
事業用借地権設定契約覚書 (S A M P L E)

年 月 日 締結

賃貸人

賃借人

事業用定期借地権設定契約覚書

頭書1 土地の表示

所在地			
地積	(実測)	地目	
適用			

頭書2 乙が建築する建物

種類	営業業態の記入		
構造			
規模	㎡ (約 坪)		
用途	建物の付帯施設など		

賃貸人株式会社〇〇〇〇〇 (以下「甲」という。) と、賃借人〇〇〇〇〇 (以下「乙」という。) とは、頭書1に表示する土地 (以下「本件土地」という。) について、借地借家法 (平成3年法律第90号。以下「法」という。) 第23条第2項に定める事業用定期借地権 (以下「本件借地権」という。) の設定につき次の通り覚書 (以下「本覚書」という。) を締結する。

第1条 (借地権の設定予約の合意)

甲は、本件土地を本覚書に定める条件で乙に賃貸し、乙はこれを賃借するものとし、甲は本件土地について、本件借地権を設定する。尚、本件借地権の効力は公正証書作成時に発生するものとし、甲及び乙は、乙の竣工日までに、甲が乙に対し本件土地について本件借地権を設定するための公正証書による事業用定期借地権設定契約 (以下「本契約」という。) を締結するものとする。

- 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、又、乙は甲に対し、建物の買取りを請求できないものとする。
- 本件借地権については、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに

民法第 619 条第 1 項の適用はないものとする。

第 2 条 (用途等)

乙は、本件土地を善良な管理者の注意をもって使用するとともに、〇〇〇〇〇〇業態 (店舗) の用に供する建物及びその建物の付帯施設を所有するために使用するものとし、居住の用に供する建物を建設してはならない。

2. 本件土地上に乙が所有する前項の建物 (以下「本件建物」という。) の種類、構造、規模及び用途は、頭書 2 に表示するとおりとする。

第 3 条 (借地期間)

本件土地の借地期間は、乙の建築する予定建物の竣工日 (〇〇〇〇年〇月〇〇日 予定) から〇〇年間とする。但し、乙の建設する建物の完成後 6 ヶ月以内に乙が営業を開始出来ない場合には、借地期間の開始日について甲・乙協議するものとする。

2. 甲は、本件土地の引渡しに際し、本件土地について第三者の占有がなく、何等、紛争がないことを乙に保証する。
3. 本件借地権については第 1 条 2 項に基づき、契約の更新等はないものとする。

第 4 条 (賃料)

本件土地の賃料は月額 金〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇円とし、乙は当月末日までに翌月分の賃料を甲の指定する金融機関口座に振込により支払うものとする。

尚、振込にかかる費用は乙の負担とし、賃料を日割計算する必要があるときは、その月の日数に応じて日割計算する。(10円未満の端数は切捨。)

〈甲の指定する金融機関口座〉

金融機関名
預金種類
口座番号
口座名義人

2. 前項の賃料起算日は、乙が建築する予定建物の竣工日 (以下「竣工日」という。) とし、初回の賃料の支払い期日は、竣工日の属する月の末日とする。又、乙の建築着工日から竣工日前日までの期間については、月額 〇〇〇〇〇〇〇〇〇円を本件土地使用料として乙は甲に支払うものとする。(日割計算する必要があるときは、前項に準ずる。)

第5条（賃料の改定）

前条第1項に定める賃料は賃貸借開始日から満5年間は据え置きし、6年目以降は、賃料が土地の公租公課の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の地代等に比較して著しく不相当となったときは、甲及び乙は、協議して賃料を改定することができる。

2. 前項により、賃料が改定された場合、改定された賃料は賃料改定日から満3年間据置きし、以降は本条に準ずるものとする。

第6条（敷金）

乙は、本件借地権設定にあたり、敷金として金〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇円を本覚書締結日に甲に預託するものとする。尚、敷金には利息を付さないものとする。

2. 本覚書又は本契約の終了に伴い、乙が本件土地を原状に復して甲に返還したとき、甲は、敷金を乙に返還するものとする（但し、第10条第3項、第12条、第13条の規定に該当する場合を除く。）。尚、甲は敷金を返還する場合において、本覚書又は本契約に基づく乙の甲に対する次の各号のいずれかに該当する債務があるときは、返還すべき敷金の額からこれを控除することができる。

- (1) 賃料の滞納等本覚書又は本契約から生じる乙の債務不履行が存在する場合における当該債務の額。
- (2) 乙が、本覚書又は本契約の終了に当たり、本件建物の収去、及び本件土地の整地を行わないため、甲が自ら取壊し等を行う場合のそれに係る一切の費用。

