

長期優良住宅対応定期借地権設定契約約款

(一般定期借地権・取壊免除方式)

2010.1 試作版

注) 本約款を用いた事業に問題が生じても、当センターは一切の責任を追いません

第1章 土地賃貸借契約

第1条 土地賃貸借契約

- (1) 甲は甲、乙及び他の賃借人（以下、「乙ら」という）に対し、本件土地に建物所有を目的とする賃借権（以下、「本件土地賃借権」という）を設定する（以下、「本件土地賃貸借契約」という）。
- (2) 甲及び乙は、本件土地賃借権を本件建物部分の敷地利用権割合に応じて準共有する（以下、「本件土地賃借権持分」という）。
- (3) 本件土地賃借権については、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がなく、また、乙は建物の買取りを請求することはできないものとする。
- (4) 本件土地賃借権については、借地借家法第4条乃至第8条、第13条及び第18条並びに民法第619条の適用はないものとする。

第2条 使用目的

- (1) 乙は本件土地を造成のうえ、本件建物部分を建築し所有する。
- (2) 乙は前項の目的に反して、本件土地を使用してはならない。

第3条 建物の維持管理

- (1) 乙は、本件土地賃貸借契約の存続期間中、本件建物部分を良好な状態で保全するよう努めなければならない。
- (2) 乙らは、本件建物の長期修繕計画を建物竣工後3年以内に策定し、これを管理組合の総会で決議し遵守しなければならない。

第4条 定期借地権の登記

甲と乙は、本件土地について、乙の請求があるときは乙を権利者として賃借権の設定登記をする。この場合、登記費用は乙の負担とする。

第5条 土地賃貸借契約の期間

本件土地賃貸借契約の期間は満51年間以上とし、甲及び乙らが別途協議して定

める。

第6条 賃料の支払

乙は甲に対し、本件土地賃借権持分に応じた賃料を、毎月25日限り翌月分を甲の指定する銀行口座に送金して支払う（なお、乙は甲に対し、他の賃借人の賃料の支払義務を負わない）。

第7条 賃料の改定

- (1) 賃料は、別途定める時期に下記に定める方式により改定するものとする。

記

$$\begin{aligned} \text{改定額} = & (\text{従前の賃料} - \text{従前の賃料決定時の公租公課}) \times \text{変動率} \\ & + \text{賃料改定時の公租公課} \end{aligned}$$

公租公課：本件土地に係る固定資産税、都市計画税その他の公租公課。

変動率：総務庁統計局の消費者物価指数（全国平均・総合指数）とする。

- (2) 前項の改定時期及び改定割合によることが著しく不公平となったときは、甲及び乙は別途協議するものとする。
- (3) 甲は乙に対し、改定後の賃料の支払期間の1ヶ月前までに改定額を通知するものとする。なお、通知時から賃料改定時まで公租公課等に変動があっても改定額は変更しないものとする。
- (4) 前項の通知をする場合は、甲は次の資料を乙に示すものとする。
- ① 従前の賃料決定時及び賃料改定時の公租公課の額を示す資料
 - ② 従前の賃料決定時及び賃料改定時の本条第1項の消費者物価指数を示す資料

第8条 土地の引渡

甲は乙に対し、本件土地を抵当権・質権・地上権・地役権・先取特権・賃借権等の所有権以外の権利及び差押・仮差押・仮処分等の負担がなく、かつ、占有者のない状態で引き渡さなければならない。

第9条 権利金等

本件土地賃貸借契約における権利金その他これに類する一時金の授受については、本契約に定める。

第10条の1 敷金

- (1) 乙は甲に対し、本件土地賃貸借契約に基づいて生ずる乙の債務を担保するため、本件土地賃貸借契約に際し、敷金を預託する。敷金の額は賃料の2年分に相当する額を限度として本契約で定める。
- (2) 乙は甲に対し、賃料が増額されたときは遅滞なく敷金として前項に従って計算した差額分を追加して預託し、また、甲は乙に対し、賃料が減額されたときは遅滞

