

一般定期借地権設定契約書収入

印紙

借地権設定者平尾憲一（以下甲という）と、借地権者和田幸一（以下乙という）は、借地借家法（以下法という）第二二条に定める一般定期借地権を、左記約定の通り設定することを契約する。

土地の表示 東京都八王子市みずきが丘南三四五番地

宅地 平方メートル

第一条 甲は乙に対して前記の土地（以下本件土地という）を賃貸し、乙はこれを借り受ける。

2 前項の本件土地の賃借権（以下本件借地権という）は、更新あるいは建物の築造により存続期間の延長は行なわれないものとし、また、法第一三条の規定による建物の買い取りを請求することはできないものとする。

3 本件借地権については、法第四条から第八条、第一三条、第一八条ならびに民法第六一九条の適用はないものとする。

二条 本件借地権の存続期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までの五十二年間とする。

第三条 本件土地上に、乙は木造モルタル二階建て建物（以下本件建物という）

を建設する。

2 乙は本件土地を本件建物以外の目的に使用してはならない。

第四条 本件土地の賃料は一月 円とする。乙は毎月末日までに翌月分を甲の指定する場所へ持参または送金するものとする。

第五条 前条の賃料は、公租公課の増減や経済情勢の変化、あるいは近隣賃料に比較して不相応となつた場合には甲乙協議のうえ改定するものとする。

第六条 乙が本件借地権を他に譲渡し、あるいは本件土地を転貸しようとする場合には、甲の承諾を得なければならない。

2 乙が本件建物を改築、増築、または大規模修理しようとする場合には、甲の承諾を得なければならない。

3 乙が本件建物を他に譲渡しようとする場合には、甲の承諾を得なければならない。

第七条 乙が以下各号の一に該当することとなつた場合には、甲は催告を要することなく直ちに本契約を解除することができる。

一 第四条の賃料の支払いを三か月以上怠つたとき。

二 前条各項の定めにもかかわらず、甲の承諾を得ずして本件借地権の譲渡あるいは本件土地の転貸を行ない、または本件建物の改築、増築、大規模修理、他への譲渡を行なつたとき。

三 本件土地の性状・形質を甲の承諾を得ずして変更したとき。

四 その他、乙に本件借地権契約を継続しがたい背信行為があつたとき。

第八条 本件借地権の存続期間満了、または前条により本件借地権契約が解除された場合（以下、本件借地権が終了した場合という）には、乙は本件建物を取り壊し、本件土地上のその他の工作物を撤去して、本件土地を現状に復したうえで甲に明け渡さなければならない。

2 乙は本件借地権の存続期間満了の一年前までに、本件建物の取り壊しなど本件土地の明け渡しに必要な事項について、書面により甲に対して通知しなければならない。

3 本件土地の明け渡しが遅延した場合、乙は甲に対して、一年あたり本件土地の時価の六%相当額を支払わなければならない。

第九条 乙は本件借地権の存続期間満了の十年前から満了の日までに、本件建物の取り壊しなど本件土地の原状回復のための費用を積み立てるものとする。

2 前項の積立金（以下積立金という）の額および積み立て時期については、積み立てを開始する日までに甲と乙の協議のうえ決定するものとする。

3 積立金は、甲と乙の協議のうえ定める金融機関の乙名義の預金口座に積み立てるものとする。

4 乙は、積立金に質権を設定し、あるいはその他の担保に提供してはならない。但し乙が認めて甲が質権を設定する場合はこの限りではない。

5 積立金は、本件借地権の存続期間満了に際して本件建物の取り壊しなど本件土地の原状回復および明け渡しに必要な費用に充当しなければならない。

第十条 乙は甲に対して、この契約を締結する際、借地権設定権利金として金 万円を支払い、甲はこれを受領した。

2 前項の権利金は、本件借地権が終了した場合にも返還しないものとする。

第十一条 乙は甲に対して、この契約を締結する際、本契約上生ずる乙の債務を保証するため、保証金として金 万円を預託する。

2 前項の保証金は、本件借地権が終了した場合、乙の債務を控除した額を甲から乙に返還するものとする。

第十二条 甲と乙は本件借地権契約締結後すみやかに、本件土地について法第二二条の規定による一般定期借地権であることを登記するものとする。その登記費用は甲と乙が二分の一ずつ負担する。

第十三条 本件借地権契約にかかる紛争については、本件土地の所在地を管轄する東京地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。但し、第四条の賃料改定にかかる紛争については、本件土地を管轄する立川簡易裁判所を調停管轄裁判所とする。

第一四条 その他、この契約に定めのない事項については、甲と乙が協議のうえ定めるものとする。右の通り契約を締結したので、これを証するため本証書を二通作成し、甲乙各一通を保持する。

平成 年 月 日

東京都八王子市桜丘一 二 三

賃貸人(甲) 平尾 憲一 印

東京都西東京市谷保二 一 五 二 八

賃借人(乙) 和田 幸一 印