

## 定期借地権設定契約書（案）

貸付期間により借地借家法第 22 条に基づく一般定期借地権（50 年以上）又は同法 23 条に基づく事業用定期借地権（10 年以上 50 年未満）いずれかの契約を行うこととなり、貸付期間により契約条文が変更する箇所を【 】として記載。

## 定期借地権設定契約公正証書（案）

本職は、当事者の囑託により次の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。

賃貸人福岡市（以下「市」という。）と賃借人●●（以下「事業者」という。）は、北別館跡地活用事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業に関する事業契約書（以下「事業契約」という。）第 17 条の規定に基づき、以下のとおり定期借地権設定契約を締結する。なお、定期借地権設定契約で別段定義する場合を除き、定期借地権設定契約において使用する用語は、事業契約における定義に基づくものとする。

（目的）

第 1 条 市は、本事業の実施のため事業者の建物所有を目的として、別紙（1）にて特定される以下の敷地（以下「事業対象地」という。）に借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。その後の改正を含む。以下、「法」という。）【第 22 条】【第 23 条】に定める定期借地権（以下「借地権」という。）を設定して事業者にこれを賃貸し、事業者はこれを賃借する。

地番：福岡市中央区天神一丁目 76 番 1

地目：宅地

地積：1,499.59 m<sup>2</sup>

2 事業者は、市による事前の承諾がある場合を除き、借地権の設定に係る登記をしてはならない。

（借地権の存続期間）

第 2 条 借地権の存続期間は、別段の定めがある場合を除き、●年●月●日（以下「存続期間開始日」という。）から●年●月●日までの期間（●年間）とし、市は、存続期間開始日に事業対象地を現状にて事業者に引き渡すものとする。

(規定の不適用)

第3条 借地権は、法【第22条】【第23条】に定める定期借地権であり、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、事業者は、法13条に定める建物買取請求権を行使することができないものとする。

(貸付料及び保証金)

第4条 借地権にかかる貸付料は年額●円とする。事業者は、定期借地権設定契約締結日以降の2、5、8及び11月の各15日(以下「貸付料支払日」という。)に、当該貸付料支払日の属する月の前月の1日から、当該貸付料支払日が属する月の翌月の末日までの期間(ただし、初回の貸付料支払日においては定期借地権設定契約締結日から初回の貸付料支払日が属する月の翌月の末日までの期間)にかかる貸付料を、市に、市の指定する方法で支払う。

- 2 前項の貸付料は、支払対象期間が1年に満たないときは、当該1年未満の期間を月割及び日割で計算するものとし、月割は貸付料年額の12分の1の額とし、日割は貸付料年額の365分の1の額として計算した金額を支払うものとする。
- 3 貸付料に1円未満の端数が生じたときは切り捨てる。
- 4 事業者は、市に対し、定期借地権設定契約締結と同時に、定期借地権設定契約上の事業者の債務を担保するための保証金として、第1項に定める貸付料の24か月分に相当する額を、市の指定する期日までに預託するものとする。保証金に利息は付さないものとする。
- 5 第5条に定める貸付料が改定された場合は、前項の「定期借地権設定契約締結」は、「当該貸付料の改定」と、「第1項に定める貸付料年額」は、「当該改定時の貸付料年額と当該改定前の貸付料年額の差額」と読み替えるものとする。

(貸付料の改定)

第5条 貸付料は、定期借地権設定契約締結日以降、3年毎に、市が最低貸付料を再評価し、当該再評価貸付料が改定前の貸付料を上回った場合には、当該再評価貸付料に改定できるものとする。

- 2 前項の規定にもかかわらず、社会経済情勢の変動その他の事由により、市又は事業者が貸付料を相当でないと認めるときは、市及び事業者は、相手方に対し、貸付料改定の申し出を行うことができるものとする。

(遅延損害金)

第6条 事業者は、第4条に定める貸付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、当該貸付料の金額につき年14.6パ

一セントの割合（年 365 日の日割計算）で計算した遅延損害金（100 円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）を市に支払う。

（借地権の譲渡・転貸）

第 7 条 事業者は、市の事前の承諾を得た場合を除き、借地権について第三者に対する譲渡その他の処分を行い、又は事業対象地を転貸してはならない。

- 2 事業者が、前項に基づき市の承諾を得て借地権について第三者に対する譲渡その他の処分を行う場合には、定期借地権設定契約上の事業者の地位もあわせて当該第三者に承継するものとし、市と当該第三者との間に定期借地権設定契約の各規定が適用されるものとする。

