

令和6年6月20日

スキー場権者様

スキー場権者組合
組合長 渋谷章行

賃貸借契約書更改説明会の開催について

組合運営にご協力いただきありがとうございます。

さて先日の総会におきまして、ヘブンスそのはらとの賃貸借契約書の更改案についてご承認いただき、その後、ヘブンスそのはらが弁護士に契約書の確認を行っていただくこととなっていました。その結果、一部に修正がありましたが、修正箇所を役員で確認したところ問題はないと判断いたしました。

よって、この契約更新についての説明会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席いただくようお願いいたします。

記

1. 日 時 令和6年7月14日(日) 19時から
2. 場 所 智里西自治会館
3. 内 容
 - (1) ヘブンスそのはらより土地賃貸借契約書の内容説明
 - (2) 今後の契約締結までの説明
4. 連絡事項
 - ・ 契約更改にあたって地代の単価は変更しないこととなりました。
 - ・ 財産区以外の地権者については、前の契約書は令和5年12月31日で終了していることを確認しております。
 - ・ 前契約書からの大きな変更点は、第3条の契約期間を30年から10年にした点です。
 - ・ 添付しました契約書は確認用です。土地の内訳に誤りがないかをご確認ください。
 - ・ この説明会に参加できない方は渋谷章行までご連絡ください。

電話 090-7272-0678

以上

土地賃貸借契約書

賃貸人 〃 を甲とし、賃借人 ジェイ・マウンテンズ・セントラル株式会社
代表取締役 白澤裕次 を乙とし、さらに 地権者組合を丙とし、甲、乙、丙の間にお
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 ㎡を乙に賃貸する。

(使用の目的)

第2条 乙は、本件土地を、乙が行う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、令和 6年 1月 1日から起算して10年間と
する。
更新に異議がある場合は期間満了6ヶ月前までに書面をもって甲、乙、丙に
通知するものとする。異議がない場合には、本契約は更に満10年間自動的に
更新され、以後も同様とする。

(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 円
(別表内訳金額の合計)を、毎年 2月 25日と 8月 25日に、半額ずつ甲の
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、丙協議の上行うものとし、第1回目を令和9年1月1日
に行い、2回目以降は3年目毎(例:令和12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、予め書面による甲、乙、丙の承認を受けたときはこの限りではない。

- (1) 乙は本件土地を転貸し、又は本件土地の賃借権を他に譲渡しないこと。
- (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。

(土地の使用条項の変更)

第8条 乙は、本件土地に現在利用中の物以外に新たに建物の建築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。

(有益費等の請求権の放棄)

第9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10条 甲乙丙は、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11条 甲丙は、この土地について随時その使用状況を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12条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合には、甲、丙協議決定に基づき、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、甲の受けた損害を賠償しなければならない。

(返還条件)

第13条 甲は、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、丙会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。

(契約の費用)

第14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。

(管轄裁判所)

第15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16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、丙協議のうえ定めるものとする。

(契約の効力の遡り)

第17条 この契約書への甲、乙及び丙の記名及び押印した日が、令和6年1月1日よりも後の日である場合であっても、本契約書の効力は令和6年1月1日から生じるものとする。

特約条項

1. 本契約期間中に借地借家法が改正されたときは改正された借地借家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生じた場合は丙、甲又は乙の順に本件土地の売買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。

甲と乙及び丙は本書3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。

令和 年 月 日

甲

乙 ジェイ・マウンテンズ・セントラル株式会社
代表取締役 白澤 裕次

丙 地権者組合 組合長 渋谷 章行