

西別府町宅地隨時申込要領

(先着順申込説明書)

令和6年12月改訂

鹿 児 島 市

随時申込み、契約の流れ

1 説明書交付

- 期間 随時（土曜日、日曜日、祝日及び年末年始を除く。）
- 場所 鹿児島市管財課（市役所本館3階）

2 物件の確認

- 物件調書を参考に、必ず現地確認をしてください。
※ 申し込みの際に「物件確認書」を提出していただきます。

3 申込受付

- 期間 随時（土曜日、日曜日、祝日及び年末年始を除く。）
- 場所 鹿児島市管財課（市役所本館3階）
※ 申込みは先着順で受け付けますが、受付開始時刻（毎日午前8時30分）に複数の申込者がいた場合は、抽選により受付の順番を決定します。（所有権分譲優先）
- 提出書類
 - ・ 申込書（所有権分譲の場合）普通財産譲渡申込書
（定期借地権設定による貸付の場合）公有財産貸付申込書
 - ・ 住民票の写し又は法人登記簿謄本等
 - ・ 物件確認書
 - ・ 市税納入状況確認承諾書

4 契約通知書受領

- 資格確認後、契約通知書を送付します。

5 契約締結

- 期限 契約通知書を受領後5日以内
- 場所 鹿児島市管財課（市役所本館3階）
※ 契約の際、印鑑証明書、契約書に必要な収入印紙（4頁参照）及び契約保証金又は敷金が必要です。

6 売買代金・保証金の納入

- 期限 納入通知書により指定した期日（契約締結日の翌日から60日以内）
- 金額（所有権分譲の場合）売買代金から契約保証金を差引いた額
（定期借地権設定による貸付の場合）「物件一覧表」記載の保証金

7 登録免許税の納入

- 期限 売買代金又は保証金の納入後（契約締結時にお預かりすることもできます。）

目 次

1	随時申込物件	P 1
2	申込者の資格	P 1
3	申込み、資格審査等	P 1～2
4	物件の確認	P 2
5	契約通知書の受領	P 2
6	契約の締結	P 2～3
7	用途の制限	P 4
8	その他	P 4
	・ (参考) 印紙税額表、登録免許税額	P 4
	・ 物件概要等	P 5～9
	・ 普通財産譲渡申込書(様式第13)	P 10
	・ 公有財産貸付申込書(様式第10)	P 11
	・ 物件確認書(様式第1)	P 12
	・ 市税納入状況確認書(様式第2)	P 13
	・ 契約通知書(様式第3)	P 14
	・ 登記依頼書(様式第4)	P 15
	・ 土地売買契約書(案)	P 16～19
	・ 定期借地権設定契約書(案)	P 20～25

随時申込要領（先着順申込説明書）

1 随時申込物件

随時申込物件は、「物件調書」のとおりです。

なお、申込時点で既に申込みがされている場合等もありますので、事前にご確認ください。

2 申込者の資格

次のいずれかに該当する方は申し込むことはできません。

- (1) 民法（明治29年法律第89号）に定める制限行為能力者
- (2) 破産法（平成16年法律第75号）に定める破産者であって復権を得ていない者
- (3) 役員等（個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号の暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められる者
- (4) 暴力団対策法第2条第2号の暴力団（以下「暴力団」という。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者
- (5) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められる者
- (6) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、若しくは関与していると認められる者
- (7) 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる者
- (8) 暴力団その他の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など、公序良俗に反する用途に使用しようとする者
- (9) 宅地を、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する業の用途に使用しようとする者
- (10) 鹿児島市税を滞納している者

3 申込み、資格審査等

(1) 申込み

先着順で申込みのあった方から随時、所有権分譲又は定期借地権設定による貸付を行います。

随時申込物件を申し込む方は、所有権分譲の場合、「普通財産譲渡申込書（様式第13）」（10頁）を、定期借地権設定による貸付の場合、「公有財産貸付申込書（様式第10）」（11頁）に必要事項を記入のうえ、添付書類を添えてお申し込みください。

※ 定期借地権設定による貸付は、借地借家法第22条に基づき、建物の建築又は所有を目的としたものに限られます。そのため、駐車場など建物の建築又は所有以外の用途ではお貸しすることができません。

(2) 添付書類

- ① 個人：住民票の写し（マイナンバー（個人番号）が記載されていないもの）
法人：法人登記簿謄本又は登記事項証明書
※ 発行日から3ヶ月以内のもの（コピー不可）
- ② 物件確認書（様式第1）（12頁）
- ③ 市税納入状況確認承諾書（様式第2）（13頁）

(3) 受付等

- ① 場所：鹿児島市管財課（市役所本館3階）
- ② 期間：随時（土曜日、日曜日、祝日及び年末年始を除く。）
申込時間は、午前8時30分から午後5時15分まで（正午から午後1時までの時間を除く。）

