



# 土地賃貸借契約公正証書

## 第1条（契約の締結）

賃貸人 ■■■■（以下、「甲」という。）は、賃借人 ●●●●●●●●（以下、「乙」という。）に対し、平成□□年□月□日、後記賃貸借物件目録記載の土地（以下、「本件土地」という。）を、次条以下の約定の下に賃貸することとし、乙は、同日、同約定の下にこれを賃借することとした。

## 第2条（本件土地の使用目的）

乙は、本件土地を太陽光発電設備設置用地として使用することとし、それ以外の目的に使用しない。

## 第3条（賃貸借期間）

- 1 賃貸借期間は、平成□□年□月□日から20年間とする。
- 2 前項の契約期間満了の3か月前までに、甲、乙双方の協議により更新することができる。

## 第4条（賃料）

- 1 賃料は、1か年当たり金■■■万円と定め、乙は、甲に対し、毎年□□月末日限り、1か年分（□月□日から翌年□□月□□日まで）の賃料を甲の指定する金融機関の預金口座に振り込む方法により支払う。支払い

に要する費用は乙の負担とする。

2 賃貸借日数が1か年に満たない年が生じたときの賃料は、1か年を365日として日割計算により算出した金員とする。

3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には協議のうえ、第1項の賃料を改定することができる。

① 本件土地に対する租税その他の負担の増減により、賃料が不相当となったとき。

② 近隣土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により、賃料が不相当となったとき。

#### 第5条（礼金）

乙は、甲に対し、礼金として金■万円を支払う。なお、甲は、この礼金を乙に返還することを要しない。

#### 第6条（費用負担）

乙は、本件土地に対して賦課される租税その他の公課を除き、排水費その他本件土地の使用に必要な一切の費用を負担する。

#### 第7条（土地の適正な使用）

1 乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用し、土壌の汚染等により原状回復が困難となるような使用をしてはならない。

2 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガス又は汚水の排出等により近隣の迷惑となるような行為を行ってはならない。

#### 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。

① 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2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。

② 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はないこと。

③ 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

#### 第9条（借地権の譲渡、転貸）

乙は、第三者に本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸しようとする場合は、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

## 第10条（土地の譲渡）

甲は、本件土地を第三者に譲渡しようとするときは、あらかじめその旨を乙に通知しなければならない。

## 第11条（契約の解除）

次の各号の一つに該当する事由が乙に存する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、甲は、本契約を解除することができる。ただし、本契約における当事者間の信頼関係が未だ損なわれていないと認められるときは、この限りではない。

- ① 賃料の支払いが3か月以上遅延したとき。
- ② 第2条の規定に違反して本件土地の使用を行ったとき。
- ③ 第8条の規定に違反して、本件借地権を第三者に譲渡し、又は本件土地を第三者に転貸したとき。
- ④ その他、乙に本契約を継続し難い重大な背信行為あるいは著しく信用を失墜させる行為があったとき。

## 第12条（賃貸借の当然消滅）

行政上の処分等により、本件土地の収用又は使用が制限され、本契約を継続することが困難となったときは、本契約は当然消滅する。

### 第13条（不可抗力等による契約の終了）

本件土地が、次の各号のいずれかに該当したときは、本契約は終了する。

- ① 天災地変その他、甲、乙いずれの責めにも帰すことのできない不可抗力によって、本件土地が滅失又は大部分が毀損し使用不能となったとき。
- ② 公共事業のために本件土地が強制収用され、本契約の目的が達せられなくなったとき。

### 第14条（免責）

地盤沈下、震災、風水害、その他甲の責めに帰することができない事由により乙が被った損害について、甲は損害賠償等の一切の責任を負わない。

### 第15条（原状回復義務）

- 1 乙は、本契約が賃貸借期間の満了、契約解除、解約等により終了したときは、本件土地を原状に復して明け渡さなければならない。
- 2 乙は、前項による明渡しを遅滞したときは、甲に対し、本契約終了日の翌日から明渡し済みに至るまで、直近賃料と同額の遅延損害金を支払わなければならない。

## 第16条（立退料等の不請求）

乙は、甲に対し、本件土地の明渡しに際し、立退料その他これに類する請求をしないものとする。

## 第17条（連帯保証人）

- 1 連帯保証人 ●●●●（以下、「連帯保証人」という。）は、本契約による乙の債務を保証し、乙と連帯してその債務を履行する。
- 2 連帯保証人が死亡又は破産宣告を受け若しくは刑事事件により著しく信用を失墜したときは、乙は、直ちに甲に通知し、連帯保証人を変更しなければならない。
- 3 本契約が更新されたときは、特に甲からの申出がない限り、本契約記載の同連帯保証人で契約更新が成立したものとみなす。

## 第18条（特約）

本件土地の除草・草刈りは、年3回（5月、7月、9月）、乙の費用負担において乙が行う。

## 第19条（契約費用等の負担）

本契約締結に係る公正証書作成費用は、甲及び乙が折半して負担する。

## 第20条（誠信条項）

甲、乙は、誠実に本契約を履行するものとし、本契約に定めのない事

項及び本契約各条項の解釈上の疑義については、関係法規及び慣習に従い、信義・誠実をもって協議し、解決する。

#### 第21条（管轄裁判所）

甲及び乙は、本契約に関する訴訟については、本件土地の所在地を管轄する裁判所をもって第一審の管轄裁判所とすることを合意した。

#### 第22条（強制執行認諾）

乙及び連帯保証人は、本契約に基づく金銭債務の履行を遅滞したときは、それぞれ、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

### 賃 貸 借 物 件 の 表 示

所 在

地 番

地 目

地 積