

平成 年 第 号

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次の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。

(契約の趣旨)

第 1 条 借地権設定者 女川町（以下「甲」という。）は、借地権者 （以下「乙」という。）に対し、平成 年 月 日別紙「物件の表示」記載の土地（以下「本件土地」という。）を乙の建物の所有を目的として賃貸し、乙は賃料を支払うことを約しこれを借り受けた。

2 甲及び乙は、本件借地権設定契約（以下「本契約」という。）が専ら乙の経営する水産加工業の事業の用に供する建物を所有することを目的とするもので、乙の借地権（以下「本借地権」という。）は借地借家法（以下「法」という。）第 2 3 条第 2 項に定める事業用定期借地権に当たることを承認した。

(建物の建築等)

第 2 条 乙は、本件土地上に、乙が建築する予定の下記建物（以下「本件建物」という。）と異なる建物又は建物以外の構造物を建築してはならない。本借地権の存続期間中に本件建物が滅失し、乙が建物を再築する場合においても同様とする。

記

種 類	水産加工場
構 造	造 葺 陸屋根 建
延床面積	m ²
用 途	

2 乙は、本件土地を前条第 2 項の事業の用に供する建物を所有するため使用するものとし、その全部又は一部を居住の用に供してはならない。(存続期間)

第 3 条 本借地権の存続期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までの満 2 0 年間とする。なお、平成 年 月 日から平成 年 月 日まででは、準備期間として無償とする。

2 前項の賃貸借期間は、更新しない。

3 前項の定めは、甲乙間の協議によりこれと異なる合意をすることを妨げない。

4 乙は、本契約締結後、1 年以内に本件建物の建築確認申請を行うとともに本件建物の建設工事に着工しなければならず、着工後は可及的速やかに水産加工場の操業を開始できるよう努めなければならない。

(賃料)

第 4 条 賃料は、年額金 円とする。

但し、平成 年 月 日から平成 年 月 日までの期間については、復興

に資する期間と捉えて賃料は無償とする。

2 乙は甲に対し、平成 年 月 日から平成 年 月 日までの賃料について毎年4月末日までにその年度分を、甲の指定する金融機関講座に振り込むことにより支払うものとする。ただし、貸付期間に1年未満の端数が生じるときは、その年の貸付料は月額計算とし、1月に満たないものは、1月として計算するものとする。

3 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には、契約期間中であっても協議のうえ、賃料を改定することができる。

(1) 土地に対する租税その他の増減により賃料が不相当となった場合

(2) 土地の価格上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合

(3) 近隣相場等の諸事情に照らして賃料が不相当となった場合（土地の適正な使用）

第5条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本件土地を使用し、土壤汚染等の原状回復が困難となるような使用をしてはならない。

2 乙は、本件土地使用にあたり、騒音、振動、悪臭、有毒ガス、汚水の排出等、近隣住民らに迷惑を及ぼすような行為をしてはならない。

3 乙は、本契約の存続期間中、水産加工場の操業に伴う排水については、甲が指定する排水処理施設を通じて、当該施設が定める範囲の水質を保った状態で排水しなければならない。ただし、甲が特に認めた場合はこの限りではない。

（譲渡転貸）

第6条 乙は、事前に甲の書面による承諾を受けることなく、本件土地賃借権を第三者に譲渡又は転貸してはならない。

（解除）

第7条 乙が次の各号に該当し、甲から催告を受けてもその履行をしない場合には、甲は本契約を解除することができる。ただし、第2号については催告を要しない。

(1) 有償期間において賃料の支払いを怠ったとき。

(2) 破産手続開始・民事再生手続開始・特別清算開始・会社更生手続開始の申し立て及びこれらに準ずる申し立てがされたとき。

(3) 乙振出し、又は乙引受の手形、小切手に不渡りが発生し、若しくはこれより銀行取引停止処分を受けたとき。

(4) 本契約条項に違反したとき。

（解約）

第8条 乙の都合により賃貸借期間内において本契約を解約する場合には、乙は甲に対し、解約希望日の6カ月前までに解約日を記した書面によって解約申し入れをすることにより、本契約を解約日に終了することができるものとする。なお、この場合甲は乙に対し、損害賠償等の請求はしないものとする。

2 乙は、賃貸借期間中いつでも、その時点における甲の町有地処分に関する規則に定める条件に従って、本件土地を甲から購入することができる。この場合、当該購入にかか

る売買契約に基づく本件土地の引渡し時をもって、本契約は終了する。この場合においては、甲は本件土地を引渡し時の状態のまま乙に引き渡すものとし、乙は第12条に定める原状回復義務を負わないものとする。

