

平成28年 9月 16日

覚 書

甲 住 所
地 主

乙 住 所
借地権者

この度、[REDACTED]所有の下記（Ⅰ）土地賃貸借契約（以下契約という）するに当たり、甲乙は、下記（Ⅱ）条項を理解し遵守致します。

記（Ⅰ）

賃貸借土地の所在地 東京都目黒区中央町2丁目1455番1
同 地 積 66坪9合4勺（221.29㎡）

記（Ⅱ）

- （1）契約第一条の書替料とは[REDACTED]で委託した不動産鑑定士が鑑定した更地価格の5%が原則です。ただし、本日現在非堅固2.5%・堅固3.5%となっております。
- （2）契約第二条による地代とは固定資産税課税上の非住宅地は固定資産税及び都市計画税の合計額の2.50倍、固定資産税課税上の住宅地は固定資産税及び都市計画税の合計額の2.99倍となっており、毎年4月1日付で改訂しております。
- （3）契約第三条の書面による承諾料とは[REDACTED]で委託した不動産鑑定士が鑑定した更地価格の10%です。
- （4）契約第四条の書面による承諾料とは[REDACTED]で委託した不動産鑑定士が鑑定した更地価格の10%です。（但し、非堅固建物の場合は3%です。）
- （5）代表者、役員の変更、株式の譲渡等による経営主体の実質的変更は賃借権の譲渡とみなす。
- （6）本土地が公用徴収、国、区、改正道路改修のため、使用収益を制限される場合になっても、行政の方針には協力します。
- （7）近隣接地の測量等による境界立会い、確認の際は、無償にて立会い、合理的な根拠がないにもかかわらず、捺印を拒否することのないようにします。
- （8）（1）～（4）の金額算定の方法は現時点での[REDACTED]の方法であるが将来[REDACTED]にて、算定方法の変更がされる場合のある事を留意します。

以上

土地賃貸借契約書

(堅固建物満期更新)

を甲 乙として左の土地賃貸借契約を締結する。

東京都目黒区中央町貳丁目壹四五五番壹

所在 甲所有

一、宅地 六拾六坪九合四勺 (貳貳壹・貳九²m)

第二条 甲は乙に対し前記の土地を堅固なる建物を所有せしむる目的を以て平成貳拾八年拾月壹日より向う満参拾年間賃貸する。但し期間満了の時は、協議の上、賃貸料を支払って同一期間更新することが出来る。

第三条 賃料は平成貳拾八年度壹ヶ月金六万壹拾円也とし毎月二十八日までに甲方又は、甲の指定の場所に持参支払うこと。

前項の賃料は租税その他公課の増加若しくは土地の価格の昂騰に因り比隣の土地の地代に比較して不相当なるに至りたる時は、甲の申出により増加できる。

第四条 乙は書面による甲の承諾なくして本土地を他人に転貸・譲渡をしないこと、又は本土地上の建物に担保設定をしないこと。

第五条 乙が本土地上の建物、その他一切の工作物の増築・改築・新築・改修・修繕(電気設備を含む)、模様替え・用途変更をする時は、あらかじめ書面による甲の承諾を得、且つ承諾料を甲に支払うこと。

第六条 乙は甲の書面による承諾を得るにあつては本土地の原形を変更することができない。

乙が原形を変更したるときは、土地明渡の時、土地を遅滞なく原形に復すること

第七条 左の場合に於いては甲は、乙に対し何等通知、催告を為さず当然本契約を解除し土地の明渡を請求出来る。

この場合明渡完了まで一ヶ月に付、解除の前月の賃料の三倍の割合による損害金を支払うこと

一、地代の支払いを三ヶ月怠った時

二、乙が本契約に違反した時

三、乙が他より競売、破産の申立を受けた時

四、土地を抛棄して顧みない時

第八条 本土地が公用徴収、国、区改正道路改修のため、その使用収益を制限せられ本契約を継続することができないときは、賃借権は当然消滅する。

第九条 本契約の保証人は、乙と連帯して本契約上の債務すべての履行の責に任ずること。

平成二十八年九月五日

住所

賃貸人

住所

賃借人

住所

保証人