なく同項に従って計算した差額分を返還しなければならない。

- (3) 乙に賃料その他本件土地賃貸借契約に関して発生する債務の支払遅滞が生じたときは、甲は、催告なしに敷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、乙は甲に対し、速やかに敷金の不足額を追加して預託しなければならない。
- (4) 甲は乙に対し、本件土地賃貸借契約の期間の満了、第 17 条の無償返還又は第 18 条の期中解約により本件土地賃貸借契約が終了し、乙の甲に対する一切の債務が履行されたときは、速やかに預託を受けた敷金を返還しなければならない。この場合、返還すべき敷金には利息を付さないものとする。
- (5) 乙は、敷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。
- (6) 乙は、敷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。但し、第 16 条に規定する場合については、この限りではない。

第 10 条の 2 保証金

- (1) 乙は甲に対し、本件土地賃貸借契約に基づいて生ずる乙の債務を担保するため、本件土地賃貸借契約に際し、保証金を預託する。保証金の額は本契約で定める。
- (2) 乙に賃料その他本件土地賃貸借契約に関して発生する債務の支払遅滞が生じたときは、甲は、催告なしに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、乙は甲に対し、速やかに保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
- (3) 甲は乙に対し、本件土地賃貸借契約の期間の満了、第 17 条の無償返還又は第 18 条の期中解約により本件土地賃貸借契約が終了し、乙の甲に対する一切の債務が履行されたときは、速やかに預託を受けた保証金を返還しなければならない。但し、第 17 条の無償返還のときは保証金の 80%を返還すれば足りるものとする。
なお、返還すべき保証金には利息を付さないものとする。
- (4) 甲は乙に対し、第 1 項の保証金の返還請求権を担保するため、本件土地に抵当権を設定しなければならない。但し、抵当権の設定費用は、乙の負担とする。
- (5) 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。
- (6) 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。但し、第 16 条に規定する場合については、この限りではない。
- (7) 甲は、第 1 項の保証金の返還義務を本件土地の所有権と分離して処分することができない。
乙は、第 1 項の保証金の返還請求権を本件建物部分の所有権と分離して処分す

ることができない。

第 11 条 承諾書の交付

- (1) 甲は乙に対し、乙が本件建物部分に抵当権を設定する場合にその旨の承諾書を求めたときは、これを交付しなければならない。
- (2) 前項の場合、甲は乙に対し、書面の交付と引き換えに金銭その他の請求をすることは一切できない。

第 12 条 公租公課の負担

甲は、本件土地賃貸借契約期間中の本件土地に対する固定資産税・都市計画税その他の公租公課を支払う。

第 13 条 建物の増改築

- (1) 乙らは、本件建物を増築・改築又は再築するときは、その旨を予め甲に通知しなければならない。この場合、増築・改築又は再築により本件建物の共用部分の共有持分又は本件土地賃借権持分に変更を生じるときは、乙らは、書面による甲の承諾がない限り、当該増築・改築又は再築をすることができない。
- (2) 甲は乙らに対し、前項の増築・改築又は再築が本件土地賃貸借契約の使用目的に反するときは、これを拒むことができる。

第 14 条 建物の賃貸

- (1) 乙は、本件建物部分を第三者に賃貸する場合には、当該第三者との建物賃貸借契約において以下の事項を定めなければならない。
 - ① 借地借家法第 22 条・第 35 条に基づき、当該第三者との建物賃貸借契約が第 5 条に定める期間の満了によって終了し、当該第三者が本件建物部分を明け渡さなければならない旨
 - ② ①を担保するために定期建物賃貸借契約（借地借家法第 38 条）とする旨
 - ③ 本件建物部分を転貸することができない旨
- (2) 乙は、乙が前項に違反したため甲に損害が生じた場合には、甲に対してその損害を賠償しなければならない。

第 15 条 土地の譲渡

- (1) 甲は乙に対し、本件土地を第三者に譲渡するときは、事前に通知しなければならない。
- (2) 甲が前項の譲渡をする場合、甲は譲受人に対し、本件土地賃貸借契約に基づく甲の乙に対する債務を承継させるものとし、乙はこれを予め承諾する。

