

定期借地権設定に関する予約契約書（例）

鹿児島県（以下、「甲」という。）と[代表企業]（以下、「乙」という。）とは、鹿児島港本港区エリアまちづくり事業（ドルフィンポート敷地・ウォーターフロントパーク地区）（以下、「本事業」という。）に関し、次の条項により定期借地権設定に関する予約契約を締結する。

（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。

（貸付物件）

第 2 条 貸付物件は、別紙物件明細書のとおりとする。

（本契約の締結）

第 3 条 乙は、令和〇年〇月〇日までに、甲と借地借家法（平成 3 年法第 90 号）第〇条の定期借地権の設定に関する本契約（以下、「本契約」という。）を締結しなければならない。

- 2 本契約は、定期借地権設定に関する合意書によるものとし、合意書を内容とする公正証書を作成するものとする。
- 3 乙は、第 1 項に定める期限までに本契約を締結できない場合、書面によりその理由及び新たな期限を申し出て、甲の承認を得なければならない。
- 4 甲は、期限延長を承認した場合、乙に書面で通知するものとする。
- 5 甲は、乙の責に帰すべき事由により、第 1 項に定める本契約締結の期限を延長した場合、遅延日数に応じて算出した賃料相当額の遅延損害金を徴収することができるものとする。

（賃貸借期間、賃料及び保証金）

第 4 条 賃貸借期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの〇年間とする。

- 2 賃料は、月額 金〇〇〇円とし、乙は、賃料を、本契約の規定に基づき甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。
- 3 乙は、保証金として、賃料の 18 か月相当分金〇〇〇円を本契約締結日に甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。
- 4 前項に規定する保証金は、賃貸借期間が満了したとき又は本契約が解除されたときは、乙が貸付物件を本契約が定める状態にし、甲が貸付物件の明渡し完了確認後、乙の請求により返還するものとし、返還する保証金については、利息を付さない。
- 5 賃貸借期間、賃料及び保証金に関するその他の事項については、本契約に規定するものとする。

(貸付物件の引渡し)

第5条 甲は、本契約に定める賃貸借期間の初日に貸付物件を乙に引き渡す。

(工事の着手等)

第6条 乙は、前条の定めにより貸付物件の引渡しを受けた後、甲と乙が締結する本事業に係る基本計画協定に基づき着工し、しゅん工に努めるものとする。

(予約金の預託)

第7条 乙は、この予約契約締結時に予約金として賃料の18か月相当分金〇〇〇円を甲に預託しなければならない。

- 2 前項により預託された予約金は、民法（明治29年法律第89号）第559条により準用される同法第557条に規定する手付金とは解さない。また、乙が甲に支払うべき損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(予約金の返還)

第8条 甲は、本契約締結時において、前条第1項の定めにより乙が預託した予約金を賃料前払い又は保証金の一部に充当するものとする。ただし、この予約金に利息は付さない。

- 2 次条の規定に基づきこの予約契約が解除された場合には、甲は、前条第1項の定めにより乙が預託した予約金を返還しない。

(予約契約の解除)

第9条 甲は、乙の責めに帰すべき事由によりこの予約契約に定める義務を乙が履行しない場合、この予約契約を解除することができる。

(予約契約等の費用)

第10条 この予約契約及び本契約の締結及び履行並びに本契約にかかる公正証書の作成費用に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(予約契約の変更)

第11条 この予約契約の変更は、書面で行なければならない。

(疑義の決定)

第12条 この予約契約に関し疑義のあるとき、又はこの予約契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第 13 条 この予約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。

この予約契約の締結を証するため、この予約契約書 2 通を作成し、それぞれに甲乙記名押印して各自その 1 通を保有する。

令和〇年〇月〇日

甲 [住 所]
鹿児島県
鹿児島県知事

乙 [住 所]
[名 称]
[代表者]

物件明細書