3. 前項に基づき、未払い債務を控除して敷金を返還する場合、甲は、敷金から差引く金額の内訳を乙に明示しなければならない。

第7条（甲の承諾を要する事項）

乙（本条第1号に該当するときは、その相手方を含む。）は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ、甲の書面により承諾を得なければならない。

- (1) 本件借地権を譲渡するとき。
- (2) 本件土地の区画形質を変更するとき。
- (3) 本件建物について設計変更するとき。
- (4) 本件建物の再築を含む増改築をするとき。
- (5) 第2条に定める用途を変更するとき。
- (6) 本件建物の全部又は一部について所有権を移転しようとするとき。又は本件建物を賃貸しようとするとき。
- (7) 本件建物の全部又は一部について担保を目的とする権利、使用及び収益

を目的とする権利を設定しようとするとき。

(8) 第6条に定める敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は他の債務の担保に供するとき。

(9) 資金回収のため、本件土地の賃借権の証券化等をするとき。

(10) 本件土地の全部又は一部を第三者に転貸しようとするとき。

第8条（届出義務）

甲及び乙は、次の各号に変更が生じた場合は、書面により遅滞なく相手方に届けるものとする。

(1) 住所又は所在地の変更

(2) 氏名又は商号・代表者の変更

(3) 合併、会社分割など地位の継承による変更

第9条（本件建物及び本件土地の賃貸借に関する義務）

乙は、第三者に第7条第6号に基づき本件建物の賃貸をしようとする場合には、次の各号を遵守するものとする。

(1) 当該第三者と締結する賃貸借契約（以下本項において「建物賃貸借契約」という。）が第3条第1項に規定する借地期間の満了の1か月前迄に終了するものとする。

(2) 建物賃貸借契約において、法第38条第1項の規定に従い、契約の更新がないこととする旨を定めること。

(3) 建物賃貸借契約の締結に先立ち、本件建物の賃借人に対し、法第38条第2項の規定による説明を行うこと。

(4) 建物賃貸借契約の期間が1年以上である場合は、法第38条第4項の通知期間内に、本件建物の賃借人に対し、期間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) 当該第三者については十分に審査を行い、反社会的集団（暴力団、暴走族、過激な政治活動団体など）及びその構成員を排除すること。

2. 乙は、第三者（以下「丙」という。）に第7条第10号に基づき本件土地の全部又は一部の転貸をしようとする場合には、次の各号を遵守するものとする。

(1) 当該第三者と締結する賃貸借契約（以下本項において「土地賃貸借契約」という。）は法第23条第2項に定める事業用定期借地権設定契約に基づき、第3条第1項に規定する借地期間の満了の1か月前迄に終了するものとする。

(2) 土地賃貸借契約の締結に先立ち、丙に対し、本件土地は事業用定期借地権の設定用地であることを説明し、土地賃貸借契約において契約の更新

がなく、丙の建物を借地期間満了の1か月前迄に収去する旨を定めること。

- (3) 当該第三者については十分に審査を行い、反社会的集団（暴力団、暴走族、過激な政治活動団体など）及びその構成員を排除すること。

第10条（営業開始日前の解約）

甲及び乙は、本覚書締結日より乙の営業開始日前迄の間は次の各号に該当する場合、本条第2項以下の条件に従って本覚書又は本契約を解約できる。

- (1) 乙が、頭書2に示す建物の建築許可を得られない場合。
 - (2) 乙が、頭書2に示す店舗にて営業ができない場合。
2. 甲の都合もしくは甲の責に帰すべき事由により本覚書締結日から乙の営業開始日前迄に本覚書又は本契約を解約した場合、甲は、乙が預託した敷金の返還を行い、かつ違約金として甲が受領した敷金と同額の金銭を乙に支払う。この場合、乙が被った損害金及び建設業者その他工事に関連する業務を行う者よりの乙宛請求金額（支払い済の金額を含む。）は一切甲の負担とし、甲宛請求金額は甲の負担とする。又、本件建物の撤去費用及び本件土地の原状回復費用は甲の負担とする。
3. 乙の都合もしくは乙の責に帰すべき事由により本覚書締結日から乙の営業開始日前迄に本覚書又は本契約を解約した場合、乙は、本覚書又は本契約の解約の日までに甲に預託した敷金の返還請求権を放棄する。この場合、甲が被った損害金及び建設業者その他工事に関連する業務を行う者より甲宛請求金額（支払い済の金額を含む。）は一切乙の負担とし、乙宛請求金額は乙の負担とする。又、本件建物の撤去費用及び本件土地の原状回復費用は乙の負担とする。
4. 甲・乙いずれの責にも帰することのない不可抗力によって本件土地の大部分が毀損し使用不能となった場合、又は、公共事業のために本件土地が収容され、本覚書又は本契約の目的が達せられなくなったとき、本覚書又は本契約は終了するものとする。この場合、甲は乙が預託した敷金の返還を行い、甲・乙が被った損害金及び建設業者その他工事に関連する業務を行う者よりの請求金額（支払い済みの金額を含む。）は甲・乙各々の負担とする。又、本件建物の撤去費用及び本件土地の原状回復費用は乙の負担とする。

