

定期借地権設定契約書（案）

借地権設定者福岡県（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。）とは、甲が所有する別紙1第1項記載の各土地（以下「本件土地」という。）につき、次のとおり、一般定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（契約の目的）

- 第1条 甲は、乙が本件土地上に建築する別紙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、乙に本件土地を賃貸し、乙は、これを賃借した。
- 2 甲及び乙は、本契約により設定される借地権が借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条に規定する一般定期借地権賃借権であること（以下「本件借地権」という。）及び本件借地権が賃借権であることを確認した。
- 3 甲及び乙は、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した。
- 4 甲の乙に対する債権は、連帯債権とし、乙の甲に対する債務は連帯債務とする。

（建物の建築等）

- 第2条 乙は、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 甲及び乙は、本件建物について別紙1第2項に記載の内容を変更する場合には、別途協議の上、覚書を作成するものとする。なお、甲及び乙は、当該覚書を作成した上で本件土地上に本件建物以外の建物の新築又は本件建物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関連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を得た場合を除き、本件建物の全部又は一部を第三者に譲渡し、又は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〔乙の提案による〕年間とする。

2 前項の本件借地権の存続期間には、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項に規定する借地料を支払うことについて、連帯して責任及び債務を負う。

2 乙は、甲に対し、前項に規定する借地料を、別紙2第2項に規定する方法により支払う。

3 第1項において規定する借地料の改定は、別紙2第3項に規定する方法により行う。

(契約保証金)

第5条 乙は、甲に対し、本契約に基づいて生じる乙の債務を担保するため、福岡県財務規則（昭和39年4月1日規則第23号）第169条の規定に基づき、別紙3第1項に規定する契約保証金を現金で納付しなければならない。

2 乙が借地料その他本契約に関して発生する債務の支払を遅延したときは、甲は、催告することなく、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。この場合、甲は、乙に対し、弁済充当日、書面で当該弁済充当額及び費用を通知しなければならない。甲から当該充当の通知を受けた場合には、乙は、甲に対し、同通知を受けた日から30日以内に、契約保証金の不足額を追加して納付しなければならない。

3 甲が第15条又は第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は、その時点における納付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、当該契約保証金返還請求権の喪失は、第26条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

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は、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、返還される金員には利息を付さないものとする。

5 前項の契約保証金の返還は、甲が乙の指定する金融機関の口座に振り込むことにより行うものとし、振込費用は甲の負担とする。ただし、これによる返還が困難な場合には、甲及び乙は協議した上、甲は、乙に対し、当該合意した方法により、契約保証金を返還するものとする。

6 第4項に規定する未払債務額が契約保証金の額を超える場合には、甲は、乙に対し、当該超過額を請求することができる。

7 乙は、本件土地を原状に復して甲に返還するまでの間、納付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の弁済に充当することを請求することができない。

8 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項に規定する場合は、この限りではない。

(延滞金)

第6条 乙が、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、乙は、甲に対し、当該債務の履行日の翌日から支払の日までの日数に応じ、当該債務額に対する年14.6パーセントの割合の延滞金（100円未満の金員を除く。）を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、本件建物の全部又は一部を、第三者へ賃貸することができる。この場合は、次の各号に規

定するところによらなければならない。

- (1) 建物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。
- (2) 第2条第3項の用途に使用する第三者に対して賃貸しないこと。
- (3) 建物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) 建物賃貸借契約の締結に先立ち、建物賃借人に対し、法第38条第3項の規定による説明を行うこと。
- (5) 建物賃貸借契約の賃貸借期間が、本件借地権の存続期間を超えないこと。
- (6) 建物賃貸借契約の期間が1年以上である場合には、法第38条第6項の通知期間内に、建物賃借人に対し、本件借地権の存続期間の満了により本契約が終了する旨の通知をすること。
- (7) 第3号ないし第6号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には、乙は、建物賃借人との間で、法第39条の取壊し予定の建物の賃貸借契約を締結することもできること。
- (8) 建物の賃借人の業種・業態の選定に当たっては、本件建物に公用施設（県事務所）が入居することに十分配慮すること。

