**土地賃貸借契約書**

賃貸人●●（以下「賃貸人」という。と賃借人●●（以下「賃借人」という。）は、以下のとおり、賃貸人が所有する別紙物件目録１記載の土地（以下「本物件」という。）について、土地賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

1. **（賃貸借契約の成立）**

賃貸人は、賃借人に対して、本物件を、次条以下の条件で賃貸することを約し、賃借人は本契約が終了したときにこれを返還することを約する。

1. **（使用目的）**
2. 賃借人は、本物件を別紙物件目録記載２の建物（以下「本建物」という。）を所有するために本物件を使用し、使用目的以外では使用してはならない。但し、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、協議の上、本物件の使用目的を変更することができる。
3. 賃借人が、本建物につき、増改築又は再築するときは、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。
4. **（賃貸借期間）**
5. 本契約の期間（以下「賃貸借期間」という。）は、●年●月●日から●年●月●日までの[30]年間とする。
6. 賃貸人又は賃借人が、期間満了1年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、本契約は期間満了日の翌日より起算して同一条件にてさらに[20]年間更新され、以後、同様とする。
7. 契約更新（なお、契約更新には前項に基づく更新のほか、合意更新も含む。以下本契約書において同じ。）に際しては、賃借人は賃貸人に対して、期間満了日（更新日の前日）までに更新料として更新後の賃料の●ヶ月分を支払う。
8. **（期間内解約）**
9. 賃貸人又は賃借人は、賃貸借期間中であっても1年前までに相手方に対し、通知することにより、本契約を解約することができる。
10. 賃借人は、前項の定めにかかわらず、解約申入れの日から1年分の賃料（本契約解約後の賃料相当額を含む。）を賃貸人に支払うことにより、直ちに本契約を解約することができる。
11. 前2項による解約の申入れは、賃貸人所定の書面によるものとし、賃借人は賃貸人の書面による承諾なくしてこれを撤回、又は取り消すことはできない。
12. 解約申入れの日から解約日までの間に賃貸人が新たな賃借人候補者等に本物件を内覧させる場合には、賃貸人は賃借人に事前の承諾を得、賃借人は誠意をもってこれに協力する。
13. **（賃料）**
14. 賃借人は、賃貸人に対し、賃料月額●●円を毎月●日までにその翌月分を賃貸人の指定する銀行口座に振込送金の方法により支払う。振込手数料は賃借人の負担とする。
15. 本物件の賃貸借期間の開始日の属する月、又は賃貸借期間の満了日の属する月における賃借人の賃貸借期間が1ヶ月に満たないときの賃料は、契約要項記載の方法により日割り計算した額とする。なお、1円未満の端数は切り捨てる。
16. 賃貸人は、契約更新に際して、賃料を改定することができる。
17. 賃貸人及び賃借人は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。
18. 土地に対する公租公課その他の費用の増減により賃料が不相当となった場合
19. 土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合
20. 近傍同種の土地の賃料に比較して賃料が不相当となった場合
21. **（敷金）**
22. 賃借人は、本契約に基づく賃借人の債務の履行を担保するため、本契約締結と同時に敷金として賃料の●ヶ月分を賃貸人に無利息にて預託する。
23. 賃料の増額があった場合、賃借人は、直ちに増額された賃料の●ヶ月相当額に満つるまで敷金の差額を預託しなければならない。
24. 本契約が終了し、賃借人が本物件について明渡しが完了したとき又は賃借人が適法に賃借権を譲渡したときから6ヶ月を経過した後に、賃貸人は、敷金を本契約に基づく賃借人の未払債務の弁済に充当し、その残額を賃借人に返還する。
25. 賃借人に、賃料の支払遅滞等、本契約に基づく賃借人の債務の不履行があるときは、賃貸人は、任意に敷金の全部又は一部を賃料その他の債務の弁済に充当できる。この場合、賃借人は、賃貸人より敷金の不足分の補填について通知を受けた場合、●日以内に敷金の不足分を賃貸人に支払わなければならない。
26. 本賃貸借期間中、賃借人は、敷金をもって、賃料その他本契約に基づく賃借人の債務の弁済に充当することができない。
27. 賃借人は、賃貸人の書面による事前の承諾なくして、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保の用に供してはいけない。
28. **（権利金）**
29. 賃借人は、賃借権設定の権利金として、金●●円を賃貸人に支払う。
30. 賃貸人は、いかなる事由によっても、受領した権利金は賃借人に返還しない。
31. **（賃借人の管理義務等）**
32. 賃借人は、本物件を善良なる管理者の注意をもって管理し、管理上の必要費、共益費等は賃借人の負担とする。
33. 賃借人は、本物件の使用にあたり、危険、火災、美観等に留意し、そのために必要な措置をとる。
34. その他本物件に地割れ等原状に変化を生じた場合には、賃借人は直ちにその旨を賃貸人に通知する。
35. **（遅延損害金）**

