定 期 借 地 権 設 定 契 約 書

貸付人 墨田区（以下「甲」という。）と借受人 ＿＿＿＿＿＿＿＿（以下「乙」という。）とは、甲が東京都から貸付けを受けた都有地に関し、次の条項により、借地借家法（平成３年法律第 90 号。以下「法」という。）第 22 条に定める定期借地権の設定を目的とする土地転貸借契約書を締結する。

（目的）

第１条　甲は、東京都と甲との間で締結した定期借地権設定契約（以下「原契約」という。）に基づいて貸付けを受けた次条に掲げる土地を乙に認可保育所（以下「当該施設」という。）の敷地として有償で転貸する。この場合において、甲は、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 612 条第１項に定める賃貸人の承諾を得ていることを保証する。

（転貸物件等）

第２条　転貸物件は、次に掲げる土地（以下「この土地」という。）とし、定期借地権を設定する。

所　　在（地　　番）	地　　目	実測地積（㎡）
墨田区文花一丁目２８番	宅地	○○○㎡

２　この土地の転貸借（以下「本件転貸借」という。）については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の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がなく、また、乙は法第 13 条の規定による建物の買取りを請求することはできない。

３　本件転貸借については、法第３条から第８条まで、第 13 条及び第 18 条並びに民法第 619 条の規定の適用はないものとする。

（当該施設の種類等）

第３条　第１条の定めによりこの土地に乙が所有する当該施設の種類、構造及び規模等は、別紙１のとおりとする。

（転貸借の期間）

第４条　本件転貸借の期間は、令和○○年○月○日から令和○○年○月○日までの 50 年間とする。

（物件の引渡し）

第５条　甲は、この土地を、前条に定める期間の初日に、現状のまま乙に引き渡したものとする。ただし、当該日において乙が第６条に定める保証金の納付を遅滞している場合には、保証金の納付が完了したことを甲が確認した日に引き渡すものとする。

（保証金の納付）

第６条　乙は、保証金として、金○○○○○円（月額賃料の 30 月分）を、甲の指定する期日（転貸借期間の開始前）までにその発行する納入通知書により、その指定する場所において、納付しなければならない。

２　第９条に定める賃料の改定により、賃料が増額改定された場合には、改定後の賃料を基に、前項の保証金の額を算定した計算方法と同一の方法で算出した金額を新たな保証金とし、その金額に対し、既納の保証金額が不足するときは、その差額を、乙は甲の指定する期日までにその発行する納入通知書により、その指定する場所において納付しなければな

らない。

（保証金の返還）

第７条　甲は、本件転貸借の期間が満了したとき又は第 21 条の規定によりこの契約が解除されたときは、乙による第 23 条に基づく原状回復及びこの土地の明渡しの完了を確認後、保証金を乙に返還する。

２　甲は、前項の規定により保証金を返還する場合において、乙が甲に対して次の債務を有するときは、甲は保証金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき保証金の額からこれを差し引いた額を乙に返還するものとする。

(1)　この契約から生じる乙の甲に対する未払賃料等の債務

(2)　本件転貸借の期間が満了したとき又は第 21 条の規定によりこの契約が解除されたときにおいて、乙が第 23 条に基づく原状回復を行わないため、甲が自らこの土地の原状回復を行った場合は、当該原状回復に要した一切の費用

(3)　第 24 条第２項に規定する遅延違約金

３　乙は、前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の保証金が当該債務の額に満たないときは、その不足額を甲に支払わなければならない。

４　保証金には利子を付さない。

５　乙は、書面による甲の承認なくして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。

（賃料の支払）

第８条　乙は、この土地の賃料として年額金〇〇〇〇円を、毎年度次に定めるところに従って、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

区　　分	支　払　金　額	支　払　期　限
４月～６月分	〇〇〇円	５月末日
７月～９月分	〇〇〇円	８月末日
10 月～12 月分	〇〇〇円	11 月末日
１月～３月分	〇〇〇円	２月末日

