

## 一般定期借地権設定合意書（例）

借地権設定者横浜市（以下「甲」という。）と、借地権者〔〇〇〇〕（以下「乙」という。）とは、甲の所有する後記物件明細書の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（以下「法」という。）第 22 条で定める一般定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定に関する契約（以下「本契約」という。）に関し、次のとおり合意する。

## （信義誠実の義務）

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。

## （目的）

第 2 条 甲は、本件土地に関し平成〇年〇月〇日に甲乙で締結した現市庁舎街区活用事業に関する基本計画協定書（以下「本件協定書」という。）の附属文書として添付された基本計画書（ただし、本件協定書第 5 条第 1 項によって変更されたときは変更後のもの。以下「基本計画書」という。）に基づいた事業の実施を目的として、乙に対して本件土地を賃貸し、乙はこれを賃借する。

2 本件借地権は、建物所有を目的とする賃借権とする。

3 本契約により設定される本件借地権については、契約の更新（更新の請求又は土地の使用の継続によるものを含む。）又は建物の築造による第 4 条に規定する存続期間の延長はないものとし、乙は甲に対する法第 13 条による建物買取請求権を有しないものとする。

## （用途指定）

第 3 条 乙は、本件借地権の存続期間中、本件土地を、基本計画書に基づき、基本計画書に定める「国際的な産学連携」「観光・集客」に寄与する用途（以下、「指定用途」という。）に供しなければならない。

2 乙は、本件協定書に基づき、これを敷地として乙が整備する建物（以下「本件建物」という。）において必要な工事に着手し、本件建物を平成〇年〇月〇日（以下「指定期日」という。）までに指定用途に供しなければならない。

3 乙は、本契約に定める借地権の存続期間中、引き続き指定用途に供しなければならない。

## （存続期間）

第 4 条 本件借地権の存続期間は、平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までの〇年間とする。

## （引渡）

第 5 条 甲は、第 9 条の規定による保証金を乙が甲に対して全額預託したときに、本件土地を現状有姿で引き渡したものとする。

## （賃料）

第 6 条 本件土地の賃料は、月額金〇〇〇円とする。

2 本件土地に係る賃料の発生日は、本契約締結日からとする。ただし、月の借地期間が 1 か月に満たないときは、その月の日数による日割り計算で算出する。この場合において、1 か月は 30 日とする。

3 乙は、第 1 項に定める賃料を、甲の発行する納入通知書により甲の定める期

日までに納付しなければならない。

(賃料の改定)

第7条 賃料は、甲が社会経済情勢及びその他の理由により、その額が実情にそぐわなくなつたと判断したときは、原則として3年ごとに改定することができる。

(賃料の納付の遅延に伴う違約金)

第8条 乙は、賃料を第6条第3項に規定する支払期限までに納付しないときは、甲に対し、その納付期限の翌日から納付した日までの期間の日数に応じ、当該賃料の金額(1,000円未満の端数があるとき又は全額が2,000円未満であるときは、その端数又はその賃料を切り捨てる。)について、年14.6パーセントの割合を乗じて計算した違約金を、別途、甲の請求により、その指定する期日までに支払うものとする。ただし、違約金の額に100円未満の端数があるとき又はその全額が100円未満であるときは、甲は乙に対し違約金を徴収しないことができる。

(保証金)

第9条 乙は、甲に対し本契約の締結と同時に、乙の債務を担保するため、保証金として、賃料の18か月相当分金〇〇〇円を預託しなければならない。

2 乙が預託した保証金は、乙の甲に対する未払い債務、第25条第1項に規定する損害賠償その他本件借地権の設定契約に基づき乙が負担すべき一切の債務、及び本件土地に存する建物、工作物及び備品等の除去その他本件借地権終了時の更地返還を懈怠した際に要した費用等の一切を担保するものとする。

3 本契約の終了に伴い乙が本件建物を解体し甲に返還した場合において、甲は、本契約に関して生じた乙の債務で未払いのものがあるときは保証金の額からその未払債務額及び損害賠償の額を差し引いた金額を、また、未払いがないときは保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還しなければならない。なお、乙が預託した保証金額が前項の被担保債権額に満たない場合、乙は、甲に対し甲が指定する期日までにその不足額を支払わなければならない。保証金には利息を付さないものとする。

4 乙は、保証金返還請求権をもって、甲に対する賃料その他の債務と相殺することができない。

5 乙は、甲の書面による承認を得て第三者に本件借地権を譲渡し、かつ、これとともに甲に対する保証金返還請求権を譲渡する場合を除いて、同請求権を譲渡することはできない。

6 乙は、保証金返還請求権に質権その他の担保を設定することはできない。

(用途制限等)

