

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	登記簿面積	実測面積
	①				m ²	m ²
	②				m ²	m ²
	③				m ²	m ²
	合 計 筆		面積合計		m ²	m ²
	借地契約の面積	上記土地のうち _____ m ² (□登記簿面積・□実測面積)				
	備 考					
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	m ²	延床面積	m ²		
	種 類		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	m ²	延床面積	m ²		
	種 類		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			円	※前払賃料	
	(賃料	ヶ月)		(賃料	ヶ月)		
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）連帯保証人

連帯保証人	氏 名	
	住 所	
	極度額	円

頭書（７） 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	㊟	TEL
	住所		
乙 ・ 借 主	氏名	㊟	TEL
	住所		
丙 連 帯 保 証 人	氏名	印	TEL
	住所		
	極度額	円	

宅 地 建 物 取 引 業 者	A		B	
	主たる事務所 所在地・TEL 商号又は名称 代表者の氏名	㊟	主たる事務所 所在地・TEL 商号又は名称 代表者の氏名	㊟
	免許証番号	大臣（ ）第 号 知事	免許証番号	大臣（ ）第 号 知事
	免許年月日	平成 年 月 日	免許年月日	平成 年 月 日
宅 地 建 物 取 引 士	氏 名	㊟	氏 名	㊟
	登 録 番 号	（ ） 第 号	登 録 番 号	（ ） 第 号
	業務に従事する 事 務 所 名 事務所所在地 TEL		業務に従事する 事 務 所 名 事務所所在地 TEL	

※㊟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14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件土地の引渡し時期は、頭書(2)記載のとおりとする。
- 2** 本件借地権は、契約期間の始期から30年以上を経過した日である第14条第1項に定める日(以下本条において「建物譲渡日」という)において、本件建物が甲に譲渡され、甲にその所有権が移転したときに、消滅する。本件借地権の契約期間の終期が、建物譲渡日より後に設定されている場合も同様とする。
- 3** 建物譲渡日において本件建物が存在しないときは、頭書(2)記載の契約期間の終期において、本件借地権は消滅する。ただし、第16条第1項第八号により契約が解除されたときは、解除の日に消滅する。

(賃料)

- 第4条** 本件借地権の賃料は、頭書(3)記載のとおりとする。
- 2** 乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に対して支払わなければならない。
- 3** 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には協議の上、賃料を改定することができる。
- 一 本件土地に対する租税その他の負担の増減により、賃料が不相当となった場合
 - 二 本件土地の価格の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
 - 三 近傍同種の土地に賃料の変動が生じ、賃料が不相当となった場合
- 4** 1ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。

(敷金)

- 第5条** 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(3)に記載する敷金を甲に交付するものとする。
- 2** 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において乙は、本件土地を引き渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることができない。
- 3** 賃料が増額された場合、乙は、頭書(3)に記載する月数相当分の新賃料額と旧賃料額との差額を、敷金に補填するものとする。
- 4** 甲は、本件土地の引渡しまでに生じた本契約から生じる乙の一切の債務を敷金から充当し、なお残額がある場合には、本件土地の引渡し後、遅滞なく、その残額を乙に返還しなければならない。
- 5** 前項の規定により乙の債務額を差し引くときは、甲は、敷金の返還とあわせて債務の額の内訳を明示しなければならない。
- 6** 乙は、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。ただし、第10条に規定する場合については、この限りではない。

(反社会的勢力ではないことの確約)

- 第6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

2 乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本件借地権の全部または一部につき、反社会的勢力に譲渡し、又は転貸してはならない。

(土地の適正な使用)

第7条 乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用し、土壌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、本件土地の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

一 本件土地又は本件建物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 本件土地又は本件土地の周辺において、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 本件土地又は本件建物を反復継続して反社会的勢力に利用させること

(建物の増改築)

第8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14条の建物譲渡特約の対象となるものとする。

(建物の修繕)

第9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10条 乙は、第三者に、本件建物及び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。

2 前項の規定に基づき本件建物及び本件借地権を譲渡する場合、乙は、本件建物の譲渡人の地位もあわせて第三者に譲渡するものとし、甲は、これを承諾するものとする。

(土地の譲渡)

第11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。

2 前項の場合において、甲は、本件建物の譲受人の地位もあわせて第三者に譲渡するものとし、乙は、これを承諾するものとする。

(承諾事項)

第12条 第8条第1項及び第10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 頭書(1)の物件表示に記載する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13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

2 甲は次の各号のいずれかに該当するときは直ちにその旨を書面によって乙に通知しなければならない

い。

- 一 賃料等支払方法の変更
- 二 頭書(5)に記載した管理業者の変更

3 乙又は連帯保証人は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面によって甲に通知しなければならない。

- 一 連帯保証人の住所、氏名、緊急の連絡先その他の変更
- 二 連帯保証人の死亡又は解散
- 三 連帯保証人の破産開始決定等連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったとき

(建物譲渡特約)

第14条 乙は、頭書(2)に記載する契約期間の始期から30年以上が経過した日である 年 月 日に、甲に本件建物を相当の対価で譲渡するものとする。

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いとは、同時履行の關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渡す。

6 本件建物の譲渡後においても乙又は本件建物の賃借人(以下「賃借人」という)が本件建物の使用を継続しようとするときは、甲及び乙又は賃借人は、本件建物につき、第1項の日を始期とする法第38条第1項の規定による定期建物賃貸借契約を締結するものとする。この場合において、賃料等当該賃貸借の条件については、甲乙協議のうえ決定する。

7 第1項から前項までに定めるほか、本件建物の譲渡に係る条件については、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(仮登記)

第15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する。

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16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頭書(1)の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5条第6項の規定に違反して、敷金返還請求権を譲渡し又は担保に供したとき
- 四 第7条第1項若しくは第2項の規定に違反する本件土地の使用を行ったとき
- 五 第8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
- 六 第10条第1項に規定する承諾を得ないで、本件建物及び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
- 七 第10条第2項の規定に違反して本件建物の譲渡人たる地位を第三者に譲渡しなかったとき
- 八 第12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
- 九 本件建物の滅失後、建物の再築をしないまま本件土地を放置し、1年が経過したとき
- 十 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6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2項の規定する義務に違反した場合又は第7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17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18条** 頭書(6)記載のとおり連帯保証人(以下、「丙」という)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。
- 2 前項の丙の負担は、頭書(6)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。
- 3 丙が負担する債務の元本は、次のいずれかに該当するときに、確定するものとする。
- 一 甲が、丙の財産について、賃料その他の本契約により生じる乙の金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし強制執行又は担保権の実行の手続きの開始があったときに限る。
 - 二 丙が、破産手続開始の決定を受けたとき
 - 三 乙又は丙が、死亡したとき
- 4 前項に規定する場合、又は丙が、連帯保証人として要求される能力又は資力を失ったときは、乙(前項第三号の乙が死亡したときは乙の相続人)は第13条の規定に基づき、直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする。
- 5 前項の場合において、新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第1項に定める義務を負うものとする。
- 6 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

(合意管轄裁判所)

第19条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、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20条 甲及び乙は、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生じた場合は、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21条 特約事項については、頭書(7)記載のとおりとする。