

# 土地賃貸借契約書



賃貸人 **本町財産区被代** を甲とし、貸借人 阿智総合開発株式会社  
代表取締役 石田貞夫を乙とし、さらに 阿智村村長 山内康治を丙、智里  
西地区開発協同組合、地権者組合を丁とし、甲、乙、丙、丁の間において、  
次の条項により、土地賃貸借契約を締結する。

## 記

### (賃貸物件)

第1条 甲は、その所有する別表に掲げる土地（以下「本件土地」という）  
合計 809,275.0 m<sup>2</sup>を乙に賃貸する。

### (使用の目的)

第2条 乙は、本件土地を、智里西地区開発の事業用の敷地として使用する  
ものとする。

### (賃貸借の期間)

第3条 本件土地の賃貸借の期間は、平成6年1月1日から起算して30年間  
とする。

### (賃料の支払)

第4条 本件土地の賃料は前払いとし、乙は年額金 ¥3,792,663 円  
（別表内訳金額の合計）を、毎年12月31日迄に、甲の指定する金融機  
関の口座に振り込んで支払うものとする。

### (賃料の改定)

第5条 賃料の改定は甲、乙、丙、丁協議の上行うものとし、第1回目を平成  
11年1月1日に行い、2回目以降は3年目毎（例：平成14年1月1日）  
に行うものとする。

### (延滞金)

第6条 乙は、第4条の賃借料をその支払期限までに支払わないときは、そ  
の翌日から支払の日までの日数に応じ、当該賃借料の金額 100円に  
つき1日4銭の割合で計算した延滞金（100円未満の場合を除く）  
を付して支払わなければならない。

(特約禁止条項等)

第7条 甲、乙は、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。但し、あらかじめ書面による甲、乙、丙、丁の承認を受けたときはこの限りでない。

- (1) 乙は本件土地を転貸し、又は本件土地の賃借権、地上権を他に譲渡しないこと。また、甲は乙以外の者に本件土地を賃貸せず、又、抵当権の設定をしない。
- (2) 甲、乙共に本件土地の形質を変更しないこと（但し、乙が現在計画している形質変更は除く）。なお、乙がその建設計画に基づき営業に必要な変更を行う場合は、この限りではない。
- (3) 乙は本件土地を第2条の目的以外に使用しないこと。

(土地の使用状況の変更)

第8条 乙は、本件土地に現在計画中的物以外に新たに建物を建築し、又は、将来既存建物の増築、改築等を行おうとするときは、あらかじめ書面による甲の承認を受けなければならない。

(契約の更新)

第9条 乙は、賃貸借期間の満了後、引き続いてこの土地を賃借しようとするときは、賃貸借の期間が満了する12ヶ月前までに書面をもって甲及び丙、丁に通知するものとする。その場合、本件契約は更新されるものとし、賃料その他の条件は甲、乙、丙、丁協議の上決定するものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第10条 乙は、この土地に投じた有益費又は必要費があっても、これを甲に請求しないものとする。

(住所等の変更)

第11条 甲乙丙丁は、その住所又は氏名に変更があったときは、関係者にすみやかに書面にて通知するものとする。

(調査協力義務)

第12条 甲丙丁は、この土地について随時その使用状況を実施に調査することができる。この場合において乙は、これに協力しなければならない。



(契約の解除)

第13条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合においては、甲、丙、丁協議決定に基づき、この契約を解除することができる。

- (1) 支払期限後3ヶ月以上賃借料の支払を怠ったとき。
  - (2) 第7条の規定に違反したとき。
  - (3) 乙の役員、社員が、暴力団又は暴力団に準ずる組織に所属していたとき。
- 2 乙は、前項の規定により契約を解除された場合においては、甲丁の受けた損害を賠償しなければならない。

(返還条件)

第14条 乙は、本件契約が期間満了、契約の解除、その他の事由により終了した場合においては、乙は本件土地を契約終了時点の現状のまま甲、乙、丙、丁協議決定事項に基づき、乙の負担ですみやかに甲に返還するものとし、甲は乙に原形復旧を要求しない事とする。

(公正証書の作成及び強制執行認諾)

第15条 この契約書については、公正証書を作成するものとし、乙は、延滞にかかる賃借料及び第6条に定める延滞金につき、甲が判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、意義がないことを認諾する。

(契約の費用)

第16条 次に掲げる費用は、甲乙の負担とする。

- (1) この契約の締結に要する費用。
- (2) 公正証書作成に要する費用。

(管轄裁判所)

第17条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第18条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲、乙、丙、丁協議のうえ定めるものとする。



特約条項

1. 本契約期間中に借地法が改正されたときは改正された借地法の規定によるものとし、契約条項の改定を行うことに同意する。
2. 甲又は乙は、本件土地を他に処分する必要がある場合は丁、丙、甲又は乙の順に本件土地の買取方を優先的に申し入れる事。なお、本条項は関係者数の増加を防ぐ目的である事を確認する。
3. 乙は本契約の担保として保証金を阿智農協に積み立てる。金額は地代の2年分とする。
4. 本契約は別添確認書に基づくものである。

