収　入

印　紙

不動産譲渡担保権設定契約書

　債権者〇〇〇〇（以下「甲」という。）と債務者〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、乙が甲に対し負担する債務を担保するため、乙が有する土地につき譲渡担保権を設定するべく、以下のとおり契約（以下「本契約」という。）を締結する。

　（債権の確認）

**第１条**　本契約によって担保される甲の乙に対する債権（以下「本件債権」という。）は、下記のとおりである。

記

　甲乙間の令和〇年〇月〇日付け「売買契約」に基づく売買代金債権〇万円

　（弁済期：令和〇年〇月〇日）

　（不動産譲渡担保権の設定）

**第２条**　乙は甲に対し、本件債権を担保するため、本日、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の所有権を譲渡した。

　（登記手続）

**第３条**　乙は甲に対し、本件土地について、本契約締結後直ちに、譲渡担保を原因とする所有権移転登記手続を行う。なお、これに要する費用は乙の負担とする。

　（本件土地の管理）

**第４条**　甲は乙に対し、以下に掲げる行為を除き、本件土地を使用することを認める。

　(1)　本件土地の現状を変更する行為

　(2)　甲以外の第三者に売買、賃貸、使用貸借その他形式を問わず、使用させる行為

　(3)　その他本件土地の担保価値を毀損させる一切の行為

２　乙は、本件土地に対し、甲以外の第三者から差押え、仮差押え、仮処分その他の執行手続が行われたときには、当該第三者に対し、本件土地が甲の所有に係ることを通知するとともに、甲に対してもその旨を報告する。

　（保証）

**第５条**　乙は、甲に対し、本件土地について、完全かつ唯一の所有権者であること、及び本件土地について、用益物権、担保物権等の甲の担保物権を害する一切の権利の設定がないことを保証する。

　（期限の利益の喪失）

**第６条**　次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合、乙は、甲の乙に対する何らの通知なくして、第１条に定める本件債権について当然に期限の利益を喪失し、直ちに甲に弁済しなければならない。

　(1)　本契約に定める条項に違反し、乙に対する是正催告後14日間以内に当該違反が是正されないとき。

　(2)　監督官庁より営業の許可取消し、停止等の処分を受けたとき。

　(3)　支払停止若しくは支払不能の状態に陥ったとき、又は手形若しくは小切手が不渡りとなったとき。

　(4)　その財産（本件機械を含むが、これに限られない）に対し第三者より差押え、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立て、又は公租公課の滞納処分を受けたとき。

　(5)　破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算手続開始の申立てを受け、又は自ら申立てを行ったとき。

　(6)　解散、会社分割、事業譲渡又は合併の決議をしたとき。

　(7)　資産又は信用状態に重大な変化を生じ、本契約に基づく債務の履行が困難になるおそれがあると認められるとき。

　(8)　その他、前各号に準じる事由が生じたとき。

　（処分権限の喪失等）

**第７条**第１条に定める本件債権につき期限が経過した場合又は乙が甲に対する期限の利益を喪失した場合には、甲は乙に対し、本件土地の全部又は一部について、第２条に定める譲渡担保権を実行する旨の通知を行うことができる。甲がかかる通知を行ったときは、乙は、本件土地の使用処分権限を失う。

２　乙は、前項の定めにより本件土地についての使用処分権限が消滅した後も、本件土地の占有を有する限り、本件土地を善良なる管理者の注意をもって保管しなければならない。

　（本件土地の引渡し等）

**第８条**　乙は、前条の定めにより乙が使用処分権限を失った本件土地について、甲の求めに応じ、甲又は甲の指定する者に対して現実の引渡しをしなければならない。ただし、引渡しに要する費用は、乙の負担とする。

　（甲による本件土地の処分）

**第９条**　甲は、第7条の定めにより乙が使用処分権限を失った本件土地を適正な価格により評価・処分し、その処分価額をもって乙の甲に対する債務の弁済の全部又は一部に充当することができる。

２　前項に定める適正な価格の決定は、甲及び乙が協議の上選任した鑑定人に委ねるものとし、万が一協議が調わなかった場合には、第７条１項にいう通知時点での本件土地の時価相当額によるものとする。

３　第１項に定める債務の弁済充当後に残預金を生じたときは、甲は乙に対し、これを清算金として返還するものとする。ただし、当該清算金には利息又は損害金を付さないものとする。

　（所有権の復帰）

**第１０条**　乙が本件債権を弁済した場合には、本件土地の所有権は弁済完了の時をもって、甲から乙へ移転する。

　（地位の譲渡の禁止）

**第１１条**　乙は、甲による事前の書面の承諾がある場合を除き、本契約に基づく地位の全部又は一部につき、譲渡、質入れその他の処分をしてはならない。

　（契約の疑義）

**第１２条**　本契約の解釈について疑義を生じた場合又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、信義誠実の原則の下、その対応を決定するものとする。

　（合意管轄）

**第１３条**　本契約に関連する訴訟については、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

　甲と乙は以上のとおり合意し、その成立の証として、本契約書2通を作成し、各自、署名又は記名捺印の上、各１通宛所持するものとする。

　令和〇年○月○日

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　甲

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　乙

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

別紙物件目録

　（土地の表示）

　所在 ○○県○○市○○町

　地番 ○番○

　地目 ○○○○

　地積 ○○○．○○平方メートル