第10条 乙は、本契約に定める借地権の存続期間満了の日までに、本件建物を次の各号に掲げる用に供し、又はこれらの用に供されていることを知りながら、本件建物について、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。

- (1) 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その他これらに類するものの用
- (2) 前号に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動

のために利用する等公序良俗に反する用

(3) 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

（本件借地権の譲渡）

第11条 乙は、事前の書面による甲の承認なしに、本件借地権を譲渡してはならない。

2 乙は、本件建物の所有権と分割して譲渡すること、または保証金返還請求権と分離して譲渡することはできない。

3 乙は、本件借地権を第三者に譲渡する場合には、本契約の内容を書面にて第三者に承継させなければならない。

4 甲が本条第1項の承認をしたときは、乙は、甲に対する保証金返還請求権を本件借地権の譲受人に譲渡しなければならない。

（本件土地の転貸等）

第12条 乙は、事前の書面による甲の承認なしに、本件土地を、名目のいかんにかかわらず第三者に転貸または使用させてはならない。

（指定用途の変更等）

第13条 乙は、本件協定書の変更により、指定用途を変更、もしくは、新たに建物を建築、又は建物を解体、再築又は増改築（以下、「増改築等」という。）するとき、合わせて、本契約も変更することとする。

2 前項の変更を行う場合は、第6条第1項に定める貸付料の変更も行うこととする。

（本件建物の賃貸）

第14条 乙が本件建物を第三者に賃貸する場合は次の各号をすべて満たさなければならない。

(1) 第三者と締結する契約書には、一般定期借地権上の建物の賃貸借契約であることを明記すること。

(2) 第3条の存続期間の満了により建物が壊される時に、建物の賃貸借契約が終了する旨を定めていること。

2 前項の契約が締結された場合、乙は、甲から本件建物の賃貸借契約書の提示を求められた場合、これに応じなければならない。

3 乙は、建物賃借人との賃貸借契約において法第35条の効果を生じさせないために、本契約期間満了の1年前までに、本契約期間満了により建物が取り壊される旨を、建物賃借人に通知しなければならない。

4 甲は、建物賃借人に対し、本契約が終了する1年前までに、本契約の終了時期を自ら通知できるものとし、乙はこれに異議を述べない。

（本件建物の譲渡）

第15条 乙は、事前の書面による甲の承認なしに、本件建物を譲渡してはならない。

（造作買取請求権の放棄）

第16条 乙は、本契約の終了に際し、本件建物その他本件土地に付属する建物・工作物等の買取りを、甲に請求することはできない。

(定期借地権にかかる担保権の設定)

第 17 条 乙は、事前の書面による甲の承認なしに、本件借地権に担保権を設定することはできない。

2 乙は、前項の規定により甲が本件借地権に対する担保権設定を承認した場合であっても、保証金返還請求権に対する担保設定をすることはできない。

3 甲は、前項による承認を受けた担保権の実行については担保権者と協議を行い、協定を締結することができる。

(使用上の注意義務)

第 18 条 乙は、本件土地の使用に当たり、善良な管理者としての注意義務を遵守しなければならない。

(実地調査等)

第 19 条 甲は、本件契約の履行に関し、必要があると認めるときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、正当な理由がなく前項の定めによる調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項の定めによる報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約の解除)

第 20 条 甲は、次の各号の一に該当することとなった場合は、相当の期間を定めて催告のうえ、本契約を解除することができる。

(1) 乙が不渡処分、滞納処分、強制執行を受け、または競売、破産、民事再生の申立てがあったとき

(2) 乙が本件契約に定める義務を履行しないとき

2 甲は、前項に定めるもののほか、乙が、次の各号に掲げるものであることが判明したときには、何らの催告を要せず、本件契約を解除することができるものとする。

(1) 横浜市暴力団排除条例(平成 23 年 12 月横浜市条例第 51 号)第 2 条第 2 号に規定する暴力団、同条第 4 号に規定する暴力団員等、同条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第 7 条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者(法人その他の団体にあつては、その役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。)が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。)

(2) 神奈川県暴力団排除条例(平成 22 年神奈川県条例第 75 号)第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している事実がある者

3 前 2 項の場合において、解除により乙に損害が生じても、甲はその損害の賠償の責を負わないものとする。

4 甲は、本件土地を甲において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(昭和 22 年法律第 67 号)第 238 条の 5 第 4 項の規定に基づき、本件契約を解除することができるものとし、乙は甲に対し同上第 5 項の規定に基づき、解除によって生じた損失につきその補償を求めることができるものとする。

(乙による契約解除)

第 21 条 乙は、天災地変その他乙の責に帰し得ない事由により、本件建物が滅

失または著しく損傷した場合は、甲に対して本契約の解除を申し入れることができる。

- 2 甲は、第1項の規定に基づく申し入れに対し、正当な事由があると認めるときは、本契約の解除を承認し、書面によりその旨を通知する。この場合において、本契約は、乙の解除の申し入れ後、6か月を経過したときに終了するものとする。

