**地上権設定予約契約書**

土地所有者 ●● ●●（以下「甲」という。）と地上権者 合同会社●●（以下「乙」という。）は、次のとおり地上権設定予約契約（以下「予約契約」という。）を締結した。

**（地上権設定予約の合意）**

**第１条**　甲は、甲所有の別紙記載の土地（以下「本件土地」という。）に、乙のために、乙を地上権者とする地上権（以下「本件地上権」という。）を設定することを予約する。

**（目　的）**

**第２条**　乙は本件土地上に、太陽光発電所及びその関連設備（以下、「本件発電設備」という。）の建設及び運営等による太陽光発電事業（以下、「本事業」という。）の用に供する太陽光発電事業施設所有の目的のために本件土地を使用するものとし、その他の用途に使用してはならない。

**（予約完結権）**

**第３条**　予約完結権は乙のみが有するものとし、乙の予約完結権行使の意思表示のあったときは、甲の何らの意思表示なくして当然に地上権設定契約（以下「本契約」という。）が成立する。予約完結権行使の時期は、本事業の工事着手時を目処とする。

**２**　甲は、乙に対し、予約契約締結後●年を経過したしたときは、相当の期間を定めて、その期間内に予約完結権を行使するか否かを確答すべき旨の催告をすることができる。この場合において、乙がその期間内に確答しないときは、予約契約は効力を失う。

**３**　予約完結権行使の意思表示は書面をもって行わなければならない。

**（地　代）**

**第４条**　乙は、甲に対し、１年あたり、面積（第２項の面積をいう。）に対して金●円/㎡を乗じる方法により地代を算出し（１円未満の端数が生じた場合は切り捨てとする。）、本契約成立時に１年分を支払い、以後、１年経過後、毎年、翌年分の地代として、甲が別途指定する口座に振り込む方法により支払う。ただし、送金手数料は乙の負担とする。

**２**　本件土地の面積は別紙記載の登記簿面積によるものとし、実測面積がこれと相違するとしても、甲及び乙は、互いに地代の増減その他の請求をすることができない。

**３**　乙は、本条第一項の地代の支払いを、乙が別途指定する第三者から甲に支払うこともできるものとする。

**（期　間）**

**第５条**　本件地上権の存続期間は、本契約成立から22年とする。

**２**　期間の満了に際して、甲及び乙は、事前の協議により本契約を更新することができるものとする。

**（地上権設定登記）**

**第６条**　本契約が成立したときは、甲は、乙に対し、第４条第１項の地代の支払と同時に、本件土地について地上権設定登記手続を行う。

**２**　前項の登記に要する登記手続費用及び登録免許税等の費用は、乙の負担とする。

　ただし、甲の住所変更、担保抹消など甲の事情に基づく登記等の費用は、甲の負担とする。

**３**本契約が存続期間満了、契約解除その他の事由により終了したときは、甲及び乙は、速やかに地上権の抹消登記を行うものとする。ただし、甲に帰責事由がない場合の地上権抹消の登記手続費用は乙の負担とする。

**（反社会的勢力ではないことの確約）**

**第７条**甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約する。

1. 自らが、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）第２条第２号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと
2. 甲又は乙が法人の場合、自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。以下同じ。)が反社会的勢力ではないこと
3. 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと
4. 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
5. 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
6. 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

**（土地の適正な使用）**

**第８条**　乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用し、土壌の汚染等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。

**２**　乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス又は汚水の排出等によって近隣に迷惑となるような行為を行ってはならない。

**３**乙は、本件土地の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

* 1. 本件土地を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること
  2. 本件土地又は本件土地の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること
  3. 本件土地を反復継続して反社会的勢力に利用させること

**（地上権の譲渡、転貸）**

**第９条**　乙は、甲の承諾なく第三者に、本件地上権を譲渡し、又は本件土地を転貸できる。ただし、反社会的勢力への譲渡及び転貸は一切認められない。

**２**　乙は、前項に従い、本件地上権を譲渡する場合、甲に対する保証金等の返還請求権（以下「返還請求権」という。）を有するときは、本件地上権とともに返還請求権を当該第三者に譲渡するものとし、甲はこれを予め承諾する。

**（土地の譲渡）**

**第10条**　甲は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。ただし、反社会的勢力への譲渡は一切認められない。

**２**　甲は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、予約契約及び本契約上の地位並びにこれらの契約に基づく権利及び義務の一切（甲の乙に対する保証金等の返還債務を含むがこれに限られない。）を当該第三者に承継させるものとする。

