

事業用借地権設定契約公正証書（案）

公正証書作成の前文

第1条（借地権の目的・事業用借地権）

1. 賃貸人（以下「甲」という。）は、平成 年 月 日、（以下「乙」という）に対し、甲の所有する後記表示の土地（以下「本件土地」という。）を、乙の建物の所有を目的として賃貸し、乙は借り受けた。
2. 甲及び乙は、本件借地契約が乙の に供する建物の所有を目的（一部駐車場用地）とするもので、乙の借地権が借地借家法第24条に定める事業用借地権に当たることを承諾した。
3. 乙が前2項により本件土地上に所有する建物の種類・構造・規模・用途は、 m^2 とし、居住の用に供する建物を建築してはならないとするほかは制限しないが、乙は、甲に対し、あらかじめ建築計画を明らかにした上で建築に着手することとする。なお、乙は本件土地上の建物に抵当権等を設定しない。

第2条（借地権の期間）

借地権の存続期間は、この事業用借地権設定契約公正証書作成の日から15年間とする。

第3条（賃料）

1. 賃料は月額金 円とし、乙は、営業を開始した日から、毎月末日限り、翌月分を甲の指定する次の銀行預金口座に振り込んで支払う。なお、振込みに要する費用は乙の負担とする。
 - ① 銀行名
 - ② 口座番号
 - ③ 口座名義人
2. 一ヶ月未満の資料は、その月の実日数に応じて日割計算する。
3. 賃料は、借地権の存続期間の開始日から満3年ごとに甲・乙協議の上改定するものとする。ただし、改定期限が到来しない場合においても、経営事情の変動、公租公課の増減、近傍類似の土地の賃料との比較、土地の価格の上昇若しくは低下等により賃料が不相当となったときは、甲・乙協議の上改定することができる。

第4条（確認事項）

甲及び乙は、本件借地契約が第2条の期間満了と同時に当然に終了し更新されず、また、乙が期間満了後本件土地の使用を継続する場合であっても契約の更新を請求することができず、さらに、期間中に本件土地上の建物が滅失して新たに建物が建築されたとしても期間の延長がなく第2条の期間満了により当然終了し、またさらに、契約終了の際に本件土地上の建物その他乙が設置した物件設備の買取りを求めることが出

来ず、本件借地契約については、借地借家法第4条ないし第8条、第13条及び第18条が適用されないことを確認した。

第5条（敷金）

1. 乙は甲に対し、本件借地契約の締結に際し、敷金として金291万円を交付し、甲はこれを受領した。
2. 敷金は、甲の乙に対する次の債権を担保する。
 - ① 賃料債権
 - ② 原状回復費用請求権
 - ③ 本件借地契約に関して生じた損害賠償債権
 - ④ その他本件借地契約に関して生じた甲の乙に対する一切の債権
3. 乙は、敷金返還請求権をもって前項の債務と相殺することができない。
4. 甲が借地権の存続期間中に敷金の一部をもって乙の甲に対する債権と相殺したときは、乙は、甲に対し、その相殺金額を直ちに填補する。
5. 甲は、本件借地契約が終了し、かつ、乙が原状回復義務及び明渡義務を完全に履行した日から二ヶ月以内に、敷金から乙の甲に対する延滞賃料等一切の債務を控除した残額を返還する。
6. 敷金に利息を付さない。敷金返還期限経過後年6%の割合による遅延損害金を付加する。
7. 借地権の存続期間中に本件土地の一部が甲に返還されても、乙は、甲に対し、敷金の一部返還を請求することが出来ない。
8. 法令上の制限、行政指導及び近隣住民等の反対により、本件土地上に建物を建築することができないときは、本件借地契約は終了する。この場合、甲は乙に対し、直ちに敷金を返還する。また、この場合、甲が本件土地内にあった既存建物等の取壊し及び移転に要した費用は、乙の負担とする。

第6条（建物の増改築、本件土地の舗装・掘削等）

1. 借地権の存続期間中、乙は、第1条第3項に違反しない限り、あらかじめ甲に対して建築計画を明示し、本件土地上の建物を増改築することができる。ただし、原状回復の困難性、増改築建物の近隣環境及び本件土地に及ぼす影響、その他正当な事由があるときは、甲は、乙に対し、増改築建物の設計変更を求め、又は増改築工事の一部若しくは全部を禁止することができる。
2. 乙は、本件土地上に建物を所有するために必要な限度において、本件土地に舗装、掘削等の工事を行うことができる。

第7条（借地権譲渡・転貸禁止）

乙は、事前に甲の書面による承諾を得ないで、本件土地の全部又は一部について、借地権を譲渡し、又は転貸若しくは事実上これと同様の結果を生ずる行為をしてはならない。

第8条（契約の解除）

甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、通知催告をしないで、直ちに本件借地契約を解除することができる。

- ① 賃料の支払いを三ヶ月以上怠ったとき。
- ② 賃料の支払をしばしば延滞し、その遅滞が甲・乙間の信頼関係を著しく害するに至ったとき。
- ③ 乙が破産宣告を受けたとき、又は民事再生・会社更生を申立て、若しくはその申立てを受けたとき。
- ④ その他本件借地契約に違反し、その違反が甲・乙間の信頼関係を著しく害するに至ったとき。

第9条（解約の申し入れ）

1. 第2条の期間満了前に本件土地上の建物が滅失した場合には、乙は、甲に対し、本件借地契約の解約を申し入れることができる。
2. 前項の解約申し入れがあった場合、本件借地契約は、解約申し入れがあった日から三ヶ月を経過した日（第2条の期間がそれより早く到来した場合にその日）に終了する。
3. 甲と乙が協議の上再建計画を定めた場合には、その定めに従う。

第10条（中途解約）

1. 第2条の期間中に乙がやむを得ない事由により解約する場合は、六ヶ月前までに甲に対し書面で申し入れなければならない。この場合、乙は、敷金の返還を請求することができない。
2. 乙が第5条第8項の場合を除き、建物完成前に解約を申し入れた場合には、甲に対し、敷金の返還を請求することができない。

第11条（建物収去・土地明渡し）

1. 本件借地契約が契約期間の満了、契約解除、解約等により終了したときは、乙は、乙の費用負担により、本件土地上の建物を収去し、その他乙が設置した物件設備を撤去し、本件土地を原状に復して二ヶ月以内に明け渡すとともに、建物の滅失登記をすることとする。
2. 乙は、本件土地の明渡しに際し、甲に対し、立退料その他名目のいかんを問わず、一切の金銭的請求をすることができない。
3. 乙が本件借地契約終了後、本件土地の明渡し及び原状回復を遅滞したときは、明渡し及び原状回復終了まで、賃料の2倍に相当する損害金を支払う。

第12条（登記）

甲及び乙は、本件土地について本件借地契約に定める事業用借地権設定の登記手続をする。

第13条（公租公課の負担）

本件土地の租税は甲の負担とし、乙が本件土地上に建築する建物の租税は乙の負担と

する。

第14条（合意管轄）

甲及び乙は、本件借地契約に関する紛争については、水戸地方裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。

本件土地の租税は甲の負担とし、乙が本件土地上に建築する建物の租税は乙の負担とする。

第15条（定めなき事項の処理）

本件借地契約に定めなき事項については、民法、借地借家法、その他の法令及び慣習の定めに従う。

第16条（執行認諾）

乙は、第3条及び第11条第3項に定める金銭債務の履行を怠ったときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

土地の表示

- ① 所在
地番
地目
地積 m^2
- ② 所在
地番
地目
地積 m^2