

# 土地賃貸借契約書

貸主 [REDACTED] (以下甲という) と借主 [REDACTED] (以下乙という) の間に甲所有の下記記載土地 (以下本件土地という) につき賃貸借契約を締結する。よって、その証として本書2通を作成し、署名捺印の上各自1通を所持する。

## 第1条 (目的)

乙は本件土地を下記記載の乙所有建物を所有する目的で賃借し、これを使用する。

### ① 本件土地

所在地 : 宇和島市丸え内一丁目1番549  
地目 : 宅地  
地積 : 213.65 m<sup>2</sup>

### ② 本件土地上建物の表示

家屋番号 : 1番52504  
種類・構造 : 店舗・居宅 / 木造スレート葺3階建  
延面積 (m<sup>2</sup>) : 1F-117.58, 2F-88.89, 3F-75.81

## 第2条 (賃借期間)

賃借期間は平成30年2月1日より平成60年1月31日までの30年とし、当該期間終了後契約の更新を希望の場合、乙は甲に対し期間満了日以前に契約の更新希望を申し出ることとする。

賃借期間に関する特記事項

## 第3条 (賃料)

賃貸料は1ヶ月 金 31600- 円也と定め、乙は毎月25日限り、その月分を [REDACTED] へ持参若しくは甲指定の支払方法により支払う。

第4条 (賃料の増減)

本件土地の租税公課の増徴、諸物価、土地価格の高騰、又は近隣土地賃貸料に比較して不相当となったとき、賃料の改訂を行う。このとき乙は一切の異議なく承諾し、甲の指定期日より改訂賃料を支払う。

第5条 (譲渡の承諾)

本件土地内の建物の全部若しくは一部と雖も売り渡し、又は譲渡するときは、予め必ず甲の書面による承諾を得なければならない。

第6条 (目的変更、建替え・増改築の承諾)

乙は本件土地内の建物の新築・改増築・通常の保存行為以上とみられる修繕等或いは之に類する様な工事、その他本件土地の地形若しくは使用目的に変更を生じるおそれのある工事について、予め必ず甲の書面による承諾を得た後でなければ、上記各種工事に着手してはならない。

第7条 (転貸の禁止)

乙は本件土地の全部又はその一部たりとも第三者に転貸をしてはならない。

第8条 (禁止事項)

乙は本件土地を善良な賃借人の注意を以て使用し、本件土地内で騒音・危険・有害物を発生するような行為又は近隣に迷惑を及ぼすような行為を一切行ってはならない。

第9条 (契約の解除)

乙が下記条項の一つに該当したとき、甲は催告を要せず本契約を解除することができる。之に対し乙は一切の異議を申し立てることができない。

- ① 3ヶ月以上賃借料の支払いを遅延したとき。
- ② 賃借料の支払いをしばしば遅延し、その遅延が本契約における甲との間の信頼関係を著しく害すると認めるとき。
- ③ 本件土地上の建物が強制執行、仮差押、及び抵当権の実行が為されたとき。

- ④ 乙が破産宣告を受けたとき、又は自己破産をしたとき。
- ⑤ 天災・火災等により本件土地上の建物等の全部若しくは一部が焼失したとき。但し、焼失後遅滞なく甲に対し再築の意思表示を行った場合は、本契約の継続について甲との協議の上決めることとする。
- ⑥ 第1、4、5、6、7、12条の条項に違反したとき。
- ⑦ 乙或いは連帯保証人が暴力団構成員、準構成員又は関係者である事が判明したとき。又は本件土地の実質的な使用が暴力団構成員、準構成員又は関係者によるものと判明したとき。
- ⑧ その他乙が信頼関係を著しく損なう行為を行ったとき。

第10条 (負担の帰属)

本件土地の使用収益に必要な費用、町内の規定に関するものは全て乙の負担とする。

第11条 (契約の終了)

本件土地の全部又は一部が都市計画事業他公共事業のため買収・収用若しくは換地等の処分を受け、残地につき第1条の賃借の目的が達せられない場合本賃貸借契約は終了する。この処分に対し乙は甲に何等の権利主張することなく速やかに契約を終了し、明け渡しを完了しなければならない。

第12条 (承諾料等)

乙は第5条・第6条で定める、甲の承諾を必要とする事項について甲の承諾書と引き換えに甲の請求する承諾料を支払わなければならない。

第13条 (土地の返還)

本件土地の返還に際し、乙は本件土地内の一切の建物、工作物、その他本件土地内にある物件を乙の責任並びに負担において完全に撤去し、整地の上返還する。但し、甲の認める場合は本件土地内の建物及び工作物を無償で引き渡すことを条件に現況のまま返還する。

第14条 (移転料等の不請求)

乙は本件土地の明渡しに際し、甲に対し移転料、建物や工作物等の買取り、その他之に類する金銭の請求をしないものとする。

第15条 (損害賠償)

土地の返還に際し、乙がその期日までに原状回復の義務を怠ったとき、甲は乙に対し何等の催告を要せず本件土地内の建物、工作物、その他本件土地内にある物件を撤去することができる。この場合、乙は之に対し一切の異議を申し立てることはできず、之に要した費用を速やかに甲に弁償しなければならない。

第16条 (使用損害金)

乙は本契約が終了した場合、契約解除となった場合、その他本件土地を返還すべき場合において、明渡し期日を過ぎても本件土地の明渡しをしない期間は、賃借期間中最終賃料の倍額を支払わなければならない。

第17条 (賃貸借の区画)

本件土地の地積並びに境界は、土地区画整理法に基づく区画整理適用地区内の場合は、宇和島市が同法により仮指定若しくは確定した地積及び境界に拠り、その他は甲の指示によるものとする。

第18条 (建物登記事項証明書の提出)

乙は本件土地上の建物登記事項証明書を、建物が未登記の場合は固定資産税課税証明書を賃借期間開始日以降5年毎に甲に提出する。

第19条 (連帯保証人)

連帯保証人は本賃貸借契約により生ずる乙の債務に関し、その一切を連帯して負担する。

第20条 (記載事項の変更)

乙及び連帯保証人の記載事項に移動・変更等が生じた場合、乙は直ちに管理人である [REDACTED] に連絡をしなければならない。

第21条 (合意管轄)

本賃貸借契約に関し生ずる訴訟については宇和島簡易裁判所を管轄裁判所とすることに双方合意する。

第22条 (契約更新)

本契約賃貸借期間満了時に本件土地内に建物が存在し、契約更新を希望する場合、乙は予め甲に契約更新希望の意思表示を行い、甲の指示する契約更新手続きを行わなければならない。

第23条 (更新料)

契約更新に際し、乙は甲の所定する更新料を支払わなければならない。甲は乙による更新料の支払いを以て契約更新を行う。

第24条 (権利金)

乙は将来の借地権譲渡承諾料の先払いとして、甲に対し権利金を支払うことができる。当該権利金を支払っているにも拘わらず借地権を譲渡せず、甲に本件土地を返還する場合に限り、乙は返還時に本件土地内の建物について甲に対し買取りを請求できるものとする。買取りの価額については甲、乙協議の上決めるものとする。

平成30年1月30日

貸主 (住所) [Redacted]  
(氏名) [Redacted] [Redacted]

管理人 (住所) [Redacted] [Redacted]  
(氏名) [Redacted]

借主 (住所) [Redacted]  
(氏名) [Redacted] [Redacted]  
TEL

連帯保証人 (住所) [Redacted]  
(氏名) [Redacted] [Redacted]  
TEL [Redacted]