(期間満了前の終了)

第9条 第3条第1項の期間満了前に、本建物が消滅し、乙が新たに建物を築造した場合でも、本契約は第3条第1項の期間満了により当然に終了する。

2 第3条第1項の期間満了前に、本建物が滅失した場合、乙は甲に本契約の解約を申し入れることができる。なお、この場合甲は乙に対し、損害賠償等の請求はしないものとする。

(清算方法)

第10条 契約終了時の清算については、第12条に基づく本物件明渡し日に一括処理するものとする。

(確認事項)

第11条 甲及び乙は、本件賃借権につき、契約更新（更新請求及び土地使用の継続によるものを含む。）・建物の再築による存続期間の延長・借地権者の建物買い取り請求権に関する、借地借家法の各条項は適用されないものであることを確認した。

(明渡し・原状回復)

第12条 乙は、本契約終了時、本件建物および一切の設置物等を乙の費用負担にて収去したうえ、収去後の現状有姿にて本土地を3ヵ月以内に甲に明渡しものとする。

2 乙は本土地の明渡しに際し、甲に対し移転料その他これに類する金員の請求をしないものとする。

3 本契約が終了後も、乙が収去明渡しを完了しないときは、契約終了後明渡し完了までの間、乙は賃料の2倍相当の損害金を甲に支払わなければならない。

(損害賠償)

第13条 乙は、その責めに帰すべき事由により本件土地を損傷したときは、当該損傷に伴う損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。ただし、乙が本件土地を原状に回復した場合は、この限りではない。

2 前項に掲げる場合のほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第14条 乙は、相手方に対して、次の各号の事項を表明し、且つ将来にわたっても該当しないことを確約する。

(1)自ら（法人の場合は、代表者、役員、その他いかなる名称を有する者かを問わず、実質的に経営に支配力を有するものと認められる者を含む）又は出資、融資、取引その他の関係を通じてその事業活動に支配的な影響力を有する者が、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

ずる反社会的勢力（以下「反社会的勢力等」という）ではないこと。

(2)反社会的勢力等に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。

(3)自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

①相手方に対し脅迫的な言動又は暴力を用いること。

②偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損すること。

③反社会的勢力等から出資又は融資を受けること。

④反社会的勢力等に対して利益供与すること。

2 甲は、相手方が前項に違反し又は前項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。

（管轄裁判所）

第15条 本契約に係る紛争に関する訴訟については、仙台地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

（公正証書による費用）

第16条 公正証書作成費用は乙の負担とする。

（協議）

第17条 本契約に定めのない事項及び本契約の条項の解釈について疑義を生じたときは、甲及び乙は、紳士的に協議し、円満に解決する。

（強制執行の認諾）

第18条 乙は、本証書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。

物 件 の 表 示

所在 宮城県牡鹿郡女川町
地番
地目
地積 平方メートル
以上別紙図面中赤線で囲まれた部分

以上

土地の位置図

地番現状図



本 旨 外 要 件

宮城県牡鹿郡女川町女川浜字女川 1 3 6 番

甲 借地権設定者

牡 鹿 郡 女 川 町

女川町長

須 田 善 明

宮城県牡鹿郡女川町旭が丘一丁目 4 番地の 5

女川町産業振興課

上記代理人

昭和 年 月 日

上記は、印鑑登録証明書の提出により人違いでないことを証明させた。

上記代理人の提出した委任状は、認証がないから、本人の印鑑証明書の提出によりその
真正なことを証明させた。

宮城県牡鹿郡女川町

乙 借地権者

上記

宮城県牡鹿郡女川町

上記代理人

昭和 年 月 日

上記は、印鑑登録証明書の提出により人違いでないこと証明させた。

上記代理人の提出した委任状は、認証がないから、本人の印鑑証明書の提出によりその
真正なことを証明させた。

この証書は、平成 年 月 日本公証人役場において法律の規定に従い作成し、
列席者に読み聞かせ又は閲覧させたところ、各自これを承認し、本公証人とともに次に署名押印する。

印

印

宮城県石巻市鑄銭湯 5 番 9 号

仙台法務局所属

公証人

印

この正本は、嘱託人牡鹿郡女川町の請求により平成 年 月 日本公証人役場において原本に基づき作成した。

宮城県石巻市鑄銭湯 5 番 9 号

仙台法務局所属

公証人