第11条（解除）

次の各号の一つに掲げる事由が乙に存する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにも関わらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、甲は本覚書又は本契約を解約することができる。

- (1) 第2条第1項の規定に違反したとき。
 - (2) 第7条の規定による甲の承諾を得ないで同条項に掲げる行為をしたとき。
 - (3) 第4条の金額の支払いを累計2階以上怠ったとき。又は、第6条の金額の支払いを遅延したとき。
 - (4) その他、本覚書又は本契約の定める事項に違反したとき。
 - (5) 乙の関係者が、暴力団員又は暴力団員に準ずるものであることが判明したとき、あるいは営業もしくは経営に暴力団を関与させ、又はこれらの者の事業拠点への出入りを許容したとき。
 - (6) その他、契約の継続に重大な影響を与えるような合理的な事由があったとき。
2. 甲及び乙は、銀行取引の停止処分、国税等滞納処分、又は破産その他の法的整理手続きの開始の決定があったときは、甲及び乙は直ちに本覚書又は本契約を解除することができる。

第12条（違約金の支払い）

- 第11条第1項又は第2項の規定により、甲より乙が本契約を解除された場合、乙は賃貸借終了日の属する月の月額賃料を基準として、その1年間分に相当する額を違約金として、第4条第1項の甲の指定する金融機関口座に支払うものとする。この場合、乙は本契約の解除の日までに甲の預託した敷金の返還請求権を放棄する。
2. 前項の規定に関わらず、乙は賃貸借終了日から第3条第1項に規定する借地期間が満了する日までの期間が1年に満たない場合については、賃貸借終了日から第3条第1項に規定する借地期間が満了する日までの賃料（但し、賃貸借終了日の属する月の月額賃料を基準とする。）に相当する額を違約金として、第4条第1項の甲の指定する金融機関口座に支払うものとする。この場合、乙は本契約の解除の日までに甲に預託した敷金の返還請求権を放棄する。

第13条（乙の申し出による解約）

- 乙は、第3条第1項に規定する借地期間中、1年前に書面による予告通知をすることによって、本契約を解約することができる。この場合、違約金として以下に定める割合に基づき、乙は甲に預託した敷金の返還請求権を放棄するものとする。
- (1) 乙の営業開始日から5年未満の解約の場合、乙は敷金の全額を放棄する。
 - (2) 乙の営業開始日から5年以降6年未満の解約の場合、乙は敷金の90%の金額を放棄する。
 - (3) 乙の営業開始日から6年以降7年未満の解約の場合、乙は敷金の80%の

金額を放棄する。

(4) 乙の営業開始日から7年以降8年未満の解約の場合、乙は敷金の〇〇%の金額を放棄する。

(5) 乙の営業開始日から8年以降9年未満の解約の場合、乙は敷金の〇〇%の金額を放棄する。

(6) 乙の営業開始日から9年以降10年未満の解約の場合、乙は敷金の〇〇%の金額を放棄する。

但し、上記(1)から(6)に於いて乙が解約申入れから1年以内に代替借主を紹介し、甲が当該借主との間で乙と同等以上の条件で本件土地に関する賃貸借契約を締結した場合と解約の申入れが乙の営業開始日から10年以降の場合には、乙の敷金の放棄を免れ、甲は敷金を乙に返還する。