（用途の制限）

第 8 条 事業者は、事業対象地を、事業契約、公募要綱等及び提案書に基づく範囲内の用途に供しなければならない。

（敷地の使用状況の変更）

第 9 条 事業者は、事業契約、公募要綱等及び提案書に基づくものを除き、事業対象地に新たに建物を建築し、又は提案施設の増築、改築等を行おうとするときは、公募要綱の内容を踏まえたものとし、かつその内容を市に報告した上で事前に市の承諾を得なければならない。

- 2 市が前項の承諾を与えた場合でも、借地権の存続期間は延長されない。

（敷地の管理）

第 10 条 事業者は、事業対象地を使用するにあたり善良なる管理者の注意をもって管理を行う義務を負う。

- 2 事業者は、事業対象地に投じた有益費又は必要費があっても、これを市に請求しないものとする。
- 3 市は、事業契約の規定に基づく負担を除き、事業対象地について修繕する義務を負わない。
- 4 賃借人は、事業対象地の状況が契約の内容に適合するものであることを容認し、本契約締結後、数量の不足その他契約内容に適合しないことを理由として、市に対し損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

（期間満了による終了）

第 11 条 定期借地権設定契約が借地権の存続期間満了により終了する場合の提案施

設の取扱等については、事業契約第 34 条に基づく市と事業者との協議に定めるところに従う。

(債務不履行等による終了)

第 12 条 市は、事業者が貸付料を支払わないとき、及びその他事業契約第 36 条に定める事由が生じた場合、定期借地権設定契約を解除することができる。

2 事業者は、市が定期借地権設定契約上の規定に違反し、又は義務を履行せず、かつ合理的な期間を定めて催告してもなお是正せず、又は履行しない場合には、定期借地権設定契約を解除することができる。

3 前 2 項の場合において、市が定期借地権設定契約を事業者の責めに帰すべき事由により解除する場合は事業契約第 40 条の規定に従うものとし、事業者が市の責めに帰すべき事由により解除する場合は事業契約第 41 条の規定に従うものとする。

(法令変更等・不可抗力による契約の終了)

第 13 条 市は、法令変更等又は不可抗力により本事業の継続が不能となった場合又は過分の追加費用を要することとなった場合、事業者と協議した上で、定期借地権設定契約を解除することができ、この場合には事業契約第 39 条の規定に従うものとする。

(公用、公共用に供するための契約の終了)

第 14 条 市は、事業対象地を市、国、地方公共団体その他公共団体において、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。その後の改正を含む。以下「地方自治法」という。）第 238 条の 5 第 4 項の規定に基づき定期借地権設定契約を解除することができる。

2 事業者は、前項の規定に基づき定期借地権設定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 項の規定に基づき、市に対し、その補償を請求することができる。

(損害賠償)

第 15 条 市又は事業者は、自らの責めに帰すべき事由により、相手方に損害を与えたときは、その損害を相手方に賠償しなければならない。

(公正証書の作成及び強制執行の承諾)

第 16 条 市及び事業者は、定期借地権設定契約締結後遅滞なく、定期借地権設定契

約を内容とする公正証書を作成するものとし、これに要する費用は事業者の負担とする。

2 事業者は、定期借地権設定契約に定める金銭債務の履行を怠ったときは、直ちに強制執行に服する。

(解釈)

第 17 条 定期借地権設定契約に定めのない事項については、事業契約の定めに従うものとし、事業契約にも定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は定期借地権設定契約の各条項に疑義が生じたときは、市と事業者で協議して定める。

(事業契約の適用)

第 18 条 事業契約のすべての条項は定期借地権設定契約の一部とみなされ、市及び事業者は当該条項を遵守するものとする。

(定期借地権設定契約の変更)

第 19 条 定期借地権設定契約の規定は、市及び事業者の書面による合意がなければ変更できない。

(準拠法及び管轄裁判所)

第 20 条 定期借地権設定契約は、日本国の法令に従い解釈され、定期借地権設定契約に関する一切の裁判の第一審の専属的合意管轄裁判所は、福岡地方裁判所とする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、本契約書を2通作成し、全当事者はそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

令和 年 月 日

市：福岡市中央区天神一丁目8番1号  
福岡市長 高島 宗一郎

事業者：

別紙（1）事業対象地