

一般定期借地権設定契約書（案）

借地権設定者豊田市（以下「甲」という。）及び借地権者●●（以下「乙」という。）は、甲の所有する別紙1の物件表示1記載の土地（以下「本件土地」という。）について、次のとおり借地契約を締結する。

なお、この契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第237条第2項の規定による豊田市議会の議決を得るまでは仮契約とし、議決を得たときは、議決の日をもって、これを本契約とみなす。

（信義誠実等の義務及び疑義の解決）

- 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。
- 2 乙は、本件土地が公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。
- 3 この契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上、解決するものとする。
- 4 甲は、乙からこの契約に基づく承認又は協議の申出があった場合は、契約の趣旨及び社会通念に照らし、合理的かつ迅速に対応しなければならない。

（契約の目的等）

- 第2条 この契約は、甲が乙に対し、次条に定める用途の建物の所有を目的として、本件土地に借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条の規定に基づく一般定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。
- 2 本件借地権は、賃借権とする。
- 3 この契約について、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はできないものとする。
- 4 乙は、甲に対し、法第13条に基づく建物買取請求権を行使することはできない。
- 5 本件借地権については、法第4条から第8条まで、法第13条及び法第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は適用しない。

（用途の指定）

- 第3条 本件土地は、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）の項第3号に定める共同住宅の用に供するものとする。この場合において、乙は、甲が設置する審査委員会の審査を経て承認された活用提案書（以下「本提案書」という。）による事業計画の用途に従って、本件土地を使用しなければならない。

- 2 前項の共同住宅は、賃貸用住宅とする。ただし、同住宅には、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）に規定するサービス付き高齢者向け住宅及びこれに類する入居者を高齢者に限定する建築物は含めないものとする。
- 3 第1項の共同住宅を複合用途建築物とする場合は、共同住宅以外の用途とする部分は地上2階以下とするものとする。

（禁止事項）

第4条 乙は、本件土地を次の各号に掲げる用途に供し、又は供させてはならない。

- （1）政治的又は宗教的な用途
- （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関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用
- （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（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用
- （4）公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用

（賃貸借期間）

第5条 賃貸借期間は、令和9年4月1日から令和●年3月31日（西暦●年3月31日）までとする。

- 2 前項の賃貸借期間には、第7条に規定する別紙1の物件表示2記載の建物（以下「本件既存建物」という。）の解体撤去の期間、第3条の用途に供する建物（以下「本件新築建物」という。）の建築に要する期間及び第23条に規定する原状回復に要する本件新築建物の解体撤去の期間を含むものとする。

（土地及び既存建物の引渡し）

第6条 甲は、前条に定める賃貸借期間の開始日において、本件土地を現状有姿（本件土地上に本件既存建物が存する状態）のまま乙に引き渡すものとする。

- 2 前項の規定による引渡しをもって、本件既存建物の所有権は、甲から乙に移転するものとする。

（本件既存建物の解体撤去）

第7条 乙は、前条の規定による引渡しを受けた本件既存建物（附属設備、工作物、立竹木、地下埋設物その他一切の動産を含む。）について、解体撤去をしなければならない。

- 2 乙は、前項の解体撤去が完了したときは、速やかに、甲に解体撤去の完了を書面により報告し、甲及び乙の現場立会いの下、完了確認を行うものとする。
- 3 乙は、本件既存建物にアスベスト含有建材が含まれることを了知し、本件既存建物の解体撤去に当たっては、大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）及び石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）等の関係法令等に従い、適切にアスベスト除去及び解体撤去を行うものとする。
- 4 本件土地及び本件既存建物の引渡し以後、本件既存建物の管理及び解体撤去に掛かる一切の費用（アスベスト除去費用を含む。）は、乙の負担とする。
- 5 本件既存建物の解体撤去に伴い、官公署等との協議及び届出が必要な場合は、乙の責任において、その一切を行うものとする。
- 6 本件既存建物の解体撤去、解体廃棄物の処理等においては、関係法令を遵守するとともに、解体撤去に伴う苦情等への対応及び第三者に損害を与えた場合の対応は、全て乙の負担において行うものとする。

（危険負担）

- 第8条 この契約の締結日から本件土地の引渡しの日までの間において、甲乙いずれの責めにも帰すことのできない事由により、本件既存建物が滅失し、又は毀損したときは、その損失は甲の負担とし、甲において必要な措置を講ずるものとする。
- 2 この契約の賃貸借期間の開始日以後において、天災その他甲乙いずれの責めにも帰すことのできない事由により、本件既存建物が滅失し、又は毀損したときは、その損失は乙の負担とする。
 - 3 前2項の場合において、乙は、本件既存建物の滅失又は毀損を理由として、この契約の解除又は賃料の減免を請求することはできない。