2. 前項の規定に関わらず、乙は、1年間分の賃料（但し、賃貸借終了日の属する月の月額賃料を基準とする。）に相当する額を違約金として、第4条第1項の甲の指定する金融機関口座に支払うことにより、本契約を即時解約することができるものとする。この場合、乙は本条第1項各号の規定に基づき、甲に預託した敷金の返還請求権を放棄するものとする。
3. 第3条第1項に規定する借地期間の満了前に、乙の責に帰する事由により本件建物が滅失し建物の再築が困難な場合、乙は本契約の解約を書面により申し入れることができるものとし、第3条第1項の規定に関わらず、当該申出のあった日の翌月末に、本契約は終了するものとする。この場合、本条第1項の規定に関わらず、乙は甲に預託した敷金の返還請求権を放棄する。
4. 第3条第1項に規定する借地期間の満了前に、甲及び乙の責に帰することのない事由により本件建物が滅失し建物の再築が困難な場合、乙は本契約の解約を書面により申し入れることができるものとし、第3条第1項の規定に関わらず、当該申出のあった日の翌月末に、本契約は終了するものとする。この場合、甲に預託した敷金は乙に返還する。
5. 第3条第1項に規定する借地期間が満了する日までの残余月数が12か月に満たない場合に乙が本契約の解約を申し入れる場合、乙は、借地期間が満了する日までの賃料（但し、賃貸借が終了する月の月額賃料を基準とする。）に相当する額を違約金として、第4条第1項の甲の指定する金融機関口座に支払うことにより、本契約を即時解約できるものとする。この場合、甲に預託した敷金は乙に返還する。

第14条（天災地変）

天災地変その他、甲・乙いずれの責にも帰することの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場合、及び公共事業のために本件土地が収用され本覚書又は本契約の目的が達せられなくなったときは、本覚書又は本契約は終了するものとする。尚、この場合には、甲は乙が預託した敷金を乙に返還し、乙は本件建物の撤去費用及び本件土地の原状回復費用を負担し、甲・乙双方その余の責任を負わない。

第15条（原状回復）

本件借地権が終了する場合には、乙は本件土地に存する本件建物を取去し、乙が本件土地を甲より引渡しを受けた原状に復して返還しなければならない。又、乙は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、本件土地の明渡しまでに抹消するものとする。

2. 前項の場合において、乙が本件建物を取去しないときは、乙は本件建物の所有権を無償で甲に譲渡したものとし、甲は、乙の承諾を得ないで、自らこれを取去することができるものとする。この場合においては、甲が建物等の取去を完了した日をもって、乙から甲に対する土地の返還があったものとみなす。
3. 前2項の規定による本件土地の原状回復に要する費用は、乙の負担とする。
4. 乙は、本件土地の返還に際し、移転料・立退き料・営業保証料等名目の如何を問わず、甲に対し一切の金品の請求をすることはできない。
5. 本件借地権が存続期間の満了により消滅する場合において、乙は甲に対し、期間満了1年前までに本件建物の取壊しに必要な事項を書面により報告しなければならない。

第16条（不法使用による賠償金）

本件借地権が終了した場合において、乙が本件土地を原状に復して甲に返還しなかったとき（第7条第6号に掲げる本件建物の賃貸又は、同条第10号に掲げる本件土地の転貸による賃借人が退去しないために本件土地が返還されない場合を含む。）は、乙は、賃貸借終了日の翌日から起算し、本件土地を原状に復して甲に返還する日までの期間につき、賃貸借終了日の属する月の月額賃料を基準として、その2倍に相当する額を甲に支払うものとする。尚、振込みにかかる費用は乙の負担とし、賃料を日割計算する必要があるときは、その月の日数に応じて日割り計算する。（10円未満の端数は切捨。）

第17条（公租公課その他費用）

甲は本件土地の公租公課を負担し、乙は本件建物の公租公課を負担する。

2. 乙は本件土地を使用するにつき生じる自治会費その他の営業上必要な諸経費を負担する。

第18条（延滞利息）

甲及び乙は、本覚書又は本契約に基づく金銭債務の履行を遅延したときは、その遅延した額について、遅延した期間の日数に応じ、年（365日）14.6%の割合により算定した額を遅延利息として相手方に支払うものとする。

第19条（損害賠償）

甲又は乙は、自己の責に帰すべき事情により本覚書又は本契約の約定に違背した場合には、相手方の被った損害を賠償しなければならない。

第20条（賃貸人の義務）

甲は、本件土地の所有権を移転しようとする場合、他に優先して乙に書面をもって通知するものとし、乙以外の第三者に所有権が移転する場合、乙の賃借権に支障を来たさないよう、甲、乙及び新所有者との間で、本覚書及び本契約に付随して甲、乙間で締結した諸契約に基づく甲の乙に対する権利義務その他の契約上の地位を承継する旨の契約を締結するものとし、乙の本件土地の使用に障害が出ること、及び経済的負担が発生することが無いよう、甲はその責を果たすものとする。

