

## 報告第6号

### 事業用借地権設定契約書について(資料)

\_\_\_\_\_ (借地権設定者：以下「甲」という) と \_\_\_\_\_ (借地権者：以下「乙」という) とは、末尾記載の土地 (以下「本件土地」という) について、次のとおり事業用借地権設定契約 (以下「本契約」という) を締結する。

#### (目的)

- 第1条 甲は乙のために、乙の事業用に供する建物の所有を目的として本件土地について、借地借家法 (以下「法」という) 第23条に定める事業用借地権 (以下「本件借地権」という) を設定する。
- 2 本件借地権については、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いものとする。
- 3 乙は、甲に対し、第2条に定める期間の満了時に本件土地上の建物その他の工作物の買取りを請求することはできないものとする。
- 4 本件借地権については、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) および法第18条 (借地契約の更新後の建物の再築の許可) ならびに民法第619条 (賃貸借の更新の推定等) の適用はないものとする。

#### (期間)

- 第2条 賃貸借の期間は、平成\_\_\_\_年 (西暦\_\_\_\_年) \_\_\_\_月 \_\_\_\_日から平成\_\_\_\_年 (西暦\_\_\_\_年) \_\_\_\_月 \_\_\_\_日までとする。
- 2 甲は、前項の期間の開始日に本件土地を乙に引渡すものとする。
- 3 乙は甲に対し、建物の取壊しおよび建物賃借人の明渡し等本件土地の明渡しに必要な事項を期間満了1年前迄に書面により報告しなければならない。

#### (建築建物)

- 第3条 乙が本件土地上に建築する後記表示の建物 (以下「本件建物」という) は、別紙設計図面 (敷地図, 建物配置図, 平面図, 立面図) の通りとする。法規上の規制等により、設計変更が必要になったときは、乙は変更内容について、工事に着

手する前に甲に書面で開示し、甲の書面による事前の承諾を得なければならない。

- 2 第14条2項にもとづいて再築する建物は前項に規定する「本件建物」に含むものとする。

(使用目的)

第4条 乙は、二葉の里地区まちづくり基本計画、二葉の里地区まちづくりガイドライン、二葉の里地区街区ガイドライン、その他本件土地に係る行政計画及び行政指導を遵守し、本件土地及び本件建物を、医療福祉ゾーンとしての趣旨に則った事業目的及びその付属施設である駐車場として利用する。

- 2 乙は、甲の書面による事前の承諾なくして、本件建物を前項の事業目的以外の用途に利用することはできない。
- 3 乙は、本件建物を居住の用に供することはできない。
- 4 乙は、本件土地につき有害な使用をしてはならず、騒音・振動・有毒ガス・汚水の排出など、近隣に迷惑をかけてはならない。
- 5 乙は、本件建物を風俗営業・近隣の土地利用を阻害する営業または社会的に非難される事業目的に使用してはならない。
- 6 乙は、本契約の存続期間中、本件土地および本件建物を良好な状態で保全するようにつとめなければならない。

(賃料)

第5条 乙は、甲に対し、本件土地の引渡日以降、月額金\_\_\_\_\_円の賃料を支払うものとする。ただし、本件土地の引渡日から本件建物が完成し乙が営業を開始する日までの賃料について甲・乙間で別の合意が成立したときはこれに従うものとする。

- 2 乙は、毎月末日までに翌月分の賃料を甲の指定する金融機関の口座に振込むことにより支払うものとし、振込料は乙負担とする。ただし、賃貸借開始の月の賃料は、本件土地の引渡日までに支払うものとする。
- 3 賃貸借開始の月および賃貸借終了の月が1ヶ月に満たない場合、その月の賃料は当該月の日数により日割計算するものとし、100円未満の端数は100円に切り上げるものとする。
- 4 甲は、乙が賃料の支払いを遅延した場合、遅延した各賃料につき年率14.6%の割合で遅延損害金を乙に対して請求できるものとする。

(賃料の改定)

第6条 賃料の額は、本件土地の引渡日の月から満3ケ年据え置くものとする。

2 4年目以降の賃料は、据え置き期間末月の賃料を基礎額として、同期間満了日までに、甲乙協議のうえ定めるものとし、以後も満3ケ年経過毎に同様とする。

(保証金)

第7条 乙は、本契約に基づく乙の債務の履行を担保するため保証金として、本契約締結時に金\_\_\_\_\_円を無利息で甲に預託する。

2 乙は、本契約の存続期間中、保証金をもって賃料その他本契約にもとづく乙の債務の弁済に充当することを、甲に対して主張できない。

3 乙は、保証金の返還請求権を第三者に譲渡すること、または質権その他の担保に供することはできないものとする。ただし、甲の書面による承諾を得た場合はこの限りではない。

