



事業用定期借地権設定契約公正証書

第1条（借地権の目的）

- 1 賃貸人 ■■■■（以下、「甲」という。）と賃借人 株式会社●●●●（代表取締役 ○○○○、以下、「乙」という。）は、平成□□年□月□日、後記第1目録「土地の表示」記載の土地（以下、「本件土地」という。）について、借地借家法（以下、「法」という。）第23条第1項に基づく事業用定期借地権設定契約を締結した。
- 2 甲と乙は、本件賃貸借については、法第9条及び法第16条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに法第13条の規定による買取の請求をしないこととする旨を定めたことを確認した。

第2条（使用目的・事業用定期借地権の承認）

- 1 甲は、本件土地を乙に賃貸し、乙はこれを借り受けた。
- 2 乙は、本件土地を乙の営む事業の用に供する建物（○○の販売店舗・事務所）の敷地として、また、その余の部分はその建物に付随する業務上必要な駐車場、看板及び構築物設置用地として使用するものとし、他の用途に使用しない。

- 3 乙は、本件土地上に居住の用に供する建物を建築してはならない。
- 4 甲と乙は、本件土地が乙の建物所有を目的とし、乙が本契約締結と同時に、別紙「借地権設定者及び乙の賃借地一覧表」記載の当事者外借地権設定者との間に事業用定期借地権の設定契約を締結する「乙の賃借地」と不可分一体のものとして、これを継続的に使用するものであることを承認した。
- 5 甲と乙は、本件賃貸借は乙の経営する業務の用に供する建物の建築、所有ないし使用を目的とするもので、乙の借地権が法第23条第1項に定める事業用定期借地権に当たることを承認した。

第3条（建物）

- 1 乙が本件土地上に所有する建物（以下、「本件建物」という。）の概要は、後記第2目録「建物の表示」記載のとおりである。
- 2 乙は、本件建物に起因するトラブルに関しては乙の責任において対応し、処理するものとする。

第4条（賃貸借の期間）

本件賃貸借の期間は、平成□□年（西暦□□□□年）□月□日から平成□□年（西暦□□□□年）□月□□日までの30年間とする。

第5条（賃料）

- 1 本件土地の賃料は、1か月当たり金■■■万円（非課税）と定める。
- 2 乙は、甲に対し、毎月末日限り、翌月分の賃料を甲の指定する下記金融機関の預金口座に振り込む方法により支払う。支払いに要する費用は、乙の負担とする。

記

金融機関名

口座の種類

口座番号

口座名義人 甲（コウ）

- 3 賃料の支払開始月及び終了月において、その月の日数が1か月に満たない場合は、1か月を30日として月額賃料を日割計算し、精算するものとする。
- 4 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議のうえ、賃料を改定することができる。
 - ① 本件土地に対する公租公課の増減により、賃料が不相当となった場合。
 - ② 土地の価格の上昇若しくは低下その他経済事情の変動により、賃料が不相当となった場合。

- ③ 近傍類似の土地に地代の変動が生じ、賃料が不相当となった場合。
- 5 将来、賃料に対して消費税あるいはその他の間接税が課税される法律制定ないし法律改正が行われた場合、乙は、甲に対して、その課税時点の賃料に課税される税金を付加して支払う。
- 6 賃料の算出基礎となる本件土地の地積は、公簿面積によるものとする。
- 7 乙が税務処理において、甲のマイナンバー情報を必要とする場合は、甲は乙に提供する。

第6条（保証金）

- 1 乙は、甲に対し、本契約に基づく乙の債務の履行を担保するため、保証金（以下、「本件保証金」という。）として、金■■■万円を本契約締結時に預託する。
- 2 乙は、本契約の存続期間中、本件保証金をもって賃料その他本契約に基づく乙の債務の支払いに充当することはできない。
- 3 甲は、乙が、賃料、損害賠償その他本契約に基づく甲に対する金銭債務の支払を遅延した場合は、甲は書面による催告の上、本件保証金の全部又は一部をその弁済に充当することができる。
- 4 前項の場合、乙は充当の通知を受け取った日から30日以内に、第1項の金額に満つるまで保証金を預託しなければならない。