(4) 申込み順の決定方法

申込みは先着順で受け付けます。ただし、受付開始時刻（毎日午前8時30分）に複数の申込者がいた場合は、抽選により受付の順番を決定します。

同一区画に所有権分譲と定期借地権設定による貸付の申込みが重複した場合は、所有権分譲の申込みを優先します。

(5) 資格審査

申込みを行った方について、市税納入状況確認承諾書（様式第2）（13頁）により資格審査を行います。

(6) その他

- ① 郵送では受け付けません。必ず申込者ご本人か、申込内容について説明できる方が直接ご持参ください。
- ② 共有名義を希望する方は、共有者全員の連名で申し込んでください。

4 物件の確認

物件については、物件調書に概略を記載していますが、物件は現状有姿での引渡しとなりますので、必ず事前に現地を確認し、法令等に基づく規制や諸条件等について建築指導課等関係機関へ問合せ等の調査を行ってください。

なお、現物と物件調書の数量等が符合しない場合でも、これを理由として契約の締結を拒むことはできません。

5 契約通知書の受領

申込者の資格を満たしていた方には、「契約通知書（様式第3）」（14頁）を送付いたします。

6 契約の締結

申込者は、「契約通知書」を受領した日から5日以内に、契約に必要な書類等を鹿児島市管財課へ持参し、契約を行ってください。

※ 契約通知を受けた方が契約者となります。他の方に変更はできません。

(1) 所有権分譲の場合

① 必要書類等

ア. 実印 イ. 印鑑証明書 ウ. 契約保証金 エ. 契約書に貼付する収入印紙

② 売買代金等

契約の際に、契約金額の5%以上の契約保証金を納付していただきます。（契約時に売買代金を一括払いする場合は、契約保証金は不要です。）

また、契約締結後、60日以内に売買代金の残金をお支払いいただきます。（契約保証金は、売買代金に充当します。）

残金のお支払いの完了をもって土地の引き渡しとなります。

※ 売買代金を鹿児島市が指定する期日までに支払わなかった場合には、契約は解除となり、契約保証金は鹿児島市に帰属することになりますのでご注意ください。

※ 売買代金の分割納入はできません。

(2) 定期借地権設定による貸付の場合

① 必要書類等

ア. 実印 イ. 印鑑証明書（契約者及び連帯保証人）

ウ. 敷金 エ. 契約書に貼付する収入印紙

② 敷金・保証金

契約の際に、敷金を納付していただきます。

また、契約締結後、60日以内に保証金を納付していただきます。

土地の引渡日は、原則として公有財産貸付申込書の受付日の翌々月の1日からとし、引渡日より貸付料が発生します。

※ 契約締結日等により変更となることがあります。

(3) 登記手続き・登録免許税

① 所有権分譲の場合

売買代金の納入確認後、市が法務局へ「所有権移転登記」の手続きを行います。下記の書類等をご提出ください。

- ・納入通知書の領収書の写し
- ・登録免許税（登録免許税額は別途お知らせします。計算方法は4頁を参照。）

② 定期借地権設定による貸付の場合

定期借地権設定による貸付の場合は、「賃借権設定登記」をすることができます。保証金の納入確認後、市が法務局へ登記手続きを行います。下記の書類等をご提出ください。

- ・保証金の領収書の写し
- ・登記依頼書（様式第4）（15頁）（定期借地権設定による貸付の場合のみ）
- ・登録免許税（登録免許税額は別途お知らせします。計算方法は4頁を参照。）

※ いずれの場合も、登記に必要な登録免許税、その他本契約の締結及び履行に必要な一切の費用は申込者の負担となります。

7 用途の制限

対象物件は次の用途の制限が定められていますので、申込の際は注意して下さい。

- ・ 風俗営業法第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第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途に使用してはならない。
- ・ 暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団その他の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など、公序良俗に反する用に供してはならない。

8 その他

住宅等を建築する際に地盤補強等をされる場合の当該費用は購入者の負担となります。

本申込要領に定めのない事項は、鹿児島市契約規則及び鹿児島市会計規則その他関係法令等の定めるところによって処理します。

(参考)

印紙税額表

契約書の種類	印紙税額
定期借地権設定契約書	200円
土地売買契約書	契約金額が1千万円超、5千万円以下 : 10,000円

※ 上記の土地売買契約書に係る印紙税額は、令和9年3月31日までの間に作成されるものについて定められたものです。

登録免許税額

(所有権移転)

課税標準額 × 1.5% (令和8年3月31日までの税率)

(賃借権設定)

課税標準額 × 1.0%

※ 課税標準額は、通常市町村の固定資産税課税台帳に登録された価格(評価額)が使われます。

物 件 概 要 等

1 登記簿に記録された事項

土 地		
表題部に関する事項		
「物件一覧表(1ページ)」のとおり。		
所有権に関する事項(甲区)		所有権以外の 権利に関する 事項(乙区)
名 義 人	所有権に 係る権利に 関する事項	
氏 名 鹿児島市 住 所 鹿児島市山下町11番1号	な し	な し

