

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・（以下「乙」という。）は、甲が所有する別紙1記載の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項に定める事業用定期借地権の設定契約（以下「本契約」という。）を以下の条項に従って締結した（以下本契約によって設定される借地権を「本件借地権」という。）。

（契約の目的）

- 第1条 甲は、乙が本件土地上に建築される建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として本件土地を乙に対して賃貸し、乙は、これを賃借する。
- 2 甲と乙は、本件借地権が賃借権であることを確認する。
 - 3 甲と乙は、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 前項の内容に変更を生じる場合は、甲乙間で別途協議の上、覚書を作成する。なお、覚書を作成した上で本件土地上に整備施設以外の建物の新築、整備施設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) 居住（入所を含む。）の用に供すること。
 - (2) 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特殊営業その他これに類する業の用に供すること
 - (3) 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
 - (4) 土壌汚染を発生させるおそれのあること
 - (5) 社会的な非難を受けるおそれのあること
 - (6) 公序良俗に反すること
 - (7) 法令に違反する用に供すること
 - (8) 政治的用途・宗教的用途に使用すること
 - (9) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供すること
 - (10) 公害等により近隣環境を著しく損なうと予想される用途に使用すること
 - (11) その他甲が不適当と認めること
 - 4 乙は、甲の書面による承諾が得られた場合を除き、本件建物を第三者に譲渡し、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、令和6年11月1日から令和31年10月31日までの25年間とする。
- 2 前項の借地期間には、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項所定の借地料を支払う義務を負う。

2 前項に規定する借地料は、別紙2第2項所定の方法により支払う。

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

(契約保証金)

第5条 乙は、本契約に基づいて生じる乙の債務を担保するため、甲に対し、別紙3第1項所定の契約保証金を、同別紙第2項所定の納付方法により納付しなければならない。

2 乙に賃料の不足その他本契約に関して発生する債務の支払遅延が生じたときは、甲は、催告なしに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。この場合において、甲は、弁済充当日、弁済充当額及び費用を乙に書面で通知する。なお、乙は、甲から充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に甲に対し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おいては、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。この場合において、契約保証金を第27条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

4 本契約の終了に伴い、乙が第19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おいて、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、それぞれ滞りなく乙に返還しなければならない。この場合において、返還される金員には利息を付さないものとする。

5 甲は、前項の債務が契約保証金の額を超える場合は、乙に対して、その超える金額を請求することができる。

6 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と相殺することができない。

7 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項に規定する場合については、この限りではない。

(延滞金)

第6条 乙は、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、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該支払金の額につき年14.6%の割合で計算した延滞金(100円未満の金員を除く。)を、甲に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、本件建物の一部又は全部を、第三者へ賃貸することができる。この場合は、次の各号の定めるところによらなければならない。

(1) 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とする。

(2) 第2条第3項の用途に使用する者に対して賃貸しないこととする。

(3) 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) 賃貸借契約の締結に先立ち、建物の賃借人に対し、法第38条第3項の規定による説明を行うこと。

- (5) 賃貸借契約の期間が、甲と乙との間で締結する本契約の存続期間を超えないこと。
- (6) 賃貸借契約の期間が1年以上である場合は、法第38条第6項の通知期間内に、建物の賃借人に対し、期間の満了により賃貸借契約が終了する旨の通知をすること。
- (7) 第3号から第6号まで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は、普通借家契約に法第39条に基づく特約を追記する契約を乙と第三者との間で締結することも可とする。

(借地権の譲渡、転貸)

第8条 乙は、甲の書面による承諾が得られた場合を除き、本件借地権を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。

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

3 甲が第1項の譲渡を承諾したときは、乙は、本件借地権とともに、甲に対する契約保証金返還請求権を当該譲渡先の第三者に譲渡し、甲は、これを承諾する。

(土地の譲渡)

第9条 甲は、存続期間中において、乙の書面による承諾なく、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譲渡先の第三者に承継させるものとし、乙は、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) 事業計画の大幅な変更
- (2) 本件建物の再築を含む増改築、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

(通知義務)

第11条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、甲に対し、直ちに書面をもって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、本件土地又は本件建物の管理及び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。

(物件保全義務)

第12条 前条第1項第3号所定のときには、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、事前に乙に通知の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。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

- (1) 第4条に定め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) 本契約で規定する乙の負うべき義務に、乙が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生じたときは、速やかに甲にその旨を報告しなければならない。

(契約の解除)

第15条 次の各号所定の事由のいずれかが乙に存する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその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土地に建物又は構造物を建築したとき。
- (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条又は第6条の金額の支払を6か月以上怠ったとき。
- (4) 第7条の各号に定める義務に違反したとき。
- (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、又は転貸したとき。
- (6) 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、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。

