

収入

印紙

## 事業用定期借地権設定契約覚書 (参考例)

借地権設定者 \_\_\_\_\_ を貸主として、借地権者 \_\_\_\_\_ を借主として、貸主の所有する標記土地（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条に基づく事業用定期借地権（賃借権とする。以下「本件借地権」という）設定契約を締結するため、次のとおり覚書を作成する。

貸主と借主はこの覚書に基づき、平成 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 \_\_\_\_\_ 公証役場において、事業用定期借地権設定契約公正証書の作成を公証人に嘱託し、当該契約を締結する。

## 物件の表示

土 地	所在・地番	地目	地積
			. m <sup>2</sup>
			. m <sup>2</sup>
			. m <sup>2</sup>
			. m <sup>2</sup>
実測面積合計		公簿面積合計	. m <sup>2</sup>
(坪)		(坪)	
(備考)			

## 建物の表示

種類	用途
事業内容	
構造	造 葺 階建
面積	. m <sup>2</sup>

## 借地期間

借地期間	西暦 _____ 年 _____ 月 _____ 日から西暦 _____ 年 _____ 月 _____ 日までの _____ 年 _____ か月間
------	---

## 賃料・その他授受される金銭

## 支払方法

名称	金額
月 賃 料	円
小 計	円
保 証 金	円
保証金の償却	有 ( _____ %) ・ 無
小 計	円
合 計	円

支払期限	(当月分・翌月分)を毎月 _____ 日までに支払う
支払方法	1. 口座振替 2. 振込 3. 持参 金融機関： _____ 銀行 _____ 支店 口座番号： 普通・当座 No. _____ 口座名義人： _____ 口座名義人 電話番号： ( _____ ) _____
振込先	
持参先	

## 特約事項

_____
_____
_____

貸主.....と借主.....は標記事業用定期借地権設定契約のための覚書を締結し、本覚書を2通作成して当事者署名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日	
貸主	住所..... 氏名..... 電話 ( ) ..... .....
借主	住所..... 商号..... 代表者氏名..... 電話 ( ) ..... .....
連帯保証人	住所..... 氏名..... 生年月日 大正・昭和・平成 年 月 日..... 電話 ( ) ..... 勤務先 電話 ( ) ..... .....
連帯保証人	住所..... 氏名..... 生年月日 大正・昭和・平成 年 月 日..... 電話 ( ) ..... 勤務先 電話 ( ) ..... .....
媒介業者	免許証番号 大臣・愛知県知事 ( ) 第 ..... 号 所在地..... 商号..... 代表者氏名..... 電話 ( ) ..... 取引主任者 ( ) 第 号 氏名.....
媒介業者	免許証番号 大臣・愛知県知事 ( ) 第 ..... 号 所在地..... 商号..... 代表者氏名..... 電話 ( ) ..... 取引主任者 ( ) 第 号 氏名.....

## —契約条項—

### 第1条 契約の締結

貸主及び借主は、貸主が所有する標記に記載の土地（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条に定める事業用定期借地権（以下「本件借地権」という）の設定契約のための覚書を以下の条項に従って締結した。

### 第2条 契約の目的

貸主は、借主が本件土地上に建築する標記に記載の事業用建物（以下「本件建物」という）の所有を目的として借主に本件土地を賃貸し、借主はこれを賃借する。

2. 本件借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、借主は、建物の買取りを請求することはできない。
3. 本件借地権については、法第3条ないし第8条、第13条及び第18条並びに民法第619条は適用がない。

### 第3条 使用目的

借主は、本件土地を本件建物所有以外の目的に使用してはならない。

2. 借主は、本件建物を標記に記載の事業内容以外に使用してはならない。
3. 借主は、建築基準法その他の法令を遵守して、本件建物を建築し、本件借地権の存続期間中、本件建物を良好な状態に維持しなければならない。

### 第4条 借地期間及び期間内解約

本件借地権の期間は、標記のとおりとする。

2. 借主は、貸主に対して少なくとも12か月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

### 第5条 賃料

借主は、標記の賃料を貸主に支払わなければならない。

2. 貸主及び借主は、次の各号の一に該当する場合には協議の上、賃料を改定することができる。
  - 一 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
  - 二 土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により、賃料が不相当となった場合
  - 三 近傍類似の土地に賃料の変動が生じ、賃料が不相当となった場合

### 第6条 賃料の支払い方法

借主は、賃料を標記に記載された方法に従い、貸主に支払わなければならない。但し、振込みによる支払いの場合、振込手数料は借主負担とする。

2. 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割り計算した額とする。

### 第7条 保証金

借主は、本契約から生じる債務（借主が建物を取壊さないため、貸主が取壊すこととなった場合の取壊し費用を含む。）の担保として、標記に記載する保証金を無利息で貸主に預入れる。

2. 借主は、本件土地を原状に復して貸主に返還する時まで、保証金をもって賃料その他の債務と相殺することができない。

3. 貸主は、本件土地の返還時に、賃料の滞納、その他の本契約から生じる借主の債務の不履行が存在する場合には、債務の額の内訳を明示し当該債務の額を保証金から差引くことができる。
4. 貸主は、本件土地の返還が完了し、借主の債務が完済されたときには、保証金の残額を借主に返還しなければならない。
5. 貸主は、借主に対する保証金返還債務を担保するため、保証金全額を被担保債権額とし、本件土地に借主を抵当権者とする抵当権を設定する。但し、抵当権設定費用は借主の負担とする。
6. 借主は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。但し、第10条第2項に規定する場合については、この限りではない。
7. 中途解約による保証金の返還については特約事項による。

