

定期借地権設定契約書

借地権設定者 京都市（以下「甲」という。）と借地権者 安田不動産株式会社（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。

（定期借地権の設定）

- 第1条 甲は、甲の所有する別紙物件目録1記載の土地（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、本件土地上に別紙物件目録2記載の建物（以下「本件建物」という。）を建築する。
- 2 本件借地権は、賃借権とする。
 - 3 本契約については、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、並びに法第13条第1項の規定による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項の適用はないものとする。

（使用目的）

- 第2条 乙は、本件借地権の存続期間中、甲、乙及び植柳自治連合会間において、令和2年4月23日付けで締結した「元京都市立植柳小学校跡地活用計画の合意に関する覚書」（以下「覚書」という。）別紙の元京都市立植柳小学校跡地活用計画（以下「活用計画」という。）の実行を目的として、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、覚書第3条に定める三者協議会（以下「三者協議会」という。）における協議を経たうえで、書面により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、令和2年（西暦2020年）7月15日から令和62年（西暦2080年）7月14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81,681,981円とする。
- 2 契約の初年度及び最終年度の賃料は、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。）に当該年度に係る本件借地権の存続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 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、契約の初年度の賃料は、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4年度(西暦2022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 前項の規定による改定後の賃料は、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 前項の修正率は、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(本件土地に接する西洞院通に係る固定資産税路線価を採用する。)を、改定年の4年前の固定資産税路線価で除して得た数値(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場合は、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ったとき又は賃料が近傍類似の土地の賃料と比較して著しく不相応となったときは、甲乙協議のうえ、賃料を改定することができる。

(保証金)

- 第6条 乙は、甲に対し、本契約に係る保証金として第4条第1項に規定する賃料の2箇年度分に相当する額を甲が定める納期限までに預託しなければならない。
- 2 第5条の規定による改定後の賃料の額が、預託されている保証金の額以上となったときは、乙は、甲に対し、改定後の賃料の2箇年度分に相当する額の保証金を預託しなければならない。この場合において、乙は、当該額から預託されている保証金の額を控除した残額を甲が定める納期限までに預託しなければならない。
 - 3 甲は、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、本件土地の返還を受けたことを確認したうえで、乙に対し、預託されている保証金の額から本契約に基づいて生じた乙の甲に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。
 - 4 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。
 - 5 保証金には、利息を付さない。
 - 6 甲は、乙が本契約に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、その支払いについて期限を指定して督促し、乙が当該期限までに支払わない場合には、保証金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、乙は、甲に対し、保証金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。
 - 7 前項の規定により、甲が保証金を乙の債務の弁済に充当したときは、乙は、甲に対し、保証金を充当した日の属する年度の賃料の2箇年度分に相当する額の保証金を預託しなければならない。この場合において、乙は、当該額から充当後の保証金の額を控除した残額を甲が定める納期限までに預託しなければ

ばならない。

(引渡し)

第7条 甲は、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。

(既存建物の解体)

第8条 乙は、本件土地の引渡し後から12箇月以内に、乙の負担により、本件土地に存する別紙物件目録3記載の建物（以下「既存建物」という。）を解体しなければならない。このとき、本件土地の定着物、既存建物の附属物その他一切の残置物について、甲は、所有権を主張せず、乙の負担により、乙がこれを処分することに異議を申し立てないものとする。

- 2 乙は、天災その他その責に帰することができない理由により期限内に解体を完了する見込みがないときは、甲に対してその理由を明らかにした書面をもって工期の延長を求めることができる
- 3 乙は、既存建物の解体が完了したときは、速やかに、その旨を甲に報告し、甲が指定する職員による確認を受けなければならない。
- 4 既存建物の解体が完了した後、甲は、乙の協力を得て、既存建物の滅失登記を行うものとする。

(延滞料)

第9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3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10条 甲は、乙が賃料及び延滞料の合計額を支払う場合において、支払われた金額が当該合計額に不足するときは、延滞料から充当する。

(転貸等の禁止)

第11条 乙は、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ三者協議会における協議を経て、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) 本件建物を賃貸し、譲渡し、又は本件建物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) 本件建物の増改築（軽微なものを除く。）をすること。

(名称変更等の届出)

第12条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、甲が別に定める様式により、速やかに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13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14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15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、速やかにこれを修繕し、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)

第16条 乙は、本件土地又は既存建物に学校の設置又は管理に起因する地下埋設物、汚染土壌又は廃石綿、ポリ塩化ビフェニル廃棄物その他の特別管理産業廃棄物が存することを発見したときは、その旨を甲に報告のうえ、適正に処分しなければならない。この場合において、甲は、本件土地の引き渡し後、2年以内に請求のあったもの限り、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。

- 2 前項に定めるもののほか、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。

(請負人等の選定)

第17条 乙は、活用計画に係る工事の請負契約の相手方（以下「請負人」という。）が下請契約を締結する場合には、乙は、請負人に対し、当該下請契約の相手方を京都市内に本店又は主たる事務所を有する中小企業（以下「市内中小企業」という。）の中から選定することに努めるよう、求めるものとする。工事に係る資材、原材料の購入契約その他の契約を締結する場合についても同様とする。