(更地返還及び明渡し)

第22条 乙は、本件借地権の存続期間が満了した場合または第20条もしくは第21条の規定により本契約が解除により終了する場合には、自己の費用をもって、甲の指定する期日までに、本件土地に存在する建物、工作物及び備品等を収去し、更地の状態で甲に返還しなければならない。

- 2 本件借地権が存続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、了承を得るものとする。

- 3 第1項に規定する本件土地の返還が遅延した場合には、返還すべき期日の翌日から返還した日までの期日の日数に応じ、月額賃料の3倍に相当する損害金を甲に支払わなければならない。

- 4 本契約の終了時において、甲が本件土地を更地の状態にすることなく、建物、工作物及び備品等の全部または一部を収去せずに甲に譲渡することを、甲が指示した場合、乙は、本件土地を更地にする義務を免れる。この場合においても、乙は甲に対し本件土地・建物等の整備等に要した費用を請求することはできない。

(違約金)

第23条 乙は、本件借地権の存続期間中に、次の各号の一に該当する事由が生じた場合は、それぞれ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3条、第10条、第11条及び第15条に定める義務に違反した場合、月額賃料相当額とする。
  - (2) 第14条及び第17条に定める義務に違反した場合、もしくは、事前に甲の承認を得ることなく増改築等を行った場合、月額賃料の3倍相当額とする。
  - (3) 第6条第3項及び第18条に定める義務に違反した場合において、甲がその状態を是正するため有効な措置を講じるよう催告したにもかかわらず乙が有効な措置を講じないとき、月額賃料の3倍相当額とする。
- 2 前項に規定する違約金は違約罰であって、第27条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(登記)

第24条 乙は、本契約後、甲に対し本件借地権設定登記を請求するものとし、甲は、その請求により速やかに本件借地権の設定登記を嘱託する。

- 2 本件借地権の存続期間が満了した場合または第20条もしくは第21条の規定により本契約が解除により終了する場合には、甲は、乙の負担により本件借地権の抹消登記を嘱託するものとする。

(かし担保)

第 25 条 乙は、本契約締結後に、本件土地について数量の不足その他隠れたかしがあることを発見しても、賃料の減免もしくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第 26 条 乙は、本件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、遅滞なく甲に報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力等を行わなければならない。

(損害賠償等)

第 27 条 乙は、本契約に定める条項に違反しこれにより甲に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。

2 乙は、地方自治法第 238 条の 5 第 4 項の規定に基づき本契約が解除された場合において、損失が生じたときは甲に対し同法第 238 条の 5 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。

(契約の費用)

第 28 条 本件契約締結に係る公正証書作成、一般定期借地権設定及び抹消登記、不動産鑑定評価に要する費用等第 13 条に定める契約変更に要する費用、その他契約に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(通知事項)

第 29 条 乙は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、甲に対して遅滞なくその旨を書面にて通知しなければならない。

- (1) 乙の氏名もしくは名称代表者又は住所もしくは主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (2) 合併または分割が行われたとき。
- (3) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始もしくは特別清算開始の申立てを受け、又はこれらを自ら申し立てたとき。

(本合意書の効力)

第 30 条 本合意書の各事項は、次条に定める公正証書の作成によって効力を生ずるものとする。

(公正証書の作成)

第 31 条 甲及び乙は、本合意書を内容とする公正証書を作成するものとする。

2 前項で定める公正証書については、乙の強制執行認諾文言付きとする。

(相隣関係等への配慮)

第 32 条 乙は、本件土地の引渡し以後においては、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(疑義の決定)

第 33 条 本契約に規定のない事項又は本契約の条項の解釈に疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(裁判管轄)

第 34 条 本契約に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

この契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

貸付人(甲) 横浜市中区港町1丁目1番地  
横浜市  
契約事務受任者  
横浜市都市整備局長 ○○ ○○

借受人(乙)

\*本合意書案については、平成32年4月1日に施行される改正民法により必要と認められる表記の修正を行うものとします。

物件明細書

財産の区分	土 地				
財産の所在	公簿 地目	地積(m <sup>2</sup> )		月額単価 (円/m <sup>2</sup> )	月額賃料 (円)
		公簿	実測		
横浜市中区港町一丁目1番	宅地		16,522.87		
横浜市中区港町二丁目3番1	宅地				
横浜市中区真砂町一丁目1番	宅地				
横浜市中区真砂町二丁目11番1	宅地				
横浜市中区尾上町一丁目9番	宅地				
横浜市中区尾上町二丁目23番1	宅地				
合 計 ( 6 筆 )			16,522.87		