

## 事業用定期借地権設定契約書（案）

借地権設定者三股町（以下「甲」という。）と、借地権者〇〇（以下「乙」という。）とは、甲の所有する別紙物件明細書の土地（以下「本件土地」という。）について、次のとおり借地借家法（平成3年法律第90号）（以下「法」という。）第23条で定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定に関する契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

### （目的）

- 第2条 甲は、本件土地に関し乙より提出された事業計画書（以下「事業計画書」という。）に基づく乙による事業の実施を目的として、乙に対して本件土地を賃貸し、乙はこれを賃借する。
- 乙は、前項の事業計画書について、本契約締結後にその内容を変更する場合は、甲の書面による承認を得るものとする。
  - 本件借地権は、建物所有を目的とする賃借権とする。
  - 本契約により設定される本件借地権については、契約の更新（更新の請求又は土地の使用の継続によるものを含む。）又は建物の築造による第5条に規定する存続期間の延長はなく、乙は甲に対する建物買取請求権を有しないものとする。
  - 本件借地権には、法第4条から第8条まで、法第13条（建物買取請求権）及び法第18条（建物の再築の許可）の適用はないものとする。

### （用途指定）

- 第3条 乙は、本件借地権の存続期間中、本件土地及び本件土地に存する建物（以下「本件建物」という。）を次の用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。
- 用途 [提案内容に基づいて記載]
- 乙は、事業計画書に基づき、本件土地及び本件建物（併せて以下「本件土地等」という。）を令和 年 月 日（以下「指定期日」という。）までに指定用途に供しなければならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾がある場合は、この限りでない。

### （指定用途の変更等の承認）

- 第4条 乙は、次のいずれかの場合において、指定用途の変更若しくは解除又は指定期日の変更を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した願書を提出し、甲の書面による承認を得なければならない。
- 不可抗力又は過失によって本件土地が滅失又はき損し、引き続きその用に供することが著しく困難又は不可能である場合
  - 社会経済情勢の著しい変動、代替施設の設置等により、本件土地の全部、又は一部を引き続きその用途に供することが真に困難又は不適切となった場合

### （存続期間）

第5条 本件借地権の存続期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までの〇年間

とする。

### （引渡）

第6条 甲は、乙が第10条の保証金を甲に対して全額預託したときに、本件土地を現状有姿で引き渡したものとする。

### （賃料）

第7条 本件土地の賃料は、月額金 円とする。

2 本件土地の賃料発生日は、存続期間開始日からとする。ただし、月の借地期間が1か月に満たないときは、その月の日数による日割り計算で算出する。この場合において、1か月は30日とする。

3 乙は、第1項に定める賃料を、甲の発行する納入通知書により甲の定める期日までに納付しなければならない。

### （賃料の改定）

第8条 賃料は、甲が社会経済情勢及びその他の理由により、その額が実情にそぐわなくなつたと判断したときは、原則として3年ごとに改定することができる。

### （延滞金）

第9条 乙は賃料を第7条第3項の規定により甲の定める期日までに納付しないときは、甲に対し、その期日の翌日から納付した日までの期間の日数に応じ、当該滞納に係る債権の額が2,000円以上であるときは、当該金額(1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)につき年14.6パーセント(当該履行期限の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント)の割合を乗じて計算した延滞金額(その額に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。)を加算して徴収するものとする。

2 前項に規定する年当たりの割合は、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。

3 甲は、滞納者が当該債権の履行期限までに履行できないやむを得ない理由があると認めるときは、第1項の延滞金を減額し、又は免除することができる。

### （保証金）

第10条 乙は、甲に対し本契約の締結と同時に、甲の債権を担保するため、保証金として金 円を甲に預託しなければならない。

2 乙が預託した保証金は、乙の甲に対する未払い債務、第28条第1項に規定する損害賠償その他本契約に基づき乙が負担すべき一切の債務及び本件土地等、工作物等の除去その他第23条に規定する更地返還を懈怠した際に要する費用等に対する甲の債権の一切を担保するものとする。