（使用開始期日）

- 第9条 乙は、令和14年4月1日までの特定の日において、本件土地を第3条第1項の用途に従って使用を開始するものとする。
- 2 乙は、やむを得ない事情により、前項の規定による使用開始期日の変更を必要とする場合は、事前にその理由を記載した書面を甲に提出し、甲の書面による承認を受けなければならない。

（賃料等）

- 第10条 本件土地の賃料は、令和9年4月1日から令和10年3月31日までの期間において、金（●, ●●●, ●●●）円（年額。土地貸付希望価額提案書による金額）とする。

- 2 前項の期間満了後の賃料は、毎年4月1日を基準日として、甲が別紙2に定める方法により算定した額を当該年度の開始日から適用するものとする。
- 3 乙は、次の各号に定める納付区分に従い、当該各号に定める期日までに、甲が発行する納入済通知書（納付書）により、賃料（月額賃料の3か月分）を先払いするものとする。ただし、乙が甲に申入れを行い、甲が承諾した場合は、納付方法を変更することができるものとする。
 - (1) 第1回納付：令和9年4月30日
 - (2) 第2回以後の納付：毎年6月、9月、12月及び3月の各月における金融機関の最終営業日
- 4 乙は、前項の規定による納付の期日までに賃料を納付しないときは、当該納付の期日の翌日から支払が完了した日までの遅延期間に対応して、豊田市税外収入に係る延滞金条例（昭和39年条例第7号）に基づき算定した延滞金を甲に支払うものとする。

（契約保証金）

- 第11条 乙は、この契約から生じる債務の履行を担保するため、契約保証金として金（貸付契約における初年度の賃料の年額に貸付年数を乗じた額の100分の10）円を、甲の発行する納入済通知書（納付書）により、第5条の賃貸借期間の開始日までに預託しなければならない。この場合において、契約保証金には利息を付さない。
- 2 乙がこの契約に基づく債務の履行を怠った場合は、甲は、契約保証金を当該債務の弁済に充当することができる。この場合において、甲は充当日、充当額及び充当理由を記載した書面を乙に通知するものとし、乙は、当該通知を受けた日から30日以内に不足額を追加して預託しなければならない。
 - 3 甲は、第23条に規定する原状回復その他この契約に定める義務を乙が全て履行した場合は、乙の請求に基づき、遅滞なく契約保証金の全額を返還する。ただし、前項の充当による不足額があるときは、その額を返還するものとする。
 - 4 契約保証金は、第24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。

（解体準備金の預託及び改定）

- 第12条 乙は、この契約の終了時における第23条に規定する原状回復の義務の履行を担保するため、解体準備金（以下「準備金」という。）を甲に預託しなければならない。
- 2 前項の準備金の総額は、提案書に基づく解体工事費の想定額（以下「当初想定解体費」という。）とし、乙は、提案書における事業開始日の属する事業年度の翌事業年度以後、毎年6月の賃料の支払と同時に、当年分の準備金として金●, ●●●, ●●●●円（当初想定解体費を事業期間から事業初年度の1年間を除いた期間で除した額）

以下「積立年額」という。)を甲に預託するものとする。この場合において、準備金には利息を付さない。

- 3 この契約が期間満了その他事由のいかんを問わず終了し、乙が第23条に規定する原状回復(本件新築建物等の解体撤去)に着手したときは、甲は、乙からの請求に基づき、実際の解体工事の進捗及び必要額に応じて、預託されている準備金から払い出すものとする。ただし、実際の解体費用が準備金の総額に満たない場合、甲はその残額を乙に返還し、不足する場合は、乙がその不足額を負担するものとする。
- 4 甲及び乙は、第5条第1項の賃貸借期間の開始日から5年ごとに、将来の本件新築建物等の解体費用について再見積りを行い、準備金の総額及び積立年額の妥当性を確認するものとする。この場合において、準備金が不相当となったと認められるときは、甲乙協議の上、積立額を改定するものとする。

(充当の順序)

- 第13条 乙が賃料及び延滞金を納付する場合において、当該納付額が両者の合計額に満たないときは、甲は、まず延滞金に充当し、なお残額があるときは賃料に充当するものとする。
- 2 この契約が解除された場合は、甲は、未経過期間に係る賃料の全部又は一部を第22条に規定する違約金又は第24条に規定する損害賠償に充当するものとする。この場合において、乙は、甲が通知する充当後の残額を直ちに納付するものとする。

(契約不適合責任)

- 第14条 乙は、この契約の締結後に、本件土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと(以下「契約不適合」という。)を発見した場合であっても、当該契約不適合を理由とした履行の追完の請求、賃料の減免の請求又は損害賠償その他の請求をすることができない。

