

## 定期借地権設定契約書（案）

賃貸人大阪府立病院機構を甲とし、賃借人●を乙とし、甲乙間において、平成●年●月●日に締結した重粒子線がん治療施設整備運営事業 基本協定書（以下「基本協定」という。）に基づき、次の条項により、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項に規定する定期借地権の設定を目的として、この定期借地権設定契約（以下「この契約」という。）を締結する。

### （賃貸借の目的）

第1条 甲は、次に掲げる土地（以下「この土地」という。）を、乙がこの土地の上に建築物等を建設し、乙が当該建築物等を所有する目的で乙に賃貸する。

#### 土地の表示

所在	地目	地積
大阪市中央区大手前2丁目●	●	(契約前に測量します)

なお、地積については現状が優先するものとし、実際の面積が地積の表示と異なる場合にも、借地料の改定は行わない。

- この土地の賃貸借（以下「本件賃貸借」という。）については、法第9条及び第16条の規定にかかわらず、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び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条及び第14条の規定による建物の買取りを請求することはできない。
- 本件賃貸借については、法第3条から第8条まで及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定の適用はないものとする。

### （賃貸借の期間）

第2条 この土地の賃貸借の期間は、平成●年●月●日から平成●年●月●日までとする。

### （物件の引渡し）

第3条 甲は、この土地を、前条に定める期間の初日に、現状のまま乙に引き渡すものとする。ただし、同日において、乙が次条に定める保証金の納付を遅滞している場合には、保証金の納付が完了したことを甲が確認した日に引き渡すものとする。

### （保証金の納付）

第4条 乙は、保証金として金●円をこの契約の締結と同時に、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において納付しなければならない。なお、保証金は、金340,000,000円に年額借地料を加算した金額とする。

- 2 第8条に定める賃料の改定により、賃料が増額改定されたときは、改定後の賃料を基に、前項の保証金の額を算定した計算方法と同一の方法で算出した金額を新たな保証金とする。乙は、新たな保証金の金額に対し既納の保証金額が不足するときは、その差額を甲の指定する期日までにその発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。
- 3 第1項及び第2項の保証金には利子を付さない。

(保証金の返還)

- 第5条 甲は、本賃貸借の期間が満了したとき又は第21条の規定によりこの契約が解除されたときは、乙による第22条に基づく更地化及びこの土地の明渡しの完了を確認後2ヶ月以内に保証金を乙に返還する。
- 2 前項の規定により甲が保証金を返還する場合において、乙が甲に対して次の債務を有するときは、甲は、保証金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき保証金の額からこれを差し引いた額を乙に返還するものとする。
    - (1) この契約から生じる乙の甲に対する未払賃料、延滞金、違約金及び損害金の支払債務
    - (2) 第23条第2項に規定する遅延違約金
  - 3 乙は、既納の保証金が前項各号の当該債務の合計額に満たないときは、その不足額を甲に支払わなければならない。
  - 4 乙は、書面による甲の承認なくして保証金返還請求権を第三者に譲渡し、または担保に供してはならない。

(借地料)

- 第6条 乙は、この土地の月額借地料として、次項に規定する方法で算出された基準年額借地料を第2条に定める期間中支払うものとする。
- 2 基準年額借地料は金●円とする。算出式は次のとおりとし、1円未満は切り上げる。  
基準年額借地料 = 基準借地料単価(●円/m<sup>2</sup>) × 5,400 m<sup>2</sup>
  - 3 甲及び乙は、この契約締結時における前項に定めるところにより算出した年額借地料は金●円であることを確認する。
  - 4 賃料支払の対象期間が1年に満たないときは、日割りにより賃料を算出する。1円未満は切り上げる。

(借地料の支払)

- 第7条 乙は、この土地の借地料を甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。なお、借地料は年払いとし、前払いとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、平成●年度分の借地料については、乙は、その借地料を甲の指定する期日までに、その発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。
  - 3 第21条第1項第2号から第7号まで又は第2項各号のいずれかの規定によりこの契約が解

除された場合において、甲は前2項の規定により既に受領した借地料は乙に返還しない。

(借地料の改定)

第8条 甲は、この契約締結後3年経過後、4月1日付けで3年ごとにこの土地の東側における平成〇年〇月（提案時）の最新の公表済相続税路線価と当該改定年の最新の路線価の変動率を乗じることにより、経年による地価変動を反映し借地料を改定できるものとする。なお、1円未満の端数が生じるときは、これを1円に切り上げる。

2 前項の規定にかかわらず、土地価格の急激な変動等により、借地料が近隣の土地の地代又は賃料と比較して著しく不相当となったときは、甲乙協議の上、甲が将来に向かって借地料を改定できるものとする。

