令和○年第○○○○号

収　入

印　紙

事業用定期借地権設定契約公正証書

　本公証人は、当事者の嘱託により、法律行為に関する陳述の趣旨を記載して、この証書を作成する。

　賃貸人○○○○を甲とし、賃借人○○○○を乙として、当事者間において、次のとおり事業用借地権設定契約を締結した。

　（契約の目的）

**第１条**　甲はその所有に係る後記１表示の土地（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条に基づき、専ら飲食店店舗事業用の建物の敷地として使用させる事業用定期借地権を設定する目的で、乙に賃貸し、乙はこれを賃借した。

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、並びに法第１３条の規定による建物の買取りを請求することができないものとする。

３　本件借地権については、法第４条ないし第８条、第１３条及び第１８条並びに民法第６１９条の適用はないものとする。

　（用途等）

**第２条**　乙は、本件土地を後記２表示の建物（以下「本件建物」という。）を所有して、専ら飲食店店舗事業の用に供するため使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。

　（賃貸期間）

**第３条**　本件借地権の存続期間は、令和○年○月○日から令和○年○月○日までの１５年間とする。

　（賃料）

**第４条**　賃料は、月額○円とし、乙は、甲に対し、毎月末日限り翌月分の賃料を甲の指定する口座に振り込む方法により支払う。振込手数料は乙の負担とする。

２　前項の賃料額が、土地に対する租税その他の公租公課の増減、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近隣類似の土地の賃料等に比較して不相当になったときは、甲又は乙は、賃料の増減を請求できる。

　（建物の増改築等）

**第５条**　乙は、本件建物を増改築（再築を含む。以下同じ。）又は大修繕しようとするときは、予め、甲の書面による承諾を得なければならない。

　（無断譲渡転貸等の禁止）

**第６条**　乙は、事前に甲の書面による承諾を得ずに、本件借地権を第三者に譲渡し、又は本件土地を第三者に転貸してはならない。

　（契約の解除）

**第７条**　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、何らの催告なくして、直ちに本契約を解除することができる。この場合、乙は、甲に対し甲の受けた損害を賠償しなければならない。

　(1)　第２条に違反して、本件土地を使用したとき。

　(2)　第４条の賃料の支払を３か月分以上遅滞したとき。

　(3)　第５条に違反して、無断で本件建物を増改築または大修繕したとき。

　(4)　第６条に違反して、無断で本件借地権を譲渡または本件土地を転貸したとき。

　(5)　その他本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。

　（原状回復義務等）

**第８条**　賃貸期間が満了した場合または前条により本契約が解除された場合は、乙は甲に対し、本件土地に存する建物その他の工作物を収去し、本件土地を原状に復して、更地で返還しなければならない。

２　乙が、前項の原状回復義務を履行しないときは、甲は、乙の費用負担で、本件土地を原状に復することができる。

３　乙が、第１項の本件土地の明渡しを遅滞したときは、乙は、甲に対し、賃料の倍額に相当する金員を損害賠償として支払わなければならない。

　（登記）

**第９条**　甲及び乙は、本契約締結後速やかに、本契約に定める事業用定期借地権設定登記をする。

　（強制執行認諾条項）

**第１０条**　乙は、本契約更生諸所記載の金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

　（管轄）

**第１１条**　本契約に関する紛争は、○裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

物　件　の　表　示（省略）

本　旨　外　要　件（省略）