第 16 条 譲渡・転貸等

- (1) 乙は甲に対し、乙が本件土地賃借権持分及び本件建物部分を第三者に譲渡するときは、事前に通知し、書面による甲の承諾を得なければならない。

- (2) 乙が前項の譲渡をする場合、乙は譲受人に対し、本件土地賃貸借契約に基づく乙の甲に対する債務を承継させるものとし、甲はこれを予め承諾する。
- (3) 乙は、本件土地賃借権持分を第三者に転貸することはできない。

第17条 無償返還

- (1) 甲は乙に対し、乙が次の場合の一つに該当したときは、催告をしないで直ちに、本件土地賃借権持分の無償返還を請求することができる。
- ① 賃料の支払を6ヶ月以上怠ったとき。
 - ② 賃料の支払をしばしば遅延し、その遅延が本件土地賃貸借契約における甲と乙との間の信頼関係を著しく害すると認められるとき。
 - ③ その他本件土地賃貸借契約に違反し、その違反が甲と乙との間の信頼関係を著しく害すると認められるとき。
- (2) 甲が乙に対し、前項に基づき、本件土地賃借権持分の無償返還を請求したときは、本件建物部分の敷地利権である本件土地賃借権持分は消滅することなく当然に甲に無償で返還されるものとする。
- (3) 前項の場合、本件建物部分の所有権は当然に甲に移転するものとする。但し、甲は乙に対し、実勢価格（甲が委託した不動産鑑定士による本件建物部分の査定価額）より借地権評価額を控除した価額の80%を償還しなければならない。なお、当該実勢価格がゼロを下回り乙の甲に対する支払額が生じるときは、乙は甲に対し、当該支払額の100%を支払わなければならない。
- (4) 前項の規定にかかわらず、甲の請求があるときは、乙は下記に定める方式で算出した金額を前項の償還額とすることに同意する。なお、下記のコレがマイナスの値となる場合は、乙は甲に対し、その額を支払わなければならない。

記

$\text{償還額} = \text{建物査定額} - \text{原状回復費用相当額}$
--

建物査定額＝建物共用部分の再建築費×残存率×0.8＋修繕状態による減額

- ・建物共用部分の再建築費＝本件建物共用部分の建築費×消費者物価変動率
- ・残存率＝ $(45 - n) / 45$ 年
- ・n：建物竣工時より無償返還時までの経過年数。nが45年を越える場合は、残存率を0とする。
- ・消費者物価変動率：建物竣工時より無償返還時までの消費者物価変動率（全国平均・総合指数）
- ・修繕状態による減額：甲が委託した一級建築士の査定による本件建物共用部分の修繕費用のうち乙の共用部分の共有持分に応じ

た負担額とする。但し、長期修繕計画対象外の建物の瑕疵・破損・損傷等がなく、かつ長期修繕計画に基づく修繕が実施されている場合は減額しない。

原状回復費用相当額＝本件建物共用部分の建築費×0.2×消費者物価変動率

(5) 以下の各号に掲げる費用は乙の負担とする。

- ①管理組合に対する乙の債務（管理費等の滞納額、その他）
- ②第3項に定める不動産鑑定士又は第4項に定める一級建築士の委託費用
- ③本件建物部分の所有権移転に係る公租公課及び諸費用
- ④本件建物部分の動産類の収去及び清掃に要する費用
- ⑤本件建物部分の抵当権その他一切の負担の抹消に要する費用

第18条 期中解約

- (1) 乙は甲に対し、本件建物が地震等の災害によって滅失したときは、本件土地賃貸借契約を終了させることができる。
- (2) 乙が甲に対し、前項に基づき本件土地賃貸借契約を終了させたときは、本件土地賃貸借契約の敷地利用権である本件土地賃借権持分は消滅することなく当然に甲に無償で返還されるものとする。
- (3) 第1項の場合、乙は甲に対し、他の賃借人とともに自己の費用をもって本件土地に存する本件建物の残滓を収去し、本件土地を原状に復して、更地で返還しなければならない。但し、基礎杭については地表から1メートルの範囲で収去すれば足りるものとする。

