

## 定期借地権利用による障害福祉サービス事業所等整備促進事業補助 に関するQ&A

Q1 定期借地権とはなにか。

A1 定期借地権とは、契約期間満了により賃貸借契約が更新されることなく終了する借地権のことです。定期借地権には、一般定期借地権（借地借家法第22条）、事業用定期借地権（借地借家法第23条）、建物譲渡特約付借地権（借地借家法第24条）の3つの類型があります。

Q2 A1のうちどの種類の定期借地権設定契約が本補助制度の対象になるか。

A2 本事業では、定期借地権の設定期間が原則として施設の財産処分制限期間以上である一般定期借地権、事業用定期借地権及び建物譲渡特約付借地権設定契約が補助の対象になります。

ただし、共同生活援助事業所を整備する場合、事業用定期借地権設定契約は補助対象となりません。

Q3 補助要綱の「2補助対象者」における「特定非営利活動法人等」は具体的に何を示すのか。

A3 特定非営利活動法人、財団法人、医療法人、社団法人、学校法人等を示します。

Q4 本補助制度の対象になる用地は、民有地に限られるのか。

A4 民有地及び公有地（国有地及び区市町村有地）を賃貸借する場合、補助対象となります。

Q5 敷金や礼金、保証金についても補助の対象になるか。

A5 借地代の前払いの性格を有する一時金のみが補助の対象となりますので、名称が何であれ、当該一時金の授受により借地代の引下げが行われていると認められるもののみ補助の対象になります。

敷金や保証金のように、将来的に返還されることが予定されているものについては、それによって地代が引き下げられていたとしても、補助の対象にはなりません。

Q6 定期借地権を設定する土地上で、補助対象の事業（施設）とそうでない事業（施設）とを実施する場合、補助の対象になるか。

A6 補助対象事業（施設）と補助対象ではない事業（施設）とを合築や併設で整備する場合にも補助の対象になります。その場合には面積按分等により補助金額を算出します。

例えば、定期借地権を設定する土地上で、児童発達支援センター（児童発達支援事業及び保育所等訪問支援等や障害児相談支援等）と放課後等デイサービス事業とを実施する場合には、児童発達支援センターを補助対象施設とし、放課後等デイサービス事業を補助対象外事業として、面積按分等により補助金額を算出します。

Q7 施設整備費の補助金を申請せずに、本事業の補助申請をすることは可能か。

A7 本事業は施設整備費の補助を受けることが前提になっていますので、施設整備費の補助金を申請せずに、一時金の補助だけを申請することはできません。

Q8 補助の申請にあたり事前協議は必要か。

A8 本事業において事前協議等を行いませんが、以下のとおり資料を提出していただき、交付申請の前に補助対象となるかの確認を行います。

① 施設整備の補助協議時

- ・定期借地権設定予定の土地に関する資料（土地登記簿謄本、公図等）
- ・本事業の補助金算出表

② 内示後、賃貸借契約前

- ・契約書（案）
- ・不動産鑑定報告書等（関係部分の写し・原本は補助交付申請時に提出）

Q9 定期借地権設定契約はどの時期に締結すればよいか。

A9 A8のとおり、施設整備費の補助内示後に都から契約内容の確認を受けて締結することになります。整備費の補助内示前に締結した契約については、補助の対象になりません。

Q10 定期借地権設定契約を締結する際に、公正証書を作成する必要があるか。

A10 事業用定期借地権設定契約を締結する場合は、公正証書を作成する必要があります。その他の定期借地権設定契約については、公正証書の作成は必須ではありません。

Q11 民有地の借地代の算定に不動産鑑定等は必要か。

A11 本事業は、借地代が近傍類似の値と比較して著しく高額でないことを補助の

要件としており、そのことを確認するために不動産鑑定報告書等の提出を求めています。

Q12 定期借地権設定契約に際し、特に定めなければいけない事項はなにか。

A12 定期借地権設定契約に必要な基本的な事項に加え、本事業においては、(1)一時金について明記すること、(2)「定期借地権契約が借地権の存続期間の満了前かつ賃料の前払いとしての一時金充当期間の終了前に解約された場合に土地所有者が一時金のうち未充当期間相当額を借地権者に返還する」旨を定めることを求めています。

上記(2)は、本事業における一時金が賃料の前払いである以上、賃貸借関係が終了したときに、前払いをした期間が残っていれば、当然に前払いした賃料を返還する義務が生じることを確認する規定です。

Q13 定期借地権設定契約に際し、一時金（前払賃料）については、どのように記載すればよいのか。

A13 本事業の対象となる定期借地権設定契約となるためには、少なくとも以下の4点について契約書に明記してください。

- ① 一時金が賃料の前払い金（前払賃料）であること
- ② 前払賃料の充当期間
- ③ 毎月の賃料における前払賃料の充当額
- ④ 定期借地権契約が契約期間満了前かつ前払賃料の充当期間内に解約された場合、前払賃料のうち未充当期間相当額は返還されること。

ただし、どのように記載すればよいのか分からないという場合には、以下の記載例を参考にしてください。

#### 【記載例】

(前払賃料)

第〇条 乙は、本件土地の賃料の前払い（以下「前払賃料」という。）として金〇〇〇円を、本契約が成立したときに甲が指定した口座に振り込むことにより、甲に対して一括して支払わなければならない。

2 前払賃料は、第〇条の期間のうち、平成〇〇年〇〇月から平成〇〇年〇〇月の賃料の一部に均等に充てるものとし、その毎月の充当額（以下「前払賃料の月額換算額」という。）は金〇〇〇円とする。

3 甲と乙は、第〇条の期間満了時において、前払賃料として一時金の支払いがあったことを根拠とする借地権の消滅の対価に相当する金銭の授受は行わない。

4 第〇条の期間満了前に本契約を解除する場合において、甲は、前払賃料のうち契約期間の残余の期間に充当されるべき前払賃料の月額換算額の合

計額を、乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員は日割り計算によるものとし、利子を付さないものとする。

(賃料の支払い)

第〇条 本件土地の賃料は、月額金〇〇〇円とする。ただし、1か月未満の期間については、日割り計算によるものとする。

2 乙は、平成〇〇年〇月から平成〇〇年〇月までの期間は、前項の賃料の額から、前条第2項に定める前払賃料の月額換算額を減じた残余の額金〇〇〇円を、毎月〇〇日までに、その翌月分を甲が指定する金融機関口座に振り込むことにより、甲に対して支払わなければならない。