

5. 定期借地権設定契約書(集合住宅・賃借権)

【前文】

賃貸人（以下「甲」という。）と賃借人（以下「乙」という。）は、甲が所有する物件表示記載の土地（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条に定める定期借地権の設定契約を以下の条項に従って締結した（以下、本契約により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）

1. 甲は、本件土地上に建築する物件表示記載の建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として乙に本件土地を賃貸し、乙はこれを賃借する。
2. 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、乙は、法第13条の規定による本件土地上の建物の買取りを請求することができない。

【建物の建築義務等】

（第2条）

乙は、物件表示に記載する条件に従い、かつ、建築基準法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。

【存続期間】

（第3条）

本件借地権の存続期間は、平成 年（西暦 年） 月 日から
平成 年（西暦 年） 月 日までの 年間とする

【賃料】

（第4条）

1. 本件土地の賃料は、月額 円とする。乙は、甲に対して、毎月 日までに、その翌月分を甲が指定する金融機関口座に振込むことにより支払わなければならない。ただし、乙が本件建物を区分した建物部分（以下「専有部分」という。）とともに本件借地権の準共有持分を第三者に譲渡した後にあっては、譲渡した借地権の準共有持分に係る賃料の部分を差し引いた金額をもって乙が甲に支払うべき賃料の額とする。
2. 甲又は乙は、 年毎に、以下に掲げる方式により算定した額に賃料を改定することを請求することができる。改定賃料の年額 = (従前の賃料の年額 - 従前の賃料決定時の公租公課の年額) × 変動率

+ 賃料改定時の公租公課の年額

公租公課とは、本件土地に係る固定資産税及び都市計画税とする。変動率とは、賃料改定年において公表されている直近の年の年平均の総務庁統計局の消費者物価指数（全国平均・総合）を従前の賃料決定時に採用した同消費者物価指数で除した数値とする。

3. 前項の規定にかかわらず、賃料が、本件土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して不相当となったときは、甲又は乙は、将来に向かって賃料の増減を請求することができる。

注1 固定資産税及び都市計画税以外の公租公課を含める場合には、その範囲を明らかにしておくことが必要である。

注2 変動率の基礎として引用し得る指数は、この他にも地域別の消費者物価指数等がある。

注3 初回の賃料改定において使用する「従前の賃料決定時の公租公課」及び「賃料改定時の公租公課」については、住宅用地の場合の固定資産税及び都市計画税の軽減の特例により初回賃料改定時の公租公課よりも次回の公租公課が低くなることもあり得ることに留意する必要がある。

【敷金】

（第5条）

1. 乙は、本契約に基づいて生ずる乙の債務を担保するため、本契約の成立後遅滞なく、甲に対し敷金として第4条に規定する賃料の か月分に相当する金員を預託しなければならない。ただし、第7条第1項の規定により本件借地権の準共有持分を専有部分とともに第三者に譲渡した後にあっては、乙の有する敷金返還請求権の金額は、譲渡した借地権の準共有持分の割合に係る敷金返還請求権の金額を差し引いた金額とする。
2. 乙は、賃料が増額されたときは遅滞なく、甲に対し敷金として、前項に従って乙が負担すべき賃料の か月分に相当する額に不足する金員を追加して預託し、また、甲は、賃料が減額されたときは遅滞なく、乙に対し同項に従って乙が負担すべき賃料の か月分に相当する額を超える部分の金員を返還しなければならない。
3. 乙に賃料の不払い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、催告なしに敷金をこれらの債務の弁済に充当することができる。甲は、この場合には、弁済充当日、弁済充当額及び費用を乙に書面で通知する。乙は、甲より充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から日以内に甲に対し敷金の不足額を追加して預託しなければならない。
4. 本契約の終了に伴い乙が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いのものがあるときは敷金の額から未払債務額を差し引いた額を、また、未払いの債務がないときは敷金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員には利息を附さないものとする。
5. 前項の場合において、未払債務額を差し引いて敷金を返還するときは、甲は、敷金から差し引く金額の内訳を乙に明示しなければならない。
6. 乙は、本件土地を原状に復して甲に返還するまでの間、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。

7. 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。ただし、第7条第4項に規定する場合についてはこの限りでない。

【権利金】【特約】

(第 条)

1. 乙は、甲に対し、本件借地権設定の権利金として 円を支払う。
2. 前項の権利金は、返還しない。

【建物の増改築等】

(第6条)

