

3—(7) 建物譲渡特約付借地権設定契約書

収 入
印 紙

建物譲渡特約付借地権設定契約書

貸主 (以下「甲」という。)と、借主 (以下「乙」という。)は、 年 月 日、頭書(1)物件の表示記載の甲所有の土地について、借地借家法(平成3年法律第90号。以下「法」という。)第24条(建物譲渡特約付借地権)第1項に規定する借地権の設定契約を次のとおり締結する。

頭書(1) 目的物件の表示

土地	所 在			
	地 番			
	地 目			
	地 積			
建物	所 在			
	構 造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・その他 ()／()階建／全()戸		
	建築面積		延床面積	
	用 途			
その他	本件建物以外の構造物			
	構 造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・その他 ()／()階建／全()戸		
	建築面積			
	用 途			

頭書(2) 契約期間

年 月 日 から		年 月 日まで(年間)	
目的物件の引渡し時期		年 月 日	

頭書(3) 賃料等

賃 料	月額 円	共益費	月額 円	※前払賃料の月額換算額	
敷 金	円 (賃料 ヶ月)		円 (賃料 ヶ月)	※前払賃料	
賃料等の支払時期		翌月分を毎月 日まで			

賃料等の支払方法	<input type="checkbox"/> 振込		
	<input type="checkbox"/> 持参	持参先	
	<input type="checkbox"/> 口座引落	委託会社名	

(注)前払賃料について定める場合は※の欄に記載すること。

頭書(4) 借主及び緊急連絡先

借主氏名			
緊急連絡先	氏名		
	(自宅)		
	(携帯)		

頭書(5) 貸主及び管理業者

貸主	氏名
	住所

管理業者	商号又は名称		
所在地	TEL		
賃貸住宅管理業者登録制度登録番号		国土交通大臣()第 号	
(一社)全国賃貸不動産管理業協会会員番号		※(一社)全国賃貸不動産管理業協会の会員である場合に記載	
管理担当者	氏名	(賃貸不動産経営管理士：登録番号)	
		※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載	

※貸主と土地の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

所有者	氏名
	住所

頭書(6) 特約事項

--

本契約の締結を証するため、本契約書を3通作成し、貸主、借主、連帯保証人が記名押印の上、各自1通を保有する。

年 月 日

甲 ・ 貸 主	氏名 ㊞		T E L	
	住所			
乙 ・ 借 主	氏名 ㊞		T E L	
	住所			
連 帯 保 証 人	氏名 印		T E L	
	住所			
宅 地 建 物 取 引 業 者	商号(名称)		代表者 ㊞	
	事務所所在地 T E L			
	免許証番号 () 号			
宅 地 建 物 取 引 士	氏名 ㊞		登録番号 知事 第 号	
	業務に従事する事務所名 事務所所在地 T E L			

※印は実印

※この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。

契 約 条 項

(契約の目的)

- 第1条** 甲は、頭書(1)「目的物件の表示」(以下「物件表示」という。)記載の建物(以下「本件建物」という。)の所有を目的として、物件表示記載の土地(以下「本件土地」という。)について、乙のために、法第24条第1項に規定する建物譲渡特約付借地権(以下「建物譲渡特約付借地権」という。)を設定する。
- 2** 本契約により甲が乙のために設定する借地権(以下「本件借地権」という。)は賃借権とする。
- 3** 本件借地権は、乙が、第13条に基づいて本件建物を相当の対価で、甲に譲渡することにより消滅する。

(建物の建築等)

- 第2条** 乙は、本件土地に頭書(1)の物件表示の記載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。建築された建物又は建物以外の構造物を増改築又は再築する場合も同様とする。

(契約期間)

- 第3条** 本件借地権の契約期間及び本物件の引渡し時期は、頭書(2)記載のとおりとする。

(賃料)

- 第4条** 本件土地の賃料は、頭書(3)記載のとおりとする。ただし、1ヶ月未満の期間については、日割計算によるものとする。
- 2** 乙は、翌月分の賃料を、毎月 日までに頭書(3)記載の方法により、甲に対して支払わなければならない。
- 3** 第1項の賃料が、本件土地に対する租税その他の公租公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済的事実により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して不相当となったときは、甲と乙は、協議の上、賃料を改定することができる。

(反社会的勢力ではないことの確約)

- 第5条** 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約する。
- 一 自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第二号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと
 - 二 甲又は乙が法人の場合、自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。)が反社会的勢力ではないこと
 - 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと
 - 四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 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行為