(保証金の返還)

第8条 本契約が期間満了その他の事由により終了し、かつ、乙が第18条にもとづいて本件土地を明渡したとき、甲は乙に対し保証金を返還するものとする。

2 前項にかかわらず、本契約終了時において賃料の未払、その他本契約にもとづく乙の債務がある場合、甲は保証金をもってこれらの債務の弁済に充当することができるものとし、その残金を乙に返還する。

(甲の協力義務)

第9条 甲は、乙が本件建物を建設し、営業を行うに際し、所轄官庁の許認可を必要とする場合には、乙の手續に協力するものとする。

(甲の禁止事項) ※分筆を前提としています

第10条 甲は、本契約締結後、乙が本件建物の表示登記を終えるまでは、本件土地について売買もしくは抵当権(根抵当権を含む)、地上権、賃借権の設定等乙に優先する権利の目的としてはならない。ただし、乙が本契約締結後1年以内に本件建物を完成せず、または本件建物完成後1年以内に表示登記を終えない場合はこの限りではない。

- 2 本契約締結時に、本件土地に対して抵当権（根抵当権を含む）、地上権、賃借権その他乙に優先する権利が設定されている場合、甲は当該権利全てを本件建物の建設に着手する前までに消滅させなければならない。

（甲の立入権）

第11条 甲および甲の指定する者は、本件土地の保全をはかるために、必要のつどあらかじめ乙に通知して、本件土地に立入り調査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。

（乙の禁止事項）

第12条 乙は、次の各号の行為をしてはならない。

ただし、甲の書面による事前の承諾を得た場合はこの限りではない。

- (1) 本件借地権を第三者（乙の子会社・関連会社を含む。以下同じ）に譲渡すること。
- (2) 本件土地を、第三者に転貸すること。
- (3) 本件土地を、第4条の規定に反して使用すること。
- (4) 本件建物で営む営業行為を第三者に委託すること。
- (5) 本件建物を第三者に賃貸すること。

（不可抗力等による契約の終了）

第13条 天災地変その他、甲・乙いずれの責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または大部分が毀損し使用不能となった場合、および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は、本契約は終了するものとする。

- 2 開発許可、建築確認、農地転用許可その他本件建物の建設に必要な許認可を得られない場合、および近隣住民もしくは各種団体等の反対運動、行政官庁の指導等、その他甲・乙いずれの責にも帰すことのできない事由により、本件建物を建設できない場合、甲および乙は本契約を解除できるものとし、解除までに甲・乙が抛出した費用は甲・乙各々抛出した者が負担するものとする。
- 3 本条第1項及び前項の場合、甲及び乙は、相互に損害賠償の請求をしない。

(建物の滅失)

第14条 第2条1項の期間中に乙の責に帰すことのできない事由で本件建物が滅失した場合、乙は甲に対して、3月以上の予告期間をおいた上、本契約の解約を申し入れることができ、本契約は当該予告期間満了時に終了する。

2 第2条1項の期間中に本件建物が滅失した場合、乙は甲の書面による事前の承諾を得たうえ、本契約の各条項を遵守して建物を再築することができる。この場合、乙は本件建物が滅失した日から2年間、法第10条2項の規定にもとづいて本件土地上に再築予定の掲示を行うことができる。

(甲の解除権)

第15条 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、本契約を解除できるものとする。

- (1) 支払停止、支払不能、賃料を2ヶ月分滞納したとき、または2回以上滞納したとき。
- (2) 甲に無断で本件土地から退去したとき、または本件土地を使用しないとき
- (3) 本契約の各条項に違反したとき。
- (4) その他乙に本契約を継続しがたい重要な背信行為があると甲が認めたとき。

2 乙が、次の各号のいずれかに該当したときは、甲は何ら催告することなしに本契約を解除できるものとする。

- (1) 銀行取引停止処分を受け、または破産、民事再生、会社更生手続きの申立を受け、もしくはこれらの申立をしたとき。
- (2) 差押、仮差押、仮処分、強制執行、競売の申立を受け、もしくは公租公課の滞納処分を受けたとき。
- (3) 第12条(乙の禁止事項)に違反したとき。

3 甲が第1項または第2項にもとづき本契約を解除した場合、第8条にかかわらず、甲は保証金全額を違約金として没収できるものとし、併せて甲の被った損害の賠償を乙に対し請求できるものとする。

