

事業用定期借地権設定契約公正証書

本公証人は、当事者の囑託により、下記の法律行為に関する当事者の陳述の趣旨を録取してこの証書を作成する。

賃貸人 (以下「甲」という。) と賃借人 (以下「乙」という。) は、以下の条項により、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契約 (以下「本契約」という。) を締結する。

(契約の目的)

第 1 条 甲は、その所有する後記表示の土地 (以下「本件土地」という。) を、自動車修理業の用に供する建物所有を目的として乙に賃貸し、乙はこれを賃借することを約した。

(賃貸借の期間)

第 2 条 本件土地の賃貸借期間は、令和 4 年 8 月 30 日から令和 14 年 8 月 29 日までの 10 年間とする。

(借地権の種類)

第 3 条 本契約により設定される借地権は、法第 23 条

公証人役場

第2項所定の事業用定期借地権であり、本契約の更新の請求もしくは土地の使用の継続による契約の更新又は建物の築造による存続期間の延長はないものとする。この借地権には法第3条ないし第8条、第13条及び第18条並びに民法第619条の規定は適用されない。

(建物)

第4条 乙が本件土地に所有する建物（以下「本件建物」という。）は、後記表示の建物とする。

(使用の目的)

第5条 乙は、本件土地及び本件建物を、自動車修理業（付属施設を含む。）及びその運営の目的のみに使用し、これ以外の目的又は居住用に使用してはならない。

2 乙は、本件土地のうち、本件建物の敷地部分以外の空き地部分については自動車修理業並びに乙又はその顧客及び業務上必要な車輛の駐車場にのみ使用し、甲の事前の書面による承諾なく、いかなる建物も設置してはならない。

3 前項の駐車場としての施設の整備及び管理は、乙

公証人役場

の費用と責任において行うものとする。

- 4 本件建物以外に築造された建物、物置その他の定着物についても、本条以下の約定の適用に当たっては本件建物と同様の取扱によるものとする。
- (相隣関係等)

第6条 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又は社会的に非難される営業に使用してはならない。

- 2 乙は、本件土地又は本件建物の使用に関し、近隣より苦情ある場合は、乙の責任において解決する。
- (土地の現状確認)

第7条 本契約締結時の本件土地の現状に関しては、本契約締結後速やかに、甲・乙立会いの上、写真撮影を行い確認するものとする。

(敷金)

第8条 乙は、本契約と同時に、甲に対し、敷金として金300万円を預託し、甲はこれを受託した。なお、敷金には利息を付さない。

- 2 乙に地代、損害金その他本契約に付帯して発生する債務の支払い遅延が生じたときは、甲は、何らの

1 催告なしに敷金を任意にこれら債務の弁済に充当
2 することができる。この場合、甲は、弁済充当日、
3 弁済充当額及び費目を乙に書面で通知するものと
4 する。乙は、甲から弁済充当の通知を受けた場合、
5 通知を受けた日から 30 日以内に敷金の不足額を追
6 加預託しなければならない。

7 3 前項にかかわらず、乙は、敷金をもって本契約に
8 付帯して発生する甲に対する債務の弁済に充当す
9 ることを甲に請求できない。

10 4 甲は、本契約が終了し、乙から本件土地の明渡し
11 を受けたときは、明渡完了時に預託されている敷金
12 から明渡完了日までの未払地代、損害金その他本契
13 約に付帯して発生する乙の甲に対する一切の未払
14 債務を控除した残額を、乙の明渡しと引き換えに乙
15 に返還するものとする。甲は、敷金の返還にあたり、
16 控除額及び費目を乙に書面で通知するものとする。

17 5 乙は、甲に対する敷金返還請求権を第三者に譲渡
18 してはならず、又は質権、譲渡担保その他いかなる
19 方法によっても敷金返還請求権に担保設定しては
20 ならない。

