

土地賃貸借契約書（更新）

（以下「甲」という）は、土地賃借人
（以下、「乙」という）と次のとおり土地賃貸借契約を締結する。

第 1 条（賃貸借の目的）

甲は本件土地を乙に後記記載の堅固建物（以下、「本件建物」という）の所有を目的として賃貸し、乙はこれを賃借することを約した。

第 2 条（賃貸借の期間）

賃貸借の期間は、2023年5月1日から2053年4月30日までの30年間とする。

第 3 条（月額賃料）

- 乙が甲に支払う月額賃料は、月額7,500円とする。
- 前項に規定された賃料については、租税公課の増加、物価の上昇等一般経済情勢等の事情に応じ、甲乙協議の上、増減額することができる。

第 4 条（更新）

- 甲と乙は、契約期間満了に伴い、甲乙協議の上、本賃貸借契約を更新することができる。その際、乙は甲に対して、更新時における本件土地の更地価格（路線価 $\text{m}^2 \div 0.8$ ）の5%にあたる金額を乙の準共有持ち分で按分した額を更新料として支払うものとする。
- 乙は、更新の契約が締結された日に更新料を支払うものとする。

第 5 条（単独処分及び分割請求の禁止）

乙は、乙の賃借権を、本件建物と分離して譲渡することはできない。また、分割請求することはできない。

第 6 条（賃借権の譲渡等）

- 乙が乙の賃借権を本件建物と共に第三者に譲渡するときは、事前に甲の書面による承諾を受けなければならない。
- 前項の承諾を受ける際、乙は甲に対し譲渡承諾料として、譲渡価格の10%にあたる金額を支払うものとする。
- 本件建物を乙の相続により取得した場合、相続人は、前項の譲渡承諾料の支払を免除される。

第 7 条 (公租公課)

甲は、本件土地に課せられる公租公課を負担するものとする。

第 8 条 (反社会的勢力ではないことの確約)

甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確約する。

- 一 自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第二号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと
 - 二 甲又は乙が法人の場合、自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。)が反社会的勢力ではないこと
 - 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと
 - 四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- 2 乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本件土地の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

第 9 条 (契約の解除)

甲は、乙が次に該当する行為をなした場合には、甲は相当の期間を定めて催告し、なおこれに応じないときは本契約を解除することができる。

- 一 賃料の支払いを3か月以上怠ったとき
- 二 強制執行・競売の申し立てを受けたとき
- 三 破産の申し立てを自らなしたまたはそれらの申し立てを受けたとき
- 四 経営状態又は信用状態が極度に悪化したと甲が認めたとき
- 五 その他本契約条項の一にでも違反したとき

第 10 条 (協議)

甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

第 11 条 (合意管轄裁判所)

本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第1審管轄裁判所とする。

以上、本契約締結の証として本契約書2通を作成し、各自その1通を保有する。

1. 本件土地の表示

所 在 : 大田区山王三丁目

地 番 : 1500 番 36

地 目 : 宅 地

地 積 : 236.59 m² (登記記録面積)

登記名義人 : ██████████ (持分 : 23659 分の 21891)

██████████ (持分 : 23659 分の 1768)

地 番 : 1500 番 6

地 目 : 宅 地

地 積 : 78.11 m² (登記記録面積)

登記名義人 : ██████████

乙の準共有持ち分 6793/75097

2. 本件建物の表示

建物名称 : 八景坂マンション 402 号室

家屋番号 : 東京都大田区山王三丁目 1500 番 6 の 5

構 造 : 鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 4 階建の 4 階部分

床 面 積 : 67.93 m² (登記記録面積)

2023年 4月 24日

甲

住所

氏名

乙

住所

氏名

電話番号

E-mail アドレス

住所

氏名

電話番号

E-mail アドレス