(乙の解除権)

第16条 乙は、甲が本契約の各条項に違反したときは、催告のうえ、本契約を解除できるものとする。ただし、甲が第10条(甲の禁止事項)の定め違反したときは、乙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ものとする。

- 2 乙が前項にもとづき本契約を解除した場合、甲は保証金全額をただちに乙に返還するものとし、併せて乙は、乙の被った損害の賠償を甲に対し請求できるものとする。

(反社会的勢力等の排除)

第17条 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また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ものとする。
- (1) 相手方または相手方の関係者が、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) 本件土地が反社会的勢力等により使用され、また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 甲または乙が前項にもと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できるものとする。

(明渡しおよび建物等の撤去)

第18条 乙は、本契約終了日までに本件土地を原状に復して、甲に明渡すものとする。原状に復してとは、本件建物及び本件土地内に設置した工作物(建物の基礎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、本件建物に附帯する一切の担保権・用益権その他一切の権利を乙の費用で抹消したうえ、本件土地を更地で返還することをいう。

- 2 乙が前項に基づく明渡しをしない場合、甲は乙の費用負担において、本件土地を原状に復することができる。
- 3 乙が第1項に基づく明渡しをしない場合、乙は甲に対し、甲が被った損害を賠償するとともに、本契約終了日から明渡し済みに至るまで、1月当たり、本契約終了時の賃料の倍額に相当する損害金を付加して支払う。

- 4 乙は、本件土地の明渡しにあたって、立退料、移転料、営業権、補償料、有益費、必要費その他名目のいかんにかかわらず、甲に対し金品その他の請求を一切しない。
- 5 乙が第1項に基づく明渡しをしない場合、甲は乙が本件土地上に残置した一切の物件を任意に使用・収益・処分したうえで、甲が被った損害填補に充当することができ、これに対し、乙は一切異議を述べることができない。

(建物の譲渡・賃貸等)

- 第19条 乙が甲の書面による事前の承諾を得て本件建物を第三者に使用させる場合、譲渡する場合、または第三者が本件建物に物権その他の登記をする場合、乙は、本件借地権が、期間満了時に消滅し、本件建物を取り壊したうえで、本件土地を甲に返還しなければならない旨を、当該第三者に対し書面で告知しなければならない。
- 2 乙が甲の書面による承諾を得て本件建物を賃貸するときは、法第39条に規定する「取り壊し予定の建物の賃貸借契約」を、建物賃借人と締結するものとし第2条1項の期間の満了により本件建物を取り壊されると同時に建物賃貸借契約が終了する旨を当該契約書で定めなければならない。
  - 3 乙は、第1項の事実を告知すること、および前項の契約を締結することをあらかじめ甲に通知しなければならない。この場合、乙は、当該第三者に告知した書面の写し、ならびに本件建物の賃貸借契約書の写しをすみやかに甲へ提出するものとする。

(届出義務)

- 第20条 乙は次の事項に変更が生じた場合、すみやかに甲に届け出るものとする。
- (1) 商号
  - (2) 代表者
  - (3) 所在地
  - (4) 大株主の異動等、経営の主体に変更があった場合

(守秘義務)

- 第21条 甲および乙は、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。

(強制執行承諾)

第22条 甲および乙は、本契約に定める金銭債務につき、その履行を怠ったときは、ただちに強制執行に服することを承諾するものとする。

(公正証書による契約の締結)

第23条 甲および乙は、平成\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日迄に\_\_\_\_公証人役場において、公正証書により本契約を締結する。

2 公正証書作成費用は乙負担とする。

(定めのない事項)

第24条 本契約の各条項の解釈またはその運用につき疑義が生じた場合、および本契約に定めのない事項については、借地借家法、民法その他の関係法令・慣習に従い、甲・乙協議のうえ誠意をもって解決するものとする。

(専属的合意管轄)

第25条 本契約に関する訴訟については、甲の所在地を管轄する裁判所をもって専属的合意管轄裁判所とする。

(以下余白)



以上、本契約締結の証として本書2通を作成し、甲・乙・立会人・宅地建物取引士が署（記）名押印のうえ、甲・乙が各々1通宛保有するものとし、立会人はその写しを保有する。

平成 年 月 日

（甲）

（乙）

（立会人）

（宅地建物取引士）氏 名

登録番号

[不動産の表示]

一、土地の表示

所 在

地 番

地 目

地 積

(別紙土地実測図面境界票で囲まれた部分)

二、建物の表示

種 類

構 造

規 模

用 途

様式番FAB-170D