納期限の日が金融機関の休業日に当たるときは、その直前の金融機関の営業日を納期限とする。

３ 乙は、貸付料を前２項に規定する納期限までに納付しないときは、甲が特別の事情があると認めたときを除き、その納期限の日の翌日から納付した日までの日数に応じ、西宮市公有財産規則（昭和４３年西宮市規則第４３号）の定めによる延滞金（１円未満切り捨て）を甲に支払わなければならない。

**（保証金）**

第６条 乙は、本契約に係る一切の債務の履行を担保するため、保証金として貸付料の３６箇月相当額金●●，●●●，０００円を甲が指定する日までに納付しなければならない。

２ 前項の保証金の納付にあたっては、令和５年●月●日に甲乙間で締結した土地一時使用賃貸借契約（以下「本件一時使用契約」という。）第６条第２項の定めるところにより、既納の保証金金●●，●●●，０００円を充当する。

３ 第１項の保証金は、増額及び減額しないものとする。 また、利息を付さないものとする。

４ 甲は、保証金を、乙が貸付料又は延滞金の納付を遅延した場合においてこれらに充当するほか、本契約に伴う一切の損害賠償金に充当することができる。この場合において、乙は、保証金返還請求権をもって、甲に対する債務の弁済に充当することを主張することはできない。

５ 乙は、前項前段の規定による充当により、保証金の額に不足が生じたときは、速やかにその不足額を納めなければならない。

６ 第２条第１項の借地期間が満了したとき、又は第１７条第１項若しくは第１８条第２項の規定により本契約が解除若しくは解約されたとき（以下「本契約が終了したとき」という。）は、第１９条第１項前段の規定に基づき乙が本件土地を原状回復して甲に返還し、かつ、第２４条第３項に規定する登記手続きが完了した場合において、甲は、乙の請求により、保証金を遅滞なく乙に返還しなければならない。

７ 甲は、前項の規定により保証金を返還する場合において、本契約による乙の甲に対する債務があるときは、保証金をこれに充当することができるとともに、債務が保証金の額を超えた場合は、乙に対して、その超えた金額を請求することができる。

８ 乙は、甲の同意なしに、保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならず、また、質権の設定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。

**（本件土地の引渡し）**

第７条 甲は、第２条第１項の借地期間の初日に、本件土地を現状有姿で乙に引き渡す。

**（管理義務）**

第８条 乙は、常に善良なる管理者の注意をもって、本件土地を管理しなければならない。

２　乙は、本件土地の一部又は全部が滅失し又は毀損し若しくは第三者に占有された場合には、直ちに甲にその状況を報告しなければならない。

３　前項の場合において、これが乙の責めに帰すべき事由によって生じた場合には、乙は、自己の負担において、同項の事由が発生する前の状態に回復しなければならない。

４　乙は、本件土地の一部又は全部若しくは本件建物が損壊し、第三者に損害を与えた場合、この損壊が甲の責めに帰すべき事由によって生じたときを除いては、その賠償の責を負う。

**（供給施設）**

第９条 乙は、上下水道、電気、ガス、電話等の供給を受けるときは、各々の供給者、管理者等と協議のうえ、自らの負担により行わなければならない。

**（契約不適合責任）**

第１０条 甲は乙に対し、本契約に関して一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は甲に対して、本件土地の種類、品質又は数量が本契約に適合しないことを理由として、履行の追完、貸付料の減額、損害賠償請求又は本契約の解除をすることが出来ない。

２　乙は、本件土地に旧西宮消防署施設に係るコンクリート杭があること並びに当該コンクリート杭その他地中障害物及び土壌汚染等について甲に対し契約不適合責任を求めないことを確認する。

