

定期借地権設定契約書(案)

借地権設定者京都市（以下「甲」という。）と_____（以下「乙」という。）は、次の条項により借地借家法（以下「法」という。）第22条に定める定期借地権の設定契約（以下「本契約」という。）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行する。

（賃貸借土地）

第1条 甲は、甲の所有する次の土地（以下「本件土地」という。）に法第22条に定める定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定して乙に貸し付け、乙は、これを借り受けるものとする。

所在	地番	地目	地積
京都市南区東九条北河原町	1番地	宅地	2,105.50 m ²
京都市南区東九条北河原町	2番地	宅地	2,246.64 m ²
合計			4,352.14 m ²

- 2 本件借地権は、賃借権とする。
- 3 本契約については、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借地権の存続期間の延長がなく、並びに法第13条第1項の規定による建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物の買取りの請求をすることができないものとする。
- 4 本契約については、民法第619条第1項（黙示の更新）の適用はないものとする。

（使用目的）

第2条 乙は、次条に規定する本件借地権の存続期間中、「京都駅東南部エリアにおける市有地の活用に係る契約候補事業者選定のための募集要項（令和8年6月）」に基づき、申込時に提出した活用計画（以下「活用計画」という。）に定める建物及び建物以外の構造物（以下「本件建物等」という。）の利用に供するため、本件土地を使用しなければならない。

- 2 乙は、活用計画を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする理由を付して書面によりその旨を甲に申請し、甲の承認を得なければならない。

（借地権の存続期間）

第3条 本件借地権の存続期間は、●●年●●月●●日から●●年●●月●●日までの60年間とする。

（賃料）

第4条 賃料は、4月1日から翌年3月31日までを1年度とし、1年度当たり
金●●●,●●●,●●●円とする。

- 2 契約初年度の賃料は、前項に規定する賃料を365で除して得た額（閏年の日を含む期間についても、365で除すものとする。次項及び第21条第2項において同じ。）に前条に規定する本件借地権の存続期間の開始の日から契約初年度の末日までの期間に属する日数を乗じて得た額（その額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものと

する。)とする。

- 3 前条に規定する本件借地権の存続期間の満了の日（本契約が解除されたときにあつては、甲が指定する日。以下本項において同じ。）が年度の末日でないときの賃料は、当該年度の賃料を365で除して得た額に当該年度の4月1日から前条に規定する本件借地権の存続期間の満了の日までの期間に属する日数を乗じて得た額（その額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。）とする。
- 4 乙は、甲に対し、各年度の賃料を、甲の発行する納入通知書により、当該年度の4月30日（同日が京都市の休日を定める条例第1条第1項に定める休日に当たるときは、この休日の翌日）までに納めなければならない。ただし、契約初年度の賃料は、甲が定める納期限までに納めなければならない。

（賃料の改定）

第5条 最初の賃料の改定は、令和10年度分の賃料について行い、その後は3年度ごとに行うものとする。

- 2 改定後の賃料は、従前の賃料に修正率を乗じて得た額（その額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。）とする。
- 3 前項に規定する修正率は、賃料の改定を行う年度の初日の属する年（以下「改定年」という。）の前年の固定資産税路線価（本件土地の北側に接道する道路（南第三緯6号線）に付設された固定資産税路線価。以下「路線価」という。）を、改定年の4年前の路線価で除して得た数値（ただし、小数点以下第4位を四捨五入するものとする。）とする。
- 4 第1項の規定により賃料の改定を行うときは、甲は、乙に対し、賃料の改定日の1箇月前までに、書面により改定後の賃料を通知するものとする。
- 5 第1項の規定にかかわらず、社会情勢に大幅な変動があつたとき、賃料が近隣類似の土地の賃料と比較して著しく不相応となつたときは、甲乙協議のうえ、賃料を改定することができる。

（調整措置）

第5条の2 前条第2項の規定にかかわらず、同項により算出した賃料と前年度の賃料とを比較して増減が5パーセントを超えるときは、賃料の改定を行う年度以降3年間は、次の表のとおり賃料を改定する（その額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。）。

（前条第2項により算出した賃料が前年度の賃料を上回っている場合）

第1年次	前年度の賃料×1.05
第2年次	第1年次の賃料×1.05と前条第2項により算出した賃料のいずれか低い方の額
第3年次	第2年次の賃料×1.05と前条第2項により算出した賃料のいずれか低い方の額

（前条第2項により算出した賃料が前年度の賃料を下回っている場合）

第1年次	前年度の賃料×0.95
第2年次	第1年次の賃料×0.95と前条第2項により算出した賃料のいずれか高い方の額
第3年次	第2年次の賃料×0.95と前条第2項により算出した賃料のいずれか高い方の額

(保証金)

第6条 乙は、甲に対し、第4条第1項に規定する賃料の2箇年度分に相当する額の保証金を甲が定める納期限までに預託しなければならない。

2 本契約の満了の日（本契約が解除されたときにあつては、乙が本件土地の返還を完了する日）までの間、乙は、保証金の返還請求権をもって、甲に対する賃料債務その他の債務と相殺することができない。