2 法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限

① 都市計画法 市街化区域

② 建築基準法

ア 用途地域 第1種低層住居専用地域

イ 建築面積の限度(建ぺい率制限) 50%

ウ 延べ面積の限度(容積率制限) 80%

エ 敷地は幅員約5mの舗装済公道に接しています。

オ 私道の変更又は廃止制限 公道につき該当しない。

(2) (1)以外の法令に基づく制限 無し

3 私道に関する負担等に関する事項 無し

4 飲用水・電気及びガスの供給並びに排水施設の整備状況

直ちに利用可能な施設	
飲用水	鹿 児 島 市
電 気	九 州 電 力 株 式 会 社
ガ ス	日 本 ガ ス 株 式 会 社
排 水	汚水・雑排水・・・ 鹿児島市
	雨 水 …… 側 溝
備 考	鹿児島市給水条例に基づく給水負担金が必要です。

5 引渡し時の形状・構造 現状有姿渡し

6 造成宅地防災区域内か否か 造成宅地防災区域外

- 7 土砂災害警戒区域内か否か 土砂災害警戒区域内
- 8 津波災害警戒区域内か否か 津波災害警戒区域未設定
- 9 洪水浸水想定区域内か否か 洪水浸水想定区域外
- 10 その他条件等

1	地耐力（地盤）補強費用	建物の建築にあたって、地盤補強が必要となった場合の費用は、譲受人（又は借受人）の負担となります。
2	電柱・支線等の取り扱い	①電柱・支線等の占用物件について、所有者（九州電力）と手続きをし、電柱敷地料を受領してください。 ②敷地外への移設はできません。 ※連絡先 九州電力送配電株式会社 0800-777-9449
3	擁壁の境界の取り扱い	①東側隣地(3260-96)へ擁壁の一部が越境しており、隣接地の所有物となります。 ②南側隣地(3260-48)の擁壁の一部が本地へ越境していますが、本地の所有物となります。
4	契約不適合責任	買主は、本契約締結後、売買物件が契約内容に適合しない（権利の不適合を含む）ものであることを発見しても、追完請求権の行使、売買代金の減額若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します。ただし、買主が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合にあっては、引渡しの日から2年間は、この限りではないものとします。なお、売主の責任の範囲は、売買代金の額を限度とします。

11 定期借地権設定契約の内容

1	土地の権利	賃借権
2	借地権の種類	借地借家法第22条に基づく一般定期借地権
3	契約期間	52年間 ※借地権譲渡の場合、当初契約の残っている期間を引き継ぎます。
4	定期借地権の特約	①契約期間満了後の契約更新はありません。 ②建物の再築等による存続期間の延長はありません。 ③建物の買取請求権はありません。
5	土地の使用目的	建物の建築又は所有
6	貸付料	①月額13,301円 ②当月分を当月末支払。又は、当該年度分の一括前払。 ③市が発行する納付書又は口座振替（鹿児島銀行のみ）によ

		<p>る支払となります。</p> <p>④納付書は1年度分を毎年4月に送付します。</p>
7	貸付料の改定方法	<p>市は、貸付料を改定することができます。</p> <p>①3年間の消費者物価指数の変動を基にした物価変動率により改定します。</p> <p>②次回改定は、令和9年4月です。</p> <p>③詳細は、鹿児島市星ヶ峯五丁目及び西別府町宅地貸付料等改定要領に基づきます。</p>
8	保証金	<p>①保証金額1,958,250円</p> <p>②住宅ローン等の融資を受ける場合で、事前に市の承諾を受けた場合に限り、保証金返還請求権に質権設定ができます。</p> <p>③契約が終了し、土地を返還した後にお返しします。お返しするときに利息はつきません。なお、本契約にかかる未払債務額がある場合は、差し引いてお返しします。</p>
9	敷金	<p>①敷金79,806円</p> <p>②質権等の担保権設定はできません。</p> <p>③契約が終了し、土地を返還した後にお返しします。お返しするときに利息はつきません。なお、本契約にかかる未払債務額がある場合は、差し引いてお返しします。</p>
10	借地権の譲渡	<p>事前に市の承諾を得た上で、借地権を第三者に譲渡できます。</p> <p>①借地権、建物の所有権、保証金返還請求権及び敷金返還請求権を分離して譲渡することはできません。</p> <p>②契約書等の書面で、第三者に借主の地位を承継させる必要があります。</p>
11	借地権の転貸	<p>原則として、転貸はできません。</p>
12	借地権の相続	<p>相続が発生したときは、市に通知してください。</p> <p>①借地権、建物の所有権、保証金返還請求権及び敷金返還請求権をそれぞれ別の者が相続することはできません。</p> <p>②建物を共有で相続する場合は、借地権も準共有で相続し、名義人は同じ人としてください。</p>
13	期間内解約	<p>①借主に責任がない理由で、建物が滅失した場合等には、解約の申し入れができます。</p> <p>②やむを得ない理由により解約を申し出る場合は、解約をしようとする日の1年前までに申し入れを行い、市が認めた場合は、解約できます。</p>