甲と乙と丙及び丁は、本書4通を作成し、それぞれ記名押印のうえその1通を保有する。

平成6年1月1日

甲 下伊那郡阿智村智里 番地  
 熊谷長隆 平  
 乙 阿智総合開発株式会社 代表取締役 貞夫

丙 阿智村 村長 山内康治

丁 地権者組合 組合長 熊谷恵治

丁 下伊那郡阿智村智里3444-19番地  
 智里西地区開発協同組合 組合長 理事 田中春彦

区 園 原 財 産 本 谷

フリガナ	地番	地目	所有者	住所	登記簿面積	登記簿面積	借地面積	借地面積	坪単価	金額	備考
3759-32	A	山林	阿智村		952.0	288.5	288.5	100	28,850		
4259-327	C	山林	阿智村		5,672.0	1,718.8	1,718.8	50	85,940		
4259-516	C	山林	阿智村		1,217.0	368.8	368.8	50	18,440		
4257-112	保安	山林	阿智村		2,231.0	676.1	676.1	50	33,805		
4257-99	C	山林	阿智村		558.0	169.1	169.1	50	8,455		
4259-370	C	山林	阿智村		112,200.0	34,000.0	34,000.0	50	1,700,000		
4257-114	C	山林	阿智村		755.0	228.8	228.8	50	11,440		
4259-416	C	山林	阿智村		12,146.0	3,680.6	3,680.6	50	184,030		
4259-1130	C	山林	阿智村		90,303.0	27,364.5	27,364.5	50	1,368,225		
4257-99	残地	林地	阿智村		37,069.0	11,233.0	11,233.0	2	22,466		
4257-114	残地	林地	阿智村		4,763.0	1,443.3	1,443.3	2	2,886		
4259-370	残地	林地	阿智村		218,114.0	66,095.2	66,095.2	2	132,190		
4259-416	残地	林地	阿智村		39,929.0	12,099.7	12,099.7	2	24,199		
4259-1130	残地	林地	阿智村		283,366.0	85,868.5	85,868.5	2	171,737		
計										3,792,663	
809,275.0m <sup>2</sup>											



確 認 書

阿智総合開発株式会社の行方事業用地（仮称京平スキー場）の賃貸借料・立木補償・保証金等について、智里西公民館において平成6年7月23日午後7時30分より地権者総会が開催され、地権者・智里西開発協同組合・阿智総合開発株式会社・役場よりそれぞれ出席し（出席者名簿は別紙添付）下記事項について合意決定したので、確認書を作成しそれぞれ1通づづ保有するものとし、今後の契約及び協定書作成時の証とする。

記

1. 賃貸借料について（1坪当り1年間） 単位：円  
形質変更地代は契約時登記地目にて支払うものとする。

(1) アーテリ-道路沿用地

田	510
畑	360
山林 事業用地として形質変更地	100

\*一筆の内一部形質変更地の時は一筆単位で形質変更地とみなす。

他の森林部：民有林（抜き切りとする）60  
他の森林部：共有林（抜き切りとする）50

雑種地・原野 50

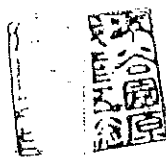
(2) ゴンドラリフト用地

山林 事業用地として形質変更地	100
他の森林部：民有林（皆伐とする）	60
他の森林部：共有林（皆伐とする）	50

(3) 京平地区用地

山林 事業用地として形質変更地	50
他の森林部（抜き切りとする）	2





2. 契約の日付について

契約の日付は平成6年1月1日付けとする。

3. 契約期間について

契約期間は30年とする。

4. 賃貸借料の見直しについて

経済情勢の変動により地価の変動、物価の変動等、諸般の変動による賃貸借料の見直しは、第1回目を平成11年1月1日とし、2回目以降3年毎とする。

5. 地代の支払方法について

- (1) 地代は前払いとし、前年度の12月31日迄に支払う。  
但し今年の地代は、契約から7日以内に支払うこと。
- (2) 振り込み方法については後日連絡をする。

6. 契約手付け金の支払について

- (1) 契約手付け金として、本確認書の締結をもって1箇年相当分の賃貸借料を地権者組合へ支払う。
- (2) 契約手付け金は、今年の賃貸借料の内払いとする。

7. 保証金の積立てについて

- (1) 保証金は地代の2年分とし、契約書調印時に阿智農協に積み立てる。
- (2) 振り込み方法については後日連絡をする。

8. 賃貸借用地と買収用地との関係について

賃貸借用地と買収用地（道路）との関係する土地については分筆登記が必要となるので、本年度は全面積賃貸借契約とし、来年度からは道路用地として買収した面積を差し引いた面積の賃貸借料とする。

9. 立木補償について

- (1) 現在飯伊森林組合で調査中であり、7月末迄に調査結果を関係者に提示し、8月上旬に関係者において確認する。
- (2) 補償単価については県の補償単価とする。

10. 契約書の調印について

- (1) 契約書の調印については8月の末とする。
- (2) 契約は、一同に会して個人ごとに行う。

11. 現地への立入りについて

契約書の調印については8月の末であるが、ゴンドラリフトの建設に係る申請書の提出の関係で8月17日に、立木の一部の伐採に着手する。

12. 村道関係について

村道関係者が7月28日に会議を開き協議

以上の項目について確認した証として、それぞれの代表者は署名押し印をする。

平成 6年 7月26日

地権者組合代表

熊谷茂平 原 貞夫

阿智総合開発株式会社

代表取締役 石田貞夫

智里西開発共同組合長

組合長理事 田中春彦

阿智村役場

阿智村長 山内 貞博

