

3—(3) 一般定期借地権設定契約書(賃料前払方式)

取入印紙

一般定期借地権設定契約書(賃料前払方式)

(以下「甲」という。)と、(以下「乙」という。)は、頭書(1)物件の表示記載の甲所有の土地に、借地借家法(平成3年法律第90号。以下「法」という。)第22条(定期借地権)に規定する借地権を設定する契約を締結した。

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			延床面積
	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

①前払賃料	円	②前払賃料の月額換算	月額	円	敷金	円 (賃料　ヶ月)
③月額賃料	円	④毎月の支払賃料 (③-②)	月額	円		円

⑤ ④ の 賃 料 の 支 払 時 期	翌月分を毎月 日まで		
⑥ 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(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	T E L
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) 再契約に関する事項

--

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	印	TEL
	住所		
乙・借主	氏名	印	TEL
	住所		
連帯保証人	氏名	印	TEL
	住所		
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	印	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、乙のために、法第22条に規定する借地権(以下「定期借地権」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定期借地権(以下「本件借地権」という。)は賃借権とする。
- 3** 本件借地権については、更新の請求及び土地の使用の継続による契約の更新並びに建物の築造による存続期間の延長がなく、又、乙は法第13条の規定による本件土地上の建物の買取りを請求することができない。

(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。

(前払賃料)

- 第4条** 乙は、本件土地の賃料前払(以下「前払賃料」という。)として、頭書(3)①記載の金銭を、本契約が成立したときに、頭書(3)⑥記載の方法により一括して支払わなければならない。
- 2** 前払賃料は、前条に定める契約期間にわたる賃料の一部に均等に充てるものとし、その毎月の充当額(以下「前払賃料の月額換算額」という。)は、頭書(3)②記載のとおりとする。
- 3** 甲と乙は、契約期間満了時において、前払賃料として一時金の支払があったことを根拠とする借地権の消滅の対価に相当する金銭の授受は行わない。
- 4** 本件借地権の契約期間の満了前に本契約を解除する場合において、甲は、前払賃料のうち契約期間の残余の期間に充当されるべき前払賃料の月額換算額の合計額を、乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員は日割計算によるものとし、利息を付さないものとする。

(賃料)

- 第5条** 本件土地の賃料は、頭書(3)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、頭書(3)③記載の賃料の額から、頭書(3)②記載の前払賃料の月額換算額を減じた残余の額(頭書④記載の額)を、毎月　　日までに、その翌月分を頭書(3)⑤⑥記載の時期及び方法により、甲に対し支払わなければならない。

(敷金)

- 第6条** 乙は、賃料、第17条に規定する遅延損害金その他本契約に基づいて生ずる一切の乙の債務を担保するため、本契約が成立したときに、甲に対し敷金として　　円を預託しなければならない。
- 2** 乙に賃料の不払いその他本契約に関して発生する債務の支払遅延が生じたときは、甲は、催告なしに敷金をこれらの債務の弁済に充当することができる。甲は、この場合には、弁済充当日、弁済充当額及び費用を乙に書面で通知する。乙は、甲より充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から　　日以内に甲に対し敷金の不足額を追加して預託しなければならない。
- 3** 本契約の終了に伴い、乙が本件土地を原状に復して甲に返還し、かつ、本件建物の滅失登記がなされた場合において、甲は、本契約に基づいて生じた乙の債務で未払いのものがあるときは敷金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、又、未払いの債務がないときは敷金の額を、それぞれ遅滞なく乙に返還しなければならない。

この場合において、返還すべき金員には利息を附さないものとする。

- 4 前項の場合において、未払債務額を差し引いて敷金を返還するときは、甲は、敷金から差し引く金額の内訳を乙に明示しなければならない。
- 5 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11条第2項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9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、甲に通知しなければならない。

(建物の修繕)

第10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11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。

- 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。

(土地の譲渡)

第12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するものとする。

(承諾事項)

第13条 第11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 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14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

(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6条第5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条に規定する通知をしないで本件建物を増改築したとき
- 五 第11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又は本件土地を第三者に転貸したとき
- 六 第13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、何らの催告もせずして、本契約を解除することができる。

(原状回復義務)

第16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建物その他乙が本件土地に附属させた物を収去し、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 本件借地権が契約期間の満了によって消滅する場合には、乙は、期間満了 年前までに本件建物の取壊し及び本件建物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 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19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20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21条 特約事項については、頭書(7)記載のとおりとする。