14	建物完成時の届出	建物が完成(増改築を含む)し、建物の登記をしたときは、建物の登記事項全部証明書を提出してください。
15	建物の増改築等	増改築又は再築を行う場合は事前に市の承諾が必要です。
16	建物の賃貸(借家)	建物の賃貸をするときは、建物の借主に対して、定期借地権が期間満了により終了する年月日を契約書に記載する等書面で告知し、その旨をすぐに市に通知してください。
17	契約終了時の借主の義務 (原状回復義務)	契約期間の満了、契約解除、解約により契約が終了する場合は、建物や工作物等を解体・撤去し、元の状態(市が最初に貸付をした状態)に戻したうえで、返還してください。なお、この費用は借主の負担となります。
18	本契約に係る各登記費用	賃借権の設定登記をすることができます。また、借地権譲渡の際に賃借権の設定登記がなされている場合は、移転登記は必ずしなければなりません。登記にあたって必要となる登録免許税等の費用は、借主等の負担となります。 (参考)登録免許税額＝土地の固定資産税評価額×1% ※当初の賃借人が賃借権設定登記を行わなかった場合は、以降、定期借地権の譲渡や相続等をしたときに、譲り受けた方は登記(賃借権移転登記)ができません。
19	契約の解除に関する事項	借主が、本契約の各条項に違反した場合、市は本契約を解除することがあります。
20	事前承諾事項	次のことについては、事前に市に書面で通知し、承諾を得ることが必要です。 ア 借地権を譲渡するとき。 イ 借地権に担保権等の権利を設定するとき。 ウ 建物を譲渡するとき。(共有にするときを含む) エ 建物に抵当権等の担保権の登記をするとき。 オ 建物等の増改築又は再築を行うとき。 カ 土地の現状及び形質を変更するとき。(擁壁の撤去等)
21	市への通知事項	次のことがあったときは、すぐに市に書面で通知してください。 ア 住所、氏名、電話番号等に変更があったとき。 イ 建物の全部又は一部の所有権の変動があったとき。 ※この場合は、借地権、保証金返還請求権及び敷金返還請求権を併せて譲渡する必要があります。
22	土地の購入 (買取オプション)	契約期間中に土地を買い取ることができます。 当初譲渡価格は、13,055,000円

23	譲渡価格の改定	<p>①3年間の基準地価格の変動を基にした地価変動率により改定します。</p> <p>②次回改定は、令和9年4月です。</p> <p>③詳細は、鹿児島市星ヶ峯五丁目及び西別府町宅地貸付料等改定要領に基づきます。</p>
24	連帯保証人について	<p>①契約に際しては連帯保証人が必要となります。</p> <p>②連帯保証人に対しては、借主から契約の内容を十分に説明し、理解してもらったうえで契約してください。</p> <p>③未婚の未成年者、成年被後見人、被保佐人、被補助人等は連帯保証人になれません。</p>
25	注意を要する事項 (共有について)	<p>建物を共有で所有する場合は、借地権も準共有とし、名義人は同じ人としてください。</p> <p>例／建物が夫婦共有の場合は、借地権も夫婦の準共有で契約してください。</p>

11 その他

以下の書類が必要な場合は、鹿児島市管財課(099-216-1158)までお問い合わせください。

- ① 図面(地積測量図)
- ② 貸付料及び譲渡価格の改定方法について
- ③ 鹿児島市星ヶ峯五丁目及び西別府町宅地貸付料等改定要領

様式第13

普通財産譲渡申込書

年 月 日

鹿児島市長 殿

申込者 住所

氏名

電話

次のとおり普通財産を買い受けたいので、市の関係条例、関係規則を遵守のうえ申し込みます。

財産の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 工作物		
所在地	鹿児島市西別府町3260番49		
地目又は構造	宅地	数量	256.36㎡
申込理由	宅地購入のため		

(様式第1)

物 件 確 認 書

令和 年 月 日

鹿児島市長 下 鶴 隆 央 殿

(申込者) 住 所
氏 名

鹿児島市有地の売買契約に係る普通財産譲渡申込において、私が譲渡申込をする下記物件の法令に基づく規制、現状及びその他諸条件について十分確認いたしました。

よって、後日これらの事項について鹿児島市に対し、一切異議、苦情等の申し立ては行いません。

記

区画番号	所 在 地

(注意事項)

共有名義で申し込む場合は、申込者欄に各名義人を連記してください。

(様式第2)

市税納入状況確認承諾書

鹿児島市が行う西別府町宅地の公募申込に必要な資格の確認のため、私の市税等の納入状況について、管財課において確認することを承諾します。

令和 年 月 日

鹿児島市長 下 鶴 隆 央 殿

住所

氏名

※この承諾書は、納税証明書の添付を省略するために提出いただくもので、納入状況の確認結果は、鹿児島市が行う西別府町宅地の公募申込に必要な資格の確認以外の目的には使用しません。