第19条 原状回復義務

- (1) 乙は甲に対し、他の賃借人とともに、本件土地賃借権の存続期間の満了時において本件建物を取り壊し、本件土地を原状に復して更地で返還しなければならない。但し、基礎杭については地表から1メートルの範囲で収去すれば足りるものとする。
- (2) 乙の前項の義務は、本件土地の更地返還が完了したときに消滅する。
- (3) 第1項に定める本件土地の更地返還が遅延した場合には、乙は甲に対し、遅延期間に応じ本件土地賃料の3倍に相当する額の遅延損害金を支払うとともに、甲の本件土地の新規事業計画の遅延に伴う損害も賠償しなければならない。但し、当該更地返還の遅延が、他の賃借人の責による場合その他乙の責に帰すことができない事由によるときは、この限りではない。

第20条 原状回復費用の積立

- (1) 乙は、第19条の原状回復義務に基づき生じる乙の甲及び他の賃借人に対する債務を担保するため、本件土地の原状回復費用の積立計画を策定し、これを管理組合

の総会で決議し実行しなければならない。

- (2) 乙は、前項の積立計画を以下の各号に基づいて策定しなければならない。
 - ①本件土地賃借権の存続期間満了5年前までに、当該積立金残高が本件土地の原状回復費用相当額を上回るように定めること。
 - ②本件土地賃借権の存続期間満了25年前までに積立を開始すること。

第2章 建物取壊しの免除

第21条 建物取壊免除の宣言

- (1) 甲は乙に対し、本件土地賃借権の存続期間満了5年前までに、第19条に定める本件建物の取壊し義務の免除を宣言することができる。この場合、甲は、当該宣言を本件建物に掲示するとともに、乙に書面で通知するものとする。
- (2) 前項の場合、乙の甲に対して負担する第19条の原状回復義務は、乙が第23条から第25条の各条項に定める甲に対する債務を履行することにより消滅する。

第22条 建物所有権の移転

- (1) 第21条2項に従い本件土地の原状回復義務が免除される場合、本件土地賃借権の存続期間満了時に、本件建物部分の所有権は当然に乙から甲に無償で移転するものとする。
- (2) 前項の場合、本件建物部分の所有権移転にかかる登録免許税、登記費用その他の費用は、甲の負担とする。
- (3) 乙は甲に対し、本件土地賃借権の存続期間満了時まで本件建物部分を引き渡すものとする。この場合、乙は本件建物部分につき抵当権その他一切の負担のない状態で引き渡さなければならない。
- (4) 前項の引渡しが遅延した場合、乙は甲に対し、遅延期間に応じ本件土地賃料の3倍に相当する額の遅延損害金を支払うとともに、甲の本件建物部分の新規事業計画の遅延に伴う損害も賠償しなければならない。

第23条 預託金

- (1) 乙らは、第22条に定める本件建物部分の所有権移転にあたり、本件建物を良好な状態に維持修繕して引き渡さなければならない。
- (2) 前項の維持修繕義務を担保するため、乙らは甲に対し、第20条に定める積立金残高を預託しなければならない。この場合、甲は、第21条1項に定める建物取壊免除の宣言書に、乙らが預託すべき額及び預託方法を記載するものとする。
- (3) 前項に定める乙らの甲に対する預託が実施された時をもって、本件建物の取壊免除は効力を発する。なお、乙らが当該預託を第21条1項の宣言日より3ヶ月以

