**土地賃貸借契約書**

【貸主】（以下、「甲」という。）及び【借主】（以下、「乙」という。）は、甲が所有する別紙記載の土地（以下、「本件土地」という。）の賃貸借について、次のとおり土地賃貸借契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

**第1条 （賃貸借契約の締結及び引渡し）**

1． 甲は、乙が、太陽光発電所及びその関連設備の建設及び運営等による太陽光発電事業（以下、「本事業」という。）の用に供する目的で使用するため、本件土地を乙に対して賃貸し、乙は本件土地を甲から賃借する。

2． 甲は、乙に対し、本契約締結日/平成●年●月●日に本件土地を引き渡す。甲は、本件土地を引き渡した時点で、本件土地に甲の動産その他の所有物が存在する場合、所有権を放棄し、乙が甲の費用にて処分することについて異議を申し立てないものとする。

**第2条 （賃借権設定登記手続）**

1. 甲及び乙は、本契約締結日/平成●年●月●日に、本契約に基づく賃借権（以下、「本賃借権」という。）の設定登記手続を行うものとする。

2. 前項に定める本賃借権の設定登記に要する費用は乙が負担するものとする。

**第3条 （本賃借権の期間）**

本賃借権の期間は、本契約締結日/平成●年●月●日より20年とする。

**第4条 （賃料）**

1. 本契約の賃料（以下、「賃料」という。）は、月額金●円とし、乙は、甲に対して、翌月分を前月末日までに第5条に定める方法により支払うものとする。但し、1ヶ月に満たない期間については、日割計算により賃料を算出するものとし、最初の期間の賃料は本契約締結日/平成●年●月●日から●営業日以内に支払うものとする。

2. 本件土地の全部又は一部の滅失その他の事情により乙による本件土地の使用が妨げられた場合、乙は、その使用が妨げられた部分の割合に応じて、前項に定める賃料の減額を請求することができるものとする。

**第5条 （支払方法）**

1. 第4条に定める賃料の支払いは、下記銀行口座に振込送金の方法によるものとし、かかる支払いに必要な費用は乙が負担するものとする。

記

銀行及び支店 ●●銀行　●●支店

口座の種類及び番号 【普通/当座】預金　No.●●

口座名義人 ●●

2. 本条の規定は、賃料の支払債務のほか、本契約に基づき又は関連して乙が甲に対して負担するその他の金銭債務の支払いに準用するものとする。

**第6条 （表明及び保証）**

甲は、以下の事項が本契約締結日において真実であることを表明し、保証するものとする。甲は、本契約締結日以降に表明及び保証事項に反する事実が判明した場合に直ちに乙に通知するものとする。

（1） 甲は、本件土地について完全かつ有効な所有権を有しており、本件土地及びこれに付随する一切の権利は、甲のみに帰属し、甲のみが本件土地に関する一切の処分権限を有すること。

（2） 本件土地については、第三者に対する譲渡、担保設定、地上権その他の用益物権の設定、第三者の賃借権その他の利用権の設定その他本契約に基づく本賃借権に優先する権利の設定又は本賃借権に損害を及ぼす又はその恐れのある処分が一切行われておらず、如何なる負担（抵当権、根抵当権、仮登記担保権等の担保権、差押、仮差押、仮処分、滞納処分、保全差押を含む。）も存在しないこと。

（3） 本件土地及びこれに付随する一切の権利について、判決、決定、命令又は裁判上の和解はないこと。本件土地及びこれに付随する一切の権利に関連し、訴訟その他の法的手続（第三者による差押え、保全処分、保全差押え、強制執行又は競売等の申立を含むが、これらに限定されない。）、紛争解決手続又は行政手続が、裁判所その他の紛争解決機関又は政府機関に係属しておらず、その恐れもないこと。

（4） 本件土地の境界について、隣接する土地の所有者又は占有者との間で、訴訟、調停、仲裁その他の法的手続又は紛争解決手続は一切存在せず、隣接する土地の所有者又は占有者から境界につき、クレーム、異議、不服又は苦情はなく、その恐れもないこと。本件土地に隣接する土地の建物、構造物又は第三者の所有物による本件土地に対する不法な侵害は一切存在しないこと。

（5） 本賃借権の賃料は、近傍類似の賃料に比して相当な適正な金額であること。

**第7条 （約束事項）**

1． 甲は、本件土地につき、甲の責任及び負担により、乙が本事業の目的で使用するために必要な維持、管理等（次項から第4項に定めるものを含むがこれらに限られない。）を行うものとする。

