

(事業用定期借地権設定契約公正証書の例)

## 事業用定期借地権設定契約公正証書

賃貸人○(以下「甲」という。)と賃借人○(以下「乙」という。)は、後記記載の甲所有の土地(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2項に定める事業用定期借地権設定に関し次のとおり契約(以下「本契約」という。)を締結する。

### 第○条(目的)

甲は、乙に対し、本件土地を乙の建物の所有を目的として賃貸し、乙はこれを借り受けた。

### 第○条(建物の用途等)

甲及び乙は、本件賃貸借が、専ら乙の経営する○の用に供する建物を所有するため使用するもので、乙の賃借権は、借地借家法第23条第2項に定める事業用定期借地権に当たることを承認した。

2 本件土地上に所有する建物の種類、構造、規模および用途は、末尾記載予定建物(以下「本件建物」という。)の表示のとおりとする。

### 第○条(契約の更新等)

本契約については、契約の更新(更新の請求および土地の使用の継続によるものを含む。)および建物の築造による存続期間の延長がなく、また乙は、建物の買取を請求することができない。

4 本契約については、法第23条第2項に基づき、法第3条(借地権の存続期間)、法第4条(借地権の更新後の期間)、法第5条(借地契約の更新請求等)、法第6条(借地契約の更新拒絶の要件)、法第7条(建物の再築による借地権の期間の延長)、法第8条(借地契約の更新後の建物の滅失による解約等)、法第13条(建物買取請求権)及び法第18条(借地契約の更新後の建物の再築の許可)、並びに民法619条第1項(黙示の更新)の適用はない。

### 第○条(賃貸借期間)

本件土地の賃貸借期間は、平成○年○月○日から平成○年○月○日までの満20年間とする。

### 第○条(賃料)

本件土地の賃料は、月額金○円とする。

ただし、賃貸借期間が1か月に満たない場合の賃料は、日割計算とする。

2 賃料の支払いは、平成○年○月○日からとする。

3 乙は、第1項に定める賃料の翌月分を、毎月末日までに、甲の指定する下記銀行口座に振込んで支払う。なお、振込に係る費用は、乙の負担とする。

## 記

振込指定金融機関 ○

預金種別 普通

口座番号 ○

口座名義人 ○

### 第○条（賃料の改定）

賃料の改定は、地価および近隣賃借料相場を考慮の上、○年毎に甲乙協議して改定する。

### 第○条（敷金）

乙は、甲に対し、敷金として金○万円を本契約締結時に交付した。

- 2 甲は、本件賃貸借終了後、乙の本件土地の引渡しと引換えに、前項の敷金から未払い賃料を差し引いた金額を乙に返還する。
- 3 本条に定める敷金には、利息は付さない。

### 第○条（引渡し、登記）

甲は、本公正証書作成後、本件土地を更地の状態で、乙に引渡し、乙と共に直ちに事業用定期借地権設定登記を行なうものとする。なお、登記に係る諸費用については、乙の負担とする。

- 2 本契約の満了または第○条第1項による解除および第○条第1項の中途解約の際には、直ちに抹消登記を行うものとし、その費用については乙の負担とする。

### 第○条（増改築）

乙は、本件建物について完成後に増改築等現状を著しく変更する工事を必要とするときは、事前に甲に通知する。

### 第○条（禁止事項）

乙は、甲の事前の承諾を得ずに第三者に本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸してはならない。

- 2 甲は、本件賃貸借により生ずる賃料その他乙に対する債権を他に譲渡し、または担保に提供してはならない。

### 第○条（費用負担）

甲は、本件土地に関する公租公課を負担し、乙は、本件建物に関する公租公課を負担する。

### 第○条（優先買取、優先賃借）

甲は、本件土地を譲渡する場合は、まず乙に通知するものとし、乙が買取を希望し、甲乙間で売買の合意が成立したときは、乙に売り渡すものとする。この場合の売買価格は、資格ある鑑定人の鑑定評価を参考にして、甲乙協議の上決定する。

- 2 甲は、乙が買取りを希望しないために、本件土地を第三者に譲渡する場合は、本件賃借権による一切の権利義務を譲受人に引き継がせるものとする。ただし、敷金については甲が乙に返還した後、乙が譲受人に改めて支払う。
- 3 甲は、本件賃借権の期間満了後、本件土地を賃貸する場合は、乙を優先することを認め、別途甲乙協議の上、条件等を決定する。

#### 第○条（善管注意義務）

乙は、本件土地を善良なる管理者の注意をもって、維持管理する。

#### 第○条（許認可）

甲は、本件建物の運営に必要な許認可等（以下「本件許認可等」という。）の取得に協力する。これに要する費用については、乙が負担する。

#### 第○条（解除）

甲または乙が次の各号の一つに該当したときは、相手方は催告を要しないで、ただちに本件賃貸借の全部または一部を解除することができる。

- (1)賃料の支払を2月分怠ったとき
- (2)銀行が支払いを停止し、他から財産の差押え、仮差押え、仮処分を受け、または競売、破産、民事再生、会社更生の申立があったとき。ただし、当事者間で、信頼関係を喪失した場合に限る。
- (3)営業の全部もしくは重要な一部を譲渡し、休業もしくは廃業し、または会社を解散するとき。
- (4)第○条で定める禁止事項に違反したとき。

#### 第○条（中途解約）

乙は、甲に対して、書面による通知を行なうことにより、本件賃貸借の有効期間内であっても、本件賃貸借の解約を申し入れることができる。

- 2 前項の解約申入れがなされた場合には、本件賃貸借は解約申入れがあった日から○か月を経過することによって終了する。

#### 第○条（原状回復義務等）

本件賃貸借が、期間満了、契約の解除、または解約により終了したときは、乙は、自己の費用負担において直ちに本件土地上の建物等を撤去し、更地にして甲に返還する。

ただし、甲の責めに帰すべき理由による解除の場合は、甲が費用を負担する。

#### 第○条（遅延損害金）

甲または乙のいずれか一方が、本件賃貸借に定める金員の支払を怠ったときは、その支払うべき日の翌日より年○パーセントの割合による遅延損害金を相手方に支払う。

#### 第○条（協議事項）

本件賃貸借に定めのない事項、または本件賃貸借の各条項の解釈に疑義が生じた事項については、甲乙互いに信義を重んじて協議をもって決定する。

第〇条（管轄裁判所）

前項の協議にもかかわらず、本件賃貸借に関して甲乙間に紛争が生じた場合、〇地方裁判所を管轄裁判所とする。

第〇条（強制執行の認諾）

甲及び乙は、本公正証書に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

《目録》

1 賃貸借対象土地の表示

所 在 〇市〇町〇

地 番 〇

地 目 田

地 積 〇平方メートル

甲が農地である本件土地を非農地に転用し、事業用定期借地権設定契約を締結することについては、農地法第5条の規定による農地転用届出に対する平成〇年〇月〇日付千葉県知事の許可証を提出させ証明させた。

2 本件建物（建築する建物）

構 造 〇

建築面積 〇

延床面積 〇

以 上