(借地料の免除)

第9条 甲は、第6条に定める借地料のうち、次表に定める期間中につき、次表に記載する割合の金額を免除する。

期間	免除する割合
建設期間	[提案]
運営期間の開始から3年間	[提案]
運営期間（当初3年間を除く。）	免除なし
解体撤去期間	[提案]

2 前項において、建設期間とはこの契約による賃貸借の期間の初日から平成〇年〇月〇日までの期間を、運営期間とは平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までの期間を、解体撤去期間とは平成〇年〇月〇日からこの契約の賃貸借の終了日までの期間を、それぞれいう。

(延滞金)

第10条 乙は、保証金又は借地料をその支払期限までに支払わないときは、その支払期限の翌日から支払の日までの日数に応じ、当該支払金額に年5パーセントの割合を乗じて得た延滞金を甲に支払わなければならない（1円未満の端数があるときはその端数額を1円に切り上げる。）。この場合において、閏年にあっても、1年を365日とみなして延滞金を算出するものとする。

(充当の順序)

第11条 乙が前条に定める延滞金を支払う場合において、納付金額が、保証金、借地料及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、保証金、借地料の順序で充当する。

(賃借権の譲渡の制限等)

第12条 乙は、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。

- (1) この土地の賃借権を譲渡し、又はこの土地を転貸しないこと。
- (2) 甲の事前の承諾なく、この土地の賃借権に担保権その他に使用し、又は収益を目的とする権利を設定しないこと。
- (3) この土地上の建築物等を譲渡しないこと。

(用途の指定)

第13条 乙は、この土地を専ら乙の重粒子線がん治療施設整備運営事業（以下「本事業」という。）の用に供する建物を所有するための用地として使用するものとし、他の用に供する建物を建築してはならない。

(建築に関する条件)

第14条 乙は、この土地において、建築物等の整備を行う。

(事業の実施)

第15条 乙は、この契約及び基本協定に基づき、建築物等の建築、事業運営等を行わなければならない。

- 2 乙は、本事業の実施状況について甲が基本協定に基づきモニタリングを行うこと及びモニタリングの結果、一定の場合、この契約が解除される場合があることを了解している。

(増改築の制限等)

第16条 乙は、本事業を行うために必要となる建築物等の維持・修繕・改装等を除き、この土地上の建築物等の増改築（再築を含む。）を行おうとするときは、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

(保全義務、有益費等の償還請求権の放棄)

第17条 乙は、善良な管理者としての注意をもって、この土地を利用しなければならない。

- 2 乙は、甲の承諾を得ることなくこの土地の形質を改変してはならない。
- 3 乙は、この土地に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に請求しないものとする。

(近隣対策)

第18条 乙は、建築物等の建築、事業運営等を行うにあたり、法令（条例及び規則を含む。以下同じ。）を遵守するとともに、自己の責任及び費用において、関係機関及び近隣等関係者との協議・調整を行わなければならないものとする。

- 2 乙は、自己の責任及び費用において、施設の設計、建設に係る騒音、振動、地盤沈下、悪臭、粉塵発生、交通渋滞その他建設工事及び事業運営等が近隣に与える影響を調査し、近隣対策を実施しなければならないものとする。
- 3 前項の近隣対策について甲がその報告を求めた場合、乙は、甲に対して、その内容及び結

果を報告しなければならないものとする。

(報告義務、実地調査等)

第19条 乙は、次の各号のいずれかに該当したとき又は該当することが見込まれるときは、直ちにその旨を書面により甲に通知するものとする。

- (1) 解散若しくは合併があったとき又は営業を停止、廃止若しくは譲渡したとき。
- (2) 名称若しくは代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (3) 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分又は競売の申立てを受けたとき。
- (4) 民事再生手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
- (5) 特別清算開始の申立てがあったとき。
- (6) 企業担保権実行手続開始、破産又は更生手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
- (7) 一般承継により、この土地の賃借権又はこの土地上の建築物等の所有権が移転したとき。
- (8) この土地の賃借権又はこの土地上の建築物等が法令の規定により収用され、又は使用されたとき。
- (9) この土地が著しい損害を受けたとき。
- (10) 法令の変更、許認可の取消し又は変更等により、本事業の継続が不可能又は困難となることが見込まれるとき。

2 甲は、この契約に定める用途による利用その他の乙の義務の履行状況を確認するため、必要に応じ、この土地の利用状況等について乙に報告を求め、又は実地調査等を行うことができる。

3 乙は、甲が前項に基づき報告を求め、又は実地調査等を行うときは、甲に協力しなければならない。

(違約金)

