

3—(10) 建物所有目的以外の土地賃貸借契約書

取入  
印紙

## 建物所有目的以外の土地賃貸借契約書

頭書(1) 目的物件の表示

土地	所在	
	地番	
	地目	
	地積	
施設設備		

頭書(2) 使用目的

--

頭書(3) 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(4) 賃料等

賃料	月額	円	敷金	円 (賃料 ケ月)
賃料等の支払時期		翌月分を前月 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	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(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 (法人の場合)	商号	印	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		
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(以下「本物件」という。)について、頭書(2)記載の目的に使用するための土地賃貸借契約(以下「本契約」という。)を、以下のとおり締結した。

2 本契約は、建物所有を目的とせず、借地借家法の適用がない土地賃貸借契約であることを甲乙双方は確認する。

### (契約期間)

**第2条** 本契約の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、甲乙協議の上、契約を更新することができる。

### (賃料)

**第3条** 本物件の賃料は、頭書(4)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 賃料の支払時期及び支払方法は、頭書(4)記載のとおりとする。

### (敷金)

**第4条** 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(4)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。

3 甲は、本物件が明け渡され、明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控除しなお残額がある場合には、遅滞なく、その残額を無利息で乙に返還しなければならない。

4 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。

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7条第2項に規定する場合については、この限りではない。

6 賃料が増額されたときは、敷金も賃料の増額の率と同率で増額されるものとする。この場合において、乙は、甲に対し、新たな敷金の額と従前の敷金の額の差額を追加して預託するものとする。

### (反社会的勢力ではないことの確認)

**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

### (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

#### (土地賃借権の譲渡、転貸)

- 第7条** 乙は、第三者に、本件土地賃借権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。
- 2 甲が前項の本件土地賃借権譲渡に承諾を与えたときは、乙は本件土地賃借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、本件土地賃借権の全部又は一部を転貸してはならない。

#### (土地の譲渡)

- 第8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9条** 第7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 本件土地上の施設設備についての物件表示記載の事項の変更
  - 二 本件土地の区画形質の変更

#### (通知義務)

- 第10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11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 本件土地に建物又は物件表示と異なる施設設備を建築したとき
  - 二 第3条第1項に規定する賃料の支払を2ヶ月以上怠ったとき
  - 三 第4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
  - 四 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
  - 五 第7条第1項に規定する承諾を得ないで、本件土地賃借権を第三者に譲渡したとき
  - 六 第7条第3項の規定に違反して、本件土地賃借権の全部又は一部を転貸したとき
  - 七 第9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
  - 八 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。

#### (原状回復義務)

- 第12条** 本契約が終了する場合には、乙は、自己の費用をもって乙が本件土地に附屬させた物を収去し、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 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13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14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15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16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17条** 特約事項については、頭書(7)記載のとおりとする。