

## 一般定期借地権設定契約書（案）

賃貸人 墨田区 を甲とし、賃借人 \_\_\_\_\_ を乙とし、甲乙間において、次の条項により甲が所有する末尾記載の土地（以下「この土地」という。）に、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条の規定に基づく定期借地権を設定する契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （本契約の目的）

第1条 甲は、この土地を建物の所有を目的とする定期借地権として乙に賃貸し、乙は、これを賃借する。

2 前項の規定により甲が設定する定期借地権（以下「本件借地権」という。）は、賃借権とする。

3 本契約は、定期借地契約であり、更新の請求又はこの土地の使用の継続による契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はなく、期間満了により本契約が終了したときは、乙は、直ちに乙が所有する建物（工作物、基礎杭等を含む。以下同じ。）を収去し、及び乙が権原によりこの土地に附属させたもの（以下「附属物」という。）を撤去（以下「建物の収去等」という。）してこの土地を更地にし、甲に明け渡さなければならない。

4 乙は、本契約が期間満了により、又は解除その他の事由により終了した場合において、建物及び附属物があるときにおいても、甲に対し、法第13条第1項の規定による当該建物及び附属物の買取りを請求することができない。

### （使用の目的）

第2条 乙は、この土地を保育所及び学童クラブの建物（以下「この建物」という。）を所有するための敷地（以下「指定用途」という。）として、使用するものとする。なお、保育所については、令和10年4月1日から令和15年3月31日までは、公私連携型保育所とし、令和15年4月1日から令和60年3月31日までは、認可保育所とする。

2 乙は、指定用途以外の用途で、この土地を使用してはならない。ただし、やむを得ない事由により、指定用途を変更する必要があるときは、変更が必要な理由、変更後の用途その他必要な事項を記載した書面により甲と協議し、あらかじめ甲の書面による承諾を受けたときはこの限りでない。

### （存続期間）

第3条 本件借地権の存続期間は、令和10年4月1日から令和60年3月31日までの50年間とする。

2 本件借地権の存続期間中にこの建物が滅失した場合において、乙がこの土地の上に建物を再築したときにおいても、存続期間を延長することはできない。

### （土地の引渡し）

第4条 甲は、この土地を前条第1項の存続期間の初日に、現状のまま乙に引き渡すものとする。

(賃貸借料)

第5条 この土地の月額賃貸借料は、金\_\_\_\_\_円とする。

- 2 甲は、乙に対し、令和10年4月1日から令和15年3月31日までの期間、賃貸借料を免除（以下「免除措置」という。）する。ただし、乙が令和 年 月 日に甲乙間で締結した墨田区公私連携型保育所等の設置及び運営に関する協定の条項に違反したときは、甲は、免除措置を取り消すことができる。
- 3 乙は、毎月月末までに、甲の発行する納入通知書により、その翌月分の賃貸借料を、甲の指定する場所において、甲に支払わなければならない。
- 4 賃貸借料の日割計算は、月額賃貸借料をその属する月の日数で除して得た金額とし、1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。
- 5 賃貸借料は、3年ごとに別紙に定める方式により改定することができる。ただし、免除措置が終了するまでの間、賃貸借料は改定しない。
- 6 前項の規定にかかわらず、賃貸借料がこの土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料に比較して明らかに不相当となったときは、甲及び乙は、協議の上賃貸借料を改定することができる。

(保証金)

第6条 乙は、賃貸借料その他本契約から生ずる乙の債務を担保するため、本契約の締結後、保証金として前条第1項の規定による賃貸借料の30か月相当額の\_\_\_\_\_円を甲が定める日までに、甲が発行する納入通知書により、その指定する場所において、甲に対し支払い、甲は、これを保証金として保管するものとする。

- 2 甲は、本契約が期間満了により、又は解除その他の事由により終了したときは、第13条第1項の規定によるこの土地の明渡しの完了を確認した後、乙の請求により、保証金を返還するものとする。この場合において、返還する保証金には利息を付さない。
- 3 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。
  - (1) 本契約から生ずる乙の甲に対する未払賃貸借料等の債務
  - (2) 乙が本契約の期間の満了又は本契約の解除その他の事由による終了に当たって、建物の取去等をせず、及びこの土地を更地としないため、甲がこれらを行う場合に係る一切の費用
  - (3) 第13条第3項の規定による遅延損害金
- 4 甲は、前項に規定する債務が保証金の額を超える場合には、乙に対し、その超える金額を請求するものとする。なお、甲から請求があったときは、乙は、当該請求額を甲に支払わなければならない。
- 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。
- 6 前条第5項又は第6項の規定により賃貸借料の金額が増減した場合においても、第1項に規定する保証金の金額は変更しない。
- 7 前項の規定にかかわらず、甲が保管する保証金の金額が新たな月額賃貸借料の25か月相当額を下回ることとなった場合は、新たな月額賃貸借料の30か月相当額を新たな保証金の額とする。この場合において、乙は、新たな保証金の額と既に納付した保証金の差額を追加して、甲に保証金として支払わなければならない。

