

## 土地賃貸借契約書(例)

貸主 沼津市(以下「甲」という。)と借主〇〇〇〇〇〇(以下「乙」という。)との間に、次のとおり土地賃貸借契約を締結する。

## (信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

## (目的)

第2条 甲は、その所有する下記の土地(以下「当該土地」という。)を乙に賃貸し、乙は、これを賃借する。

地 番

登記地目

地 積  $\text{m}^2$

## (用途)

第3条 乙は、当該土地を〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇として使用し、その他の用途には使用しないものとする。

## (賃貸借の期間)

第4条 賃貸借の期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までとする。ただし、甲、乙双方の合意があれば、中途解約及び契約期間の延長ができるものとする。

## (賃貸借料の額)

第5条 当該土地の賃貸借料は、月額〇〇〇〇〇円(消費税及び地方消費税を除く)とする。ただし、1月に満たない月の賃貸借料は、各号における当該月の日数による日割計算とする。

2 前項の規定により算出した賃貸借料の額に1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

3 乙は、第1項から前項までに定める賃貸借料を、毎月25日までに、翌月分を甲の発行する納入通知書にて支払う。ただし、25日が土曜日、日曜日又は祝日の場合には、その前日までに支払うものとする。

4 賃貸借料は、土地価格の著しい変動により、又は近隣の土地の地代に比較して不相当となったときは、甲において改定することができる。

## (保証金)

第6条 保証金は月額賃料の24か月分相当の〇〇〇〇〇〇〇円とする。

2 乙は、甲に対し、契約成立時に前項の保証金の額を預託する。

3 保証金は無利息とし、本契約が終了して本件土地の明渡しを受けたときは、甲は、乙に対し、明渡し完了日までの延滞賃料、損害金及び本契約に附帯して発生する乙の甲に対する一切の債務を控除した残額を返還する。

4 その他、乙の責めに帰すべき事由により本契約を解除する場合は、甲は乙に対し保証金を返還しないものとする。

(費用の負担)

第7条 乙は、当該土地についての維持保全及び修繕費等の必要費、改良費等の有益費を負担する。

(善良な管理者の注意等)

第8条 乙は、当該土地にある甲の所有に属する立木その他定着物については、善良なる管理者の注意をもってこれらを管理しなければならない。ただし、これらを移転し、変更し、又は除去しようとするときは、事前に甲の承認を得なければならない。

2 乙は、当該土地に周辺環境を害する施設の設置等はできないものとし、建物その他工作物を新たに設置、変更等を行うときは、事前に書面をもって甲の承認を得るものとする。

(権利譲渡等の禁止)

第9条 乙は、当該土地に関する権利を第三者に譲渡し、又は当該土地を転貸してはならない。ただし、甲の承認を得た場合は、この限りでない。

2 乙は、その所有する建物、工作物等に対して、質権、抵当権又は賃借権の設定をするときは、事前に理由を付した書面をもって、甲の承認を得るものとする。

(文書主義)

第10条 本契約に係わる協議については、すべて書面によるものとする。

(契約の解除等)

第11条 甲は、次のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

(1) 甲のほか、国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共の用に供するため、当該土地を必要とするとき。

(2) 乙が、本契約に定める義務を履行しないとき。

(3) 乙が、沼津市暴力団排除条例（平成24年条例第22号）第2条第1号に規定する暴力団又は同条第2号に規定する暴力団員等に属すると判明したとき。

2 甲は、前項第2号又は第3号の規定により本契約を解除した場合において、乙に損失が生じても、その損失を補償しない。

3 乙は、経営不良その他自らの責に帰すべき事由により、事業の継続が困難と判断される場合、本契約を解約しようとする日の3か月前までに書面をもって甲に申入れを行うことで、本契約を解約することができる。

(原状回復)

第12条 乙は、貸借期間の満了により本契約が終了したとき又は本契約の解除その他の理由により本契約が終了したときは、当該土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、当該土地を使用するために最低限必要だった改良箇所など、甲がそのまま返還することを承諾した場合は、この限りでない。

2 前項の原状回復に要する費用は、全て乙が負担するものとする。

(免責事項)

第 13 条 甲は、貸借期間中において、当該土地にある立木その他定着物に係る不可抗力による事故により損害が発生しても、その損害補償の責を負わない。

(契約不適合責任)

第 14 条 この契約締結後、乙は甲に対し、当該土地について、契約の内容に適合しないこと（地中埋設物、地質、土壌汚染等を含むがこれらに限らない。）を理由とする履行の追完請求、賃貸借料の減額請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることができない。

(有益費等の請求権の放棄)

第 15 条 乙は、貸借期間が満了したとき又は第 11 条の規定によりこの契約を解除されたときにおいて、その貸借期間中に自ら当該物件に投じた有益費、必要費等があっても、これらを一切甲に請求しないものとする。

(事業報告等)

第 16 条 乙は、甲から請求があるときは、甲に対し、事業状況及び会計の収支状況について報告を行わなければならない。

(使用状況の立入調査等)

第 17 条 甲は、当該土地の管理上必要がある場合は、その使用状況について、随時当該土地に立入調査をし、又は報告を求めることができる。

2 乙は、甲が前項の定めにより当該土地の使用状況について、立入調査をしようとするとき又は報告を求めたときは、これに応じなければならない。

(管轄裁判所)

第 18 条 本契約に関する紛争については、当該物件の所在地を管轄する静岡地方裁判所を第 1 審の管轄裁判所とする。

(定めのない事項の処理)

第 19 条 本契約に定めのない事項は、法令の定めるところによるほか、甲、乙双方協議の上定めるものとする。

本契約を証するため、本書 2 通を作成し、甲、乙記名押印の上、各自 1 通を保有するものとする。

令和〇年〇月〇日

甲 沼津市御幸町 16 番 1 号  
沼津市長 頼 重 秀 一 ⑩

乙 ○○○○○○○○○○  
○○○○○○○○○○○○○○○ ⑩