第21条（苦情の処理）

乙は、本件土地及び本件建物の使用等に伴い、近隣住民等第三者からの苦情等その他紛争が生じたときは、乙の責任において処理解決に当たるものとし、甲に一切の迷惑をかけないものとする。

第22条（強制執行認諾）

甲及び乙は、本契約から生じる金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行を受けても異議がないものとする。

第23条（契約履行の調査等）

乙は、甲が本件土地及び本件建物の使用に関して調査し、乙に報告を求めたときは、これに協力するものとする。

第26条（契約の費用）

公正証書作成に要する費用は、甲及び乙が折半して負担するものとする。

第27条（定めのない事項）

本覚書又は本契約に定めなき事項、又は本覚書又は本契約の各条項の解釈あるいは実施運営に際し、新たに疑義が生じた事項については、民法その他の関連法令・不動産取引慣習に従い、甲・乙はお互いに信義を重んじ誠意をもって協議するものとする。

第28条（管轄裁判所の合意）

この契約に関して疑義を生じたときは、甲乙協議のうえ解決するものとするが、万一訴訟が提起された場合は、本件土地の所在地を管轄する裁判所を第一審の合意管轄裁判所とするものとする。

第30条（反社会的勢力の排除）

甲及び乙は、次の通り表明する。下記条項は、本覚書及び本契約の条項に優先的に適用される。甲及び乙は、自らが、又は代表者、役員、執行役若しくはその他実質的に経営に相当する支配力を有すると認められる者が、暴力団、暴力団員等（準構成員を含む。）、暴力団関係企業、総会屋、その他の反社会的勢力（上記と密接な関係を有する者又は共生者を含む。）（以下「反社会的勢力」という。）でないこと、及び反社会的勢力との間で、資本関係、取引関係又は協力関係等一切の関係（反社会的勢力が経営に関与・実質的に関与している場合を含む。但し、反社会的勢力と敵対する関係は除く。（以下「取引関係等」という。))を有していないことを確約し、今後も、反社会的勢力でないこと、及び反社会的勢力と取引関係等を有さないことを表明する。

甲又は乙が、上記に反した場合は、その相手方は、何等の催告を要さずに、本契約を解除することができる。この契約解除により解除された者に損害が生じても、その相手方は何らこれを賠償ないし保証することを要しない。

第31条（土壌汚染等が発見された場合の措置）

乙は、本件土地において土壌汚染等が発見した場合、甲に対して速やかに通知するものとし、当該土壌汚染等が乙の責に帰することのできない事由によるものであって、かつ、乙がその除去を求めたときは、甲は、自らの負担と責任において、環境省基準その他の関係法令及び条例等に基づき、速やかに当該土壌汚染等の除去をする。尚、本契約において土壌汚染とは、本契約締結時点の土壌汚染対策法及び行政庁の定める物質について基準を上回る数値が検出された場合をいう。

2. 甲及び乙は、前項の土壌汚染等の除去に長期間を要し、甲又は乙がその事業計画に支障を生じるものと認めた場合、又その処理に多大な費用を要することが判明し、甲が当該土壌汚染等の除去が困難であると判断した場合は、甲及び乙

は、本契約を協議の上、解除することができる。尚、この場合、甲は、乙に対し、乙より受領済みの敷金の全額を直ちに返還する。

第32条（地中障害物が発見された場合の措置）

乙は、本件土地において、地中障害物（地中杭、基礎、地下タンクその他の地中障害物を含む。）を発見した場合、甲に対して速やかに通知するものとし、当該地中障害物が乙の責に帰することのできない事由によるものであって、かつ、乙がその除去を求めたときは、甲は、自らの負担と責任において、速やかに当該地中障害物の除去をする。

2. 甲及び乙は、前項の地中障害物の除去に長期間を要し、甲又は乙がその事業計画に支障を生じるものと認めた場合、又は、その処理に多大な費用を要する事が判明し、甲が当該地中障害物の除去が困難であると判断した場合は、甲及び乙は本契約を協議の上、解除することができるものとする。尚、この場合、甲は、乙に対し、乙より受領済みの敷金の全額を直ちに返還する。

第33条（特約事項）

本件土地に根抵当権の設定がある場合は、乙が建築予定の建物の所有権保存登記を行う前日迄に甲が抹消するものとする。（以下余白）

契約締結の証として本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

(甲) 貸貸人 甲
住 所 :

氏 名 : 印

(乙) 賃借人 乙
住 所 :

氏 名 : 印

立会人

住 所 〒465-0068
愛知県名古屋市名東区牧の里二丁目1006
氏 名 株式会社 テンボクリエイト
代表取締役 杉山 公一 印

以下余白