3 本契約の終了に伴い乙が本件土地を甲に返還した場合において、甲は、本契約に関して生じた乙の未払債務があるときは当該保証金の額からその未払債務額及び損害賠償の額を差し引いた金額を、乙の未払債務がないときは当該保証金の全額を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、乙が第1項の規定により預託した保証金額が前項の規定により担保する金額に満たない場合、乙は、甲に対し、甲が指定する期日までにその不足額を支払わなければならない。なお、第1項の規定により預託された保証金には、利息を付さないものとする。

4 乙は、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る

ない。

- 5 乙は、甲の書面による承諾を得て第三者に本件借地権を譲渡し、かつ、これとともに甲に対する保証金返還請求権を譲渡する場合を除いて、同請求権を譲渡することはできない。
- 6 乙は、保証金返還請求権に質権その他の担保権を設定することはできない。

#### （用途制限等）

第11条 乙は、本件借地権存続期間満了の日までに、本件土地等を次の各号に掲げる用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、本件土地について地上権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。

- (1) 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その他これらに類するものの用
- (2) 前号に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用
- (3) 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らに類する業の用

#### （本件借地権の譲渡）

第12条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件借地権を譲渡してはならない。

- 2 乙は、本件借地権に係る土地を分割して譲渡すること、本件建物の所有権と分割して譲渡すること、又は保証金返還請求権と分離して譲渡することはできない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾がある場合は、この限りでない。
- 3 乙は、本件借地権を第三者に譲渡する場合には、本契約の内容を書面にて第三者に承継させなければならない。
- 4 甲が第1項の承諾をしたときは、乙は、甲に対する保証金返還請求権を本件借地権の譲受人に譲渡しなければならない。

#### （本件土地の転貸等）

第13条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件土地を、名目のいかんにかかわらず第三者に転貸又は使用させてはならない。

#### （本件土地に係る建物の増改築等）

第14条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件土地に係る建物を新築、増築、改築又は解体（以下「増築等」という。）してはならない。

- 2 前項の規定により甲が本件土地に係る建物の増築等を承諾した場合において、甲が増築等の内容について設計図面の提出を求めたとき、乙は遅滞なくこれに応じなければならない。
- 3 乙が行う増築等は、本件借地権の存続期間中に行うものとする。

#### （本件建物の賃貸）

第15条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件建物を賃貸してはならない。

- 2 乙が、甲の承諾を得て本件建物を第三者に賃貸する場合は次の各号をすべて満たさなければならない。
  - (1) 第三者と締結する契約書には、事業用定期借地権上の建物の賃貸借契約であることを明記すること。

- (2) 第23条に規定する収去に伴い、建物の賃貸借契約が終了する旨を定めていること。
- 3 前項第1号の契約が締結された場合、乙は、甲から本件建物の賃貸借契約書の提示を求められたとき、これに応じなければならない。
- 4 乙は、建物賃借人との賃貸借契約において法第35条の効果を生じさせないために、本契約期間満了の1年前までに、本契約期間が満了する旨を、建物賃借人に通知しなければならない。
- 5 甲は、建物賃借人に対し、本契約の終了時期を自ら通知できるものとし、乙はこれに異議を述べない。

#### **（本件建物の譲渡）**

第16条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件建物を譲渡してはならない。

#### **（建物買取請求権等の放棄）**

- 第17条 乙は、本契約の終了に際し、本件土地に付属する建物・工作物等の買取りを、甲に請求することはできない。
- 2 乙は、本契約の存続期間中、乙が本件土地を維持保全し、改良を加えた場合でも、乙は、甲に対し、その費用を必要費又は有益費として償還請求することはできない。

#### **（本件借地権に係る担保権の設定）**

- 第18条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、本件借地権に担保権を設定することはできない。
- 2 乙は、前項の規定により甲が本件借地権に対する担保権設定を承諾した場合であっても、保証金返還請求権に対する担保設定をすることはできない。
- 3 甲は、第1項による承諾を受けた担保権の実行については担保権者と協議を行い、協定を締結することができる。