（賃料の改定）

第９条　甲は、前条の賃料について、契約期間の初日からその満了日までの期間につき、３年ごとに次に掲げる方式により改定できるものとする。

改定賃料（円）＝Ａ×Ｂ

なお、１円未満の端数がある場合、これを切り捨てる。

Ａ（円）：従前賃料の金額

Ｂ（％）：ａ÷ｂで算出される値

なお、小数点以下第２位までとする（小数点以下第３位がある場合、これを四捨五入する。）。

ａ：賃料改定年の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数（東京都区部・総合指数）

ｂ：従前の賃料決定時の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数（東京都区部・総合指数）

２　甲は、前項の規定にかかわらず、前条の賃料が土地価格の変動により、又は近隣の土地

の地代若しくは賃料に比較して不相当となったときは、将来に向かって、賃料を改定することができる。

（延滞金）

第 10 条　乙は、第８条の賃料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、賃料の金額につき年 14.6 パーセントの割合で計算した延滞金（100 円未満の場合を除く。）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。

２　乙は、前項の支払をする場合は、甲の発行する納入通知書により、その指定する期日までにその指定する場所において支払わなければならない。

（充当の順序）

第 11 条　甲は、乙が保証金及び賃料のほか、前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が、保証金、賃料及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、賃料及び保証金の順序で充当する。

（しゅん工期限等）

第 12 条　乙は、平成〇〇年〇月〇日までにこの土地に建築する建物をしゅん工させ、遅滞なく第１条に定める使用の目的による業務を開始させなければならない。

２　乙は、やむを得ず前項に定めるしゅん工期限までに建物をしゅん工させることができない場合は、その理由及び新たな期限を申し出て、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

３　前項の場合において、乙は、甲の承諾した日までに建物をしゅん工させなければならない。

４　乙は、この土地に建築する建物をしゅん工させたときは、しゅん工の日から 10 日以内に、その旨を甲に届け出なければならない。

（禁止事項）

第 13 条　乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承認を受けたときは、この限りでない。

(1)　この土地の転借権を譲渡しないこと。

(2)　この土地の形質を変改しないこと。

(3)　この土地を第１条に定める用途以外に使用しないこと。

(4)　この土地にある乙の所有する建物を第三者へ譲渡又は貸付けをしないこと。

（原契約解除に伴う解除）

第 14 条　甲は、原契約の解除があった場合は、当然に本件転貸借を解除する。

（転借人の義務）

第 15 条　乙は、この土地を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

２　この土地を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。

３　乙は、この土地を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に供してはならない。

４　乙は、この土地を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等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。

５　甲がこの土地の管理上必要な事項を乙に通知した場合、乙は、その事項を遵守しなければならない。

６　乙は、この土地の使用に当たっては、近隣との調和のとれた利用を行うとともに、近隣

住民の迷惑とならないよう、十分に配慮しなければならない。

（新築、増改築の制限）

第 16 条　この土地に新たに建物を建築し、又は第３条に定める建物の増改築（再築を含む。）を行おうとするときは、乙は、あらかじめ書面による甲の承諾を受けなければならない。

（有益費等の請求権の放棄）

第 17 条　乙は、この土地に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用について、これを甲に請求しないものとする。

（住所等の変更の届出）

第 18 条　乙は、その住所又は氏名（法人の場合にあっては、名称）に変更があったときは、速やかに甲に届け出なければならない。

（調査協力義務）

第 19 条　甲は、この土地について、随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

２　甲は、前項の調査において、その使用方法が不適切と認めたときは、乙に対し改善を勧告するものとする。

３　乙は、この土地の使用状況について、甲の求める事項について、書面により報告しなければならない。

（違約金）

第 20 条　乙は、次条（第３項の場合を除く。）の規定により、契約を解除された場合においては、甲に対し、第８条の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

２　乙は、第 13 条又は第 15 条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第８条の年額賃料の３倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。

３　乙は、正当な理由なく前条に定める義務に違反して実地調査に協力しなかったときは、甲に対し、第８条の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

４　前３項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（契約の解除）

第 21 条　甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。

(1)　第６条に定める保証金をその指定期日までに納付しないとき。

(2)　支払期限後３月以上賃料の支払を怠ったとき。

(3)　第 12 条第１項又は第３項の規定に違反し、期限までに建物をしゅん工させなかったとき。

(4)　第 13 条の規定に違反したとき。

(5)　第 15 条第４項の規定に違反したとき。

(6)　第 16 条の規定に違反したとき。

(7)　第 19 条第２項の勧告により、改善が見られないとき。

(8)　第 20 条第２項又は第３項の規定に違反したとき。

２　甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができる。

３　甲は、転貸借期間満了前であっても、この土地を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の５第４項（第 238 条の４第５項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、この契約を解除することができる。