1	(地代)
2	第9条 地代は、月額金 20 万円とする。
3	2 乙は、毎月末日までに翌月分の地代を、甲が指定
4	する金融機関の預金口座に振り込み、又は持参する
5	方法により支払う。振込手数料は、乙の負担とする。
6	3 日数が 1 か月に満たない場合、1 か月を 30 日と
7	して日割り計算により当該月の地代を算定するも
8	のとする。
9	4 法令の制定又は改廃により地代に消費税その他
10	名目のいかんを問わず売上課税がなされるにいた
11	ったときは、本条の地代額に加え法令に基づく課税
12	額が自動的に加算されるものとする。
13	(地代改定)
14	第10条 地代が本件土地に対する公租公課の増減
15	あるいは土地の価格の上昇若しくは低下その他の
16	経済的事情の大幅な変動により著しく不相当とな
17	ったときは、甲又は乙は、将来に向かって地代の増
18	減を請求することができる。
19	(借地権の無断譲渡等の禁止)
20	第11条 乙は、次の各号の一に該当する行為を行う

1	場合、別に定める様式の通知書に第2項に定める書
2	類を添付して、甲に事前に通知し、甲の承諾を求め
3	なければならない。
4	(1) 本件土地上に所有する建物を増築又は改築するこ
5	と。
6	(2) 本件土地の借地権を第三者に譲渡又は転貸するこ
7	と、その他の事由、名目のいかんを問わず事実上
8	これらと同様の結果を生ずる行為をすること。
9	(3) 本件建物の使用目的を変更すること。
10	(4) 本件土地の区画形質又は地盤高を変更すること。
11	2 前項の場合に乙が甲に提出すべき第三者に関す
12	る書類は次のとおりとする。ただし、第三者が法人
13	の場合は次の右欄記載の書類とする。
14	(1) 住民票（世帯全員）／法人登記簿謄本
15	(2) 印鑑登録証明書／法人代表者の印鑑証明書
16	(3) 職場の在職証明書（ただし、自営の場合は除く。）
17	(4) 所得証明書／法人税納付証明書
18	(5) 第三者の連帯保証人となるべき者に関し、上記(1)
19	乃至(4)の書類
20	（借地権譲渡の取扱）

公 証 人 役 場

第 1 2 条 乙は、本件建物の譲渡とは別に、本契約上の借地人の地位を第三者に譲渡してはならない。乙が本件建物を譲渡する場合は、乙は、譲受人に対し、本契約上の借地人の地位も同時に譲渡したものとみなす。

2 乙が本件建物を譲渡し、甲がこれを承諾した場合又は裁判所により法第 19 条第 1 項の地主の承諾に代わる許可が与えられた場合、本契約の借地人の地位は、譲渡に伴い新たに公正証書が作成されたか否かを問わず、当該第三者に承継される。

3 乙は、本件建物を第三者に譲渡する場合、敷金返還請求権を当該譲受人に承継させることを要し、これを自己に留保したり、又は当該譲受人以外の第三者に譲渡してはならない。

(本件土地の相続)

第 1 3 条 本件土地を相続した者は、速やかにその旨を書面にて乙に通知しなければならない。

2 本件土地を共有にて相続した者は、その共有持分にかかわらず、乙に対し、連帯して本契約上の責務を負う。

公 証 人 役 場

3 本件土地を共有にて相続した者は、その中から代表者を1名選任し、乙に通知する。

4 乙が前項の代表者に対して行った地代の支払い及び本契約上の通知は、土地共有者全員に対して行ったものとみなす。

(建物再築の特約)

第14条 本契約の賃貸借期間満了前に、本件建物が滅失したために本件土地上に新たな建物を建築する場合、乙は、あらかじめ新たに築造する建物の図面(建物配置図、平面図、立面図)を添えて甲に通知の上、甲の書面による承認を得て建物の建築に着手しなければならない。

2 前項の場合、乙が賃貸借期間を超えて存続する建物を建築する場合、甲が承諾を与えても本契約の賃貸借期間は延長されない。再築につき、乙が甲に通知をし、甲がこの通知を受けた後2か月以内に異議を述べなかった場合も同様とする。

(契約更新の排除特約)

第15条 乙は、本契約の賃貸借期間満了時に契約の更新を請求することができない。

2 乙が本契約の賃貸借期間満了後、本件土地の使用を継続した場合でも、本契約は更新されず、かつ乙は、民法第 619 条の期限の定めのない賃貸借の存在を主張しない。

3 乙が本契約の賃貸借期間満了後、甲に地代名目の金銭を支払った場合でも、地代ではなく損害金の一部として弁済充当されるものとする。

4 前三項の定めにかかわらず、期間満了 6 か月前から甲乙協議の上、期間満了時において、新たな事業用定期借地権設定契約を締結することができる。

(無催告解除)

