

特約事項案

- 1 借地上の建物の種類、構造、規模、用途の制限
 - ・賃借人が本件土地上に所有する建物は、木造2階建、床面積〇㎡以内とし、自らの居住用に限るものとする。
- 2 権利金
 - ・賃借人は、賃貸人に対し、本契約締結時に金_____円の権利金を支払う。権利金は、理由を問わず一切返還しないものとする。
- 3 賃料（自動改定特約）
 - ・本契約の賃料は毎年〇月〇日をもって改定するものとし、改定後の月額賃料は、改定時の本件土地の固定資産税・都市計画税の年額の3倍に12分の1を乗じた金額とする。
 - ・本契約の賃料は3年ごとに改定するものとし、改定後の賃料は、従前の賃料に消費者物価指数の変動率を乗じた金額とする。但し、消費者物価指数が下降したとしても、それに応じて賃料の減額をすることはしないものとする。
- 4 増改築等の禁止
 - ・賃借人は、本件土地上の建物について増改築（再築及び**躯体部分**の大修繕を含む。）またはリフォームを行う場合は、事前に賃貸人の書面による承諾を得なければならない。
- 5 賃料不払解除（無催告）
 - ・賃借人が賃料の支払を1ヶ月分怠った場合、賃貸人は、何ら催告なくして本契約を解除することができる。
- 6 立退料不払解除
 - ・賃借人が本契約の更新時に所定の更新料を支払わない場合、賃貸人は相当な期限を定めて催告し、当該期限内に支払がない場合は本契約を解除することができる。
- 7 残置物の所有権放棄
 - ・本件土地の明渡し後に残置した物品については、賃借人は所有権を放棄するものとし、賃貸人は賃借人の費用負担によりこれを処分することができる。
- 8 有益費償還請求権の放棄

- ・賃借人は、本件土地について土地改良費用その他の有益費を支出した場合でも、賃貸人に対し、有益費償還請求権（民法608条）を行使しないものとする。

9 建物買取請求権の放棄

- ・本契約が終了した場合、賃借人は、建物買取請求権（借地借家法第13条）を行使しないものとする。

10 更新料

- ・本契約が更新される場合（合意更新と法定更新とを問わない。）、賃借人は、賃貸人に対し、契約更新日から○日以内に更新料を支払う。
- ・更新料の金額は、更新時における本件土地の更地価格×○%とする。

11 譲渡承諾料

- ・賃借人は、賃貸人の書面による承諾を得て本借地権を第三者に譲渡する場合、賃貸人に対し、承諾料として、借地権価格の10%に相当する金員を支払うものとする。

12 増改築承諾料

- ・賃借人は、賃貸人の書面による承諾を得て本件土地上の建物を増改築する場合、賃貸人に対し、承諾料として、更地価格の5%に相当する金員を支払うものとする。

13 条件変更承諾料

- ・賃借人は、賃貸人の書面による承諾を得て本件土地上の建物を木造から鉄筋コンクリートに変更する場合、賃貸人に対し、承諾料として、更地価格の10%に相当する金員を支払うものとする。

14 明渡し遅滞による違約金

- ・賃借人は、本契約の終了後も本件土地の明渡しをしない場合は、本契約終了日の翌日から本件土地の明渡しまでの間、賃貸人に対し、賃料相当額の2倍の違約金を支払うものとする。

15 連帯保証

- ・連帯保証人は、本契約に基づく賃借人の賃貸人に対する一切の債務について、賃料の2年分に相当する額を限度として、賃借人と連帯して履行する責任を負うものとする。

16 管轄裁判所（賃貸人の居住地）

- 本契約に関する一切の紛争は、賃貸人の居住地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。