賃借人が、本契約に基づく金銭債務の履行を遅滞した場合、賃借人は、賃貸人に対し、遅延した額に対する、弁済期の翌日から支払済みまで年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。

1. **（禁止事項）**

賃借人は、以下の各号の行為をしてはならない。

1. 賃貸人の事前の書面による承諾なく、賃借権の全部又は一部を譲渡し、又は担保に供すること
2. 賃貸人の事前の書面による承諾なく、本物件の全部又は一部を転貸すること（使用貸借その他これに準ずる一切の行為を含む。）
3. 賃貸人、近隣住民等に危険又は迷惑を及ぼす行為を行うこと
4. 本契約の各条項に違反する行為を行うこと
5. **（損害賠償責任）**
6. 賃借人又は賃借人の同居者、使用人、訪問者、請負人、転借人等（以下「物件使用者等」という。）がその責めに帰すべき事由により、賃貸人又は本物件に損害を与えたときは、賃借人はその旨を賃貸人に連絡し、その損害を賠償する責任を負う。
7. 本物件において、物件使用者等が、その責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えたときは、賃借人は、その損害を賠償する責任を負う。
8. **（免責）**
9. 賃貸人の責めに帰することのできない事由により、賃借人の被った損害に対しては、賃貸人はその責めを負わない。
10. 本物件に抵当権その他の担保権が設定されている場合において、その実行により、賃借人の被った損害に対しては、賃貸人はその責めを負わない。
11. **（立入点検）**

賃貸人及び賃貸人の指定した者は、本物件の安全、衛生、防犯その他必要と認められるときには、賃借人に事前に通知した上、本物件及び本建物等へ立ち入り、必要な措置を講じることができ、賃借人はこれに協力する。但し、緊急又は非常の場合は、賃貸人及び賃貸人の指定した者は、賃借人への事前の通知を要せず本物件及び本建物等へ立ち入ることができる。

1. **（契約の終了等）**

天災、地変、火災、その他賃貸人及び賃借人のいずれの責めに帰すことのできない事由により、本物件の維持管理ができなくなったときは、本契約は当然に終了し、かつこれによって賃借人の被った損害については、賃貸人は何らの責めを負わない。

1. **（契約の解除）**
2. 賃借人が次の各号のいずれかに該当する場合において、賃貸人が相当の期間を定めてその是正を催告したにもかかわらずその期間内に是正されないときは、賃貸人は本契約を解除することができる。但し、その期間を経過した時における次の各号の違反が本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。
3. 賃料の支払を怠り、その額が2ヶ月分に達したとき
4. 本契約又はこれらに付随して締結した覚書等の重要な定めに違反したとき
5. 前各号のほか、本契約を継続しがたい重大な事由が発生したとき
6. 賃借人が次の各号の一つに該当するときは、賃貸人は賃借人に対して何らの通知、催告なしに直ちに本契約を解除することができる。但し、当該事由が賃貸人の責めに帰すべき事由によるものであるときは、当該事由により解除をすることはできない。
7. 賃借人の責めに帰すべき事由により、賃貸人に損害を与えたとき
8. 差押、仮差押、仮処分、競売、租税滞納処分、その他公権力の処分を受けたとき、又はそれらのおそれがあるとき（但し、本契約等の履行に重大な影響を与えない軽微なものは除く）
9. 破産手続、会社更生手続若しくは民事再生手続その他法的倒産手続開始の申立て、若しくは私的整理の開始があったとき、又はそれらのおそれがあるとき
10. 監督官庁により営業許可の取消し、事業停止処分又は事業免許若しくは事業登録の取消し等の処分を受けたとき
11. 支払停止若しくは支払不能の状態に至ったとき、又は手形若しくは小切手が不渡りとなったとき
12. 資本減少、事業の全部若しくは重要な一部の譲渡、事業の重要な一部の分割、廃止、若しくは変更、又は合併によらずに解散（法令に基づく解散を含む。）したとき
13. 法令に違反し、その違反が重大なとき
14. 資産又は信用状態に重大な変更が生じ、本契約に基づく際の履行が困難になるおそれがあると認められたとき
15. 当事者間の信頼関係が破壊されたと賃貸人が認めたとき
16. その他前各号に準ずる事由が発生したとき
17. 前2項又は賃借人の都合及び原因により本契約が解除された場合、賃借人は賃貸人に対し違約金として賃料の6ヶ月分相当額を支払う。但し、賃貸人の賃借人に対する、本契約に基づく未払賃料、使用損害金、原状回復費用等の請求、損害賠償請求はこれを妨げない。
18. **（原状回復及び明渡し）**
19. 期間の満了、解約、解除、その他の事由によって本契約が終了する場合、賃借人は、本契約終了日までに、本契約締結当初の原状に復して賃貸人に返還する。
20. 賃借人は、本物件の明渡に際し、本建物が残存する場合、この買取を賃貸人に請求することができる。
21. **（賃貸借期間の開始日前の解約による違約金）**