8 第6項の規定にかかわらず、甲が保管する保証金の金額が新たな月額賃貸借料の35か月相当額を上回ることとなった場合は、新たな月額賃貸借料の30か月相当額を新たな保証金の額とする。この場合において、甲は、新たな保証金の額と既に納付した保証金の差額を、乙に返還しなければならない。

(使用上の制限)

第7条 乙は、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、甲と協議し、あらかじめ甲の書面による承諾を受けたときは、この限りでない。

- (1) この借地権を譲渡し、若しくはこの土地を転貸し、又はこれらに類する行為をすること。
- (2) この土地の形質を改変すること。
- (3) この建物及びその附属物を増築し、又は改築すること。
- (4) この建物及びその附属物を第三者に譲渡し、若しくは賃貸し、又はこれらに類する行為をすること。

(物件の管理責任等)

第8条 乙は、この土地の使用に当たり、安全の確保及び事故の予防に努めるとともに、近隣住民に配慮しなければならない。

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、全て自己の責任において損害を賠償しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第9条 乙は、この土地に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に請求しないものとする。

(調査協力義務)

第10条 甲は、この土地について、随時その使用状況を確認するため、実地に調査し、又は必要な報告を求めることができる。

- 2 乙は、前項の規定による調査を求められたときは、これに協力しなければならず、正当な理由なくこれを拒み、又は妨げてはならない。
- 3 乙は、第1項の規定による必要な報告を求められたときは、速やかに報告しなければならず、正当な理由なくこれを拒み、又は遅延してはならない。

(名称等の変更)

第11条 乙は、名称、所在地若しくは法人の代表者を変更したとき、又は合併若しくは分割が行われたときは、直ちにその旨を甲に届けなければならない。

(契約の解除)

第12条 甲は、次のいずれかに該当するときは、催告をしないで、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 乙が\_\_\_\_\_に掲げる解散事由により解散したとき。
- (2) 乙が第2条第2項、第6条第1項、第7条、第8条又は第10条の規定に違反したと

き。

- (3) 乙が賃貸借料の支払を3か月以上怠ったとき。
  - (4) 乙が賃貸借料の支払を度々遅延するなど、その遅延が本契約における甲との信頼関係を害すると認められるとき。
  - (5) 乙が手形又は小切手の不渡りにより金融機関から取引停止を受け、又は支払不能の状態に陥ったとき。
  - (6) 甲乙間で別に締結するこの建物に係る「建物譲与契約」及び「建物使用貸借契約」がそれぞれの契約で定める解除規定に基づき解除されたとき。
  - (7) 乙の役員又は使用人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。以下「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員及び暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）であるとき、又は暴力団員等が乙の経営に実質的に関与しているとき。
  - (8) 乙の役員又は使用人が乙若しくは第三者の不正な利益を図るため、又は第三者に損害を加えるために暴対法第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は暴力団員等を利用したと認められるとき。
  - (9) 乙の役員又は使用人が暴力団又は暴力団員等に対して、直接又は間接的に金銭、物品その他の財産上の利益を与え、便宜を供与し、又は暴力団の維持若しくは運営に協力したと認められるとき。
  - (10) 乙の役員又は使用人が暴力団又は暴力団員等と社会的に非難される関係を有していると認められるとき。
  - (11) 乙がその他本契約の条項に違反する等、甲との信頼関係を著しく害すると認められる事由が発覚したとき。
- 2 乙は、前項の規定により本契約が解除された場合においては、甲が受けた損害を賠償しなければならない。
- 3 乙は、第1項の規定により本契約を解除された場合においては、甲に対し、代替地及び代替建物の提供その他これに類するものを一切請求することができない。
- 4 乙は、第1項の規定により本契約を解除された場合において、損害が生じても、甲に対し、その損害の賠償を請求しないものとする。
- 5 第1項第6号から第9号までに該当する疑義が乙に生じた場合は、甲は、警視庁と該当の可否に関する情報の交換をすることができる。
- 6 甲は、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項の規定により本契約を解除することができる。
- 7 乙は、前項の規定により本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、地方自治法第238条の5第5項の規定によりその補償を請求することができる。