(注意事項)

共有名義で申し込む場合は、名義人ごとに1通提出してください。

見 本

(様式第3)

契 約 通 知 書

管財 第 号
令和 年 月 日

様

鹿児島市長 下 鶴 隆 央

先に申込みのあった西別府町宅地申込みに係る申込資格を満たすことを確認しました。
つきましては、契約を締結しますので、令和 年 月 日 () までに下記の必要書類等をご持参くださいますようお願いいたします。

記

区画番号	
所在地番	鹿児島市西別府町 番
譲渡価格 貸付料年額	円
提出期限	令和 年 月 日 () まで
提出場所	鹿児島市管財課 (本館3階)
提出書類等	

(様式第4)

登記依頼書

令和 年 月 日

鹿児島市長 殿

申込者住所

氏名

電話

令和 年 月 日に鹿児島市と締結（確認）した定期借地権設定契約に基づき、
賃借権設定等の登記を依頼します。

土地の所在（地番）	鹿児島市西別府町3260番49	
借地権の存続期間	令和 年 月 日 から 令和 年 月 日まで	
依 頼 事 項	1	賃借権設定
	2	その他（ ）
備 考		

(注1) 登記に要する費用は、全て申込人が負担すること。

(注2) 契約が終了した際は、申込人の費用で登記を抹消すること。

土地売買契約書（案）

売出人 鹿児島市（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、次のとおり土地売買契約を締結する。

（売 買）

第1条 甲は、土地（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

土地の所在	地 番	地 目	地 積 (㎡)

2 売買物件の面積は登記簿上の面積によるものとし、第9条、第12条及び第16条の規定に関わらず、登記簿上の面積と実測による面積に相違があっても、甲及び乙は、当該相違による売買代金の増減額の請求、不足分の引渡請求、契約の解除及び損害賠償請求は行わないものとする。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金 ， ， 円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約と同時に契約保証金として、金 ， 円（売買代金の額の100分の5以上）を甲に支払うものとする。

2 前項の契約保証金は、第14条第2項及び第16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。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、第1項の契約保証金を前条の売買代金に充当するものとする。

5 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

（売買代金の支払期限及び方法）

第4条 乙は、第2条に規定する売買代金の額から前条第1項に規定する契約保証金の額を除いた金額を、令和〇年〇月〇日までに納入通知書により甲に支払わなければならない。

（所有権の移転）

第5条 売買物件の所有権は、乙が第2条の売買代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

（所有権移転の登記）

第6条 売買物件の所有権移転登記は、第2条の売買代金を乙が完納した後、甲が所轄法務局に対し登記の嘱託をするものとする。

2 乙は、第2条の売買代金を完納したときは、遅滞なく所有権移転登記に必要な書類を甲に提出するものとする。

3 所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

（売買物件の引渡し）

第7条 売買物件は、乙の第2条の売買代金を完納時と同時に、現状のまま引渡しがあったものとする。

（危険負担）

第8条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時まで、売買物件が甲、乙双方の責めに帰することができない事由により滅失又はき損した場合には、乙は、代金の支払いを拒むことができる。

（契約不適合責任）

第9条 乙は、本契約締結後、売買物件が契約内容に適合しない（権利の不適合を含む）ものであることを発見しても、追完請求権の行使、売買代金の減額若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。ただし、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合にあっては、引渡しの日から2年間は、この限りではない。なお、甲の責任の範囲は、売買代金の額を限度とする。

（用途制限）

第10条 乙は、本契約締結の日から5年を経過する日までの間、売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類する業の用途に使用してはならない。

2 乙は、売買物件について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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）その他の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など、公序良俗に反する用に供してはならない。

（違約金）

第11条 乙は、前条に定める義務に違反したとき又は次条の規定により契約を解除されたときは、売買代金の100分の10に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、既に乙が支払った売買代金をもって充当することができる。

3 第1項の違約金は、第14条第2項及び第16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ものとする。

（契約の解除）

第12条 甲又は乙は、相手方がその債務を履行しない場合において、相手方に対し相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りではない。

2 次に掲げる場合には、甲又は乙は、前項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 相手方の債務の全部の履行が不能であるとき。

(2) 相手方が債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 相手方の債務の一部の履行が不能である場合又は相手方がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達成することができないとき。

(4) 前各号に掲げる場合のほか、相手方がその債務の履行をせず、他方当事者が前項の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

3 一方の当事者の債務の不履行が相手方の責めに帰すべき事由によるものであるときは、相手方は前2項の規定による契約の解除をすることができない。

4 乙が次のいずれかに該当する場合には、甲は乙に対し、第1項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

(2) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

(3) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

(5) 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

5 第9条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による解除権の行使を妨げない。

（返還金等）

第13条 甲又は乙が、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を甲は返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用を甲は返還しない。