- 5 乙は、本件保証金の返還請求権を第三者に譲渡すること、又は質権その他の担保に供することはできない。
- 6 本件保証金は、甲が無利息で保管するものとし、本契約終了の際に甲が本件土地の明渡しを受け本件土地上の建物の滅失登記がされたとき、その他債務を完全に履行したとき（第三者による弁済に充当する場合を含む。）に、甲は、明渡しを受けた日から2か月以内に、本件保証金を一括して乙に返還して支払う。
- 7 甲は、本契約が終了し、乙に賃料その他未払い債務があるときは、本件保証金をその債務の弁済に充当することができる。ただし、この場合、甲は、本件保証金から差し引く金額の内訳を乙に書面をもって明示しなければならない。

第7条（本件土地の保証）

- 1 甲は、本件土地に乙の本件借地権を阻害するおそれのある抵当権（根抵当権を含む。）・質権・先取特権・賃借権その他の権利及び租公課の未納等による一切の負担がないことを保証する。
- 2 甲は、第4条に定める賃貸借期間中、本件土地に乙の本件借地権を阻害するおそれのある抵当権（根抵当権を含む。）・質権・先取特権・賃借権その他の権利を設定しないことを誓約する。

- 3 甲が前項に違反した場合、甲は乙の損害賠償請求に対して、一切異議を申し立てることなく支払うものとする。

第8条（免責）

地盤沈下、震災、風水害、その他甲の責めに帰することができない事由により乙が被った損害について、甲は損害賠償等の一切の責任を負わない。

第9条（土地の適正な使用）

- 1 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、本件土地に対し有害な使用をしてはならず、騒音、振動、有毒ガス、汚水の排出等近隣に迷惑をかけてはならない。これに反し問題が発生した場合は、乙の責任において対応し、処理するものとする。

第10条（甲の協力義務）

甲は、乙の本件建物の建築に関し、又は事業の運営上に関し、所轄官公庁等の許認可を要する事項が発生した場合には、これに同意し協力する。

第11条（甲の立入権）

甲及び甲の指定する者は、本件土地の保全を図るため、必要の都度、

あらかじめ乙に通知して、本件土地に立入調査をすることができるものとする。ただし、甲は乙の業務に支障のない範囲で行うものとする。

第12条（事前承諾事項）

乙は、次の各号の内容に該当する行為を行うときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

- ① 本件借地権を第三者に譲渡し、若しくは担保に供するとき。
- ② 本件土地を第三者に使用させ、若しくは転貸するとき。
- ③ 本件土地の全部又は一部につき区画形質を変更するとき。
- ④ 第3条に定める使用目的を変更するとき。
- ⑤ 本件建物の全部又は一部を第三者に賃貸するとき。
- ⑥ 本件建物を増改築又は再築しようとするとき又は用途の変更をしようとするとき。ただし、建物の営繕補修、模様替え、軽微な改装等の建物の増改築・再築に該当しない工事及び本件土地に設備・工作物を施す工事についてはこの限りではない。

第13条（第三者賃借人の扱い）

乙は、本件建物を第三者に賃貸するときは、次の各号の規定を遵守しなければならない。

- ① 第三者との建物賃貸借契約は、法第39条に定める取壊し予定の建

物の賃貸借契約によるものとし、本件建物が事業用定期借地権に基づき建築されたものであるから、本件借地権の存続期間が満了し本件建物を取り壊すこととなったときは、建物賃貸借契約を終了する旨を契約書面にて建物賃借人に対し明確にしなければならない。この場合、乙は、契約書面をあらかじめ甲に通知して確認を得なければならない。

- ② 第三者との建物賃貸借契約は、本件借地権の契約期間内に終了させること。
- ③ 建物賃借人に対し、法第35条（借地上の建物の賃借人保護）の効果を生じさせないため、本件借地権契約満了時の1年前までに書面により、本件建物が取り壊される旨を通知すること。
- ④ 建物賃貸借期間が1年以上である場合は、法第38条第4項の通知期間内に、建物の借主に対し、期間の満了により建物賃貸借契約が終了する旨の通知をすること。
- ⑤ 法第29条（建物賃貸借の期間）の効果を生じさせないために、賃貸借期間が1年未満の建物賃貸借契約を行わないこと。
- ⑥ 本件建物賃借人の入居に際しては、十分な審査・調査を行い、甲に迷惑がかからぬよう努めること。

