

# 土地賃貸借契約書



賃貸人 **本町財産区役代** 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の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。