3 乙は、保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

4 保証金には、利息を付さない。

(保証金の改定)

第7条 改定後の賃料に基づく、前条第1項に規定する預託すべき保証金が、預託済み保証金の2倍以上の金額に増額となったときは、乙は、甲に対し、改定後の賃料に基づく、前条第1項に規定する預託すべき保証金と預託済みの保証金との差額に相当する額の保証金を甲が定める納期限までに預託しなければならない。

2 前条第2項から第4項までの規定は、前項の規定により預託する保証金について準用する。

(保証金の充当)

第8条 乙が甲に対して本契約に基づく未払金銭債務を有し、甲がその支払いについて期限を指定して督促したにもかかわらず、乙が当該期限までに支払わないときは、甲は、保証金を当該未払金銭債務に充当することができる。

2 甲が保証金の全部又は一部を未払金銭債務に充当し、保証金の充当日の属する年度の賃料で積算した保証金の額が預託済み保証金の充当後の残額を上回ったときは、乙は、甲に対し、その差額に相当する額の保証金を甲が定める納期限までに預託しなければならない。

3 第6条第2項から第4項までの規定は、前項の規定により預託する保証金について準用する。

(保証金の返還)

第9条 第3条に規定する本件借地権の存続期間が満了したとき又は本契約が解除されたときは、甲は、乙の本件土地の返還の完了を確認したうえで、保証金を乙に返還する。

2 保証金の返還時、乙が甲に対して本契約に基づく未払金銭債務を有しているときは、甲は、保証金を当該未払金銭債務の弁済に充当することができる。

3 保証金返還時における保証金の額が、乙が甲に対して有する本契約に基づく未払金銭債務の弁済に必要な額に満たないときは、乙は、その不足額を甲に支払わなければならない。

(引渡し)

第10条 甲は、本契約締結後、保証金の納入を確認したうえで、第3条に規定する本件借地権の存続期間の開始と同時に、本件土地を現状有姿の状態で乙に引き渡すものとする。

(延滞料)

第11条 乙が賃料の支払いを遅滞したときは、乙は、甲に対し、第4条第4項の納期限の翌日から支払済みに至るまでの期間の日数に応じ、遅滞した賃料の額（1,000円未満の端数があるとき、又はその賃料の全額が2,000円未満であるときには、その端数金額又はその全額を切り捨てる。）に対し年14.6パーセント（納期限の翌日から1箇月を経過する日までは、年7.3パーセントとする。）の割合を乗じて算出した金額に相当する延滞料（延滞料の額に100円未満の端数があるとき、又はその全額が1,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。）を支払わなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、当分の間、各年の特例基準割合（当該年の前年に租税特別措置法第93条第2項の規定により告示された割合に年1パーセントの割合を加算した割合）が年7.3パーセントの割合に満たない場合、その年中においては、①前項の「年14.6パーセントの割合」を「特例基準割合に年7.3パーセントを加算した割合」とし、②前項の「年7.3パーセントの割合」を「特例基準割合に年1パーセントを加算した割合」とし、③前記の②の割合が年7.3パーセントの割合を超える場合には、「年7.3パーセント」とする。

3 本条における延滞料の年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

（充当の順序）

第12条 甲は、乙が賃料及び延滞料の合計額を支払うべき場合において、支払われた金額が当該合計額に満たない場合には、延滞料から充当する。

（転貸等の禁止）

第13条 乙は、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ甲と協議し、書面により甲の承認を受けたときは、この限りでない。

- (1) 本件土地の形状又は形質を変更すること。
- (2) 本件借地権の他の者への譲渡若しくは転貸、又は本件借地権に対して担保権その他の使用権若しくは収益を目的とする権利を設定すること。
- (3) 本件建物等を賃貸し、譲渡し、又は本件建物等に対して担保権その他の使用権若しくは収益を目的とする権利を設定すること。
- (4) 本件借地権を第2条第1項に規定する目的以外に使用すること。
- (5) 乙が所有する建物の増改築（軽微なものを除く。）をすること。

（届出事項）

第14条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、速やかに書面により甲に届け出なければならない。

- (1) 乙が名称又は事務所若しくは事業所の所在地を変更したとき。
- (2) 乙の地位について、合併等による包括承継その他の変動が生じたとき。

（善管注意義務）

第15条 乙は、本件土地を善良な管理者としての注意をもって管理しなければならない。

2 本件土地を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。

(必要費等の補償)

第16条 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をした場合を除いては、その補償を請求することができない。

(滅失又は損傷の届出等)

第17条 乙は、本件土地が滅失し、又は損傷したときは、直ちに書面により甲に届け出なければならない。

2 乙は、その責めに帰すべき事由により本件土地が滅失し、又は損傷したときは、甲の指示に従い、速やかにこれを原状に回復し、又はその損害を賠償しなければならない。

(契約不適合責任についての特約)

第18条 乙は、引き渡された本件土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときにおいても、履行の追完、賃料の返還及び減免、損害賠償の請求並びに契約の解除をすることができない。