(用途の変更)

- 第15条 乙は、提案書による事業の用途を変更しようとするときは、事前に変更の内容及びその理由等を記載した書面を甲に提出し、甲の書面による承認を得なければならない。

(変更等の承諾手続)

- 第16条 乙は、次に掲げる行為を行う場合は、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。
 - (1) 本件借地権又は本件新築建物を第三者に譲渡し、又は本件土地を第三者に転貸すること。

- (2) 本件新築建物に担保権を設定すること。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙が本件新築建物を居住予定者たる第三者に賃貸する場合は、甲の承諾を要しない。
- 3 乙は、本件新築建物を前項の第三者に賃貸する場合は、当該第三者に対して次に掲げる事項を記載した書面を交付して適正に説明を行い、承諾を得ることを甲に対して誓約するものとする。
- (1) この契約が法第22条に基づく一般定期借地権設定契約であること。
- (2) 賃貸借期間の満了によりこの契約は当然に終了し、契約の更新及び建物の買取請求ができないこと。
- (3) 賃貸借期間の満了までに本件新築建物を取り壊され、本件土地が平坦かつ整地された更地で返還される義務があること。
- 4 前項の説明の不備があったことを理由に、本件土地の返還遅延その他の損害が甲に生じたときは、乙は、その一切の責任を負うものとする。
- 5 甲は、必要があると認めるときは、乙に対し、第3項の説明及び承諾が適正に行われていることを証する書類の提示又は報告を求めることができる。
- 6 第1項第2号の規定により本件新築建物への担保権の設定について甲の承諾を得た場合であっても、乙は、第11条に規定する契約保証金の返還請求権及び第12条に規定する準備金の返還請求権を担保に供してはならない。

(財産保全義務等)

- 第17条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本件土地の維持保全に努めなければならない。
- 2 前項の規定により支出する費用については、全て乙の負担とし、甲に対してその償還等の請求をすることができない。
- 3 乙は、本件土地を使用する場合において、その近隣住民等から苦情又は要望等があったときは、自らの責任と費用により速やかに解決しなければならない。

(契約履行の調査等)

- 第18条 乙は、甲に対し、毎事業年度終了後3月以内に、次に掲げる書類を提出しなければならない。
- (1) 提案書による事業に係る収支状況（入居状況、賃料収入、維持管理費等）が確認できる報告書
- (2) 直前の決算における財務諸表（貸借対照表、損益計算書及びキャッシュフロー計算書）
- 2 乙は、法人の登記事項に変更があったときは、遅滞なくその旨を甲に届け出るとともに、法人登記の現在事項全部証明書を提出しなければならない。

- 3 甲は、この契約の適正な履行を確認するため必要があると認めるときは、乙に対し、本件土地の利用状況、事業収支の状況又は資産の状況について報告を求め、又は実地調査を行うことができる。この場合において、乙は、速やかにこれに協力しなければならない。
- 4 甲は、乙の財務状況、事業収支等の悪化その他の理由により、賃料の支払又は将来の更地返還に支障が生じるおそれがあると認める場合は、乙に対し、事業改善等に向けた協議を求めることができる。

(登記)

- 第19条 甲は、この契約の締結後、乙が本件借地権の設定登記を請求したときは、速やかに協力するものとし、この場合の登記に要する費用は、乙の負担とする。
- 2 この契約が解除され、又は終了したときは、乙は、自己の負担により前項の本件借地権の抹消登記を完了させなければならない。
 - 3 乙は、前項の抹消登記の手続を確実にを行うため、甲の求めがあるときは、抹消登記の申請に必要な書類（委任状等）を甲に預託するものとする。
 - 4 乙が第2項の規定による手続を履行しない場合は、甲は、乙から預託された書類等を用いて本件借地権の抹消登記に係る手続を行うものとし、当該手続に要する費用を乙に請求できるものとする。

(甲の契約解除権)

- 第20条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当すると認めた場合は、相当の期間を定めて是正を催告し、その期間内に是正がされないときは、この契約を解除することができる。ただし、乙が当該期間内に是正措置を完了した場合は、この限りでない。
- (1) 不渡処分、滞納処分若しくは強制執行を受けたとき、又は競売、破産若しくは民事再生の申立てがあったとき。
 - (2) 第3条の用途に違反して本件土地を使用したとき。
 - (3) 第10条の賃料の納付を3月以上怠ったとき。
 - (4) 甲の承諾なく第16条第1項に掲げる行為をしたとき。
 - (5) その他この契約を継続し難い重大な違反行為があったとき。
- 2 甲は、乙の役員等が次の各号のいずれかに該当していると認められる場合は、何らの催告を要せず、直ちにこの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「役員等」という。）が、暴力団又は暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき。