2 前項の規定は、乙及び請負人の契約締結の自由を不当に制限するものと解釈してはならない。

(違約金)

第18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の2箇年分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19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項の規定による保証金を甲が定める納期限（同条第2項又は第7項の規定による保証金にあっては、甲が定める納期限から3箇月を経過した日）までに預託しないとき。

(3) 賃料を納期限から3箇月を経過した日までに支払わないとき。

(4) 第11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（本市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。

3 本件借地権の存続期間中であっても、地方自治法第238条の5第4項の規定により、本件土地を公用又は公共用に供する必要が生じた場合は、甲は、本契約を解除することができる。この場合において、乙は、同条第5項の規定により、甲に対し、本契約の解除により生じた損失について補償を求めること

ができる。

(合意解除)

第20条 本件借地権の存続期間中であっても、天変地異その他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、甲に対し、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が解除されたときは、甲は本契約が解除された日の属する年度の賃料を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。）に甲が本件土地の返還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。

(期間満了前の協議)

第21条 甲及び乙は、本件借地権の存続期間の満了の日の5年前から、本件建物の解体、本件土地の返還等に関する事項について、協議するものとする。

2 前項の協議は、第2条第1項に定める使用目的を同じくする新たな契約の締結を妨げない。

(更地返還)

第22条 乙は、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、乙の負担により、本件建物その他本件土地の定着物を解体及び撤去のうえ、本件土地を更地の状態にして返還しなければならない。ただし、甲が解体及び撤去の必要がないと認めるものは、この限りでない。

2 乙は、本件借地権の存続期間の満了の日の1年前までに、本件建物の解体、本件土地の返還に関し、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 乙は、本件土地の返還の日までに、第1項の規定により解体した建物の滅失登記を行わなければならない。

4 乙は、本件土地の返還に際し、移転料、立退料等のいかなる名目によるかを問わず、甲に対し、一切の金銭を請求することができない。

5 乙が第1項に定める義務を履行しないときは、甲は、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。

6 乙が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）までに本件土地を返還しないときは、乙は、甲に対し、当該日の属する年度の賃料を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。）に当該日の翌日から甲が本件土地の返還を受けた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。）の2倍に相当する額を支払わなければならない。

(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の解体に要する費用（以下「解体準備金」という。）を積み立て、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 乙が本契約に基づいて生じた金銭の給付を目的とする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。

(暴力団排除の特約)

第29条 乙は、乙の役員等が、京都市暴力団排除条例第2条の暴力団員等又は暴力団密接関係者に該当することが判明したときは、甲に対し、本契約解除の有無にかかわらず、違反を認めた日の属する年の賃料の2年分に相当する額の違約金を支払わなければならない。本契約が期間の満了又は解除（合意解約を含む。）により終了した後も、本契約期間中に上記違反があったと認められるときは、同様とする。

(管轄裁判所)

第30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31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。

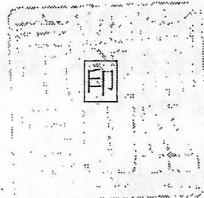
2 本契約に疑義のあるときは、甲乙協議のうえ、誠意をもって解決するものとする。

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。

令和2年(西暦2020年)7月15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

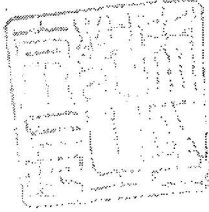
門川大作



乙 東京都千代田区神田錦町二丁目11番地
安田不動産株式会社
代表者 代表取締役

中川雅弘





1字削除

別紙

(物件目録1 土地)

所在	地番	地目	地積
京都市下京区西洞院通花屋町下る西洞院町	466番	学校敷地	2498.26 m ²
京都市下京区東中筋通花屋町下る柳町	330番	学校敷地	2203.44 m ²

(物件目録2 建物)

用途	構造	建築面積	延床面積
宿泊施設棟	鉄筋コンクリート造地下2階・地上4階建	3,520.05 m ²	16,278.85 m ²
地域施設棟	鉄骨造及び鉄筋コンクリート造地上2階建・一部半地下	685.35 m ²	1,327.72 m ²

備考 建築面積及び延床面積は、契約締結日時点の予定数量である。

(物件目録3 既存建物)

所在	家屋番号	種類	構造	床面積
京都市下京区西洞院通花屋町下る西洞院町466番地 京都市下京区東中筋通花屋町下る柳町330番地	466番	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	1階 244.20 m ² 2階 244.20 m ²
	符号1	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	1階 251.50 m ² 2階 251.50 m ² 3階 205.24 m ² 4階 205.24 m ²
	符号2	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	1階 476.76 m ² 2階 448.54 m ² 3階 448.54 m ² 4階 448.54 m ²
	符号3	講堂	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	399.60 m ²
	符号4	物置	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	20.24 m ²
	符号5	物置	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	12.97 m ²
	符号6	物置	木造スレートぶき平家建	11.25 m ²
	符号7	機械室	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	19.50 m ²