第 16 条 乙が次の各号の一に該当した場合、甲は、催告を要することなく、直ちに書面で本契約を解除することができる。

(1) 合計 3 か月分以上の地代の支払いを怠ったとき。

(2) 地代の支払いをしばしば遅延し、その遅延が本契約における甲と乙の信頼関係を害すると認められるとき。

(3) 前二号に定めるほか、乙の行為が甲と乙の信頼関係を害すると認められるとき。

公 証 人 役 場

1	(4) 差押え、仮差押え、破産手続開始、民事再生手続
2	開始の申立てを受けたとき。ただし、他の事情と
3	相まって、甲との間の信頼関係が破壊されたとき
4	に限る。
5	(5) 手形又は小切手の不渡りにより銀行取引停止処分
6	を受け、又は支払い不能の状態に陥ったとき。た
7	だし、他の事情と相まって、甲との間の信頼関係
8	が破壊されたときに限る。
9	(催告解除)
10	第 17 条 乙が前条各号に該当しない契約違反を行
11	った場合、甲は、乙に相当な期間を定めて改善を催
12	告の上、乙が改善をしないときは、本契約を解除す
13	ることができる。
14	(期間内解約)
15	第 18 条 乙は、賃貸借期間内に本件建物が乙の責め
16	によらない事由により滅失又は著しく毀損したと
17	きは、甲に対し、1 年の予告期間を付した上、本契
18	約の期間内解約を申し入れることができる。
19	2 乙が賃貸借期間内に自己の事業を廃業したとき
20	も、前項と同様とする。

1 (明渡、原状回復)

2 第19条 本契約が期間満了、合意解約、乙の期間内
3 解約の申し入れ又は解除その他の事由により終了
4 したときは、乙は、甲に対し、本件土地上に存在す
5 る建物その他の一切の定着物を乙の費用負担で収
6 去し、本件土地を原状に復して明け渡さなければな
7 らない。

8 2 乙が、本契約が終了したにもかかわらず本件土地
9 を明け渡さない場合、本契約終了日の翌日から本件
10 土地の明渡し完了までの間、甲は、乙に対し、その
11 当時の相当額の使用損害金を請求することができる。
12

13 3 本契約の終了時において、甲が本件土地を本契約
14 締結時の原状に復することなく本契約終了時の現
15 状のままで明け渡すべきことを書面で通知した場
16 合、乙は、本件土地の原状回復義務を免れる。この
17 場合においても、乙は、甲に対し、本件土地の造成、
18 整地等に要した費用を請求することはできない。

19 4 甲は、本契約終了後、本件土地上に残置された物
20 (なお、建物その他一切の定着物のほか一切の動産

公証人役場

1	を含む。)について、乙の所有物であり、乙がその所
2	有権を放棄したものとみなし、任意の方法で収去搬
3	出処分することができる。乙は、これらの処分に一
4	切異議を述べない。甲は、収去搬出処分に要した費
5	用の全額を乙に請求することができる。
6	(建物買取請求権の排除特約)
7	第20条 乙は、本契約が終了したときに本件土地上
8	に建物その他乙の権原により付属させた定着物
9	ある場合にも、甲に対し、これら建物及び定着物の
10	買取を請求することはできない。
11	(必要費、有益費償還請求権の排除特約)
12	第21条 乙は、事由のいかんを問わず、本件土地を
13	維持保全し、又は改良を加えた場合においても、必
14	要費又は有益費を甲に償還請求しない。
15	(立退料の不請求)
16	第22条 乙は、本契約の終了に伴う土地の明渡しに
17	際し、第8条に定める敷金の返還請求以外、立退料、
18	移転料、営業補償その他名目のいかんを問わず、甲
19	に対し、一切の金銭的な請求を行わない。
20	(通知事項)