第15条（通知義務）

1 甲は、次の事項に変更が生じた場合は、速やかに乙に書面で通知しなければならない。

- ① 住所
- ② 電話番号
- ③ 地位の変動

2 乙は、次の事項に変更が生じた場合は、速やかに甲に書面で通知しなければならない。

- ① 商号
- ② 所在地
- ③ 代表者
- ④ 電話番号
- ⑤ 経営の主体の変更

第16条（費用の負担）

1 甲は、本件土地に対する公租公課を負担する。

2 乙は、本件建物（建物に付随する一切の定着物のほか、一切の動産を含む。）に対する公租公課及び本件土地及び本件建物の使用に伴う維持管理費、その他一切の費用を負担する。

第17条（遅延損害金）

甲又は乙が、本契約に基づく賃料その他の金員の支払いを遅延した場合は、相手方に対し、支払期限の翌日から支払完了日まで年14.6パーセントの割合による遅延損害金を付加して支払わなければならない。

第18条（土地の譲渡）

- 1 甲が甲の事情により、本契約期間中に本件土地の全部又は一部を第三者に譲渡しようとする場合は、乙に対し、あらかじめ書面により通知するものとする。
- 2 甲は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、本件土地の譲受人に対し、本契約を承継させなければならない。

第19条（本契約の権利義務等の承継）

- 1 甲に相続が発生した場合、本契約における賃貸人の地位の承継人（以下、「承継人」という。）は、本件土地に係る登記簿上の所有権登記名義人とする。
- 2 前項の場合、甲の賃料振込口座が閉鎖されたときは、承継人が確定するまでの期間の賃料については、乙は、乙の未払い勘定扱いとすること、又は法務局に供託手続きをすることを選択することができるものとする。
- 3 前項において、承継人が確定したときは、乙は本件土地の所有権登記名義人を確認後、乙の未払い勘定扱いとした場合は、未払い賃料を一括

して承継人に支払うものとする。また、乙が賃料を法務局に供託した場合は、乙が供託金の取戻請求手続きを行い、未払い賃料（取り戻した供託金の額から、供託金の利息を控除した金額）を一括して承継人に支払うものとする。

4 前項の場合、承継人は、乙に対して、賃料の遅延損害金を請求することはできないものとする。

第20条（不可抗力等による契約の終了）

本件土地が、次の各号のいずれかに該当したときは、本契約は終了する。

- ① 天災地変その他、甲、乙いずれの責めにも帰すことのできない不可抗力によって本件土地が滅失又は大部分が毀損し使用不能となったとき。
- ② 公共事業のために本件土地が強制収用され、本契約の目的が達せられなくなったとき。

第21条（契約期間内の解約）

1 乙は、本契約期間内に本契約を解約しようとするときは、甲に対し、解約希望日の6か月前までに、その旨を書面により通知するものとする。

- 2 前項により本契約が終了した場合は、乙は、第24条の定めに基づき速やかに本件土地に存する建物その他の工作物を収去し、本件土地を原状に復し、甲に明け渡さなければならない。
- 3 前項の場合、乙の未払い賃料その他甲に対する債務があるときは、甲は、乙に対して請求することができる。
- 4 第2項の場合における本件保証金の返還については、第7条の定めるところによる。

第22条（甲の解除権）

- 1 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、催告のうえ、本契約を解除することができる。
 - ① 乙が賃料の支払いを連続して3か月分滞納したとき、又は通算して3回以上滞納したとき。
 - ② 乙が賃料の支払いの遅延を繰り返す等、乙との信頼関係が破綻したとき。
 - ③ 乙が本契約の定め（ただし、第13条（事前承諾事項）を除く。）に違反したとき。
- 2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、何ら催告することなく本契約を解除することができる。

- ① 乙が、銀行取引停止処分を受け、又は破産、民事再生手続きの申立てを受け、若しくはこれらの申立てをするなどの事由により本契約に定めた賃料の債務不履行が生ずる等、乙との信頼関係が破綻したとき。
 - ② 乙が、他の債務につき差押え、仮差押え、仮処分、強制執行、競売の申立てを受け、又は、公租公課の滞納処分を受けるなどの事由により本契約に定めた賃料の債務不履行が生ずる等、乙との信頼関係が破綻したとき。
 - ③ 乙が、第13条の定め（事前承認事項）に違反したとき。
 - ④ その他、乙に本契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき。
- 3 甲が第1項又は第2項の定めに基づき本契約を解除した場合、乙に未払い賃料その他甲に対する債務があるときは、甲は乙に対して支払いを請求することができる。