#### （明渡義務等）

- 第13条 乙は、本契約の存続期間が満了したときは期間満了日までに、又は本契約が解除その他の事由により終了したときは甲が指定する期日までに、自己の負担で、建物の収去等をし、及びこの土地を更地にし、甲に明け渡さなければならない。ただし、甲が建物の収去等の全部又は一部について必要がないと認めたときは、乙は、甲の指示により建物の収去等の全部又は一部をしないで、この建物を甲へ譲与した上でこの土地を明け渡すものとする。
- 2 乙は、本契約の期間満了日の1年前までに、又は本契約が解除その他の事由により終了

したときは甲が指定する期日までに、建物の収去等の計画並びにこの土地の明渡しに必要な事項を、書面により甲に報告しなければならない。

- 3 乙は、第1項に規定する本契約の期間満了日又は甲が指定する期日までに、この土地を明け渡さないときは、本契約の期間満了日の翌日又は本契約が解除された日の翌日から明渡し日まで、甲に対し賃貸借料の3倍に相当する額の遅延損害金を支払うものとする。

(立退料の不請求)

- 第14条 乙は、この土地の明渡しに当たり、立退料その他名目の如何を問わず、甲に対し、一切の金銭的な請求をしないものとする。ただし、第12条第7項の規定により損失の補償を請求するときは、この限りでない。

(契約不適合責任)

- 第15条 乙は、本契約の締結後、この土地について種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しない場合であっても、賃貸借料の減額、損害賠償等の請求及び本契約の解除をすることができない。

(延滞金)

- 第16条 乙は、本契約に基づく金員をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払日までの日数に応じ、当該金額につき年14.6%（納付期限の翌日から1年を経過する期間については、年7.3%）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（じゅん）年の日を含む期間についても、365日の割合とする。

(契約の費用)

- 第17条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(地域経済への配慮)

- 第18条 乙は、この建物を所有し、及び第2条第1項に定める保育所等を運営するに当たり、第三者に工事若しくは業務を請け負わせ、第三者から物品を調達し、又は労働者を雇用する場合は、積極的に、墨田区内に主たる事務所若しくは事業所を有する事業者が発注し、又は墨田区民を雇用するように努めるなど、地域経済の活性化に配慮しなければならない。

(管轄裁判所)

- 第20条 本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21条 本契約の各条項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、甲乙協議の上定めるものとする。

甲及び乙は、本契約の締結を証するため本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上各自その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

#### 土地の表示等

| 所在及び地番        | 地目 | 地積（公簿）  |
|---------------|----|---------|
| 墨田区亀沢一丁目39番10 | 宅地 | 297.52㎡ |
| 墨田区亀沢一丁目39番13 | 宅地 | 434.71㎡ |
| 合計            |    | 732.23㎡ |

## 賃貸借料の改定

賃貸借料は、本契約の締結後3年ごとに次に掲げる方式により改定することができるものとする。ただし、免除措置後最初の賃貸借料改定時において、項番2の「従前の賃貸借料決定時に採用した」は「本契約締結年の前年の年平均の」に、項番3の「従前の賃貸借料決定時における」は「令和9年分の」に読み替えるものとする。

### 1 計算式

$$\text{◆改定賃貸借料} = (\text{従前の賃貸借料}) \times \{(\text{物価変動率}) + (\text{相続税路線価変動率})\} \div 2$$

※1円未満の端数があるときは切り捨てる。

### 2 物価変動率の算定方法

$$\text{◆物価変動率} = (\text{賃貸借料改定年の前年の年平均の総務省統計局公表の消費者物価指数（東京都区部・総合指数）}) \div (\text{従前の賃貸借料決定時に採用した総務省統計局発表の消費者物価指数（東京都区部・総合指数）})$$

※小数点以下第2位まで（小数点以下第3位を四捨五入）とする。

### 3 相続税路線価変動率の算定方法

$$\text{◆相続税路線価変動率} = (\text{賃貸借料改定年における直近の国税庁公表の財産価格基準書の路線価}) \div (\text{従前の賃貸借料決定時における国税庁公表の財産価格基準書の路線価})$$

※小数点以下第2位まで（小数点以下第3位を四捨五入）とする。