

土地賃貸借契約書（案）

賃貸人掛川市（以下、「甲」という。）と、賃借人株式会社〇〇〇〇（以下、「乙」という。）は、掛川市森の都ならこの里キャンプ場及び温泉施設について、次のとおり、土地賃貸借契約を締結する。

第1条（賃貸借の合意）

甲は、乙に対し、次条以下に定める条件により、甲が所有する別紙記載の土地44,097.99㎡（以下、「本件土地」という。）を賃貸し、乙はこれを賃借する。

第2条（使用目的）

乙は、本件土地を、キャンプ場事業及び温泉事業用地としてのみ使用し、他の目的には使用しない。

第3条（賃貸借期間）

賃貸借期間は、令和6年4月1日から令和16年3月31日までとする。

2 甲は乙に対し、令和6年4月1日、本件土地を引き渡すものとする。

3 賃貸借期間満了の日の6月前までに、甲乙いずれからもそれぞれ相手方に対して文書により賃貸借契約を更新しない旨の通知がないときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。この場合の賃貸借期間は、更新の日から一年とする。

第4条（賃貸料）

賃貸料は、年額金1,357,000円とする。

2 乙は甲に対し、その年度に属する賃貸料を、甲が発行する納入通知書により甲が指定する期日までに支払わなければならない。

第5条（賃貸料の改定）

賃貸料は10年に1度改定できるものとする。ただし、法令の定める理由、経済情勢の著しい変動、その他やむを得ない理由により前条の賃貸料を改定

する必要が生じたときには、甲乙協議してその額を定める。

第6条（賃貸借の条件）

乙は、次の各号を遵守しなければならない。

- (1) 本契約が継続する限り、第2条の使用目的のとおりを使用すること。
- (2) 譲渡後、速やかにキャンプ場及び温泉事業としての営業を開始すること。ただし、事業開始まで一定期間を要する場合には、甲と協議のうえ事業開始日を定めるものとする。
- (3) 本契約が継続する限り、乙が甲に提出した企画提案書の内容に基づく用途に使用すること。
- (4) 乙の役員等が掛川市暴力団排除条例（平成24年掛川市条例第27号）第2条第3号に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）に該当しないこと。
- (5) 掛川市暴力団排除条例（平成24年掛川市条例第27号）第2条第1号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は暴力団員等が、乙の経営に実質的に関与していないこと。
- (6) 乙の役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用していないこと
- (7) 乙の役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して財産上の利益の供与又は不当に優先的な取扱いをする等直接的又は積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していないこと。
- (8) 乙の役員等が、暴力団又は暴力団員等と密接な関係を有していないこと。

第7条（禁止事項）

乙は、次の各号の行為をしてはならない。

- (1) 本件土地を公序良俗に反する行為に使用すること。
- (2) 本件土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第百二十二号）第2条各項に定める営業の用に供すること。

(3) 乙が第三者に対し本件土地を転貸すること。

第8条 (契約の解除)

甲は、乙が次の各号の一に該当する場合は、乙に対し通知を行うことにより、この契約を解除することができる。ただし、契約の解除により乙又は第三者に損害を生じても、甲はその責めを負わない。

(1) 乙が前2条の規定に違反したとき

(2) 前号のほか、乙がこの契約に基づく義務を履行しないとき

第9条 (建物等の解体撤去と明け渡し)

第3条の賃貸借期間が満了し本契約が終了した場合及び甲が前条により本契約を解除した場合、乙は、甲の指定する期限までに本件土地上に存在する建物並びに付帯する設備を解体、撤去して、本件土地を甲に明け渡さなければならない。ただし、甲が解体、撤去することが適当でないと認めるものについては、甲乙協議して定める。

2 乙は、本件土地の返還に際し、甲に対して費用償還請求権を行使せず、また、移転料、立退料その他名目の如何を問わず、甲に対して金銭上の請求をしない。

第10条 (引渡し前の滅失等)

本件土地の引渡し前に生じた本件土地及び本件土地上に存在する建物並びに付帯する設備の滅失・毀損その他一切の損害については、甲は契約時の現状のまま、乙に引き渡すものとする。

2 本件土地の引渡し前に甲、乙いずれの責めにも帰すべからざる事由により、本件土地及び本件土地上に存在する建物並びに付帯する設備が滅失または毀損し本契約の履行が不可能となったときは、甲または乙は本契約を解除することができるものとする。

3 前項により本契約が解除された場合、甲及び乙は、相互に、いかなる名目においても損害の賠償を請求することができないものとする。

第11条 (契約不適合責任)

