

## 定期借地権設定契約書（案）

借地権設定者・筑紫野市（以下「甲」という。）と借地権者・〔 〕、同・〔 〕及び同・〔 〕（以下借地権者〔 〕社を併せて「乙」といい、〔 〕を「乙代表」という。）は、甲が所有する別紙1第1項記載の土地（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23条第1項に定める事業用定期借地権の設定契約（以下「本契約」という。）を以下の条項に従って締結した（以下本契約によって設定される借地権を「本件借地権」という。）。

### （契約の目的）

第1条 甲は、乙が本件土地上に建築される別紙1第2項記載の建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として本件土地を乙に対して賃貸し、乙は、これを賃借する。

2 甲と乙は、本件借地権が賃借権であることを確認する。

3 甲と乙は、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、乙が、法第13条の規定による本件建物の買取りを甲に対して請求することができないことを確認する。

### （建物の建築等）

第2条 乙は、別紙1第2項に記載する条件に従い、かつ、都市計画法、建築基準法、地区計画その他の法令を遵守して本件建物を建築し、本件借地権の存続期間中、本件建物を良好な状態に維持しなければならない。

2 前項の内容に変更を生じる場合は、甲乙間で別途協議の上、覚書を作成する。なお、覚書を作成した上で本件土地上に整備施設以外の建物の新築、整備施設の増改築を行った場合その他いかなる場合においても、本件土地上の建物の買取りを請求することはできない。

3 乙は、本件建物を以下の用途に使用してはならない。

（1）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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これに類する業の用に供すること

（2）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号に規定する暴力団の事務所又はこれに類するものの用に供すること

（3）土壤汚染を発生させるおそれのあること

（4）社会的な非難を受けるおそれのあること

（5）公序良俗に反すること

（6）法令に違反する用に供すること

（7）その他甲が不相当と認めること

4 乙は、甲の書面による承諾が得られた場合を除き、本件建物を第三者に分譲してはならない。

### （存続期間）

第3条 本件借地権の存続期間は、〔 〕年（西暦〔 〕年）〔 〕月〔 〕日から〔 〕年（西

暦〔 〕年〔 〕月〔 〕日までの30年間とする。

2 前項の借地期間には、本件建物の建築及び取壊しに要する期間も含める。

(借地料)

第4条 乙は、甲に対し、存続期間における本件借地権の対価として、別紙2第1項所定の借地料を支払う義務を負う。

2 前項に規定する借地料は、別紙2第2項所定の方法により支払う。

(契約保証金)

第5条 乙は、本契約に基づいて生じる乙の債務を担保するため、甲に対し、別紙3第1項所定の契約保証金を、同別紙第2項所定の納付方法により預託しなければならない。

2 乙に賃料の不足その他本契約に関して発生する債務の支払遅延が生じたときは、甲は、催告なしに契約保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。甲は、この場合には、弁済充当日、弁済充当額及び費用を乙に書面で通知する。乙は、甲から充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に甲に対し契約保証金の不足額を追加して預託しなければならない。

3 甲が第15条第1項若しくは同条第2項又は第16条の規定により本契約を解除した場合その他乙の責めに帰すべき事由により本契約を解除した場合においては、その時点における預託された契約保証金は甲に帰属し、乙は、契約保証金返還請求権を失う。この場合、契約保証金を第27条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

4 本契約の終了に伴い、乙が第18条第1項の規定により本件土地を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のものがあるときは、契約保証金の額から未払債務額を差し引いた額を、また、未払の債務がないときは契約保証金の額を、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、返還される金員には利息を付さないものとする。

5 甲は、前項の債務が契約保証金の額を超える場合は、乙に対して、その超える金額を請求することができる。

6 乙は、本件土地を原状に復して甲に返還するまでの間、預託した契約保証金の返還請求権をもって、甲に対する借地料その他の債務と相殺することができない。

7 乙は、契約保証金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。ただし、第8条第3項に規定する場合については、この限りではない。

(延滞金)

第6条 乙は、本契約に基づき甲に対して負担する借地料その他の債務の履行を遅滞したときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該支払金の額につき年14.6%の割合で計算した延滞金(100円未満の金員を除く。)を、甲に支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても365日の割合とする。

(建物の賃貸)

