収　入

印　紙

土地賃貸借契約書

　賃貸人○○○○（以下「甲」という。）と賃借人○○○○（以下「乙」という。）とは、甲所有の末尾表示１記載の土地（以下「本件土地」という。）につき、本日次のとおり賃貸借契約を締結した（以下「本契約」という。）。

　（賃貸の合意）

**第１条**　甲は乙に対し本件土地を賃貸し、乙はこれを賃借する。

　（用途等）

**第２条**　乙は、本件土地上に、末尾表示２記載の建物（以下「本件建物」という。）を建築し所有する目的で本件土地を使用し、他の用途には使用してはならない。

２　乙が、本件建物を増築又は改築するときは、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。

　（賃貸期間・更新）

**第３条**　賃貸期間は、令和○年○月○日から令和○年○月○日までの３０年間とする。

２　甲及び乙は、期間満了のときに本件建物が存在するときは、甲乙協議の上で本契約を更新することができる。

３　本契約を更新するときは、乙は、甲に対し、期間満了日までに、更新料として○円を支払う。

　（賃料）

**第４条**　賃料は、月額○円とする。

２　前項の賃料額が、物価の変動、公租公課の増減、周辺地代相場、経済情勢の変化その他諸般の事情に照らして不相当となったときは、甲・乙協議の上でこれを適正額に改定することができる。

３　乙は、甲に対し、毎月末日限り翌月分の賃料を甲の指定する口座に振り込む方法により支払う。振込手数料は乙の負担とする。

　（権利金）

**第５条**　乙は、甲に対し、本契約締結と同時に、権利金として○円を支払う。権利金は、事由のいかんを問わず、一切返還しない。

　（敷金）

**第６条**　乙は、甲に対し、本契約締結と同時に、敷金として○円を支払い、甲はこれを無利息で保管する。

２　甲は、乙が本契約に基づく賃料その他の金銭債務の履行を怠ったときは、敷金をその債務の弁済に充当することができる。

３　甲は、本契約が終了し、乙が甲に対して本件土地を返還した後に、前項の充当後なお残金がある場合には、乙に対して当該残金を返還する。

４　乙は、自己の債務の弁済に敷金を充当することを甲に請求することはできない。

　（無断譲渡転貸等の禁止）

**第７条**　乙は、事前に甲の書面による承諾を得ずに、第三者に対して、本件土地賃借権を譲渡し、本件土地を転貸し、又は、本件土地を使用せしめてはならない。

　（契約の解除）

**第８条**　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告なくして、直ちに本契約を解除することができる。この場合、乙は、甲に対し甲の受けた損害を賠償しなければならない。

　(1)　甲に無断で本件建物を増築又は改築したとき。

　(2)　賃料の支払を３か月以上遅滞したとき。

　(3)　更新料、権利金または敷金を支払わないとき。

　(4)　賃借権の無断譲渡等をしたとき。

　(5)　その他本契約の各条項に違反し、甲の催告にもかかわらず、相当期間内にこれを是正しないとき。

　（契約の失効）

**第９条**　本件土地の全部が滅失その他の事由により使用できなくなったときは、本契約は終了するものとする。

　（契約終了後の措置）

**第１０条**　本契約が終了したときは、乙は甲に対し、本件土地を原状に復した上で返還する。ただし、本件建物が残存するときは、乙は、甲に対し、本件建物の買い取りを請求できる。

２　乙が、前項の原状回復義務を履行しないときは、甲は、乙の費用負担で、本件土地を原状に復することができる。

３　乙が、本契約の終了に基づく本件土地の返還を遅滞したときは、乙は、甲に対し、違約金として、本契約終了の日の翌日から本件土地の明渡完了に至るまで、賃料の３倍相当額を支払うとともに、甲の被った損害を賠償しなければならない。

　（規定外事項）

**第１１条**　甲及び乙は、誠実に本契約を履行し、その解釈に争いが生じたとき、及び、本契約に定めがない事項の生じたときは、相互に誠意を持って協議し、解決する。

　（管轄）

**第１２条**　本契約に関する紛争は、○裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

　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通を保有するものとする。

　令和〇年○月○日

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　甲

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　乙

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

物　件　の　表　示

１　土地

　　　所　在　○○県○○市○町○丁目

　　　地　番　○○番

　　　地　目　宅地

　　　地　積　○○○．○○平方メートル

　　上記土地のうち別紙図面赤枠線内部分約○○．○○平方メートル

２　建物

　　　別紙図面記載の木造瓦葺二階建居宅一棟

　　　床面積　一階　○○○．○○平方メートル

　　　　　　　二階　　○○．○○平方メートル