(土地の適正な使用)

- 第6条** 乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用し、土壤の汚染等により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、騒音、振動、悪臭、有毒ガス又は汚水の排出等によって近隣の迷惑となるような行為を行ってはならない。
- 3** 乙は、本物件の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
- 一 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること
 - 二 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること
 - 三 本物件を反復継続して反社会的勢力に利用させること
 - 四

五
六

(建物の増改築)

第7条 乙は、本件建物を増改築(再築を含む。以下同じ)しようとするときは、あらかじめ、甲の書面による承諾を得なければならない。

2 前項に基づいて増改築された建物についても、第13条の建物譲渡特約の対象となることとする。

(建物の修繕)

第8条 乙は、本件建物を修繕しようとするときは、あらかじめ、甲に修繕の内容を通知しなければならない。

(借地権の譲渡、転貸)

第9条 乙は、第三者に、本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸しようとする場合は、あらかじめ、甲の書面による承諾を得なければならない。

(土地の譲渡)

第10条 甲は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。

(承諾事項)

第11条 第7条第1項及び第9条に規定する場合のほか、乙は、次の各号に掲げる行為を行おうとする場合は、あらかじめ、甲の書面による承諾を得なければならない。

- 一 物件表示記載の本件建物の用途の変更
- 二 本件土地の区画形質の変更

(通知義務)

第12条 甲又は乙は、次の各号のいずれかに該当することとなった場合は、直ちに、その旨を本契約の相手方に書面により通知しなければならない。

- 一 氏名若しくは名称、代表者又は住所若しくは主たる事業所の所在地を変更したとき
- 二 合併又は分割が行われたとき

(建物譲渡特約)

第13条 乙は、 年 月 日に、甲に本件建物を相当の対価で譲渡する。

2 本件建物の所有権は、前項の日に、甲に移転する。

3 乙は甲に対し、前項の所有権移転後、速やかに、本件建物の所有権移転登記及び引渡しをし、甲は乙に対し、第1項の対価を支払う。所有権移転登記及び引渡しと対価の支払とは、同時履行の関係に立つものとする。

4 第1項の相当の対価の金額については、甲と乙が協議して決めることとし、協議が調わない場合は、甲と乙が合意によって選任した不動産鑑定士の行う鑑定評価による金額によるものとする。なお、不動産鑑定に関わる費用は、甲と乙の折半とする。

5 乙は甲に対し、第3項の本件建物の引渡しと同時に、設計図書、竣工図等の築造及び増改築に関わる本件建物に関連する書類の一切を引き渡す。

(仮登記)

第14条 甲及び乙は、本契約締結後、遅滞なく、前条に基づく甲の乙に対する本件建物についての所有権移転登記請求権を保全するため仮登記手続をすることに合意した。

2 前項の仮登記手続に必要な費用は甲の負担とする。

(契約の解除)

第15条 次の各号のいずれか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かかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。ただし、本契約における当事者間の信頼関係が未だ損なわれていないと認められるときは、この限りではない。

- 一 第2条の規定に違反して本件土地に物件表示と異なる建物若しくは構造物を建築したとき
- 二 第4条第1項に規定する賃料の支払いを2ヶ月以上怠ったとき
- 三 第6条各項の規定に違反する本件土地の使用を行ったとき
- 四 第7条第1項に規定する承諾を得ずに本件建物の増改築をしたとき
- 五 第9条に規定する承諾を得ないで、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たとき
- 六 第11条に規定する承諾を得ないで、同条各号に掲げる行為を行ったとき
- 七 その他本契約の規定に違反する行為があったとき

2 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

- 一 第5条の確約に反する事実が判明したとき
- 二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき

3 甲は、乙が第6条第3項第一号から第三号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告もせずして、本契約を解除することができる。

(遅延損害金)

第16条 乙は、本契約に基づき甲に対して負担する賃料その他の債務の履行を遅滞したときは、甲に対して年14.6%の割合による遅延損害金を支払わなければならない。

(連帯保証人)

第17条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。

(合意管轄裁判所)

第18条 本契約に係る紛争に関する訴訟は、本件土地の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1審管轄裁判所とする。

(協議)

第19条 本契約に定めのない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、甲及び乙は、民法その他の法令及び慣行にしたがい、誠意を持って協議し、解決するものとする。

(特約事項)

第20条 特約事項については、頭書(6)記載のとおりとする。