## 第8条 負担の帰属

本件土地に対する公租公課は、貸主の負担とし、使用収益に必要な一切の費用は借主負担とする。

## 第9条 建物の増改築等

借主は、本件借地権の存続期間中に本件建物を増改築しようとする場合、又は本件建物が滅失または毀損したことにより、新たに建物を築造（以下「再築」という）する必要がある場合には、貸主に対し、あらかじめ増改築又は再築の内容を通知し、貸主の書面による承諾を得なければならない。

2. 前項により本件建物を増改築または再築した場合でも、本件借地権の存続期間は延長されない。
3. 借主は、本件借地権の存続期間満了時において、貸主に対し本件建物その他借主が本件土地に付属させた物の買取りを請求することができない。

## 第10条 借地権の譲渡、転貸

借主は、貸主の事前の書面による承諾を得て、第三者に対し本件借地権を譲渡し又は本件土地を転貸することができる。

2. 貸主が前項の譲渡に承諾を与えたときは、借主は、本件借地権とともに貸主に対する保証金返還請求権を当該第三者に譲渡し、貸主はこれを承諾する。

## 第11条 第三者賃借人の扱い

借主が、本件建物を第三者賃借人へ賃貸しようとするときには、借主は法第38条に定める定期建物賃貸借契約又は法第39条に定める取壊し予定の建物の賃貸借契約を締結し、かつ、本件借地権の存続期間満了の1年前までに第三者賃借人に対し、本件借地権の存続期間満了により本件建物が消滅すること並びにその満了日を書面により通知するなどして、本契約終了時の明渡しの確保に責任を負わなければならない。

## 第12条 底地の譲渡

貸主は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合には、借主に対し、あらかじめその旨を書面により通知しなければならない。

2. 貸主は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、借主に対する保証金返還債務を本件土地譲受人に承継させなければならない。

## 第13条 契約の解除

貸主は、借主が2か月分以上の賃料の支払いを怠ったときは、相当の期間を定めて催告し、その期間内に支払いが履行されないときは、本契約を解除することができる。

2. 貸主は、借主が次のいずれかに該当した場合において、当該義務違反等により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。
  - 一 第3条第3項に従って本件建物の建築をしないとき
  - 二 第7条第6項の規定に違反して、保証金返還請求権を譲渡し又は担保に供したとき
  - 三 貸主の書面による承諾を得ないで、本件建物を増改築し又は再築したとき
  - 四 貸主の書面による承諾を得ないで、第三者に本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸したとき
  - 五 銀行取引停止処分を受け又は破産、民事再生、会社整理、会社更生手続の申立てを受け若しくはこれらの申立てをしたとき
  - 六 差押、強制執行、競売の申立てを受け若しくは公租公課の滞納処分を受けたとき
  - 七 その他本契約の規定に違反する行為があったとき

#### 第14条 原状回復義務

本契約が終了する場合には、借主は、自己の費用をもって本件建物その他借主が本件土地に付属させた物を収去し、本件土地を原状に復して貸主に返還するとともに、本件建物の滅失登記を申請しなければならない。

2. 本件借地権が存続期間の満了によって消滅する場合には、借主は、本件建物の取壊し及び本件建物の賃借人の退去等本件土地の返還に必要な事項を期間満了1年前までに書面により貸主に報告しなければならない。
3. 第1項に規定する本件土地の返還が遅延した場合には、借主は、遅延期間に応じ、本件土地の直近賃料の2倍に相当する額の使用損害金を貸主に支払わなければならない。

#### 第15条 登記

貸主及び借主は、本契約を締結した後、遅滞なく本件土地について、法第23条による定期借地権の設定登記をすることができる。

2. 本契約が終了した場合には、借主は、第7条の規定による貸主の保証金の返還と引換えに、定期借地権設定登記及び第7条第5項に規定する抵当権設定登記を抹消する。

#### 第16条 遅延損害金

借主は、本契約により生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年14.6%の割合による遅延損害金を支払わなければならない。

#### 第17条 公正証書作成費用

公正証書の作成費用は、貸主及び借主が各2分の1負担する。

#### 第18条 連帯保証人

連帯保証人は、借主と連帯して、本契約から生じる借主の一切の債務を負担しなければならない。

2. 連帯保証人が死亡したとき、又は破産の宣告を受ける等によって著しく社会的信用を失墜したときは、借主は直ちに貸主に通知するとともに、貸主の承諾する連帯保証人に変更しなければならない。
3. 連帯保証人は、貸主の承諾がなければ、この保証契約を解約することはできない。
4. 借主は、貸主から連帯保証人の変更、又は追加の要求を受けたときは、すみやかに必要な手続きをとらなければならない。

**第19条 協議**

本契約に定めがない事項、又は本契約条項に解釈上疑義を生じた事項については、民法その他関係法令及び不動産取引の慣行に従い、貸主及び借主が、誠意をもって協議し、定める。

**第20条 管轄裁判所**

本契約に関する訴訟は、本物件の所在地を管轄する裁判所で行う。

**第21条 特約事項**

標記特約事項の内容どおりとする。

sample