第7条 乙は、本件建物の一部又は全部を、第三者へ賃貸することができる。この場合は、次の各号の定

めるところによらなければならない。

- (1) 賃貸借契約の締結に当たっては、各種法令を遵守することとする。
- (2) 第2条第3項の用途に使用する者に対して賃貸しないこととする。
- (3) 賃貸借契約は定期建物賃貸借とし、法第38条第1項の規定に従い、契約の更新がないこととする旨を定めること。
- (4) 賃貸借契約の締結に先立ち、建物の賃借人に対し、法第38条第2項の規定による説明を行うこと。
- (5) 賃貸借契約の期間が、甲と乙との間で締結する本契約の存続期間を超えないこと。
- (6) 賃貸借契約の期間が1年以上である場合は、法第38条第4項の通知期間内に、建物の賃借人に対し、期間の満了により賃貸借契約が終了する旨の通知をすること。
- (7) 第3号から第6号までの定めにかかわらず、乙の本件土地の保全義務、原状回復義務及び返還義務を妨げるおそれが高いと認められる場合は、普通借家契約に法第39条に基づく特約を追記する契約を乙と第三者との間で締結することも可とする。

#### (借地権の譲渡、転貸)

第8条 乙は、甲の書面による承諾が得られた場合を除き、本件借地権を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。

- 2 前項の承諾の依頼に際し、乙は、本契約に基づく権利義務を当該譲渡先の第三者に遵守させるための書類の作成、その他甲が定める手続を行うものとし、甲は、前項の承諾の依頼に合理的な理由があると甲が認める場合には、これを承諾するものとする。
- 3 甲が第1項の譲渡に承諾を与えたときは、乙は、本件借地権とともに、甲に対する契約保証金返還請求権を当該譲渡先の第三者に譲渡し、甲は、これを承諾する。

#### (土地の譲渡)

第9条 甲は、存続期間中において、乙の書面による承諾なく、本件土地を第三者に譲渡してはならない。

- 2 甲は、第1項に基づき本件土地を第三者に譲渡した場合には、乙に対する契約保証金返還債務を当該譲渡先の第三者に承継させるものとし、乙は、これを承諾する。

#### (事前承諾事項)

第10条 第8条その他本契約に規定する場合のほか、乙は、次の各号に掲げる行為を行おうとする場合は、あらかじめ、甲の書面による承諾を得なければならない。

- (1) 別紙1第2項所定の事項の大幅な変更
- (2) 本件建物の再築を含む増改築、大規模修繕
- (3) 本件土地の区画形質の変更
- (4) 本件借地権又は本件建物の第三者への譲渡
- (5) 本件借地権又は本件建物への担保権の設定
- (6) 本件借地権又は本件建物の証券化

2 前項に関する承諾料は、不要とする。

(通知義務)

第11条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、甲に対し、直ちに甲に書面をもって届け出なければならない。

- (1) 商号、代表者又は主たる事業所の所在地を変更したとき。
- (2) 事業譲渡、株式交換、株式移転、合併、会社分割、解散その他の組織再編を行う機関決定がされたとき。
- (3) 本件土地の管理及び運営に関して重要な影響を与える事実を知ったとき。

2 乙は、甲が請求したときは、合理的な範囲で、本件土地又は本件建物の管理及び運営に関する調査を行い、その結果を甲に報告するものとする。

(物件保全義務)

第12条 前条第1項第3号所定のときには、乙は、甲の本件土地に関する権利を保全するために必要な措置を講ずるものとする。

2 前項のほか、乙は、善良な管理者の注意義務をもって、本件土地の維持保全に努めなくてはならない。

(調査協力義務)

第13条 甲は、次の各号に該当する事由が生じた場合、事前に乙に通知の上乙の営業に支障のない範囲で、本件土地及び本件建物の利用状況に関し、立入調査をすることができ、また、事業の実施状況についての報告を求めることができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

- (1) 第4条に定める借地料の支払がないとき。
- (2) 第10条に規定するところに従って、乙の承諾申請があったとき。
- (3) 本契約で規定する乙の負うべき義務に、乙が違反したと疑われるとき又は違反が判明したとき。
- (4) その他甲が必要と認めるとき。

(災害等の報告)

第14条 乙は、天災その他の理由により本件土地又は本件建物に異同が生じたときは、速やかに甲にその旨を報告しなければならない。

(契約の解除)

第15条 次の各号所定の事由のいずれかが乙に存する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。

- (1) 第2条第1項の規定に違反して本件土地に建物又は構造物を建築したとき。
- (2) 第2条第3項の規定に違反して本件建物を使用したとき。
- (3) 第4条及び第6条の金額の支払を6か月以上怠ったとき。

- (4) 第7条の各号に定める義務に違反したとき。
  - (5) 第8条に規定する承諾を得ないで、第三者に本件借地権を譲渡し又は転貸したとき。
  - (6) その他本契約の規定に違反する行為があったとき。
- 2 甲は、乙代表に次の各号のいずれかに該当する行為又は事実があった場合、乙に対する催告その他何らの手続を要することなく、直ちに本契約を解除することができる。
- (1) 手形・小切手が不渡りとなったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
  - (2) 差押え・仮差押え・仮処分・競売・保全処分・滞納処分又はこれらに準ずる手続の申立てを受けたとき。
  - (3) 破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、又はこれらの申立てをしたとき。
  - (4) 主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき。
  - (5) 資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと等により、甲が契約を継続し難い事態になったと認めたとき。
  - (6) その他前各号に準ずる事由により、甲が契約を継続し難いと認めたとき。