公 証 人 役 場

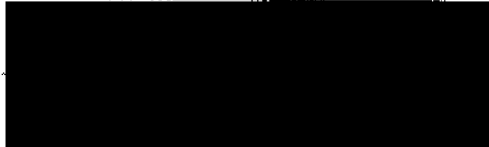
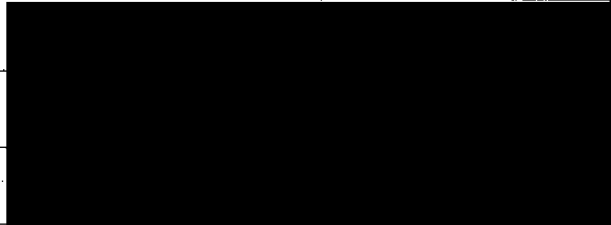
1	第23条 乙は、次の各号の一に該当する事由が発生
2	した場合、甲に遅滞なくその旨を書面にて通知しな
3	ければならない。
4	(1)乙の主たる事務所の所在地、名称又は連絡先電話
5	番号を変更したとき。
6	(2)乙の営む事業の代表者が死亡し、破産又は解散し
7	たとき。
8	(3)乙の営む事業の代表者に変動が生じたとき。
9	(本件土地の立入り)
10	第24条 乙は、甲が本件土地の管理上調査を行おう
11	とするときは、これに協力する。
12	2 甲は、本件土地の保全、衛生、防犯その他管理上
13	必要があるときは、あらかじめ乙に通知した上で本
14	件土地に立ち入り、点検することができる。ただし、
15	緊急の場合は事前の通知なく、これを行うことがで
16	きる。
17	(遅延損害金)
18	第25条 乙が本契約に基づく地代その他の金員の
19	支払いを遅延した場合、乙は、甲に対し、支払うべ
20	き日の翌日から支払完了日まで年5パーセントの割

公証人役場

1	合による遅延損害金を付加して支払う。
2	(契約費用)
3	第26条 この公正証書の作成費用は、甲と乙の折半
4	にて負担する。
5	(管轄裁判所)
6	第27条 本契約に関する訴訟提起については、本件
7	土地の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の管
8	轄裁判所とする。
9	2 地代改定に関する紛争については、本件土地の所
10	在地を管轄する簡易裁判所を調停管轄裁判所とす
11	る。
12	(本件土地の譲渡)
13	第28条 甲は、本件土地を第三者に譲渡しようとし
14	る場合には、予めその旨を乙に書面で通知しなけれ
15	ばならない。
16	2 甲は、本件土地を第三者に譲渡した場合は、乙に
17	対する敷金返還債務を当該第三者に承継させなけ
18	ればならない。
19	(その他)
20	第29条 本契約に疑義のある事項及び本契約に定

1	めのない事項については、甲乙双方協議の上解決するものとする。
2	
3	(強制執行認諾)
4	第20条 乙は、第9条及び第25条に定める金銭債務の支払いを怠ったときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。
5	
6	
7	2 甲は、第8条第4項に定める金銭債務の支払いを怠ったときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。
8	
9	(本件土地の表示)
10	所 在 小田原市成田字諏訪脇
11	地 番 144 番 2
12	地 目 宅地
13	地 積 386.77 m ²
14	(本件建物の表示)
15	① 所 在 小田原市成田字諏訪脇 144 番地 2
16	家屋番号 144 番 2 の 1
17	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
18	床面積 1 階 23.19 m ²
19	2 階 16.52 m ²
20	用 途 事務所

公 証 人 役 場

1	本旨外要件	
2		
3		
4	賃貸人（甲）	
5		
6	上記は、印鑑登録証明書の提出により人違いでない	
7	ことを証明させた。	
8		
9		
10	賃借人（乙）	
11		
12	上記は、印鑑登録証明書の提出により人違いでない	
13	ことを証明させた。	
14	以上を列席者に閲覧させたところ、各自これを承認	
15	し、次に署名押印する。	
16		
17		
18		
19		
20		

公証人役場

1	この証書は、令和4年8月29日、本公証人役場において作成し、本公証人が次に署名押印する。
2	
3	神奈川県小田原市栄町1丁目8番1号
4	横浜地方法務局所属
5	公 証 人
6	
7	この正本は、囑託人 の請求により、前同日、
8	本公証人役場において原本に基づき作成した。
9	神奈川県小田原市栄町1丁目8番1号
10	横浜地方法務局所属
11	公 証 人
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	

公 証 人 役 場