**（土壌汚染対策）**

第１１条 乙は、本件土地について土壌汚染があることを確認したときは、土壌汚染対策法（平成１４年法律第５３号）に基づき、適正に管理等を行わなければならない。

２ 本件土地について、乙の使用により土壌が汚染されたときは、乙の負担により引渡し時の状態に回復しなければならない。

**（公害等の防止）**

第１２条 乙は、電波障害、騒音、風害、日照阻害等について、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１３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、近隣住民等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。

**（届出事項）**

第１４条 乙は、次に掲げる事項に該当したときは、直ちにその旨を甲に書面により通知しなければならない。

（１）乙の氏名若しくは名称、代表者又は住所若しくは主たる事務所の所在地を変更したとき。

（２）乙に解散、合併その他の変動があったとき。

（３）破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始若しくは会社更生手続開始の申立てを受け、又はこれらを自ら申し立てたとき。

（４）営業停止処分を受けたとき。

**（報告等の義務）**

第１５条 甲又はその指定する者は、本契約の履行に関し必要があると認めるときは、乙に対し、本件土地の使用状況並びに本件建物の使用状況等について、必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は随時実地に立ち入り、調査をすることができる。

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、又は立入調査を拒み、若しくは妨げてはならない。

**（権利の譲渡等の禁止）**

第１６条 乙は、本件土地及び本件建物の譲渡及び私権の設定を行う場合は、甲の承認を得なければならない。

**（契約の解除）**

第１７条 甲は、次の各号に該当するときは、本契約を解除することができる。ただし、第３号又は第４号に該当するときは、相当の期間を定めて本合意書に基づく債務の履行を催告し、その期間内に履行がないときに本契約を解除するものとする。

（１）甲が本件土地を公用又は公共用に供する必要が生じたとき。

（２）乙が資格を偽る等不正な行為により本件土地を借受けたとき。

（３）乙が貸付料の納付を３箇月以上怠ったとき。

（４）乙が甲の承認なく事業計画書に定める用途以外に本件土地を使用し、又はそのおそれがあると甲が認めたとき。

（５）乙が差押若しくは強制執行の処分を受け、又は破産、民事再生、会社更生若しくは会社整理の申立て、解散等があり、かつ、これにより本合意書に規定する義務を履行することができないと認められるとき。

（６）役員等（西宮市契約等に係る事務からの暴力団排除に関する要綱（平成２５年７月１日実施）第２条第５号に規定する役員等をいう。以下同じ。）が暴力団員（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。以下「暴力団対策法」という。）第２条第６号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められるとき。

（７）暴力団（暴力団対策法第２条第２号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が乙の経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。

（８）役員等が自己、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、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

（９）役員等が暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

（１０）役員等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。

（１１）前各号に掲げるもののほか、乙が本合意書に規定する義務を履行しないとき、又は本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。

２ 前項の規定（第１号によるものを除く。）により甲が本契約を解除した場合、乙に損害が生じても、甲はその責を負わない。

**（契約の解約）**

第１８条 乙は、本件土地が天災地変等の不可抗力により使用できなくなり、又は著しく使用が制限されることにより、本契約を継続することが著しく困難になったときは、甲に対して書面により本契約の解約を申し入れることができる。

２ 甲は、前項に基づく申入れに対し、正当な事由があると認めるときは、本契約の解約を承諾し、書面によりその旨を通知するものとする。

３　第１項に基づく本契約の解約の申入れにより甲に損害が発生した場合は、甲が被った損害のうち合理的な範囲を乙は賠償しなければならない。

**（原状回復）**

第１９条 乙は、本契約が第 2 条第１項の借地期間の満了により終了するときは終了時までに、又は第１７条第１項若しくは第１８条第２項の規定により本契約が終了したときは甲の指定する期日までに、それぞれ地上又は地中を問わず、本件建物一切を自らの責任において撤去し、本件土地を原状に回復し更地にして甲に返還しなければならない。ただし、本件土地を原状に回復することが適当でないと甲が認めるときは、この限りでない。

２ 乙は、第１６条第●項に基づき、一般顧客への本件建物の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、本件借地権の借地期間満了までに、本件建物の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、甲に返還しなければならない。

