

(口)

土地賃貸借契約書

■ (以下「甲」という。)と○○○○○ (以下「乙」という。)は「豊玉東豊エステート」(以下「本件マンション」という。)敷地の賃貸借に関し、次のとおり契約を締結する。

第1条 (対象物件)

甲は乙に対し、乙が本件マンションのうち 11階 1105号室を区分所有し共有部分 (以下区分所有する部分と併せ「準共有部分」という。)を他の区分所有者と共有する目的をもって次の土地を賃貸し、乙はこれを賃借することを約した。

(物件の表示)

東京都練馬区豊玉北4丁目29番2
宅地549、74㎡のうち準共有部分
(賃借権10、000分の228)

第2条 (賃貸借期間)

- 本契約の期間は、昭和45年11月13日より60年間とする。(但し、乙は前賃借人の残存期間を承継する。)
- 契約満了日以降契約更新する場合、乙は甲に対し、更新料として金350,407円を支払うものとする。
- 再更新の期間は、令和12年11月13日より30年間とする。

第3条 (賃料)

- 乙は甲に対し、地代として固定資産相当額を本件マンションの各住戸の敷地権割合で按分した金額を支払う。
- 賃料が将来諸物価の変動、諸税の改正その他の事情により不相当になった場合において、甲が賃料増額の意思表示をしたときは、その意思表示の日以降増額された賃料によるものとする。
- 令和12年11月13日以降、更新後の新地代は1ヶ月7,301円とする。

第4条（公租公課）

本件土地に関する公租公課は甲の負担とする。

第5条（譲渡・担保提供等）

乙が乙所有の第1条の所有物件につき、転貸、譲渡、増改築または抵当権設定等を行う場合には、乙は甲の書面による承諾を得なければならない。

第6条（名義書換料）

乙が所有の第1条の建物を譲渡するときは、乙は甲に対し、区分所有物件譲渡価格の7%を名義書換料として支払うものとする。

第7条（契約の解除）

乙が第3条所定の賃料の支払を怠り、または本契約の各条項に違背し、相当の期限を定めた履行の催告に応じない場合には、甲は、本契約を解除することができる。

第8条（特定承継）

乙が第5条により建物区分所有権及び土地賃貸借純共有持分を第三者に譲渡したときは、当該譲受人は、本契約に基づく乙の権利義務を承継するものとする。

第9条（規定外事項）

本契約に定めのない事項については、民法、借地法その他関連法規及び一般の不動産取引の刊行に従い、甲乙協議して定めるものとする。

本契約を証するため、この契約書2通を作成し、甲乙各1通を保有する。

年 月 日

甲（賃貸人）

乙（賃借人）