内に実施しない場合、当該建物取壊免除の宣言は取り消されるものとする。

- (4) 前項の建物取壊免除の効力が発した場合は、乙は甲に対し、本件建物の修繕の実施を委任するものとする。この場合、甲は乙らに代わり、第2項の預託金の6割以内を用いて本件建物の共用部分の修繕を実施することができる。なお、乙は当該修繕の実施に協力しなければならない。
- (5) 第1項に定める乙の本件建物の維持修繕義務は、第2項から第4項までの各条項を遵守することにより消滅する。この場合、甲は乙らに対して、本件建物部分の引渡し終了後すみやかに、預託金の残金を返還しなければならない。

第24条 仮登記

- (1) 甲と乙は、本件建物部分につき、甲のために本件土地賃借権の存続期間満了日の所有権移転予約を登記原因とする始期付所有権移転請求権保全の仮登記手続きを行う。
- (2) 乙は甲に対し、甲が前項の仮登記手続きを行う場合にその旨の承諾書等を求めたときは、すみやかにこれを交付しなければならない。
- (3) 前項の場合、乙は甲に対し、書面の交付と引き換えに金銭その他の請求をすることは一切できない。

第25条 建物取壊免除の取消し

- (1) 第23条3項に定める建物取壊免除の効力発生日以降、本件建物が当事者の責に帰すことのできない事由で滅失又は毀損したときは、当該建物取壊免除は取り消されるものとする。
- (2) 前項の場合、乙は甲に対し、第23条2項に定める預託金の返還請求権を放棄することで、乙が甲に対して負担する第19条の原状回復義務を消滅させることができる。
- (3) 乙または他の賃借人が、第22条から第24条までの各条項に違反した場合、甲は、当該建物取壊免除を取り消すことができる。
- (4) 前項の場合、甲は乙に対し、第19条の原状回復義務の履行に代えて、第23条2項に定める預託金の返還請求権の放棄を請求することができる。なお、前項の違反が他の賃借人の責による場合その他乙の責に帰すことのできない事由によるときは、乙は甲に対し、当該預託金の返還請求権を放棄することで、乙の原状回復義務を消滅させることができる。

第3章 雑 則

第26条 遅延損害金

甲・乙は、相手方に対する賃料・家賃及び本件土地賃貸借契約に基づく金銭債務の支払を遅延したときは支払期日の翌日から完済に至るまで、年率 14.6%の割合による遅延損害金を支払わなければならない。

但し、公定歩合の3倍が年率 14.6%を上回る場合は、公定歩合の3倍の利率による遅延損害金を支払わなければならない。

第 27 条 通知義務

乙又は乙の相続人は甲に対し、次の場合直ちに通知しなければならない。

- ① 乙の住所又は氏名に変更があったとき
- ② 乙が死亡したとき

第 28 条 立退料

乙は甲に対し、本件土地又は本件建物部分の引渡し又は退去に際し、立退料その他名目の如何を問わず、これに類する金銭の要求を一切しないものとする。

第 29 条 費用償還請求権の放棄

乙は甲に対し、本件土地又は本件建物部分について必要費又は有益費を支出した場合においても、その償還を請求することはできない。

第 30 条 土地賃貸借期間の変更

乙らは甲に対し、本件建物の建設が近隣問題その他不可抗力によって著しく遅延すると予想される場合は、本件土地賃貸借期間の変更を申し入れることができる。この場合、甲は乙らに対し、特段の事情のない限り本件土地賃貸借契約期間の変更を拒むことができない。

第 31 条 土地賃貸借期間の延長

- (1) 甲又は乙らは、本件土地賃貸借契約満了5年前までに本件土地賃貸借契約の延長を協議することができる。
- (2) 甲及び乙らが本件土地賃貸借契約の延長に合意したときは、本件土地賃貸借契約はその期間延長されるものとする。

第 32 条 契約の失効

公用徴収その他の行政処分により、本件土地が収用又は使用制限され、本件土地賃貸借契約を継続することが困難になったとき、本件契約は当然終了するものとする。

第 33 条 合意管轄

本件契約に関する紛争については、本件土地の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の管轄裁判所とすることに甲・乙は合意する。

第 34 条 規定のない事項

本件契約に規定のない事項については、甲及び乙は誠意を以て協議によりこれを決定する。