3 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を甲は償還しない。

（乙の原状回復義務）

- 第14条 乙は、甲が第12条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、現状のまま返還することができる。
- 2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。
- 3 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。
(融資利用の特約)
- 第15条 乙が、第2条の売買代金支払の一部につき、融資を利用する場合において、当該金融機関による融資決定が第4条に規定する支払期限の10日前までに承認されないときは、甲又は乙は、本契約を解除することができる。
- 2 乙は、前項の規定により契約解除を行うときは、詳細な事由を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。
- 3 第1項の規定により契約を解除したときは、甲は受領した契約保証金を返還するものとする。ただし、乙が本契約に支出したその他の必要費用は、返還しないものとする。
(損害賠償)
- 第16条 甲又は乙は、相手方がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。
- 2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、甲又は乙は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。
- (1) 債務の履行が不能であるとき。
(2) 相手方がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
(3) 債務が契約によって生じたものである場合において、本契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。
- 3 第9条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による損害賠償請求の行使を妨げない。
(返還金の相殺)
- 第17条 甲は、第13条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第11条に定める違約金又は第14条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。
(契約の費用)
- 第18条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。
(債権譲渡の禁止)
- 第19条 乙は、本契約により生じる甲に対する債権を第三者に譲渡してはならない。
(疑義の決定)
- 第20条 本契約の各条項又は本契約に定めのない事項について疑義を生じたときは、法令及び甲の条例、規則等の定めるところに従うほか、甲乙協議のうえ決定するものとする。
(裁判管轄)
- 第21条 本契約に関する訴えは、鹿児島地方裁判所を専属的合意裁判管轄とする。

上記の契約締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

売払人（甲） 鹿児島市山下町1 1 番 1 号
鹿児島市
代表者 鹿児島市長 下 鶴 隆 央

買受人（乙）

定期借地権設定契約書(案)

賃貸人 鹿児島市（以下「甲」という。）と賃借人 （以下「乙」という。）は、甲が所有する末尾記載の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条に定める定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定契約を以下の条項に従って締結した。

（契約の目的及び特約の合意等）

第1条 甲は、本件土地上に乙が建物（以下「本件建物」という。）を建築し、又は所有すること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 甲及び乙は、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いことを確認する。

3 乙は甲に対して、本件建物の買取りの請求をしないものとする。

（建物の建築義務及び土地の用法等）

第2条 乙は、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、本件土地及び建物を良好な状態に維持しなければならない。

2 乙は、本件土地の形状及び形質について、地盤を損傷する恐れのない範囲の変更を除き、本契約締結時の状態を維持するものとする。ただし、第10条の規定に基づきあらかじめ甲の承諾を得た場合はこの限りではない。

3 乙は、本件土地に、本件建物のほか、本件建物に附属する外構等の工作物を設置することができる。

（存続期間）

第3条 本件借地権の存続期間は、令和〇〇年（西暦20〇〇年）〇月〇日から令和〇〇年（西暦20〇〇年）〇月〇日までの52年間とする。

（貸付料）

第4条 本件土地の貸付料は、月額〇〇,〇〇〇円とする。ただし、本契約に定める存続期間の開始月及び終了月において、その期間が1月に満たない場合は、当該月の日数で日割計算するものとし、1円未満の端数は切り捨てるものとする。

2 乙は、前項に規定する貸付料を、毎月末日（以下「支払期限」という。）までに、甲の指定する方法により支払う。ただし、支払期限が鹿児島市の休日を定める条例第1条に規定する休日に当たるときは、これらの日の翌日をもって期限とする。

3 乙は、第1項に規定する貸付料について、当該年度分を一括して前払いすることができる。

（貸付料の改定）

第5条 甲は、前条の貸付料の改定をすることができる。

2 甲は前項の改定について、鹿児島市星ヶ峯五丁目及び西別府町宅地貸付料等改定要領（以下「要領」という。）に基づき行うものとする。

（遅延損害金）

第6条 乙は、本契約に基づき甲に対して負担する貸付料その他の債務の履行を遅延したときは、支払期限の翌日から履行があるまでの間、甲に対して年14.6%（納入期限の翌日から起算して1月を経過するまでの期間については年7.3%）の割合で計算した遅延損害金を支払わなければならない。ただし、各年の特例基準割合（当該年の前年に租税特別措置法

第93条第2項の規定により告示された割合に年1%を加算した割合)が年7.3%に満たない場合は、その年においては、年14.6%の割合にあつては当該特例基準割合に年7.3%を加算した割合とし、年7.3%の割合にあつては当該特例基準割合に年1%を加算した割合(当該加算した割合が年7.3%を超える場合は、年7.3%の割合)とする。

(敷金)

第7条 乙は、本契約に基づき発生する債務を担保するため、本契約の成立と同時に、甲に対し敷金として第4条に規定する貸付料の月額6月分に相当する金員を甲の指定する方法で預託しなければならない。