第23条（乙の解除権）

- 1 乙は、甲が本契約の各条項に違反した場合、当該事由により甲と乙間の信頼関係が喪失し、本契約を継続することが困難と認められるに至ったときは、催告の上、本契約を解除することができる。
- 2 乙が前項により本契約を解除した場合、甲は、直ちに本件保証金全額を乙に返還して支払う。

第24条（建物等の撤去及び土地明渡し）

- 1 乙は、賃貸借期間の満了、若しくは解除、解約等により本契約が終了した場合、終了日までに本件土地を原状に復してこれを甲に明け渡さなければならない。
- 2 乙が、本件土地の明渡しをしないときは、乙が本件土地を使用すると否とにかかわらず、乙は、甲に対し、本契約終了の日の翌日から明渡しに至るまで、本契約終了時の賃料の2倍に相当する金員を、遅延損害金として支払わなければならない。
- 3 乙は、本件土地の明渡しに際し、立退料、移転料、営業権、補償料、有益費、必要費等名目のいかなを問わず、甲に対し金品その他一切の請求をしない。
- 4 乙は、本契約終了日までに、本件建物及び本件土地内に設置した工作物（建物の基礎、舗装、その他 地中埋設物を含む。）・駐車場施設・設備・看板等を乙の費用で撤去し、本件土地を更地で返還しなければならない。ただし、造成擁壁物の収去及び農地への復元は行わないものとする。また、本件建物を登記した場合は、滅失登記申請手続きを乙の費用負担で行うものとする。
- 5 乙が本件土地の明渡し義務又は本件土地上の建物等の収去義務を怠っ

たことにより甲に損害が発生した場合は、甲は第2項に定める遅延損害金に加えて、別途損害賠償を請求することができる。

第25条（反社会的勢力等の排除）

- 1 甲及び乙は、相手方に対して、自らが暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、総会屋、社会運動等標榜ゴロ、特殊知能暴力集団、その他これに準じる反社会的勢力（以下、「反社会的勢力等」という）ではなく、また反社会的勢力等が経営に実質的に関与している法人等ではないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。
- 2 甲及び乙は、相手方が前項に違反し又は相手方が次の各号のいずれかに該当したときは、何ら催告することなしに本契約を解除することができる。
 - ① 相手方又は相手方の関係者が、反社会的勢力等であると認められるとき。
 - ② 相手方が、反社会的勢力等が経営に実質的に関与している法人等であると認められるとき。
 - ③ 本件土地及び本件建物が反社会的勢力等により使用され、又は反社会的勢力等の組織的な活動の用に供されていると認められるとき。
- 3 甲又は乙が前項に基づき本契約を解除した場合、解除により被った損

害の賠償を相手方に対して請求することができる。

第26条（事業用定期借地権の設定）

- 1 甲は、乙が本件土地に対し賃貸借期間中、事業用定期借地権の設定登記をなすことを承諾し、登記手続きに協力する。
- 2 期間満了等により本契約が終了した場合は、乙は設定した事業用定期借地権の抹消登記手続きを行う。
- 3 前2項の登記手続きに要する費用は、乙の負担とする。

第27条（契約費用の負担）

本公正証書の作成に要する費用は、甲、乙が折半して負担する。

第28条（守秘義務）

甲及び乙は、本契約に関して知り得た事項につき厳に秘密を守り、相手方の承諾のない限り、本契約の存続期間中はもちろん契約終了後といえども他に漏洩してはならない。

第29条（定めのない事項）

甲及び乙は、本契約を誠実に履行するものとし、本契約に定めがない事項については、法、民法その他の関係法令及び慣習に従い、誠意をもって協議し、円満に解決するものとする。

第30条（管轄裁判所）

甲、乙は、本契約に関する訴訟については、本件土地の所在地を管轄する裁判所を第一審の管轄裁判所とすることに合意した。

第31条（強制執行認諾）

甲及び乙は、本契約に基づく金銭債務を履行しないときは、それぞれ、直ちに、強制執行に服する旨陳述した。

第1目録

土 地 の 表 示

所 在
地 番
地 目
地 積

第2目録

建 物 の 表 示

種 類
構 造
延床面積