３ 甲及び乙は、借地期間の満了に際して必要な事項を定めるために、借地期間の満了日の３年前から協議を行うこととする。

４ 第１項の原状とは、本件一時使用契約第７条に規定する本件土地引渡し時の状態をいう。

**（違約金）**

第２０条 乙は、次の各号に掲げる区分に該当するときは、当該各号に規定する違約金を甲に支払わなければならない。この場合、甲は、第６条の保証金を違約金の一部又は全部として充当できるものとする。

（１）第１７条第１項（第１号によるものを除く。）の規定により本契約を解除したとき　貸付料の２４箇月分に相当する額

（２）第１５条第２項の規定に違反したとき　貸付料の３箇月分に相当する額

２ 前項の違約金は、違約罰であり、損害賠償額の予定と解釈しないものとし、違約金の額を超える損害が発生したときは、甲は、乙に対し、その超過額を請求することができる。

**（損害賠償）**

第２１条 乙は、前条に規定するもののほか、本合意書に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

２ 乙は、本件土地を第１９条第１項本文に定める期日までに返還しないときは、返還すべき期日の翌日から返還した日までの期間に応じて、１月当たり本契約が終了したときの貸付料の３倍に相当する額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。ただし、本契約の終了事由が第１７条第１項第１号の規定に基づく解除による場合については、この限りではない。

**（有益費等の放棄）**

第２２条 乙は、第１９条第１項前段の規定に基づき本件土地を返還する際に支出した必要経費及び有益費等が現存している場合であっても、甲に対しその償還等を請求することはできない。

**（公正証書による契約の締結）**

第２３条 本契約は、公正証書によることとし、公正証書作成に要する費用その他契約に要する一切の費用は、乙の負担とする。

**（登記）**

第２４条 乙は、本契約締結後、甲の承諾を得たうえで本件借地権設定の登記手続きを行わなければならない。

２ 乙は、自らの責任において本件建物の登記を行うものとする。

３ 乙は、本契約が終了したときは、速やかに自らの責任において、前項の建物の滅失登記を行い、及び第１項の本件借地権設定の登記を行った場合は当該登記を抹消しなければならない。

４ この条に規定する登記に係る一切の費用は、乙の負担とする。

**（法令等の遵守）**

第２５条 乙は、各種関係法令（西宮市の条例等を含む。）を遵守しなければならない。

**（信義誠実の義務）**

第２６条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

**（暴力団等からの不当介入の排除）**

第２７条 乙は、本契約の履行にあたって、暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者（西宮市暴力団の排除の推進に関する条例（平成２４年西宮市条例第６７号）第２条第３号に規定する暴力団密接関係者をいう。）から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲に報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査上必要な協力等をしなければならない。

**（強制執行認諾）**

第２８条 乙は、本契約に基づく金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服するものとする。

**（準拠法及び管轄裁判所）**

第２９条 本契約は、日本国の法令に従い解釈されるものとし、本契約に関する一切の紛争は、神戸地方裁判所尼崎支部を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

**（定めのない事項等の処理）**

第３０条 本合意書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（西宮市の条例等を含む。）の定めるところによるもののほか、甲乙協議のうえ、これを処理するものとする。

本合意書を締結するため、本書２通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、甲及び乙が各１通を保有する。

令和５年 月 日

（２０２３年）

|  |  |
| --- | --- |
| 借地権設定者（甲） | 西宮市六湛寺町１０番３号 |
| 西宮市 |
| 代表者 西宮市⾧ ○○　○○ 　　　 印 |
|  |  |
| 借地権者（乙） | 〇〇市 |
| △△株式会社 |
| 代表取締役　○○　○○ 　　　印 |

物件目録

土地の表示

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 所在地 | 地目 | 貸付事業用地の面積（公簿） |
| 津門大塚町１４９番５ | 宅地 | １３７４．８９㎡ |