#### **（承諾事項）**

- 第19条 乙は、事前の書面による甲の承諾なしに、次の各号の行為を行ってはならない。
- (1) 本件土地の区画形質又は地盤高を変更すること。
- (2) 本件土地への工作物の新設およびその解体。ただし、軽微なものはこの限りでない。

#### **（保全義務、調査協力義務）**

- 第20条 乙は、善良な管理者の注意をもって、擁壁及びフェンスを含む本件土地の形状及び立木の維持保全に努めなくてはならない。
- 2 乙は、本件土地の使用に関し、近隣所有者より苦情のある場合は、乙の費用と責任において解決しなければならない。
- 3 乙は、本件土地が天災地変その他の事由によって損壊した場合は、乙の負担により修繕を行うものとする。
- 4 前項の事由による損壊により第三者に損害を与えた場合には、乙はその賠償の責めを負うものとする。
- 5 甲は、本件借地権の存続期間中、随時、本件土地等について、その使用状況を実地に調査し又は参考となるべき資料その他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。

#### **（甲による契約の解除）**

第21条 甲は、乙が次の各号の一に該当することとなった場合は、相当の期間を定めて催

告のうえ、本契約を解除することができる。

- (1) 不渡処分、滞納処分、強制執行を受けたとき又は競売、破産、民事再生の申立てがあったとき
  - (2) 本件土地を第3条に定める指定用途以外の用途に使用したとき
  - (3) 第7条に規定する賃料の納付を怠ったとき
  - (4) 第12条に違反して、本件借地権を譲渡したとき
  - (5) 第13条に違反して、本件土地を第三者に転貸又は使用させたとき
  - (6) 第14条に違反して、本件土地に係る建物を増築等したとき
  - (7) 第15条に違反して、本件建物を賃貸したとき
  - (8) 第16条に違反して、本件建物を譲渡したとき
  - (9) 第18条に違反して、本件借地権に担保権を設定したとき
  - (10) 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、乙が次の各号に掲げる者であることが判明したときには、何らの催告を要せず、本件契約を解除することができる。
- (1) 法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。)が、暴力団(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をいう。以下同じ。)又は暴力団員(同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であるとき
  - (2) 役員が、自己、自社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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
  - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
  - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
  - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
  - (6) 本件土地を第11条に定める用途に使用したとき
- 3 前2項の場合において、解除により乙に損害が生じても、甲はその損害を賠償する責任を負わないものとする。
- 4 甲は、本件土地を甲において公用又は公共用に供するため必要が生じた場合は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条の5第4項の規定に基づき、本契約を解除することができる。

### (乙による契約解除)

- 第22条 乙は、天災地変その他乙の責に帰し得ない事由により、本件建物が滅失又は著しく損傷した場合は、甲に対して本契約の解除を申し入れることができる。
- 2 甲は、前項の規定に基づく申し入れに対し、正当な事由があると認めるときは、本契約の解除を承諾し、書面によりその旨を通知する。この場合において、本契約は、乙の解除の申し入れ後、6か月を経過したときに終了するものとする。

### (更地返還及び明渡し)

- 第23条 乙は、本件借地権の存続期間が満了するとき又は第21条若しくは第22条の規定により本契約が終了する場合には、自己の費用をもって、甲の指定する期日までに、設置時期のいかんを問わず、本件土地に存在する建物その他工作物及び備品を収去し、本件土地を