- (2) 役員等が、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又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) 本件土地又は本件新築建物その他工作物を暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき。
- 3 甲は、前項の規定によりこの契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償及び補償をすることは要しない。
- 4 乙は、甲が第1項及び第2項の規定によりこの契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
- 5 甲は、本件土地を公用又は公共用に供するため必要が生じた場合は、地方自治法第238条の5第4項の規定に基づき、この契約を解除することができる。

(乙による契約の解除)

- 第21条 乙は、第5条第1項の賃貸借期間中にやむを得ない事由により事業の継続ができなくなり、この契約を解除する場合は、契約を解除しようとする日の1年前までに甲に対して書面で申請し、甲の承諾を得なければならない。
- 2 甲は、前項の規定による申請の受領後30日以内に、乙に対して解除の可否を回答しなければならない。
- 3 乙がこの契約を解除した場合であっても、乙は、次条の違約金及び第23条に規定する原状回復その他この契約に基づき乙が負担する一切の債務を免れない。

(違約金)

- 第22条 乙は、次の各号の事由が生じた場合は、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9条第2項又は第18条第1項から第3項までの規定に違反した場合 金(当該年度の3か月分の賃料) 円
 - (2) 第3条、第15条又は第16条第1項の規定に違反した場合 金(当該年度の賃料年額) 円

- (3) 第20条第1項若しくは第2項又は前条の規定によりこの契約を解除した場合
金(10年分を上限とする解除日の翌日から期間満了日までの賃料相当額)円
- 2 前項の違約金は、第24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。
- 3 この契約が解除され、乙が第1項の違約金を支払う義務を負う場合において、甲が第13条第2項の規定により当該違約金の一部を未経過期間に係る賃料に充当したときは、乙は、第1項の規定にかかわらず、甲が通知した充当後の金額を納付するものとする。

(原状回復)

- 第23条 乙は、この契約が解除され、又は終了したときは、甲の指定する期日までに、本件新築建物(基礎杭等を含む。)及びこれに附帯する一切の工作物、設備等(以下「本件新築建物等」という。)を、自己の費用と責任において解体撤去をし、原状回復に代え、本件土地を平坦かつ整地された更地(以下「更地」という。)で返還しなければならない。
- 2 乙は、前項の規定により本件土地を甲に返還するときは、更地にした後、直ちに甲の検査を受け、甲の承認を得なければならない。
- 3 乙は、甲に対し、第5条第1項の賃貸借期間の満了日又は第21条の規定により契約を解除しようとする日の1年前までに、本件新築建物の取壊し及び建物賃借人の明渡しの日程等本件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 乙は、第1項の期日までに本件土地を更地として返還しなかったときは、甲に対し、この契約が終了した日の翌日から更地で返還した日までの遅延期間について、賃料相当額に第10条第4項に定める延滞金の割合を乗じて算定した額を、遅延損害金として賃料相当額に加算して支払わなければならない。
- 5 前項の遅延損害金は、次条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。
- 6 乙は、甲に対し、本件土地を返還する際の更地に要する費用の償還その他いかなる名目によっても、財産上の請求を一切行うことができない。

(損害賠償)

- 第24条 乙は、この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、その損害を賠償しなければならない。

(この契約に係る日割計算)

- 第25条 甲及び乙がこの契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条の場合を除き、閏年を含む期間についても年365日当たりの割合とし、1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

(契約の費用)

第26条 この契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

第27条 この契約に関して甲乙間に争いがある場合は、第一審専属的合意管轄裁判所を名古屋地方裁判所とする。

この契約の締結を証するためこの契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲（借地権設定者） 豊田市西町三丁目60番地

豊田市

代表者 豊田市長 太田稔彦

(担当課 企画政策部 資産経営課)

乙（借地権者）所在地

法人

代表者

別紙 1

物件表示 1

(土地の表示)

所在地	区分	数量
豊田市西町二丁目 1 9 番	宅地	1,074.39㎡
豊田市西町二丁目 9 0 番	宅地	21.61㎡
豊田市西町二丁目 9 1 番	宅地	19.45㎡

物件表示 2

(建物の表示)

所在	豊田市西町二丁目 1 9 番
家屋番号	本館
構造	鉄筋コンクリート造 3 階建
床面積	1,779.82㎡

別紙 2

第 1 0 条第 2 項に定める賃料の算定式は以下のとおりとする。

$$\text{改定賃料} = \text{現在の賃料} \times \frac{\text{改定される日の前年度の課税標準額 (A)}}{\text{現在の賃料の基準となる課税標準額}}$$

注) 改定賃料は 1 円未満切り捨て

