

定期借地権設定契約書

【前文】

賃貸人 赤平市（以下「甲」という。）と賃借人 （以下「乙」という。）は、甲が所有する後記記載の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（以下「法」という。）第22条に定める定期借地権設定契約を締結した。

【契約の目的】

（第1条）

- 甲は乙に対し、本件土地を乙の建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として賃貸し、乙はこれを賃借する。（本項の賃貸借を「本件賃貸借」、本項の賃貸借契約を「本契約」という。）
- 甲及び乙は、本件賃貸借は乙のために、法第22条に定める定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定するものであることを承認した。

【建物の建築義務等】

（第2条）

乙は建築基準法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。

【存続期間】

（第3条）

本件借地権の存続期間は、令和〇年（西暦〇〇〇〇年）〇月〇〇日から令和〇〇年（西暦〇〇〇〇年）〇月〇〇日までの51年間とする。

【賃料】

（第4条）

- 本件土地の賃料は、年額金〇〇, 〇〇〇円とし乙は、甲の発行する納入通知書により、赤平市公有財産規則第29条に定める期限までに、指定の場所に納入して支払う。
- 賃料は課税評価額の変動を基準として見直すことができる。

【契約不更新等】

（第5条）

甲及び乙は、本件賃貸借について、契約の更新（更新の請求及び土地の使用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を行わないことを約した。

【買取請求権の不行使】

（第6条）

乙は、本件借地権の存続期間の満了の場合に、本件土地上の建物その他乙が権原により本件土地に付属させた物について、甲に対し法第13条の規定による買取請求をしないことを約した。

【保証金】

(第7条)

- 1 乙は、本契約に基づいて生ずる乙の債務を担保するため、本契約の成立後遅滞なく、甲に対し保証金として金500,000円を預託しなければならない。
- 2 本契約の終了に伴い、乙が本件土地を現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いのものがあるときは、保証金の額から未払債務額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは保証金の額を、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、返還すべき金員には利息を付さないものとする。
- 3 前項の場合において、未払債務額を差し引いて保証金を返還するときは、甲は、保証金から差し引く金額の内訳を乙に明示しなければならない。
- 4 乙は、契約期間中、保証金返還請求権をもって、甲に対する賃料その他の債務と相殺することができない。
- 5 乙は、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。

【建物の増改築等】

(第8条)

乙は、本件建物を増改築し、又は再築しようとする場合には、あらかじめ、その旨を甲に通知しなければならない。

【借地権の譲渡、転貸】

(第9条)

- 1 乙は、甲の書面による承諾を得て、契約期限内に限り、本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸することができる。
- 2 甲が前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保証金返還請求権を当該第三者に譲渡し、甲はこれを承諾する。
- 3 本件借地権は、建物の所有権と分離して譲渡することはできない。

【建物賃借人に対する告知】

(第10条)

乙が本件建物を第三者に賃貸するときは、乙は、遅滞なくその者に対し、本件借地権が存続期間の満了によって終了する年月日を告知し、かつ告知した旨を甲に通知するものとする。

【契約の解除】

(第11条)

以下の各号に掲げる事由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。

- I 賃料の支払いを12ヶ月以上怠ったとき。
- II 賃貸借契約を締結してから1年以内に建築工事に着手しないとき。

- III 第8条に規定する通知を行うことなく、本件建物を増改築し又は再築したとき。
- IV 第9条第1項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本件土地を転貸したとき。
- V 甲の承諾を得ることがなく土地の形状、形質を変更したとき。
- VI その他乙に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。

【解約の申し入れ】

(第12条)

- 1 乙は本件建物が滅失または著しく毀損し、新たに建築物を再築ができない場合は、甲に対し書面で契約の解約を申し入れすることができる。この場合、申し入れ後3ヶ月の経過をもって契約は終了するものとする。
- 2 前項以外については、乙は1年前までに解約日を定め、書面により本契約の解約を申し入れることとする。

【原状回復義務等】

(第13条)

- 1 存続期間の満了及び本件借地権の解約の場合、乙は、自己の費用をもって本件土地に存する建物並びにそれに付着する基礎及び構造物などを撤去し、本件土地を原状に回復して甲に明け渡す。
- 2 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項に規定する本件土地の返還が遅延した場合には、乙は、遅延期間に応じ、本件土地の賃料の2倍に相当する額の遅延損害金を甲に支払わなければならない。
- 4 乙は、土地の返還に際し立ち退き料、移転料等の請求はできない。

【登記】

(第14条)

- 1 甲及び乙は、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申請手続きをする。
この場合の費用は乙の負担とする。
- 2 本契約が終了した場合には、甲及び乙は定期借地権抹消登記手続きをする。

【遅延損害金】

(第15条)

乙は、本契約に基づき甲に対して負担する賃料その他の債務の履行を遅滞したときは、甲に対して年2.6%の割合による遅延損害金を支払わなければならない。

【土地の購入】

(第16条)

- 1 乙は、本件土地の契約期間終了後若しくは契約期間中において、本件土地を購入することができる。この場合における購入代金は、賃料支払い合計の金額を分譲価格より相殺した金

額とする。

- 2 甲と乙が本件土地の売買契約を締結した時点で、本件設定契約は終了するものとする。

【天災地変】

(第17条)

天災地変で土地が毀損するなど使用不能になった場合には本契約を終了する。

この場合、乙は損害賠償を請求しないものとする。

【担保内容】

(第18条)

乙は、本件土地の借地権及び借地保証金請求権を担保に供することはできない。

【連帯根保証人】

(第19条)

- 1 連帯根保証人 (以下「丙」という。)は、甲に対し、乙の本契約上の債務を保証債務極度額金50万円を限度額として連帯根保証し、乙と連帯してその金銭債務を支払う。
- 2 甲は丙に対し、本件連帯根保証契約に基づき、弁済期の到来した前項の債務の全部又は一部を直ちに請求することができる。ただし、その請求額の合計は極度額を超えないものとする。
- 3 本件連帯根保証に係る極度額は、丙の保証債務の履行により、その履行した額の限度で当然に消滅する。
- 4 丙が死亡した場合、甲の申立てにより丙の財産について金銭債権についての強制執行若しくは担保権実行の手の開始があった場合、又は丙が破産手続開始決定を受けた場合、乙は、直ちに甲の承諾する者を連帯根保証人として追加又は変更しなければならない。

【公正証書】

(第20条)

甲及び乙は、本契約締結後遅滞なく、本契約を内容とする公正証書を作成する。

この場合の費用は乙の負担とする。

【管轄裁判所】

(第21条)

本契約に関する訴訟は、本件土地の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

【協議】

(第22条)

本契約に定めのない事項又は本契約の規定の解釈について疑義があるときは、甲並びに乙及び丙は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決する。

【執行認諾】

(第23条)

乙及び丙は本証書記載の金銭債務を履行しないときは直ちに強制執行に服する旨陳述した。

以上本契約成立の証として本書3通を作成し、甲乙丙は署名押印の上、それぞれ1通保管する。

本件土地の表示

所 在 赤平市字豊里
地 番 〇〇番〇〇
地 目 宅 地
地 積 〇〇〇. 〇〇m²

令和〇年〇月〇〇日

甲 住 所 赤平市泉町4丁目1番地
赤平市
氏 名 赤平市長 畠 山 渉 ⑩

乙 住 所
氏 名 ⑩

丙 住 所
氏 名 ⑩