現状に回復して甲に更地で甲に返還しなければならない。

- 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、本件建物の取壊し等本件土地の返還に必要な事項（本件建物を第15条に基づき賃貸する場合にあっては建物賃借人の退去等を含む。）を書面により甲に報告し、了承を得るものとする。
- 3 甲の指定する期日までに、乙が本件土地を返還しないときは、乙は甲の指定する期日の翌日から返還完了に至るまでの貸付料相当額合計の倍額の損害金及び本件土地内における必要費（水道光熱費等）相当額を甲又は甲の指定する者に支払い、かつ返還遅延により甲の被った損害を賠償しなければならない。
- 4 本契約の終了時において、甲が乙に対し、本件土地を第1項に規定する更地の状態に復することなく本契約終了時の現状のまま明け渡すべきことを通知した場合、乙は、本件土地を更地にする義務を免れる。この場合においても、乙は甲に対し、本件土地等の整地や改良等に要した費用を請求することはできない。

### （違約金）

第24条 乙は、本件借地権の存続期間中に、次の各号の一に該当する事由が生じた場合は、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2条、第3条、第11条、第12条、第13条、第15条及び第16条に定める義務に違反した場合  
年額賃料相当額
  - (2) 第14条、第18条及び第19条に定める義務に違反した場合 年額貸付料の3倍相当額
  - (3) 第20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 月額賃料の3倍相当額
- 2 前項に規定する違約金は違約罰であって、第28条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

### （登記）

第25条 甲は、本契約締結後、乙が本件借地権設定登記を行うために甲に協力を求めた場合、これに協力するものとする。この場合の登記に要する費用は乙の負担とする。

- 2 本件借地権の存続期間が満了した場合又は第21条若しくは第22条の規定により本契約が終了する場合には、乙は、自己の負担により本件借地権の抹消登記を完了させなければならない。
- 3 乙が前項の規定による義務を履行しない場合には、甲は本件借地権の抹消登記に係る手続を行うものとする。この場合の登記に要する費用は乙の負担とする。

### （契約不適合責任）

第26条 乙は、借地契約締結後、本件土地に直ちに発見することができない借地契約の内容（面積は除く。）に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）があることが判明した場合、引渡しの日から1年に限り、甲に対し、当該契約不適合に係る代金減額を請求できる。ただし、履行の追完請求、損害賠償の請求はできない。

- 2 前項における代金減額の上限は、第5条に定める借地契約の存続期間における賃料の総額に相当する額とする。
- 3 前2項における代金減額の請求額が、上限と同程度又は超過する場合、甲は、借地契約を解除することができる。この場合、乙は甲に対し、当該解除を理由とした損害賠償を請求することができない。

**（暴力団等からの不当介入の排除）**

第27条 乙は、本契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲に報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力等を行わなければならない。

**（損害賠償等）**

第28条 乙は、本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。

2 乙は、第21条第4項の規定に基づき本契約が解除された場合において、損失が生じたときは甲に対し地方自治法第238条の5第5項の規定に基づきその補償を請求することができる。

**（契約の費用）**

第29条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

**（通知事項）**

第30条 乙は、次のいずれかの事由が生じたときは、甲に対して遅滞なくその旨を書面にて通知しなければならない。

- (1) 名称、主たる事務所の所在地又は連絡先・電話番号を変更したとき。
- (2) 代表者を変更したとき。
- (3) 解散したとき。

**（協議事項）**

第31条 本契約に関する解釈の疑義又は本契約に定めのない事項については、甲と乙が協議して、別途書面で定めるものとする。

**（裁判管轄）**

第32条 この契約に関する訴訟の提起等は、宮崎地方裁判所に行うものとする。

**（強制執行の認諾）**

第33条 乙は、本契約による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。

この契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

貸付人（甲） 宮崎県北諸県郡三股町五本松1番地1  
三股町長 木佐貫 辰生

借受人（乙）

## 物件明細書

## 土地の表示

所在	地目	公簿面積
宮崎県北諸県郡三股町大字樺山字五本松3271番2	宅地	約2.2ha

## 貸付財産及び付属施設の内訳

区 分	種 目	構 造	数 量	備 考

（記載要領）

1 本表には貸付財産及び付属する工作物並びに立木竹の詳細を記載し、原状回復の際の紛争を防止できるようにしておくこと。