第20条 乙が、次の各号のいずれかに該当した場合は、甲は、その行為があった年度の年額借地料に相当する額を超えない範囲内で定める違約金を乙に請求することができる。

- (1) 第13条の定めに反し、この土地の利用を行ったとき。
- (2) 第15条第1項の定めに反し、実施計画と異なる建築物等の建築、事業運営等を行ったとき。
- (3) 第16条の定めに反し、増改築を行ったとき。
- (4) 第17条第2項の定めに反し、この土地の形質を改変したとき。
- (5) 第19条に定める義務を履行しないとき。

2 乙が、第12条の定めに反し、この土地の賃借権の譲渡等を行ったときは、かかる譲渡等は無効とし、甲は、その行為があった年度の年額借地料の3倍に相当する額を超えない範囲内で定める違約金を乙に請求することができる。

#### (契約の解除)

第21条 乙が、次の各号のいずれかに該当した場合は、甲は催告しないで、この契約を解除することができる。

- (1) 第4条の定めに反し、保証金を支払期限までに支払わないとき。
- (2) 第7条の定めに反し、借地料を支払期限後1年以上支払わないとき。
- (3) 第12条の定めに反し、この土地の賃借権の譲渡等を行ったとき。
- (4) 第13条の定めに反し、この土地の利用を行ったとき。
- (5) 第15条第1項の定めに反し、実施計画と異なる建築物等の建築、事業運営等を行ったとき。
- (6) その他、この契約に定める義務を履行せず、甲乙間の信頼関係が損なわれたとき。
- (7) 基本協定で定めるモニタリングの結果、甲がこの契約を解除できる場合に該当するとき又は基本協定が民間事業者の責めに帰すべき事由により解除されたとき。

2 乙が、次の各号のいずれかに該当し、かつ、前条に定める違約金を請求してもなお是正されないと認められる場合は、甲は、催告しないでこの契約を解除することができる。

- (1) 第16条の定めに反し、増改築を行ったとき。
- (2) 第17条第2項の定めに反し、この土地の形質を改変したとき。
- (3) 第19条に定める義務を履行しないとき。

3 乙は、前2項の定めにより契約を解除された場合においては、甲が受けた損害を賠償しなければならない。

4 甲の責めに帰すべき事由によりこの契約の履行が不能となった場合（この土地を使用収益し得なくなった場合を含む。）、乙は催告しないで、この契約を解除することができる。

5 甲の責めに帰すべき事由によりこの契約に基づく甲の義務を履行しない場合（前項に掲げる場合を除く。）、乙は、甲に対し60日間以上の当該不履行を治癒するのに合理的に必要な期間を設けて催告を行った上で、この契約を解除することができる。

#### (土地の返還)

第22条 乙は、本件賃貸借の期間が満了した場合には賃貸借期間の満了日までに、前条第1項又は第2項の規定によりこの契約を解除された場合、甲の指定する期日までに、自己の負担で、この土地に存する建物その他の工作物を撤去し、この土地を更地（土壤汚染の除去等の措置を行い、地下の基礎構造までを除去した状態をいう。）にして甲に返還しなければならない。ただし、甲がこの土地を更地化させることが適当でないとき、現状のまま又はその他甲が認める方法により返還することができる。なお、返還方法の詳細については、本件賃貸借の期間が満了する前に甲乙協議の上、定めるものとする。

2 乙は、前項ただし書の場合において、この土地が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。この場合において、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えているときは、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 本件賃貸借の期間が満了する場合において、乙は甲に対し、第9条第2項に定める運

営期間の終了までに、建物等の撤去の計画等この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。

(損害賠償等)

- 第23条 甲又は乙が、この契約に定める債務の履行に関して、他方当事者の責めに帰すべき事由により損害を受けたときは、当該当事者に対してその損害の賠償を請求することができる。
- 2 乙は、第21条第1項若しくは第2項の規定による契約の解除又は賃貸借期間の満了によりこの土地を返還する場合において、前条第1項の規定に違反したときは、返還期日の翌日からこの土地が返還された日までの期間について、遅延違約金として1日当たりの賃料相当額に当該日数を乗じて得た額の倍に相当する額を甲に支払わなければならない。
- 3 前項の1日当たりの賃料相当額は、当該年度の年額借地料の額を365で除して得た金額（1円未満の端数は切り捨てる。）とする。
- 4 第20条第1項又は第2項に基づき甲が乙に請求し、支払を受けた違約金は、第1項の損害に充当するものとする。

(不可抗力による解除等)

