

付	表	記	号	第	係	課	外
税	務	課	税	務	課	税	務



土地賃貸借契約書

賃貸人 阿智村長 岡庭一雄 を甲とし（以下「甲」という。）、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（以下「乙」という。）、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 808,323.00 m²を乙に賃貸する。

ただし、観光施設財団の組成物件は、阿智村智里 4259-370 山林 330,314.00 m²とする。

（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 15 年 1 月 1 日から換算して 24 年間とする。

（賃借料の支払）

第4条 本件土地の賃借料は前払いとし、年 2 回払いの 8 月 25 日支払（7 月 1 日から 12 月 31 日までの地代分）金 1,353,538 円、2 月 25 日支払（1 月 1 日から 6 月 30 日までの地代分）金 1,353,537 円とし、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。

尚、支払日が金融機関の休日の場合は、直前営業日に振り込むものとする。

（賃借料の改定）

第5条 賃借料の改定は甲、乙、協議の上行うものとし、3 年目毎に行うものとする。但し、賃借料の改定協議は前年の 12 月 10 日までにを行うものとする。

（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り甲の承認を受けたときにはこの限りでない。

- (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。
- (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り甲の承諾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、賃借料その他の条件は、甲、乙協議の上決定するものとする。

(調査協力義務)

第 10 条 甲は、この土地について随時その使用状況を実施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 11 条 甲は、乙が次各号の一に該当した場合においては、この契約を解除することができる。

- (1) 支払期限の 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、甲の受けた損害を補償しなければならない。

(返還条件)

第 12 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、乙は本件土地をその終了時点の現状のまま返還するものとして、甲は乙に原形復旧を要求しないこととする。

構築物等については甲乙協議の上返還するものとし、返還に係る経費は乙の負担とする。

(有益費等の請求権の放棄)

第 13 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。

(収入印紙の負担)

第 14 条 この契約書に必要な収入印紙に要する費用は乙の負担とする。

(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ない事項については、甲、乙誠意をもって解決するものとする。

本書 2 通を作成し、それぞれ記名押印の上その 1 通を保有する。

平成 23 年 12 月 1 日

甲 長野県下伊那郡阿智村駒場 483 番地

阿 智 村 長

岡 田 一 雄



乙 長野県下伊那郡阿智村智里 3731-4

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

別 表

物件の表示

契約地番	地目	契約面積 (㎡)	契約面積 (坪)	特記事項	坪単価 (円)	賃借料 (円)	賃借料合計 (円)
智里4259-327	山林	5,672.00	1,718.80		35	60,158	2,707,075
智里4259-516	山林	1,217.00	368.80		35	12,908	
智里4257-112	保安林	2,229.00	675.50		35	23,642	
智里4257-112	山林	2.00	0.60	電柱	70	42	
智里4257-99	山林	558.00	169.10		35	5,918	
智里4259-370	山林	114,686.00	34,753.30	(財)第7リフト線下	35	1,216,365	
智里4257-114	山林	755.00	228.80		35	8,008	
智里4259-416	山林	12,089.00	3,663.30		35	128,215	
智里4259-416	山林	57.00	17.30	電柱、支柱基礎	70	1,211	
智里4259-1130	山林	94,867.00	28,747.60	管理道路	35	1,006,166	
智里4257-99	残地森林	37,069.00	11,233.00		1.4	15,726	
智里4257-114	残地森林	4,763.00	1,443.30		1.4	2,020	
智里4259-370	残地森林	215,628.00	65,341.80	(財)	1.4	91,478	
智里4259-416	残地森林	39,929.00	12,099.70		1.4	16,939	
智里4259-1130	残地森林	278,802.00	84,485.50		1.4	118,279	

注：(財)は、観光施設財団の組成物件用地

備考

*形質変更地

4259-370…第7リフト線下2,486㎡

4259-1130…管理道路敷地4,564㎡

4257-112…電柱4本 2㎡

4259-416…電柱7本、支柱基礎8箇所57㎡