（借地権の譲渡・転貸）

第8条 乙は、甲の書面による承諾を得なければ、本件借地権を第三者に譲渡し、又は本件土地を転貸してはならない。

2 乙は、前項の承諾の依頼に際し、本契約に基づく権利義務を当該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遵守するものとし、甲は、前項の承諾の依頼に合理的な理由があると認められる場合には、これを承諾するものとする。

3 甲が第1項の本件借地権の譲渡を承諾したときは、乙は、当該第三者に対し、本件借地権と共に乙の甲に対する契約保証金返還請求権を譲渡するものとし、甲は、これを承諾する。

（土地の譲渡）

第9条 甲は、本件借地権の存続期間中、乙の書面による承諾を得なければ、本件土地を第三者に譲渡してはならない。

2 甲は、本件土地を譲渡しようとするときは、最初に乙に対して本件土地の買受けについて打診し、当該打診日から6か月間は、乙との間においてのみ、本件土地の譲渡に関する協議及び交渉を行うものとする。

3 甲は、乙の承諾を得て第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第三者に承継させるものとし、乙は、あらかじめこれを承諾する。

（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には、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項に規定する事項の大幅な変更
- (2) 本件建物の再築を含む増改築及び大規模修繕
- (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 前項の承諾に関する承諾料は、不要とする。

(通知義務)

第11条 次の各号に該当する事由が生じた場合には、乙は、甲に対し、直ちに書面をもって当該事項を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、本件土地及び本件建物の管理並びに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。

(保全義務)

第12条 前条第1項第3号に規定する事実が生じたときには、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には、乙に対し、事前に通知した上、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、乙は、これに協力しなければならない。

- (1) 第4条に規定す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) 乙が本契約の各条項で規定する義務に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発生したときは、甲に対し、速やかにその旨を報告しなければならない。

(契約の解除)

第15条 乙に次の各号に該当する事由が生じた場合において、甲が乙に対し相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を催告したにもかかわらず、乙が当該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建物を建築し、又は同条第2項の規定に違反して本件建物以外の建物を建築したとき。
- (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条の借地料又は第6条の延滞金の支払を6か月以上怠ったとき。
- (4) 第7条各号に規定する義務に違反し、本件建物を第三者に賃貸したとき。
- (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、又は本件土地を転貸したとき。
- (6) その他本契約各条項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には、甲は、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。ただし、甲乙間の信頼関係を破

壊しない場合は、この限りではない。

- (1) 手形又は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などにより、甲が本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、甲が本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、直ちに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。

2 前項の規定により本契約が解除された場合においては、乙は、本契約締結時の借地料総額の100分の10に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

3 前項の場合において、契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、甲は、当該契約保証金又は担保をもって違約金に充当することができ、また、甲は乙に対する契約額その他の債務があるときは、相殺することができる。

4 第2項に規定する違約金の徴収は、乙に対する甲の損害賠償の請求を妨げない。

(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。この場合において、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 本件借地権の存続期間の満了又は第15条若しくは第16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、本契約終了時まで、自己の費用をもって本件建物その他乙が本件土地に付属させたものを収去し、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、明渡し方法の詳細については、甲乙協議の上、これと異なる方法を定めることができるものとする。

2 乙は、本件土地の明渡しに際し、甲に対し、移転料、立退料等の名目のいかんを問わず、一切の財産上の請求をしてはならない。

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、甲に対し、借地期間満了の1年前までに、書面により、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明け渡しが遅延した場合には、乙は、甲に対し、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の倍額相当額を、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、本件借地権の存続期間の満了又は第15条の規定に基づき本契約が解除された場合には、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、甲に対しこれを請求してはならない。

(登記)

第20条 甲及び乙は、本契約締結後、遅滞なく公正証書を作成するとともに、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してはならない。

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には、乙は、自己の負担により土壌を原状に回復しなければならず、この場合、甲は、必要と認めるときは本契約を解除することができる。

(建物に対する抵当権設定)

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

2 乙が金融機関等から、本件建物の建設資金の借入れをして本件建物に抵当権を設定した場合には、乙は、甲に対し、借入期間満了時に完済証明書を提出しなければならず、当該建設資金の完済後速やかに、乙の費用負担で、本件建物に設定した抵当権設定登記を抹消しなければならない。

