収　入

印　紙

事業用定期借地権設定予約の覚書

　賃貸人○○○○（以下「甲」という。）と賃借人○○○○（以下「乙」という。）とは、甲所有の末尾物件の表示１記載の土地（以下「本件土地」という。）につき、借地借家法第２３条第２項の事業用定期借地権を設定することとし、次のとおりの条件で、公正証書による事業用借地権設定契約をなすものとする。

　（予約の合意）

**第１条**　甲と乙は、本覚書に定める条件で、公正証書により事業用定期借地権設定契約を令和○年○月○日までに締結する。

２　甲乙間の事業用定期借地権設定契約は、前項の公正証書（以下「本件公正証書」という。）作成の時に効力を生ずるものとする。

　（用途等）

**第２条**　乙は、本件土地上に、フォトスタジオの営業のため末尾物件の表示２記載の建物（以下「本件建物」という。）を建築して所有する目的で本件土地を使用し、他の用途には使用してはならない。

２　乙が、本件建物につき、増築または改築するときは、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。

　（賃貸期間

**第３条**　この事業用定期借地権設定契約の賃貸期間は、本件公正証書契約締結の日から満１０年間とする。

２　この事業用定期借地権設定契約は、一切更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）しないものとする。

３　この契約の期間内に本件土地上の建物が滅失（取り壊しを含む）した場合に、乙が契約の残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときといえども、契約の存続期間は延長しない。

　（登記）

**第４条**　甲及び乙は、本事業用定期借地権設定の登記手続をするものとする。

　（賃料等）

**第５条**　乙は、甲に対し、本件公正証書作成と同時に、権利金として○円を支払う。権利金は、事由のいかんを問わず、一切返還しない。

２　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。

３　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、また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ものとする。

　（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、本件事業用定期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若しくは使用せしめてはならない。

　（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、直ちに本件事業用定期借地権設定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)　本件土地をフォトスタジオ営業以外の目的で使用したとき。

　(2)　甲に無断で本件建物を増築又は改築したとき。

　(3)　権利金を支払わないとき。

　(4)　賃料の支払を３か月分以上遅滞したとき。

　(5)　甲に無断で賃借権を譲渡又は本件土地を転貸したとき。

　(6)　その他本契約の各条項に違反し、甲の催告にもかかわらず相当期間内にこれを是正しないとき。

　（契約の失効等）

**第８条**　甲乙いずれの責にも帰すことのできない事由により、本件土地が使用できなくなったときは、本件事業用定期借地権設定契約は終了するものとする。

　（契約終了後の措置）

**第９条**　本契約が終了したときは、乙は甲に対し、本件土地を原状に復した上で返還する。

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、本契約の終了に基づく本件土地の返還を遅滞したときは、乙は、甲に対し、本契約終了日の翌日から本件土地の明渡完了に至るまで、第５条第２項に定める賃料の３倍額に相当する違約金を支払うとともに、甲の被った損害を賠償しなければならない。

　（規定外事項）

**第１０条**　甲及び乙は、誠実に本契約を履行し、その解釈に争いが生じたとき、及び、本契約に定めがない事項の生じたときは、相互に誠意を持って協議し、解決する。

　（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。

　甲と乙は以上のとおり合意し、その成立の証として、本契約書2通を作成し、各自、署名又は記名捺印の上、各１通を保有するものとする。

　令和〇年○月○日

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　甲

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　乙

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

物　件　の　表　示

１　土地

　　　所　在　○○県○○市○町○丁目

　　　地　番　○○番

　　　地　目　宅地

　　　地　積　○○○．○○平方メートル

２　建物

　　　別紙図面記載の鉄骨プレハブ造亜鉛メッキ鋼板葺二階建店舗一棟

　　　床面積　一階　○○○．○○平方メートル

　　　　　　　二階　　○○．○○平方メートル