この場合において、契約の解除に伴うこの土地の原状回復及びこの土地の返還等については、甲乙協議の上定めるものとする。

（契約の終了）
第 22 条　第４条の期間の満了前にこの土地上の乙が所有する建物が滅失（乙による取壊しを含む。）し、乙が新たに建物を築造した場合でも、本契約は第４条の期間の満了により当然に終了するものとする。
（原状回復）
第 23 条　乙は、第 21 条第１項又は第２項の規定により契約を解除された場合又は乙の理由により本契約を終了する場合においては甲の指定する期日までに、本件転貸借の期間が満了した場合においては転貸借期間の満了日までに、自己の責任と負担で、この土地に存する建物その他の工作物を収去し、この土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲がこの土地を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。
２　乙は、前項ただし書きの場合において、この土地が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。
３　本件転貸借の期間が満了する場合において、乙は甲に対し、期間満了１年前までに、建物等の収去の計画及び建物転借人の明渡し等この土地の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
４　甲は、乙が第１項に定める原状回復を行わないときは、乙に代わって、この土地に存する建物等を除去し、この土地を原状回復することができる。この場合において乙は、甲による原状回復について異議を申し立てることができず、甲が原状回復に要した費用を負担しなければならない。
５　前項の規定により、甲が原状回復を行った場合には、甲による原状回復が完了した日をもって乙から甲へ土地の返還があったものとみなす。
（損害賠償等）
第 24 条　甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。
２　乙は第 21 条（第３項の場合を除く。）の規定によるこの契約の解除又は転貸借期間の満了により、この土地を返還する場合において、前条第１項の規定に違反したときは、返還期日の翌日からこの土地が返還された日までの期間について、遅延違約金として１日当たりの賃料相当額に当該日数を乗じて得た額の倍に相当する額を甲に支払わなければならない。
３　前項の１日当たりの賃料相当額は、第８条に規定する賃料（年額）の額を 365 で除して得た金額（１円未満の端数は切り捨てる。）とする。
４　乙は、地方自治法第 238 条の５第４項（第 238 条の４第５項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、この契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同条第５項の規定に基づきその補償を請求することができる。
（公正証書の作成及び強制執行の認諾）
第 25 条　この契約については、公正証書を作成するものとし、乙は、遅滞に係る賃料及び第 10 条に定める延滞金その他この契約に基づく一切の金銭債務につき、甲が判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを認諾する。
（契約の費用）
第 26 条　次に掲げる費用は、乙の負担とする。
(1)　この契約の締結に要する費用

(2)　公正証書作成に要する費用
(3)　その他この契約の履行に関して必要な費用

（事故発生の防止等）

第 27 条　乙は、この土地の使用に当たり、人命等に対する危険防止に万全の措置を講じなければならない。

２　乙は、この土地の使用に当たり、甲又は第三者に損害を与えたときは、全て自己の責任でその損害を賠償しなければならない。

（暴力団等排除に関する特約条項）

第 28 条　暴力団等排除に関する特約条項については、別紙２に定めるところによる。

（管轄裁判所）

第 29 条　この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、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

（疑義の決定等）

第 30 条　この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこれらに定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

甲と乙とは、本書を２通作成し、それぞれ記名押印の上、その１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

甲　　東京都墨田区吾妻橋一丁目２３番２０号
墨田区
代表者　墨田区長　山本　　亨

乙　　東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
〇〇法人〇〇〇
理事長　〇〇　〇〇

参考資料１－１

別紙１

【土地について】

所在地番	○○区○○町○丁目○番○号
地目	宅地
実測地積	○○○㎡
借地権の持分	10／10

備考（他の借地権共有者）

借地権者	無
借地権持分	無

【建物について】

種　　類	規　　模	構　　造
認可保育所	定員○○人	○○○造○○建

別紙２

暴力団等排除に関する特約条項（定期借地権設定契約）

（暴力団等排除に係る契約解除）

第１条　甲は、乙が、東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和 62 年１月 14 日付 61 財経庶第 922 号。以下「要綱」という。）別表１号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。

２　乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲に対し、定期借地権設定契約書第８条第１項の年額賃料の３倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。

３　前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

４　乙は、第１項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。

５　甲は、第１項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

６　定期借地権設定契約書第７条、第 23 条第１項及び第２項並びに第 24 条第２項及び第３項の規定は、第１項の規定による解除の場合に準用する。

（不当介入に関する通報報告）

第２条　乙は、契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。

２　前項の場合において、通報報告に当たっては、別に定める「不当介入通報・報告書」を２通作成し、１通を甲に、もう１通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。

３　甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、都の契約から排除する措置を講ずることができる。