(契約不適合責任等)

第23条 乙は、本契約締結後、本件土地について数量の不足その他の契約不適合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、乙が自己の費用負担で行った調査によって、甲が提示しなかった地中障害物、土壌汚染等が発見され、本契約の目的遂行の支障となる場合には、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、本件建物の完成予定日及び設計の見直しに伴う損害の賠償をしないものとする。

(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その他紛争が生じたときは、乙の責任でその処理解決をしなければならない。ただし、特段の事由がある場合には、乙は、甲に対し、協力を要請することができる。

(契約の費用)

第25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26条 乙は、その責めに帰すべき事由により本件土地を損壊したときは、甲乙協議の上、自己の負担で本件土地を修復し、又は甲に対し当該損壊による損害相当額を賠償しなければならない。

2 前項に掲げる場合のほか、乙が本契約各条項に規定する義務を履行しないため甲に損害を被らせたときは、甲に対し、当該損害相当額を賠償しなければならない。

(合意管轄裁判所)

第27条 甲及び乙は、本契約に基づく一切の訴えについては、福岡地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(詳細事項及び疑義の決定等)

第28条 本契約各条項の規定する各事項に付帯する事項で詳細に定めのないものについては、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 福岡県福岡市博多区東公園 7-7

福岡県

代表者 福岡県知事 服部 誠太郎

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 本件土地

所 在 : 福岡市中央区赤坂一丁目
地 番 : 101番、102番1、102番4及び103番
地 目 : 宅地
地 積 : 3,562.68m²

2 本件建物

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階付地上〇階、塔屋1階)]
床面積 : [乙の提案による (例:塔屋 〇〇〇.〇〇m²)]
 [乙の提案による (例:〇階 〇,〇〇〇.〇〇m²)]
 .
 .
 .
 [乙の提案による (例:1階 〇,〇〇〇.〇〇m²)]
 [乙の提案による (例:地下1階 〇〇〇.〇〇m²)]
 [乙の提案による (例:合計 〇,〇〇〇.〇〇m²)]

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項の本件借地権の存続期間の始期とし、存続期間が1年に満たない場合には、当該存続期間の日数によって日割計算により算出（1円未満切り捨て）する。

2 借地料の支払方法

乙代表は、本件借地権の存続期間に関し、毎年度、6月末日（末日が銀行休業日である場合には、前営業日とする。）までに、甲の指定する金融機関の口座に振込みにより一括して支払う。振込費用は、乙の負担とする。

ただし、当該年度の借地料の支払期日前に本契約が終了（解除を含む。以下同じ。）した場合は、甲が別途指定する期日までに支払う。

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

3 借地料の改定

- (1) 甲及び乙は、本件土地の借地料について、初回改定時期を〔 〕年（西暦〔 〕年）〔 〕月〔 〕日とし、以後3年ごとに以下に掲げる方式により算定した額に、借地料を改定する。

$$\text{改定借地料} = \text{従前の借地料} \times \text{路線価変動率}$$

路線価変動率とは、借地料改定時に判明している最新の相続税路線価（本件土地の南東側前面道路（城内2号線）相続税路線価）を、契約時又は従前の借地料改定時に判明している最新の相続税路線価をもって除した率とする。

なお、計算に当たって円単位未満は切捨てとする。また、改定に伴う更新料は不要とする。

- (2) 甲又は乙は、上記の規定にかかわらず、借地料が本件土地に対する租税その他の公課の増減により、又は近傍類似地の借地料等の変動率に比較して著しく不相当となったときは、将来に向かって借地料の改定を請求し、協議の上、合意に至った場合には、借地料の変更を行うことができる。

別紙3 契約保証金

1 契約保証金の額

契約保証金の額は、本契約締結時の第4条第1項に規定する借地料の3年分に相当する金額とする。
なお、その後の借地料の改定にかかわらず、契約保証金の額は変更しないものとする。

2 契約保証金の納付方法

乙代表は、本契約締結日までに、甲の既定する方法により、前項に規定する契約保証金全額を一括して現金で納付する。