

第4条(敷金) この契約締結と同時に乙は甲に敷金として、金 円也を預託した。右敷金は預託期間中は無利子とし、本件土地明渡しするときこの賃貸借に関する一切の債務を精算したのち、直ちに甲から乙に返還されるものとする。
なお、敷金をもって賃料の支払いに代えることはできない。ただし、第15条に記した行為を行う場合は甲は敷金を未払賃料に代えることができる。

第5条(賃料の変更) この契約の賃料は物価の変動、公租公課の増税、地代の変更或いは近隣の賃料との不均衡が生じた場合、甲乙双方の合意の上、甲は乙に対して賃料の増額を要求することができる。

第6条(公租公課) 本件土地に課せられる公租公課その他これに準ずる費用は、すべて甲の負担とする。

第7条(費用負担の帰属) 本件土地使用に要する電気、ガス、水道、町内会費、除雪費等は乙の負担とする。

第8条(譲渡・転貸の制限) 乙は本件土地の全部又は一部を第三者に居住又は使用させ、もしくは賃貸権を譲渡するときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

第9条(使用の注意義務) 乙は善良な管理者として本件土地内で危険もしくは近隣に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

第10条(賠償責任) 乙の故意又は過失によって本物件を滅失、毀損したときは、一切乙においてその責を負うものとする。

第11条(増改築) 乙は本物件上に築造している本件建物の大規模な増築及び改築を行なおうとするときは甲からあらかじめ書面による承諾を得るものとし、本件土地の使用目的に反する行為をしてはならない。

第12条(原状回復) 乙が本件土地の明渡しを行う場合、前条により現状変更を行ったときは、甲の選択により原状に復するか或いは現状のまま返還するものとする。原状に復するときの費用は乙が負担する。

第13条（失効） 天災、地変により本件土地が滅失し或いは使用に耐えなくなったとき、この契約は自然に効力を失う。この場合甲は預託された敷金を乙に返還するものとする。但し、乙の責に帰すべき事由の場合はこの限りではない。

第14条（確認事項） 甲及び乙は、本件土地賃貸借については、契約の更新（更新請求及び土地の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長並びに借地権者の建物買取請求権に関する借地借家法の条項が適用されないことを確認した。

第15条（契約の解除） 下記の場合、甲は賃貸借契約期間内にかかわらず何らかの催告を要せず、この契約を解除することができる
乙が契約条項に違背し著しく信義に反する行為があったとき。
賃料の支払いを3ヶ月以上遅延したとき。
なお本契約解除の際乙は本件土地を完全に明渡し甲に移転料等の請求を行わないものとする。

第16条（保証） 保証人はこの契約に基づく乙の債務につき連帯して履行の責を負うものとする。

第17条（管轄裁判所） この契約に関し訴訟を提起するときは甲の住所を管轄する裁判所をもって第一審管轄裁判所とすることを合意した。

第18条（疑義） この契約に定めない事項及びこの契約に関して疑義が生じた際には、甲乙誠意をもって協議解決を図るものとする。

上記契約の証として本契約書2通を作成し記名押印のうえ各自1通を保有する。

平成 年 月 日

売主 住所
氏名

買主 住所
氏名