#### (暴力団排除条項)

第16条 甲は、前条の場合のほか、警察本部からの通知に基づき、乙の代表企業又は構成員のいずれかが次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。この場合において、解除により乙に損害があっても、甲はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

- (1) 計画的又は常習的に暴力的不法行為等を行い、又は行うおそれがある組織（以下「暴力的組織」という。）であるとき。
- (2) 役員等（乙の代表企業若しくは構成員の法人の役員又は法人の経営に事実上参画している者をいう。以下同じ。）が、暴力的組織の構成員（構成員とみなされる場合を含む。以下「構成員等」という。）となっているとき。
- (3) 構成員等であることを知りながら、構成員等を雇用し、又は使用しているとき。
- (4) 第1号又は第2号に該当するものであることを知りながら、そのもと下請契約（一次及び二次下請以降全ての下請契約を含む。）又は資材、原材料の購入契約等を締結したとき。
- (5) 自社、自己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与える目的をもって、暴力的組織又は構成員等を利用したとき。
- (6) 暴力的組織又は構成員等に経済上の利益又は便宜を供与したとき。
- (7) 役員等又は使用人が、個人の私生活上において、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的若しくは第三者に損害を与える目的をもって、暴力的組織若しくは構成員等を利用したとき、又は暴力的組織若しくは構成員等に経済上の利益若しくは便宜を供与したとき。
- (8) 役員等又は使用人が、暴力的組織又は構成員等と密接な交際を有し、又は社会的に非難される関係を有しているとき。

#### (建物の滅失による解約)

第17条 乙は、本件建物が滅失又は著しく損傷したことにより本件建物を収益事業の用に供すること

ができなくなったときは、本契約を解約することができる。この場合、乙は、解約の6か月前に、甲に対し、書面によりその旨を通知し、甲の承諾を得なければならない。

(原状回復義務等)

第18条 借地期間の満了又は第15条に基づく契約の解除により本契約が終了する場合には、乙は、自己の費用をもって本件土地に存する建物（地下部分を含む本件地上の施設全て）を収去し、契約終了時までには本件土地を原状に復して甲に返還しなければならない。ただし、明渡方法の詳細については、定期借地権設定期間満了前に甲乙で協議し、これと異なる方法を定めることができる。

2 乙は、明渡しに際し、移転料、立退料等の名目のいかんを問わず、甲に対し一切の財産上の請求をすることができない。

3 本件借地権が存続期間の満了によって消滅する場合には、乙は、期間満了1年前までに、本件建物の取壊し及び本件建物の賃借人の退去等、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。

4 第1項に規定する本件土地の返還が遅延した場合には、乙は、本契約終了の日の翌日から明渡し完了の日までの借地料相当額の倍額を、遅延損害金として支払う。ただし、甲の承認を得た場合は、この限りではない。

(必要費等の請求権の放棄)

第19条 乙は、借地期間の満了又は第15条の規定に基づきこの契約が解除された場合において、本件土地について支出された必要費、有益費その他の費用があっても、これを甲に対し請求しないものとする。

(登記)

第20条 甲と乙は、本契約を締結した後、遅滞なく本件土地について定期借地権設定登記手続をする。

2 本契約が終了した場合には、乙は、第5条第4項に規定する甲の契約保証金の返還と引換えに、定期借地権設定登記の抹消登記手続をする。

3 上記各登記手続に係る費用は、乙がこれを負担する。

(土壌汚染の禁止)

第21条 乙は、本件土地について、土壌汚染を発生させるおそれのある使用をすることができない。

2 本件土地について、乙の責めに帰すべき事由により通常の使用が不可能となるような深刻な汚染が判明した場合は、乙の負担により土壌を原状に回復することとし、その場合、甲は、必要と認めるときは本契約を解除できるものとする。

(建物に設定した抵当権)

第22条 乙は、本件建物に抵当権を設定する等の処分をする場合、あらかじめ甲の承諾を得なければならない。

2 乙は、本件建物の建設資金について金融機関等から借入れをする場合、借入期間満了時に完済証明

書を甲に提出するものとし、建設資金の完済後、速やかに本件建物に設定した抵当権を、乙の費用で抹消しなければならない。

(瑕疵担保等)