2 前項の規定にかかわらず、本件土地に甲の責めに帰すべき事由によることが明らかである土壤汚染、地下埋設物等の存することが判明したときは、甲は、本件土地の引き渡し後、2年以内にその旨の通知のあったもの限り、乙がこれらの処分に要した費用を相当な範囲で補償するものとする。この場合における補償金の支払の方法、時期等については、別途協議するものとする。

(違約金)

第19条 乙は、本契約に定める義務に違反し契約を解除されたときは、甲に対し、甲が違反があったと認めた年度における賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

2 前項に規定する違約金を超える損害が甲に生じたときは、乙は、甲に対し、その損害を賠償しなければならない。

(契約の解除)

第20条 甲は、乙が次の各号いずれかに該当するときは、催告をしないで本契約を解除することができる。

- (1) 第2条第1項に定める使用目的と異なる目的に本件土地を使用したとき。
- (2) 第6条第1項の規定により預託する保証金を甲が定める納期限までに預託しないとき（第7条第1項又は第8条第2項の規定により預託する保証金にあつては、納期限から3箇月以上経過しても預託しないとき。）。
- (3) 賃料の支払いがその納期限から3箇月以上遅滞したとき。
- (4) 第13条の規定に違反したとき。
- (5) 乙が、本契約締結手続のために提出した書類等に、虚偽、錯誤又は遺漏のあったこと（甲に重大な不利益がないときを除く。）が判明したとき。
- (6) 乙の役員等（役員又は支店若しくは営業所の代表者、理事等、その他経営に実質的に

関与している者をいう。)が京都市暴力団排除条例第2条第4号に規定する暴力団員等又は同条第5号に規定する暴力団密接関係者に該当するとき。

(7) その他本契約に定める重要な義務に違反したとき。

2 甲が前項の規定により本契約を解除したときは、乙は本契約を解除した日の属する年度の賃料の返還を請求することができないものとする。

(合意解除)

第21条 第3条に規定する本件借地権の存続期間中であっても、天変地異等、乙の責めに帰することができない事由により、第2条第1項に定める使用目的を達成することが困難となったときは、乙は、甲に本契約の解除を申し入れ、甲乙協議のうえ、本契約を途中で解約することができるものとする。

2 前項の規定により本契約を解除したときは、甲は本契約を解除した日の属する年度の賃料を365で除して得た額に、甲が本件土地の明渡しを受けた日の翌日から当該年度の末日までの日数を乗じて得た額(その額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。)を返還するものとする。ただし、当該年度の賃料が未納であった場合はこの限りでない。

(本件建物等の撤去等)

第22条 乙は、第3条に規定する本件借地権の存続期間の満了の日(本契約が解除されたときにあっては、甲が指定する日)までに、自己の費用により、本件建物等を撤去のうえ、更地の状態にして返還しなければならない。ただし、甲が本件建物等を撤去する必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 乙は、本件土地の明渡しの1年前までに、前項に規定する本件建物等の撤去等、本件土地の返還に必要な事項を書面により甲に報告しなければならない。

3 第1項ただし書の場合を除き、乙は、本件土地の明渡しまでに、自己の費用により本件建物等の建物滅失登記を完了しなければならない。

4 乙は、本件土地の明渡しに際し、移転料、立退料等の名目の如何を問わず、甲に対して一切の金品を請求することができない。

5 乙が第1項本文に定める義務を履行しないまま本件土地から退去したときは、甲は、乙に帰属する財産につき、乙が残置物件の所有権を放棄したものとみなし、乙の負担においてその処分を行うことができる。この場合において、乙は、甲に対し、何ら異議を申し立てることができない。

(解体準備金)

第23条 乙は、毎年度、前条第1項の規定による本件建物等の撤去に関する費用(以下「解体準備金」という。)を積み立て、第3条に規定する本件借地権の存続期間の満了までの間に十分な金額を確保しなければならない。

2 乙は、本契約の締結後、速やかに、解体準備金の積立計画を書面により、甲に提出しなければならない。

3 乙は、毎年度、解体準備金の積立状況を書面により、甲に報告しなければならない。

(損害賠償)

第24条 乙が本契約の条項に違反するなど乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えたときは、乙は、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

(調査協力の義務)

第25条 甲は、本件土地について、随時その使用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、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(公正証書の作成)

第26条 本契約については、公正証書を作成するものとする。

(強制執行認諾)

第27条 乙が本契約に基づく金銭債務を履行しないときは、甲が裁判所の確定判決を得ることなしに、直ちに強制執行を行うことについて、乙は、異議なく認諾する。

(契約の費用)

第28条 公正証書の作成費用その他本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第29条 本契約から生じる一切の法律関係に基づく訴訟については京都地方裁判所、調停については京都簡易裁判所を管轄裁判所とする。

(その他)

第30条 本契約に定めるものを除くほか、乙は、京都市公有財産規則に定める条件を承諾し、遵守するものとする。

2 本契約に疑義のあるときは、甲乙協議のうえ、誠意をもって解決するものとする。

本契約の締結を証するため、本書を2通作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

年 月 日
甲 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
京都市
代表者 京都市長
乙 住 所
氏 名