収　入

印　紙

建物譲渡特約付借地権設定契約書

　賃貸人○○○○（以下「甲」という。）と賃借人○○○○（以下「乙」という。）とは、本日甲所有の末尾物件の表示１記載の土地（以下「本件土地」という。）につき、次のとおり借地借家法第２４条に定める建物譲渡特約付借地権設定契約を締結した（以下「本契約」という。）。

　（賃貸の合意）

**第１条**　甲は、乙に対し、本件土地を建物譲渡特約付で賃貸し、乙は、これを賃借する。

　（用途等）

**第２条**　乙は、本件土地上に、末尾物件の表示２記載の建物（以下「本件建物」という。）を建築し所有するために本件土地を使用し、他の用途には使用しない。

２　乙が、本件建物につき、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。

３　前項により増改築された建物及び本件建物（増改築された部分を含む。）が滅失したときに乙が再築した建物も、第６条所定の建物譲渡特約の対象となるものとする。

　（賃貸期間）

**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。

　（賃料等）

**第４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。

２　賃料は、月額○円とし、乙は、甲に対し、毎月末日限り翌月分の賃料を持参又は送金して支払う。

３　前項の賃料額は、２年ごとに、物価の上昇、公租公課の増加、周辺の地代相場その他諸般の経済情勢の変化を考慮し、甲乙協議の上で適正額に改定するものとする。

　（無断譲渡転貸等の禁止）

**第５条**　乙は、事前に甲の書面による承諾を得ずに、本件土地賃借権を第三者に譲渡し、又は本件土地を第三者に転貸し若しくは使用せしめてはならない。

　（建物の譲渡特約）

**第６条**　乙は甲に対し、令和○年○月○日に、本件土地上の建物を相当の対価で譲渡し、甲はこれを譲り受ける。

２　本件土地上の建物の所有権は、前項の日に甲に移転し、本件借地権は消滅する。

３　第１項の建物の相当の対価は、甲乙協議の上で定めるものとし、協議が調わない場合は、甲及び乙が選任した不動産鑑定士の行う鑑定評価による。甲及び乙が、不動産鑑定士の選任について合意できないときは、それぞれが選任した不動産鑑定士の鑑定評価額の平均を相当の対価とする。この場合にいずれか一方が不動産鑑定士の選任を速やかに行わないときは、他方が選任した不動産鑑定士の鑑定評価額を相当の対価とする。

　（仮登記）

**第７条**　前条の建物譲渡特約に基づく甲の権利を保全するため、乙は、甲に対し、本件建物につき前条の譲渡特約を原因とする最先順位の所有権移転仮登記手続をする。

２　乙が本件建物を増改築したとき又は本件建物（増改築部分を含む。）滅失後に建物を再築したときは、乙は、速やかに増改築又は再築後の建物につき前項の仮登記手続をする。

　（登記及び引渡し）

**第８条**　甲は乙に対し、第６条第２項の所有権移転後速やかに、本件土地上の建物の所有権移転登記及び引渡しと引き換えに、第６条第３項の規定により算定された相当の対価を支払い、乙は甲に対し、相当の対価の支払いと引き換えに、本件土地上の建物の所有権移転登記及び引渡しを行う。

２　前条及び前項の登記に要する登録免許税その他の登記手続費用は、甲の負担とする。

　（契約の解除）

**第９条**　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、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)　権利金を支払わないとき。

　(3)　賃料の支払を３か月分以上遅滞したとき。

　(4)　甲に無断で賃借権の譲渡又は転貸をしたとき。

　(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。

　（契約の失効等）

**第１０条**　甲乙いずれの責めにも帰すことのできない事由により、本件土地が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。

　（損害金）

**第１１条**　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、本契約終了日の翌日から本件土地の明渡完了に至るまで、第４条第２項に定める賃料の３倍額に相当する違約金を支払うとともに、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１２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１３条**　本契約に関する紛争は、甲の住所地を管轄する地方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

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