**（通知義務）**

**第11条**　甲又は乙は、次の各号のいずれかに該当することとなった場合は、直ちに、その旨を予約契約の相手方に書面により通知しなければならない。

　一　氏名若しくは名称、代表者又は住所若しくは主たる事業所の所在地を変更したとき

　二　合併又は分割が行われたとき

**（表明保証）**

**第12条**　甲は、以下の事項が予約契約締結日及び本契約成立日において真実であることを表明し、保証するものとする。甲は、予約契約締結日以降に表明及び保証事項に反する事実が判明した場合に直ちに乙に通知するものとする。

1. 甲は、本件土地について完全かつ有効な所有権を有しており、本件土地及びこれに付随する一切の権利は、甲のみに帰属し、甲のみが本件土地に関する一切の処分権限を有すること
2. 本件土地については、第三者に対する譲渡、担保設定、第三者の賃借権その他の利用権の設定その他予約契約に基づく仮登記及び本件地上権に優先する権利の設定又は仮登記及び本件地上権に損害を及ぼす又はその恐れのある処分が一切行われておらず、如何なる負担（抵当権、根抵当権、仮登記担保権等の担保権、差押、仮差押、仮処分、滞納処分、保全差押を含む。）も存在しないこと
3. 本件土地及びこれに付随する一切の権利について、判決、決定、命令又は裁判上の和解の対象となっていないこと。本件土地及びこれに付随する一切の権利に関連し、訴訟その他の法的手続（第三者による差押え、保全処分、保全差押え、強制執行又は競売等の申立を含むが、これらに限定されない。）、紛争解決手続又は行政手続が、裁判所その他の紛争解決機関又は政府機関に係属しておらず、その恐れもないこと
4. 本件土地の境界について、隣接する土地の所有者又は占有者との間で、訴訟、調停、仲裁その他の法的手続又は紛争解決手続は一切存在せず、隣接する土地の所有者又は占有者から境界につき、クレーム、異議、不服又は苦情はないこと。本件土地に隣接する土地の建物又は構造物又は第三者の所有物による本件土地に対する不法な侵害は一切存在しないこと

**（約束事項）**

**第13条**　甲は、本件土地の所有権、本件地上権その他の本件土地に関する権利関係に関して、第三者からの異議の申立て又は権利（本件地上権に劣後することとなる権利を除く。）の主張等があったときには、自己の責任及び費用により解決するものとする。

**２**　第三者が本件土地の全部若しくは一部を使用し又は本件土地にその所有物を放置することなどにより、乙による本件土地の使用が妨害され、乙が当該第三者による妨害を排除しようとする場合、甲は、本件土地の所有者としてこれに協力するものとする。

**３**　甲は、本契約成立日以前であっても、乙が本事業の遂行のために必要とする場合は乙が本件土地に立ち入ることを承諾する。

**４**　甲は、乙につき破産手続、民事再生手続、特別清算、その他これらと同様の法的手続(将来制定されるもの及び将来適用されることになるものを含む。)の申立てを行わず、また、乙の資産について強制執行又は保全処分を行わず、かつ、かかる強制執行及び保全命令を申し立てる権利をあらかじめ放棄する。

**５**甲及び乙は、予約契約の存在及び内容並びに本契約に関し当事者間で既に開示又は交換され、今後交換される情報につき、相手方当事者の事前の同意を得ることなく第三者に開示又は漏洩してはならない。ただし、（i）適用法令若しくは行政官庁の命令・指示、証券取引所若しくは日本証券業協会の規則又は指定格付機関の要請に基づき必要とされる場合、（ii）各当事者が親会社及び貸付人並びにこれらの各役員及び従業員に対して、必要かつ合理的な範囲内において、報告・開示が必要となる場合、（iii）乙が乙の貸付人、株主、出資者、乙の関係会社、本事業の譲受を検討する者に対して開示する等、乙による予約契約又は乙の関係会社による本事業に係る資金の資金調達又は本事業の準備及び遂行並びに売却のために開示する場合、（iv）各当事者が、書面で守秘義務を課した上で（ただし、法律上当然に守秘義務を負担するものは除く。）その弁護士、公認会計士、税理士、その他のアドバイザーに対し開示する場合はこの限りではない。

**（責任財産限定特約）**

**第14条**　乙が甲に対して負担する一切の債務は、本件地上権、本件発電設備その他本事業に関連する一切の財産（以下「責任財産」という。）のみを引き当てとし、甲は、責任財産以外の乙の資産に対して、何らの請求その他の権利行使を行うことができないものとする。責任財産の全てが乙の負担する債務の支払に充当された後に、弁済されない甲の乙に対する債権が存在する場合には、甲は、かかる未弁済の債権を放棄するものとし、乙は甲に対し、当該放棄された債権の支払義務を負担しないものとする。

**（契約の解除）**

**第15条**　次の各号のいずれか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、予約契約及び本契約を解除することができる。ただし、予約契約及び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、この限りではない。

1. 第４条第１項に規定する地代の支払いを３ヶ月以上怠ったとき
2. 第８条各項の規定に明らかに違反する本件土地の使用を行ったとき
3. その他予約契約及び本契約の規定に違反する行為があったとき