- 甲は乙に対し、本件土地を現状のまま賃貸し、引き渡すものとする。
- 2 甲は乙に対し、本件土地に関し、契約不適合を理由とする追完、契約解除、損害賠償等の責任を負わない。

第12条（特約）

- 本件土地において、乙の責めに帰すべき事由によって修繕が必要になった場合、その修繕責任は乙が負うものとする。
- 2 本件土地において、軽度な陥没、軽微な土砂の流入等、軽微な土地の形状の変化によって修繕が必要になった場合、その修繕責任は甲乙協議して定める。
- 3 本件土地内に地中埋設物等があった場合、その撤去責任は甲乙協議して定める。
- 4 乙は、土地の用途又は形状する場合は、甲及び土地所有者の承諾を得なければならない。
- 5 乙は、キャンプ場内に市道が敷設されていることを確認する。

第13条（雑則）

この契約に定めのない事項については、民法その他関係法規及び不動産取引の慣行に従い、甲乙協議して定める。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

令和5年 月 日

甲 掛川市長 久保田 崇

乙 静岡県〇〇市〇〇町〇〇番地
株式会社〇〇〇〇
代表取締役 〇〇〇〇

土地の表示

所在	地番	地目	地積 (㎡)	所有者
居尻字田ノ島	29番1	雑種地	4,179.79	掛川市
居尻字田ノ島	41番1	宅地	1,028.92	掛川市
居尻字田ノ島	41番2	雑種地	28.61	掛川市
居尻字田ノ島	41番3	宅地	135.72	掛川市
居尻字南山	83番2	山林	146.89	掛川市
居尻字南海戸	86番1	雑種地	4,596.85	掛川市
居尻字屋敷田	90番1	雑種地	6,283.46	掛川市
居尻字屋敷田	90番2	雑種地	281.36	掛川市
居尻字川久保	107番2	雑種地	1,295.76	掛川市
居尻字屋敷田	108番	雑種地	761.91	掛川市
居尻字川久保	115番2	雑種地	101.13	掛川市
居尻字屋敷田	117番	雑種地	548.17	掛川市
居尻字屋敷田	119番	雑種地	163.10	掛川市
居尻字金鍛冶	129番	雑種地	69.90	掛川市
居尻字金鍛冶	129番2	雑種地	37.15	掛川市
居尻字金鍛冶	132番	雑種地	60.95	掛川市
居尻字屋敷田	133番1	雑種地	1,101.54	掛川市
居尻字屋敷田	133番2	雑種地	103.63	掛川市
居尻字屋敷田	133番3	雑種地	252.42	掛川市
居尻字屋敷田	133番5	雑種地	125.79	掛川市
居尻字屋敷田	133番6	雑種地	111.98	掛川市
居尻字屋敷田	137番1	雑種地	750.67	掛川市
居尻字屋敷田	137番2	雑種地	21.16	掛川市
居尻字屋敷田	137番3	雑種地	49.59	掛川市
居尻字屋敷田	137番4	雑種地	125.26	掛川市
居尻字屋敷田	142番	雑種地	287.90	掛川市
居尻字屋敷田	146番1	雑種地	99.70	掛川市
居尻字屋敷田	147番1	雑種地	93.70	掛川市
居尻字屋敷田	147番2	雑種地	45.57	掛川市
居尻字南海戸	160番	雑種地	59.57	掛川市
居尻字南山	172番1	雑種地	810.58	掛川市
居尻字南山	175番1	山林	4,168.21	掛川市
居尻字南山	175番4	山林	1,253.62	掛川市
居尻字南山	175番7	雑種地	37.19	掛川市
居尻字南山	179番1	雑種地	1,930.16	掛川市
居尻字南山	187番1	山林	1,629.33	掛川市
居尻字南山	187番6	山林	124.72	掛川市
居尻字松葉	570番	雑種地	945.64	掛川市
居尻字向田	579番1	雑種地	3,583.46	掛川市
居尻字向田	579番2	雑種地	299.01	掛川市
居尻字向山	587番	雑種地	359.07	掛川市
居尻字向田	588番	雑種地	208.84	掛川市
居尻字向山	743番3	宅地	101.85	掛川市
居尻字向山	744番	宅地	285.61	佐藤 伴名
居尻字松ノ下	745番	宅地	185.26	掛川市
居尻字井ノ口	747番1	宅地	499.98	佐藤 伴名
居尻字松ノ下	751番	宅地	3,791.57	佐藤 伴名
居尻字松ノ下	762番1	雑種地	935.74	佐藤 伴名
合計	—	—	44,097.99	—

なお、掛川市居尻字向山744番、字井ノ口747番1、字松ノ下751番及び字松ノ下762番1は、甲が佐藤伴名氏から賃借し、乙に転貸するものとする。