第23条 乙は、本契約を締結した後、本件土地について数量の不足その他隠れた瑕疵を発見した場合でも、別段の定めがある場合を除き、既払の借地料の減免及び損害賠償の請求をすることはできず、甲は、その責めを負わないものとする。ただし、乙が自己の負担の下に行った調査によって、甲が提示しなかった地中障害物や土壌汚染等が発見され本件事業実施の支障となる場合は、甲乙双方において協議を行い、適切な措置をとるものとする。この場合でも、甲は、乙に対して整備施設の完成予定日及び設計の見直しに伴う損害の賠償は行わない。

(苦情その他の紛争処理)

第24条 乙は、本件土地及び本件建物の使用等に伴い、近隣住民等第三者からの苦情等その他紛争が生じたときは、乙の責任において処理解決に当たらなければならない。

(違約金)

第25条 乙は、存続期間中に、次の各号に定める事由が発生した場合において、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 第10条第1項又は第13条に定める義務に違反した場合、その時点における借地料の1年分とする。

(2) 第12条に定める義務に違反した場合において、甲がその状態を是正するため有効な措置を講じるよう催告したにもかかわらず乙が有効な措置を講じないとき、その時点における借地料の3か月分とする。

2 前項に定める違約金は違約罰であって、第27条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の費用)

第26条 本契約の締結に要する一切の費用は、乙の負担とする。

(損害賠償)

第27条 乙は、その責めに帰す事由により本件土地を損傷したときは、当該損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

2 前項に掲げる場合のほか、乙がこの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は、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(合意管轄裁判所)

第28条 甲と乙は、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、福岡地方裁判所を管轄裁判所とすることに合意する。

(詳細事項及び疑義の決定等)

第29条 本契約の各条項で規定する事項に付帯する事項で詳細に定めのないものは、甲乙間で別途協議して、その内容を定め、覚書を作成するものとする。

2 本契約の各条項の解釈について疑義が生じたとき又は本契約に定めのない事項については、甲乙間で協議の上定めるものとする。

以上の証として本契約書を〔 〕通作成し、甲並びに乙の代表企業及び乙の構成員がそれぞれ記名押印の上、それぞれが各一通を保有する。

令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日

甲 筑紫野市石崎一丁目1番1号  
筑紫野市  
代表者 筑紫野市長 藤 田 陽 三

乙 〔 〕グループ  
代表企業：〔例：〇〇県〇〇市〇〇〇〇△-△△-△△〕  
〔 〕  
〔例：代表取締役社長□□□□〕

構成員：〔例：〇〇県〇〇市〇〇〇〇△-△△-△△〕  
〔 〕  
〔例：代表取締役社長□□□□〕

構成員：〔例：〇〇県〇〇市〇〇〇〇△-△△-△△〕  
〔 〕  
〔例：代表取締役社長□□□□〕

以下余白

## 別紙1 物件表示

### 1 土地

所在地：筑紫野市二日市中央2丁目1025番1号

地目：宅地

地積：883.78㎡

### 2 建物（新施設）

種類：〔乙の提案による（例：事務所、店舗）〕

構造：〔乙の提案による（例：鉄骨鉄筋コンクリート造）〕

階数：〔乙の提案による（例：地下1階付地上9階、塔屋1階）〕

床面積：〔乙の提案による（例：塔屋〇〇〇.〇〇㎡）〕

〔乙の提案による（例：5階〇,〇〇〇.〇〇㎡）〕

・

・

・

〔乙の提案による（例：1階〇,〇〇〇.〇〇㎡）〕

〔乙の提案による（例：地下1階〇〇〇.〇〇㎡）〕

〔乙の提案による（例：合計〇,〇〇〇.〇〇㎡）〕

## 別紙2 借地料等

### 1 借地料の額

年額金〔乙の提案による〕円とする。

借地料の起算日は第3条第1項の賃貸借契約の始期とし、期間が1年に満たない場合は、当該期間の日数によって日割計算により算出する。

### 2 借地料の支払方法

乙代表は、存続期間に関し、下表に定める期間の借地料を、各区分に定める支払期日（末日が銀行休業日である場合は前営業日）まで一括して、甲の指定する金融機関口座に振込みにより支払う。振込費用は、乙の負担とする。

ただし、当該年度の納期限前までに賃貸借期間が終了（解除を含む。以下同じ。）した場合は、甲の指定する日までに支払うものとする。

区 分	支払期日
第1四半期（4月～6月分）	5月末日
第2四半期（7月～9月分）	8月末日
第3四半期（10月～12月分）	11月末日
第4四半期（1月～3月分）	2月末日

なお、初回の借地料については、本契約の締結日から30日以内に支払うものとする。

### 別紙3 契約保証金

#### 1 契約保証金の額

第4条第1項に規定する借地料の1年分（12ヶ月分）に相当する金額とする。

#### 2 契約保証金の納付方法

乙代表は、前項所定の金額の契約保証金全額を甲所定の方法により、本契約の締結日までに一括して納付する。