

宅地賃貸借契約書

賃貸人〇〇〇〇（以下、「甲」という。）と賃借人〇〇〇〇（以下、「乙」という。）とは、以下のとおり、甲が所有する後記表示の土地（以下、「本件土地」という。）について、宅地賃貸借契約（以下、「本契約」という。）を締結した。

第1条（本契約）

甲は乙に対して、本件土地を、以下の条件で賃貸し、乙はこれを賃借する。

- | | |
|---------|--|
| （1）対象物件 | 後記表示のとおり |
| （2）使用目的 | 宅地 |
| （3）賃料 | 月額金〇〇万円（賃貸借期間が1ヶ月を満たないときは当月日数に応じた日割計算によるものとする） |
| （4）敷金 | 金〇〇万円 |
| （5）契約期間 | 平成〇〇年〇月〇日から平成〇〇年〇月〇日 |

第2条（賃貸借期間）

本契約の賃貸借期間は、平成〇〇年〇月〇日から平成〇〇年〇月〇日までの30年間とし、期間の満了に際して、甲及び乙は、事前の協議により本契約を更新することができる。

第3条（使用目的）

乙は、本件土地上に、後記表示の建物（以下、「本件建物」という。）を建築し、所有するものとする。

第4条（賃料の支払等）

- 乙は、翌月分の賃料を毎月〇日限り、甲の指定する口座に振り込んで支払う。なお、振込手数料は乙の負担とする。
- 前項の賃料が、経済情勢の変動等により、著しく不相当であると認められるときは、甲・乙は誠実に協議した上、賃料を改定することができる。

第5条（敷金）

- 乙は、甲に対し、本契約により生じる一切の乙の債務を担保するために、本契約締結と同時に、金〇〇万円を敷金として差し入れる。
- 前項の敷金には金利を付さず、本契約が終了したときに、未払い賃料等があるときにはこれを控除して、本件土地の明渡しと引き換えに、甲は乙に対して残額を返還するものとする。
- 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。

第6条（賃借人の善管注意義務）

乙は、本件土地を使用するにあたっては、善良なる管理者の注意をもってするとこととし、本件土地の使用にあたって通常の維持管理に必要な一切の費用を負担する。

第7条（免責規定）

天災、地変その他の不可抗力により、甲が債務を履行することができなくなったことによって乙が被った損害については、甲は何らの責任を負わないものとする。

第8条（途中解約）

乙は、本件建物が滅失したときは、本契約の解約の申入れをすることができる。この場合、当該解約の申入れ後、〇ヶ月の経過をもって本契約は終了する。

第9条（禁止事項）

乙は、以下の行為をするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならぬ。

- (1) 本件土地の賃借権を譲渡し、又は、本件土地を転貸しようとするとき
- (2) 本件建物を増改築するとき
- (3) 本件土地の形状を変更するとき
- (4) 〇〇〇〇

第10条（解除）

乙が以下のいずれかに該当したときは、甲は書面をもって催告した上で、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が賃料の支払を3ヶ月以上怠ったとき
- (2) 乙が賃料の支払を度々遅延し、甲乙の信頼関係を破壊したとき
- (3) 乙が、甲の許可なく本件土地の使用目的とは異なる使用をしたとき
- (4) その他、本契約の各条項に違反し、甲乙の信頼関係を破壊したとき

第11条（原状回復義務）

乙は、本契約が終了したときは、直ちに本件土地を原状に復して、甲に明け渡さなければならない。この場合において、乙が返還義務を怠った場合は、本契約終了日の翌日から明渡し済みに至るまで、1日につき、金〇万円の損害金を支払うものとする。

第12条（合意管轄）

甲及び乙は、本契約に関し、裁判上の紛争が生じた場合は、〇〇地方裁判所をもって第一審の管轄裁判所とすることに合意する。

第13条（協議事項）

本契約に定めがない事項が生じたときや、本契約条項の解釈に疑義が生じたときは、相互に誠意をもって協議・解決する。