乙は、本件建物を増改築し、又は再築しようとする場合には、あらかじめ、その旨を甲に通知しなければならない。この場合において、増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借地権の準共有持分に変更を生じるときは、乙は、甲の承諾がない限り、当該増改築又は再築をすることができない。

【借地権の準共有持分の譲渡】

(第7条)

1. 第7条 乙は、甲の書面による承諾を得て、第三者に、本件建物の専有部分とともにその敷地利用権である本件借地権の準共有持分を譲渡することができる。
2. 乙が本件建物の専有部分を第三者に譲渡しようとする場合において、当該第三者が第9条を除く本契約の各条に定める契約条件を承諾し、かつ、賃料の支払いを三ヶ月以上怠った場合又は甲の承諾を得ないで本件借地権の準共有持分を譲渡した場合には甲において当該専有部分を甲に帰属させるべきことを請求することができる旨の契約条件に同意するときは、甲は、譲渡の目的である専有部分に係る本件借地権の準共有持分の当該第三者への譲渡を承諾しなければならない。
3. 前二項により乙が第三者に譲渡する本件借地権の準共有持分の割合は、専有部分の床面積の割合によって定める。
4. 甲が第1項の承諾を与えたときは、乙は、本件借地権の準共有持分とともに甲に対する敷金返還請求権のうち譲渡した本件借地権の準共有持分に係る金額の部分を当該第三者に譲渡し、甲は、これを承諾する。
5. 乙は、第三者に本件土地を転貸することはできない。

【土地の譲渡】

(第8条)

1. 甲は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合には、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。
2. 甲は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、乙に対する敷金返還債務を当該第三者に承継させな

ればならない。

【契約の解除】

(第9条)

以下の各号の一に掲げる事由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。ただし、本契約における当事者間の信頼関係が未だ損なわれていないと認められるときは、この限りでない。

- I. 第2条に従って本件建物の建築をしないとき。
- II. 第4条に規定する賃料の支払いを三ヶ月以上怠ったとき。
- III. 第5条第7の規定に違反して、敷金返還請求権を譲渡し又は担保に供したとき。
- IV. 第6条に規定する通知を行うことなく、本件建物を増改築し又は再築したとき。
- V. 第7条第1項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たとき。
- VI. その他本契約の規定に違反する行為があったとき。

【原状回復義務】

(第10条)

1. 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附属させた物を収去し、本件土地を原状に復して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 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。
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、乙は、遅延期間に応じ、本件土地の賃料の倍に相当する額の遅延損害金を甲に支払わなければならない。

注 契約書においては、原状回復の具体的内容を明確にしておく必要がある。特に集合住宅の場合には、基礎杭の処理について例えば「地下メートルまで収去を行わなければならない」等の約定が必要である。

【原状回復義務等】【特約】

(第 条)

1. 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附属させた物を収去し、本件土地を原状に復して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 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。
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、乙は、遅延期間に応じ、本件土地の賃料の

倍に相当する額の遅延損害金を甲に支払わなければならない。

4. 前各項の規定にかかわらず、甲は、本件借地権の存続期間満了 年前までに、本件借地権の存続期間満了時に本件建物を無償で譲り渡すべきことを、乙に対して請求することができる。

注 契約書においては、原状回復の具体的内容を明確にしておく必要がある。特に集合住宅の場合には、基礎杭の処理について例えば「地下メートルまで収去を行わなければならない」等の約定が必要である。

【登記】

(第 11 条)

1. 甲及び乙は、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をする。
2. 本契約が終了した場合には、乙は、第 5 条の規定による甲の敷金の返還と引き換えに、定期借地権設定登記を抹消する。

【遅延損害金】

(第 12 条)

乙は、本契約に基づき甲に対して負担する賃料その他の債務の履行を遅滞したときは、甲に対して年 % の割合による遅延損害金を支払わなければならない。

【公正証書】

(第 13 条)

甲及び乙は、本契約締結後遅滞なく、本契約を内容とする公正証書の作成を公証人に委嘱する。

【管轄裁判所】

(第 14 条)

本契約に係る紛争に関する訴訟は、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。

【協議】

(第 15 条)

本契約に定めのない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、甲及び乙は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決する。

記載例は、別ファイル「物件の表示 (集合住宅・賃借権)」を参照