**２**次の各号のいずれかに掲げる事由が甲に存する場合において、乙が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を甲に対し催告したにもかかわらず、甲がその期間内に当該義務を履行しないときは、乙は、予約契約及び本契約を解除することができる。ただし、予約契約及び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、この限りではない。

1. 第10条第１項に規定する通知をしないで、本件土地を第三者に譲渡したとき
2. 第12条に定める表明保証事項に反する事実が明らかになったとき
3. 破産手続、民事再生手続、会社更生手続、特別清算手続その他これらに類する法的倒産手続の開始の申立を受けたとき
4. その他予約契約及び本契約の規定に違反する行為があったとき

**３**　甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、予約契約及び本契約を解除することができる。

　一　第７条の確約に反する事実が判明したとき

　二　契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき

**４**　甲は、乙が第８条第３項第一号から第三号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告もせずして、予約契約及び本契約を解除することができる。

**５**　乙は、本事業の遂行が困難なその他の事情が生じた場合、甲にその事情等を十分説明をしたのちに予約契約及び本契約を解除することができる。

**６**甲及び乙は、本条に基づく解除により予約契約及び本契約が終了した後は、民法その他法令の規定に従い、誠実に対応するものとする。また、この場合において、甲は、前払いを受けた地代があるときは、日割り計算によって精算し、これを速やかに乙に返還するものとする。

**（地上権消滅請求）**

**第16条**　乙が次の各号の一にでも該当するときは、甲は乙に対し、何らの催告も要せず直ちに本件地上権の消滅請求をすることができる。

1. 地代の支払いを連続して２年以上怠ったとき
2. 破産手続、民事再生手続、会社更生手続、特別清算手続その他これらに類する法的倒産手続の開始の決定を受けたとき

**２**　天災地変、公用土地収用、その他不可抗力等、甲及び乙いずれの責にも帰すことのできない事由により、本件土地が第２条の目的に供することができず、かつ、修復に多大な費用又は期間を要するときは、本件地上権は消滅し、本契約は解約されたものとする。

**３**　前項の場合において、甲は、前払いを受けた地代があるときは、日割り計算によって精算し、これを速やかに乙に返還するものとする。

**（原状回復）**

**第17条**　本件地上権存続期間の満了、本契約の終了又は前条の規定により本件地上権が消滅した場合、乙は、自己の費用をもって本件土地に存する本事業の発電所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。但し、本事業のために行われた土地の形状の変更については原状に復することを要しない。

**２**　前項の場合において、乙が遅滞なく原状回復の処置をとらなかったときは、甲は乙の費用負担において原状回復の処置をとることができるものとし、乙はこれに異議を申し立てない。

**３**　乙は、本件土地の明渡しに際し、移転料、立退料等名目のいかんを問わず、甲に対し、一切の金員等を請求することはできない。

**４**　乙が第１項の明渡しを遅滞したときには、甲に対し、本件地上権が消滅した日の翌日から明渡しに至るまで地代の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

**（遅延損害金）**

**第18条**　前条４項の場合を除くほか、乙が予約契約及び本契約に基づく地代その他予約契約及び本契約に基づく乙の債務の支払を遅延した場合、甲は、遅延した各金員につき年14.6％の割合による遅延損害金を乙に対し請求することができる。

**（公租公課）**

**第19条**　本件土地に関連して生じる公租公課及については甲の負担とする。乙が本件土地に設置する構築物、什器、備品等に関連して生ずる公租公課については乙又は乙が指定する第三者の負担とする。

**（連絡先）**

**第20条**　予約契約及び本契約に関連する事項について相手方に通知、請求その他の連絡は下記連絡先に書面（ファクシミリを含む。）にて行うものとする。

【甲の連絡先】

　　住所：〒

　　電話番号：

　　ＦＡＸ：

　　対応者：

【乙の連絡先】

　　合同会社●●

　　住所：〒

　　電話番号：

　　ＦＡＸ：

　　対応者：

**２**　甲及び乙は前項に定める連絡先に変更があった場合は、直ちに相手方に変更後の連絡先を通知するものとする。

**（費用の負担）**

**第21条**　予約契約書の作成に要する費用は、甲乙折半して負担する。

**（協議事項）**

**第22条**　予約契約及び本契約に定めがない事項又は予約契約及び本契約に解釈上の疑義が生じた事項については、甲及び乙は、民法その他関係法規及び不動産取引の慣行に従い、誠意をもって協議し解決するものとする。

**（裁判管轄）**

**第23条**　予約契約及び本契約は、日本法に準拠し、日本法に従って解釈されるものとする。

**２**　予約契約及び本契約に関する一切の紛争は、●●地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

　予約契約の成立を証するため、本書２通を作成し、甲乙各１通を保有する。

平成●年●月●日

甲（土地所有者）：

乙（地上権者）：

別紙

本件土地の表示

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 所在 | 地番 | 地目 | 地積（㎡） |
| 1 |  |  |  |  |