- 第24条 甲及び乙は、不可抗力によりこの土地及びこの土地上の建築物が滅失し若しくは大部分が毀損して使用不能となったとき又は公共事業のためにこの土地が強制収用され、この契約の目的が達成できなくなったとき又はそれらのおそれがあると認められるときは、相手方に対してその旨を速やかに通知する。
- 2 甲又は乙は、前項の通知を受領したときは、本事業の目的を損なうことなく契約を継続する方策について協議を行うとともに、事業継続のため追加費用が生じるときは、各自に生じたものについてそれぞれが負担する。
- 3 前項の協議が調わないときは、甲及び乙は協議によりこの契約を解除することができる。
- 4 前項の規定によりこの契約が解除される場合、第5条に規定する保証金の返還方法及び第22条に規定する土地の返還方法については、甲乙双方誠意を持って前項の協議において決定するものとする。
- 5 甲及び乙は、第3項の解除により生じた損害を相互に請求しないものとする。
- 6 第1項の不可抗力とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、火災、騒乱、暴動その他通常の予想を超えた自然的又は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。

(法令の変更による解除等)

- 第25条 平成●年●月●日以降に法令の変更により、本事業の実施が不能となった場合若しくは本事業の事業日程に変更が生ずる場合又はそれらのおそれが認められる場合は、相手方に対して速やかに通知する。

- 2 法令の変更による本事業の実施の不能又は同事業の事業日程の変更は、債務不履行とはならず、損害賠償責任等を負うものではない。
- 3 法令の変更によりこの土地上の建築物等の増改築等が必要となった場合は、乙は、第16条に定める甲の承諾を得て、自己の費用で増改築等を行う。
- 4 法令の変更に伴いこの契約の変更が必要となった場合は、甲及び乙が協議の上、この契約を変更する。契約の変更に伴う増加費用は、甲及び乙が協議の上、各自に生じたものについてそれぞれが負担する。
- 5 甲及び乙は、法令の変更により本事業の実施が不能になった場合又は同事業の目的を達成することができない若しくは達成することが著しく困難になったと判断する場合は、相手方と協議の上、この契約を解除することができる。
- 6 前項の規定によりこの契約が解除される場合、第5条に規定する保証金の返還方法及び第22条に規定する土地の返還方法については、甲乙双方誠意を持って前項の協議において決定するものとする。

(かし担保責任)

- 第26条 甲は、甲が本事業の民間事業者募集の手続で提示した資料等から予見できないこの土地にかかる地中障害物(埋蔵文化財を含む。)及び土壌汚染(以下「地中障害物等」という。)により乙に生じた増加費用(地中障害物等の除去等に伴うスケジュールの遅延によるものを除く。)を負担する。
- 2 地中障害物等のうち、自然由来のもの(地下水を含む。)による損害及び増加費用等については、甲はこれを負担しない。

(この契約にかかる費用等)

- 第27条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。
- (1) この契約の締結に要する費用(公正証書作成にかかる費用を含む。)
  - (2) 賃料支払に要する費用
- 2 この契約の締結は公正証書により行う。

(優先関係)

- 第28条 この契約と基本協定との間にそごがある場合、この契約が優先して適用される。

(通知等)

- 第29条 この契約に定める請求、通知、報告、申出、確認及び解除等は、書面により、この契約に記載された当事者の名称、住所あてに行う。
- 2 乙がその名称又は住所を変更した場合は、甲に変更内容を通知しなければならない。乙は、この通知を行わない場合には、不到達をもって甲に対抗できない。

(秘密の保持)

第30条 甲及び乙は、この契約の履行に際して知り得た他の当事者に係る秘密を自己の役員、従業員、自己の代理人及びコンサルタント以外の第三者に漏えいし、又はこの契約の履行以外の目的に使用してはならない。

(個人情報の保護及び当事者間の提供)

第31条 甲及び乙は、大阪府個人情報保護条例（平成8年3月大阪府条例第2号）を遵守し、この契約の履行に際して知り得た個人情報を適正に取り扱い、個人情報の漏えい、滅失及びき損の防止その他個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

2 甲及び乙は、この契約の履行に際して知り得た個人情報を、この契約の履行に必要な場合に限り、法令で認められる範囲において他の当事者に提供することができる。

(管轄裁判所)

第32条 この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、大阪地方裁判所をもって第一審の専属管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第33条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じた場合又はこの契約に定めのない事項については、甲及び乙が協議の上定めるものとする。

甲と乙とは、本契約の締結の証として本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

平成 年 月 日

[大阪市住吉区万代東三丁目1番56号]

甲 地方独立行政法人大阪府立病院機構  
理事長

[住 所]

乙 [会社名]

[代表者]