

3—(8) 一時使用目的借地契約書

收入印紙

一時使用目的借地契約書

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 (<input type="checkbox"/> 登記簿面積・ <input type="checkbox"/> 実測面積)						
備 考								
臨 時 建 物	所 在							
	構 造	木造・その他 ()						
	建築面積	m ²	延床面積					
	種 類			用 途				
その他の設備								

頭書(2) 一時使用目的

--

頭書(3) 契約期間

年 月 日 から	年 月 日まで
目的物件の引渡し時期	年 月 日

頭書(4) 費料等

賃料	円		円	
敷金	円		円	

賃料等の支払時期	年 月 日まで		
賃料等 の支 払 方 法	□振込		
	□持参	持参先	
	□口座引落	委託会社名	

頭書(5) 借主及び緊急連絡先

借主氏名	法人の場合	(商号)
	個人の場合	(氏名)
緊急連絡先	氏名	
	(自宅)	
	(携帯)	

頭書(6) 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	(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(7) 連帯保証人

連帶保証人	氏名	
	住所	
	極度額	円

頭書(8) 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	印	TEL
	住所		
乙・借主 (法人の場合)	商号	TEL	
	代表者名		
	住所		
乙・借主 (個人の場合)	氏名	印	TEL
	住所		
連帯保証人	氏名	印	TEL
	住所		
	極度額 円		
宅地建物取引業者	商号(名称)	代表者 印	
	事務所所在地 TEL		
	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 TEL		

※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

(契約の締結)

第1条 貸主(以下「甲」という。)及び借主(以下「乙」という。)は、頭書(1)に記載する「目的物件の表示」に記載する土地(以下「本件土地」という。)について、借地借家法第25条に規定する一時使用目的の借地契約(以下「本契約」という。)を、以下のとおり締結した。

(借地の目的及び一時使用目的の事情)

第2条 甲及び乙は、頭書(2)記載の目的及び事情であることを承知して、本契約を締結した。

(建物の建築等)

第3条 乙は、本件土地に頭書(1)「目的物件の表示」記載の臨時建物又はその他の設備(以下「本件建物等」という。)と異なる臨時建物又はその他の設備を建築してはならない。本件建物等を建築又は再築する場合も同様とする。

2 乙は、本件建物等を、専ら頭書(2)記載の一時使用目的にのみ供するものとし、その全部又は一部を他の事業目的又は居住の用に供してはならない。

(契約期間)

第4条 契約期間及び本物件の引渡し時期は、頭書(3)記載のとおりとする。

2 本契約は、前項の期間の満了により終了する。ただし、第2条の目的を達成するために必要な場合において、甲乙協議の上、当該目的達成に必要な期間、合意により更新することを妨げない。

(賃料)

第5条 乙は、頭書(4)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

2 前条第2項ただし書の規定により契約を更新する場合、乙は、本契約期間終了の日前までに、甲の指定した更新後の期間に対応した賃料を一括して前払いするものとし、その支払方法は頭書(4)に定めるとおりとする。

(敷金)

第6条 乙は、本契約から生ずる債務の担保として、頭書(4)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、本件土地を返還するまでの間、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(4)に記載する月額相当分の新賃料額と旧賃料額の差額を、敷金に補填するものとする。

4 甲は、本件土地の返還を受ける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、本件土地の返還を受けたとき、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9条第2項に規定する場合においては、この限りではない。

(反社会的勢力ではないことの確認)

第7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認する。

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、本件土地の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

(土地の適正な使用)

第8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に迷惑となるような行為を行ってはならない。

3 乙は、本件土地又は本件建物等の使用に当たり、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等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 本件土地若しくは本件建物等又はこれらの周辺において、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等を反復継続して反社会的勢力に利用させること

(借地権の譲渡、転貸)

第9条 乙は、第三者に、本契約に基づく一時使用目的の借地権（以下「本件借地権」という。）を譲渡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。この場合において、乙は、賃料のヶ月分に相当する承諾料を甲に支払うものとし、その支払時期及び支払方法は別に定めるものとする。

2 甲が前項の本件借地権の譲渡に承諾を与えたときは、乙は本件借地権とともに甲に対する敷金返還請求権を当該第三者に譲渡するものとし、甲はこれを承諾する。

3 乙は、第三者に、本件土地の全部又は一部を転貸してはならない。

(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。

2 甲は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、乙に対する敷金返還債務を当該第三者に承継させなければならない。

(承諾事項)

第11条 第9条第1項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 本件建物等について頭書(1)の「目的物件の表示」に記載する事項の変更(建築面積又は延床面積の変更にあっては、割以内の面積の増減を除く。)

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

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。

- 一 賃料等支払方法の変更
 - 二 頭書(6)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

(契約の解除)

- 第13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3条第1項の規定に違反して本件土地に本件建物等と異なる臨時建物若しくはその他の設備を建築したとき又は同条第2項の規定に違反して本件建物等の全部若しくは一部を頭書（2）記載の一時使用目的以外の目的若しくは居住の用に供したとき
 - 二 第6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
 - 三 第8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9条第1項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たとき
 - 五 第9条第3項の規定に違反して、本件土地の全部又は一部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つたとき
- 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7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7条第2項に規定する義務に違反する行為を行った場合又は、第8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、何らの催告もせずに、本契約を解除することができる。

(期間満了前の解約)

- 第14条** 乙は、契約期間の満了前に本契約を解約することができる。
- 2 乙は、前項の規定により本契約を解約しようとするときは、解約の日のヶ月前に、甲に対し、書面によりその旨を通知しなければならない。

(原状回復義務)

- 第15条** 本契約が終了する場合には、乙は、自己の費用をもって本件土地に存する本件建物等その他乙が本件土地に附屬させた物を取去し、本件土地を原状に復して甲に返還しなければならない。
- 2 本契約が契約期間の満了によって終了する場合には、乙は、期間満了日前までに本件建物の取壊し及び本件建物等の賃借人の退去等本件土地の返還に必要な事項を書面により甲に報告しなければならない。
- 3 第1項に規定する本件土地の返還が遅延した場合には、乙は、遅延期間に応じ、本件土地の賃料の倍額に相当する額の明渡遅延損害金を甲に支払わなければならない。

(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** 頭書（7）記載の連帯保証人（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ものとする。
- 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。
- 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、破産手続き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12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（8）記載のとおりとする。