2 甲は、第18条の規定による本件土地の返還が完了した場合は、本契約に基づく未払いの債務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、また未払債務額がないときは敷金の額を、乙に返還するものとする。この場合において、返還すべき金員には、利息は付さない。

3 前項の場合においては、甲は、未払債務額の内訳を乙に明示するものとする。

4 乙は、第18条の規定による本件土地の返還が完了するまでの間、敷金返還請求権をもって甲に対する債務と相殺することはできない。

5 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11条の規定による譲渡の場合においては、この限りでない。

(保証金)

第8条 乙は、本契約に基づき発生する債務を担保するため、本契約の成立後、甲に対し保証金として〇,〇〇〇,〇〇〇円を預託しなければならない。

2 前項の保証金は、令和〇〇年〇月〇日までに甲の指定する方法で預託しなければならない。

3 甲は、第18条の規定による本件土地の返還が完了した場合は、次の各号に掲げる本契約に基づく未払いの債務があるときは保証金の額から未払債務額を差し引いた額を、また未払債務額がないときは保証金の額を乙に返還するものとする。この場合において、返還すべき金員には、利息は付さない。

(1) 前条第2項に基づき敷金から未払債務額を差し引いた後、なお未払債務額が残る場合はその額

(2) 本契約に基づく遅延損害金

(3) その他本契約に基づき発生した乙の債務

4 前項の場合において、甲は、未払債務額の内訳を乙に明示するものとする。

5 乙は、第18条の規定による本件土地の返還が完了するまでの間、保証金返還請求権をもって甲に対する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。ただし、次条又は第11条に規定する場合においては、この限りでない。

7 第21条の規定により乙が本件借地権の存続期間中において本件土地を購入する場合は、第3項に定める乙に返還すべき金員を、本件土地の購入費用に充当することができる。

(保証金返還請求権の担保差入禁止の例外)

第9条 乙は、本件借地権の設定及び本件建物の建築のため金融機関から融資を受ける場合は、事前に書面による甲の承諾を受けた場合に限り、保証金返還請求権を第三者に質入れをすることができる。

2 前項の規定は、乙が第11条の規定により本件借地権を第三者に譲渡する場合であつて、当該第三者が本件借地権及び本件建物等の譲渡のため金融機関から融資を受けるとき準用す

る。

(事前承諾事項)

第10条 乙は次の各号のいずれかに該当する行為をしようとするときは、あらかじめその旨を甲に書面により通知し、その承諾を得なければならない。

- (1) 本件借地権の全部又は一部を第三者に譲渡するとき。
- (2) 本件借地権に担保権又はその他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定するとき。
- (3) 本件建物の全部又は一部を第三者に譲渡するとき。
- (4) 本件建物に抵当権等の担保権設定の登記をするとき。
- (5) 本件建物及びこれに附属する工作物等の増改築又は再築を行うとき。
- (6) 本件土地の現状及び形質を変更するとき。

(借地権の譲渡)

第11条 乙は、あらかじめ書面による甲の承諾を得た場合に限り、第三者に本件借地権を譲渡することができる。

- 2 前項の場合において、乙は当該第三者に本件借地権とともに敷金返還請求権及び保証金返還請求権を譲渡するものとし、甲はこれを承諾するものとする。
- 3 第1項の場合において、乙は当該第三者に対し、書面をもって本件借地権者の地位を承継させなければならない。
- 4 本件借地権は、建物の所有権と分離して譲渡することはできない。
- 5 第1項の場合において、乙は、当該第三者の審査等を十分に行い、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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第2号の暴力団（以下「暴力団」という。）などの反社会的集団及びその構成員の排除に努めなければならない。

(土地の転貸)

第12条 賃借人は、本件土地を第三者に転貸することはできない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- (1) 本件土地に九州電力株式会社又は西日本電信電話株式会社が所有する電柱、電話柱、支柱、支線等の工作物が存在する場合において、当該工作物の所有者に対し、本件土地のうち当該工作物が占有する部分を転貸するとき。
- (2) 市長がやむを得ないと認めるとき。

(借地権の相続)

第13条 乙を被相続人とする相続が発生したときは、その相続人は、速やかにその旨を書面にて甲に通知しなければならない。

- 2 乙は、遺贈又は遺言等により、本件借地権と敷金返還請求権及び保証金返還請求権をそれぞれ別の者に帰属させてはならない。
- 3 乙の相続人は遺産分割により、本件借地権、敷金返還請求権及び保証金返還請求権をそれぞれ別の者に帰属させてはならない。
- 4 乙の相続人であって本件借地権を準共有にて相続した者は、その準共有持分にかかわらず、甲に対して本契約に基づく責務を連帯して負うものとする。

(建物賃借人に対する告知)

第14条 乙が本件建物を第三者に賃貸又はその他の方法で使用収益させる場合は、乙は遅滞なく当該第三者に対し、本件借地権がその存続期間の満了により終了する年月日を書面により告知し、かつ、告知した旨を甲に対し書面により通知するものとする。

(届出事項)