- (1) 手形・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等により、甲が契約を継続し難い事態になったと認めたとき。
- (6) 乙が甲との信頼関係を破壊する行為を行ったと認められるとき。
- (7) その他前各号に準ずる事由により、甲が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、警察本部からの通知に基づき、乙（乙が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この条において同じ。）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（個人である場合におけるその者、法人である場合におけるその法人の役員又は当該個人若しく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。

（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、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。

（中途解約）

第18条 乙は、本契約の存続期間中といえども、次項に定める違約金を支払うことによって、本契約を途中で解約できるものとする。この場合において、乙は、解約の6か月前までに、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。

2 乙が中途解約する場合の違約金は、その時点における借地料の1年分とする。

（原状回復義務等）

第19条 借地期間の満了、第15条若しくは第16条に基づく契約の解除又は第17条若しくは前条に基づく解約により本契約が終了する場合には、乙は、自己の費用をもって本件土地に存する建物その他乙が本件土地に付属させたものを収去し、契約終了時までには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、本件土地の明渡方法の詳細については、甲乙で協議し、これと異なる方法を定めることができる。

2 乙は、明渡しに際し、移転料、立退料等の名目のいかなを問わず、甲に対し一切の財産上の請求をすることができない。

3 本件借地権が借地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書面により甲に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返還が遅延した場合には、乙は、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相当額の倍額を、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20条 乙は、借地期間の満了又は第15条の規定に基づき本契約が解除された場合において、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、これを甲に対し請求しないものとする。

(登記)

第21条 甲と乙は、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22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することができない。

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は、乙の負担により土壌を原状に回復することとし、その場合、甲は、必要と認めるときは本契約を解除できるものとする。

(建物に設定した抵当権)

第23条 乙は、本件建物に抵当権を設定する等の処分をする場合、あらかじめ甲の承諾を得なければならない。

2 乙は、本件建物の建設資金について金融機関等から借入れをする場合、建設資金の完済後、速やかに本件建物に設定した抵当権を、乙の費用で抹消しなければならない。

(契約不適合責任等)

第24条 乙は、本契約を締結した後、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、乙が自己の負担の下に行った調査によって、甲が提示しなかった地中障害物や土壌汚染等が発見され本件事業実施の支障となる場合は、甲乙協議の上、乙の負担において適切な措置をとるものとする。この場合でも、甲は、乙に対して整備施設の完成予定日及び設計の見直しに伴う損害の賠償は行わない。

(苦情その他の紛争処理)

第25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等その他紛争が生じたときは、乙の責任において処理解決に当たらなければならない。

(契約の費用)

第26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27条 乙は、その責めに帰す事由により本件土地を損傷したときは、当該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 前項に掲げる場合のほか、乙が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。

(合意管轄裁判所)

第28条 甲と乙は、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、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29条 本契約の各条項で規定する事項に付帯する事項で詳細に定めのないものは、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 本契約の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。

本契約の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1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 住 所

名 称

代表者

別紙1 物件表示

○ 土地

所在地： 筑後市大字山ノ井字扇田766番2

地目： 宅地

地積： 2,772.14㎡

※本物件内にある看板敷地及び電柱敷地（2本）については、貸付対象外とする。

別紙2 借地料等

1 借地料の額

年額金4,290,000円とする。

借地料の起算日は第3条第1項の賃貸借契約の始期とし、期間が1年に満たない場合は、当該期間の日数によって日割計算により算出し、令和6年度の借地料は金1,774,767円とする。

2 借地料の支払方法

乙は、借地料年額を、次の各号に定める納入期限までに、甲の指定する金融機関口座に振込みにより支払う。振込費用は、乙の負担とする。

(1) 令和6年度分の納入期限は、令和6年11月30日とする。

(2) 令和7年度分以降の納入期限は、当該年度の6月30日とする。

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、初回改定時期を令和10年4月1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。

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。

改定借地料 = 従前の借地料 × 路線価変動率

※路線価変動率 = 借地料改定時に判明している最新の路線価
÷ 契約時又は従前の借地料改定時に判明している最新の路線価

※路線価は、本件地の西側前面道路（国道209号線）の相続税路線価とする。

(2) 甲又は乙は、前2項の規定にかかわらず、新施設の経年劣化等以外の通常想定し得ない各種経済変動が生じ、甲がやむを得ないものと認めたとき又は借地料が近傍類似地の地代等に比較して著しく不相当となったと甲が認めたときなど、事業の継続に重大な影響が発生するような事態が発生した場合は、乙が将来に向かって借地料の改定を請求し、協議の上、甲及び乙が合意した場合は、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

第4条第1項に規定する借地料総額（年額×25年）の100分の10に相当する金額とする。

2 契約保証金の納付方法

乙は、前項所定の金額の契約保証金全額を甲所定の方法により、本契約の締結日までに一括して納付する。