

# 定期借地権設定契約書

(前文)

賃貸人 大多喜町 大多喜町長 飯島勝美と賃借人 は、賃貸人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 賃貸人は賃借人に対し、本件土地を賃借人の建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として賃貸し、賃借人はこれを賃借する。（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。）

2 賃貸人及び賃借人は、本件賃貸借は賃借人のために、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 賃借人は建築基準法その他の法令、及び別紙添付の建築等の注意事項を遵守して本件建物の建築を3年以内に着手し、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、

平成 年（西暦 年） 月 日から

平成 年（西暦 年） 月 日までの51年間とする。

(賃料)

第4条 本件土地の賃料は、月額金 円とし賃借人は、賃貸人の発行する納入通知書により、賃貸人の定める期限までに指定の場所に納入して支払う。

2 賃料は課税評価額等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 賃貸人及び賃借人は、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 賃借人は、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賃借人が権原により本件土地に付属させた物について、賃貸人に対し法第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 賃借人は、本契約に基づいて生ずる賃借人の債務を担保するため、本契約の成立後遅滞なく、賃貸人に対し保証金として第4条第1項に定める賃料の1年分を預託しなければならない。

- 2 本契約の終了に伴い、賃借人が本件土地を現状に復して賃貸人に返還した場合において、賃貸人は、本契約に基づいて生じた賃借人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、それぞれ遅滞なく賃借人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附さないものとする。
- 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、賃貸人は、保証金から差し引く金額の内訳を賃借人に明示しなければならない。
- 4 賃借人は、契約期間中、保証金返還請求権をもって、賃貸人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 賃借人は、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 賃借人は、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、その旨を賃貸人に通知しなければならない。

(借地権の譲渡、転貸)

第9条 賃借人は、賃貸人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 賃貸人が前項の譲渡に承諾を与えたときは、賃借人は本件借地権とともに賃貸人に対する保証金返還請求権を当該第三者に譲渡し、賃貸人はこれを承諾する。
- 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 賃借人が本件建物を第三者に賃貸するときは、賃借人は、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、かつ告知した旨を賃貸人に通知するものとする。

(住所等の変更の届出)

第11条 賃借人は、以下の各号のいずれかに該当するときは、直ちに書面をもって賃貸人に届け出なければならない。

- 一 住所、氏名(商号)、代表者を変更したとき。
- 二 合併、解散その他これに類する変動があったとき。

(契約の解除)

第12条 以下の各号に掲げる事由が賃借人に存する場合において、賃貸人が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を賃借人に対し催告したにもかかわらず、賃借人がその期間内に当該義務を履行しないときは賃貸人は、本契約を解除することができる。

- 一 賃料の支払いを12ヶ月以上怠ったとき。
- 二 賃貸借契約を締結してから3年以内に建築工事に着手しないとき。
- 三 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。
- 四 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。

五 賃貸人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。

六 誓約事項に虚偽があった場合。

七 賃借人及びその関係者が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条の各号に規定する暴力団等であることが判明した場合。

八 その他賃借人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13条 賃借人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、賃貸人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ヵ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、賃借人は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14条 存続期間の満了、本契約の解約または解除の場合、賃借人は、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賃貸人に明け渡す。

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、賃借人は期間満了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賃貸人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、賃借人は、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賃貸人に支払わなければならない。

4 賃借人は、土地の返還に際し立ち退き料、移転料、原状回復に要する費用等の請求はできない。

（苦情その他の紛争処理）

第15条 賃借人は、本件土地及び本件建物の使用、管理等に伴い、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、賃借人の責任において処理解決に当たらなければならない。

（登記）

第16条 賃貸人及び賃借人は、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。

この場合の費用は賃借人の負担とする。

2 本契約が終了した場合には、賃貸人及び賃借人は定期借地権抹消登記手続きをする。

（遅延損害金）

第17条 賃借人は、本契約に基づき賃貸人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、賃貸人に対して年3.3%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18条 賃借人は、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、分譲価格 円から賃料支払い済みの合計金額を差引いた金額とする。

2 本件土地を購入する時点の実勢価格が経済状況等の変化により前項の分譲価格と著しく乖離する場合、賃貸人は購入時の実勢価格等適正な価格に前項の分譲価格を改めることができる。

ただし、購入時の実勢価格が前項の額を下回る場合、賃貸人は前項の分譲価格を据え置くことができるものとする。

3 賃貸人と賃借人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19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、賃借人は損害賠償を請求しないものとする。

(担保内容)

第20条 賃借人は、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。

(連帯保証人)

第21条 連帯保証人は、賃借人の賃貸人に対する本契約上の債務について保証し、賃借人と連帯してその債務を履行する。

(公正証書)

第22条 賃貸人及び賃借人は、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。

この場合の費用は賃借人の負担とする。

(管轄裁判所)

第23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24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、賃貸人並びに賃借人及び連帯保証人は、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25条 賃借人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、賃貸人並びに賃借人及び連帯保証人は署名押印の上、それぞれ1通保管する。

(本件土地の表示)

所在 大多喜町船子字城見ヶ丘  
地番  
地目 宅地  
地積

平成 年 月 日

住所 千葉県夷隅郡大多喜町大多喜93番地  
賃貸人  
氏名 大多喜町  
大多喜町長 飯島 勝美 ⑩

住所  
賃借人  
氏名 ⑩

住所  
連帯保証人  
氏名 ⑩

## 建築等の注意事項

契約書第2条に定める建築等の注意事項に準拠した建物とは次のとおりとする。

- (1) 建物の用途は共同住宅とする。(高齢者向け共同住宅等福祉目的またはこれに類する共同住宅を除く)
- (2) 建物について、用途地域は無指定であるが建ぺい率 70%、容積率 100%とする。
- (3) 建物の地盤の高さは、建築する為にする盛土等で、大多喜町と契約したときの地盤面より高くしてはならない。
- (4) 建物の階数は、地上二階以下とする。
- (5) 建物の外壁面から隣地境界線までの後退距離は1 m 以上とする。  
ただし、次のものは民法の規定に順ずるものとする。
  - (イ) 玄関ポーチ
  - (ロ) 車庫及び物置
  - (ハ) その他 (イ)、(ロ) に準ずる工作物
- (6) よう壁の設置については、道路施設の保全管理の面から道路管理者(町)と、事前に協議すること。
- (7) 汚水排水については、宅地内の汚水桝に接続するものとし、汚水桝の高さの調整が出た場合その旨町に届け出るものとする。
- (8) 雨水については、宅地内に設置した雨水桝に接続するものとする。
- (9) 建物の建築には、町に「新築承認願い」を提出し承認を受けることとし、建築を完了したときは直ちに町へ「新築完了届」を提出するものとする。
- (10) 建物の排水設備の工事については町で指定した下水道指定工事人が行なうこととし、町に「排水設備新設等計画確認申請書」を提出し、又完了したときは「完了届」及び「使用開始届」を提出するものとする。
- (11) その他前各項に関連する事項。