賃借人が、賃貸借期間の開始日以前に本契約を解約したときは、賃借人は直ちに違約金として賃料の●ヶ月分相当額の金員を賃貸人に支払う。

1. **（変更事項の通知及び賃貸人からの通知の効力）**
2. 賃借人の住所、氏名、商号、代表者その他の重要な事項に変更があったときは、賃借人は直ちに書面をもって賃貸人に通知する。
3. 賃貸人において、賃借人に対する通知をする必要が生じたときは、前項の書面による通知がないかぎり、本契約書記載の住所、氏名、商号、代表者に宛てて通知を行う。
4. 賃借人が第1項の通知を怠ったため、賃貸人からなされた本契約に関する通知が延着又は到着しなかった場合は、当該通知は通常到達するべきときに到達したものとみなす。
5. 賃借人の不在等の理由により、賃貸人からなされた本契約に関する通知が保管期間満了により返送された場合は、当該通知は当該保管期間満了時に賃借人に到達したものとみなす。
6. **（反社会的勢力の排除）**
7. 賃貸人又は賃借人は、賃貸人に対し、次の各号の事項を表明し、保証する。
8. 自らが暴力団、暴力団員、暴力団関係者、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
9. 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
10. 本物件を暴力団又は暴力団関係者の事務所の用に供するものではないこと
11. 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものではないこと
12. 賃借人は次の各号の行為を行ってはならない。
13. 本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点とすること
14. 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
15. 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反社会的勢力を出入りさせること
16. 自ら又は第三者を利用して、本契約に関して、相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いること、又は、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こと
17. 賃貸人又は賃借人が当該表明・保証に違反した場合、自己の責に帰すべき事由の有無を問わず、その相手方は何らの催告を要することなく、直ちに本契約を解除し、かつ、これにより被った損害の賠償を請求することができる。
18. 当該表明・保証に違反した者は、相手方の解除により被った損害について、その相手方に対し一切の請求を行わない。
19. 賃貸人及び賃借人は、反社会的勢力との取引関係を有することが判明した場合、これを相当期間内に解消できるよう必要な措置を講じなければならない。
20. **（契約内容の変更）**

本契約に定める事項に関し、当事者のいずれかが●ヶ月前までに書面により申し出た場合は、当事者間で協議の上、当該条項を書面による合意に基づき変更することが出来る。

1. **（誠実協議）**

本契約に定めなき事項又は本契約の解釈について疑義が生じたときは、賃貸人、賃借人は誠意をもって協議し、その解決に当たる。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、賃貸人、賃借人はそれぞれ記名押印の上各1通を保有する。

20●●年●月●日

賃貸人：

賃借人：

別紙

物　件　目　録

（土　地）

1　所　　在：●●

地　　番：●●

地　　目：●●

地　　積：●●㎡

（建物）

2　所　　在：●●

家屋番号：●●

種　　類：●●

構　　造：●●

床面積：1階　●●㎡

2階　●●㎡

以上