第15条 乙は、次に掲げる事項が生じた場合は、直ちに書面をもって甲に届け出なければならない。

- (1) 住所又は所在地、氏名又は商号、代表者及び連絡先電話番号の変更
- (2) 合併、解散その他これに類する変動
- (3) 本件建物の全部又は一部の所有権等の変動

2 乙は、本件建物を第三者に賃貸又はその他の方法で使用収益させたときは、直ちに書面をもって甲に届け出なければならない。

3 乙は、本件建物の建築又は第10条第5号に定める甲の承諾を受けた本件建物の増改築等が完了し、登記を行ったときは、本件建物の登記(全部)事項証明書を甲に提出しなければならない。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が次に掲げる事項に該当する場合は、催告しないでこの契約を解除することができる。

(1) 第2条、第4条、第6条から第8条まで及び第10条から第13条までのいずれかの規定に違反したとき。

(2) 次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等(乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。

)が暴力団対策法第2条第6号の暴力団員(以下この号において「暴力団員」という。)であると認められるとき。

イ 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

オ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(3) 銀行取引停止処分を受け又は破産、民事再生、会社更生手続の申立てを受け、若しくはこれらの申立てをしたとき。

(4) その他本契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき。

(解約の申入れ)

第17条 乙は、本件借地権の存続期間中において、乙の責めに帰すことのできない事由により本件建物が滅失又は著しく毀損し修繕又は再築ができない場合は、甲に対し書面により契約の解約の申入れを行うことができる。

2 乙は、前項に定めるもののほか、本契約の解約の申入れを行う場合は、甲に対し書面により、かつ、契約の解約をしようとする日(以下「解約日」という。)の1年前までに行い、甲がやむを得ないと認めたときは、解約日をもって本契約を終了することができる。

(原状回復義務)

第18条 乙は、本契約が終了し、又は契約が解除された場合は、本件建物その他賃借人が本件土地に附属させた物全てを自己の費用により収去し、本件土地を原状に復して返還しなけ

ればならない。ただし、第21条又は第22条の規定により本契約が終了した場合はこの限りではない。

2 本件借地権が存続期間の満了及び前条第2項の規定により本契約が終了する場合、乙は、契約が終了する日の1年前までに、前項の原状回復を行うために甲が必要と認める事項について、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、本件土地の貸付料の2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 乙は、本件建物及びこれに附属する工作物等本件土地に定着するもの全ての除却その他本件土地の原状回復に要した費用について、その内容にかかわらず、甲に請求することはできない。

(苦情その他の紛争処理)

第19条 乙は、本件土地及び本件建物の使用、管理などに伴い、近隣住民等第三者からの苦情その他紛争が生じたときは、乙の責任において処理解決に当たらなければならない。

(登記)

第20条 甲及び乙は、本契約締結後、本件土地について定期借地権設定登記の手続をすることができる。

2 本契約が終了した場合は、乙は、定期借地権設定登記を抹消するものとする。

3 本条に関する費用は乙の負担とする。

(土地の購入)

第21条 乙は、本契約期間中において、本件土地を購入することができる。

2 前項の場合の譲渡価格は、〇〇,〇〇〇,〇〇〇円とする。

3 甲は、前項の譲渡価格について、要領に基づき改定を行うものとする。

4 第1項の規定により甲と乙が本件土地の売買契約を締結し、乙が売買代金を完納した時点で本契約は終了するものとする。

(不可抗力による契約の終了)

第22条 天災地変その他甲又は乙のいずれの責めにも帰すことのできない事由により、本件土地が滅失又は大部分が毀損し使用不能となった場合は、本契約はその時点で終了するものとする。

2 前項の場合において、甲及び乙は、それぞれ相手方に対し損害賠償の請求はしないものとする。

(損害賠償)

第23条 乙は、乙が本契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、これを賠償しなければならない。

(信義誠実等の義務)

第24条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(定めのない事項)

第25条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、関係法令及び甲の条例、規則によるほか、甲、乙協議の上定めるものとし、協議が整わないときは、甲の解釈によるものとする。

(管轄裁判所)

第26条 本契約に関する訴えは、鹿児島地方裁判所を専属的合意裁判管轄とする。

(連帯保証人)

第27条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる一切の債務を極度額〇〇,〇〇〇,〇〇〇円の範囲内で負担しなければならない。

(連帯保証人に対する履行の請求の効力)

第28条 甲の連帯保証人に対する履行の請求は、乙に対しても、その効力を生ずるものとする。

以上本契約成立の証として本書2通を作成し、甲及び乙は署名押印の上、それぞれ1通を保管する。

令和 年 月 日

甲 鹿児島市山下町11番1号
鹿児島市
代表者 鹿児島市長 下 鶴 隆 央

乙

連帯保証人

土地の表示

土地の所在	地 番	地 目	地 積 (㎡)
鹿児島市西別府町	〇〇〇〇番〇〇	宅地	〇〇〇. 〇〇