2． 甲は、本件土地の所有権、本賃借権その他の本件土地に関する権利関係に関して、第三者からの異議の申立て又は権利（本賃借権に劣後することとなる権利を除く。）の主張等があったときには、自己の責任及び費用により解決するものとする。

3． 甲は、第三者が本件土地の全部若しくは一部を使用し又は本件土地にその所有物を放置することなどにより、乙による本件土地の使用を妨害する場合、乙の要請に応じて、甲の費用により、当該第三者による妨害を排除するために必要な対応（乙による権利行使に協力すること又は自らの本件土地に対する所有権を行使することを含むがこれらに限られない。）を行うものとする。

4． 本契約締結日以降、本契約締結後の暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、その他の自然的又は人為的な現象であって、甲又は乙のいずれの責めにも帰すことのできない事由により、本件土地に、本事業の遂行を妨げる瑕疵が存在するに至った場合には、甲は、その責任及び費用により、実務上可能な限り速やかに、これを治癒するものとする（法令等により必要とされる処理を行うことを含むが、これに限定されない。）。

**第8条 （契約の解除）**

1． 次の各号に掲げる事由のいずれかが発生した場合、甲は、乙に対して、書面により、相当の期間を定めて催告することにより、本契約を解除することができる。甲は、当該解除により乙に損害、損失又は費用（第三者の請求又は訴訟等の結果生じたもの及び合理的な弁護士費用を含む。以下、「損害等」という。）が発生した場合であっても、当該損害等の賠償、補償又は支払義務を負わない。

1. 乙が賃料を3ヶ月分以上滞納したとき。
2. 乙の責めに帰すべき事由により、乙が本契約のいずれかの義務に重大な違反をし、甲からの書面による催告後、合理的期間内に治癒されなかったとき（前号に定める場合を除く。）。
3. 乙が法令等に重大な違反をしたとき。
4. 乙が合併によらず解散したとき。

2． 次の各号に掲げる事由のいずれかが発生した場合、乙は、甲に対して、書面により、相当の期間を定めて催告することにより（ただし、本項第4号乃至第7号に掲げる事由が発生した場合には、当該催告は不要とする。）、本契約を解除することができる。乙は、当該解除により甲に損害等が発生した場合であっても、当該損害等の賠償、補償又は支払義務を負わない。

1. 甲の責めに帰すべき事由により、甲が本契約のいずれかの義務に重大な違反をし、乙からの書面による催告後、合理的期間内に治癒されなかったとき。
2. 甲が法令等に重大な違反をしたとき。
3. 甲が合併によらず解散したとき。
4. 第6条に定める表明及び保証事項に反する事実が明らかになったとき。
5. 法令等の変更又は第7条第4項に定める事由により、本事業の継続が困難となったとき（①本件土地の全部又は一部が使用不能となり、本事業を遂行するために必要な本件土地の回復が困難であるとき又は当該回復に過分の費用が必要になると乙が判断したとき、及び②法令等の変更により、本事業の継続が困難となる程度に本事業の採算性に悪影響が生じたときを含むが、これらに限定されない。）
6. 甲が支払いを停止し若しくは債務超過となり、又は甲について破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始その他の適用ある倒産手続開始の申立があった場合
7. 理由の如何を問わず、本事業に関して●●電力株式会社との間で特定契約若しくは接続契約、若しくは●●銀行との間で融資契約が締結されなかったとき又は当該契約が効力を喪失したとき。

**第9条 （本賃借権の終了時の処理）**

本賃借権が期間の満了その他の理由により終了した場合、乙は、本賃借権が終了した日から●日以内に、乙が本件土地上に所有する物件を撤去し、本件土地を原状に回復して、甲に明け渡すものとする。ただし、甲が原状に回復する必要がないと認めたときは、この限りではない。

**第10条 （補償）**

甲又は乙は、その義務違反（不法行為を含む。）又は表明保証違反を理由として相手方に損害等が発生した場合には、当該義務違反又は表明保証違反に係る当事者において、これを、相手方のために補償するものとする。

**第11条 （本件土地又は本賃借権等の処分）**

1. 甲は、第2条に従って本賃借権に関する対抗要件が具備された後において、事前に乙の書面による承諾を得た場合に限り、本件土地を第三者に譲渡、担保提供等の処分（以下、「譲渡等」という。）をすることができる。甲は、本件土地を譲渡する場合には、本件土地の譲受人に対して本契約の甲の地位及び本契約に基づく権利義務を承継させるものとし、また、甲は、当該譲受人以外の者に対して、本契約の甲の地位及び本契約に基づく権利義務を承継し、譲渡し又は引き受けさせてはならない。甲は、本件土地を、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団のいずれかに該当する者又はこれらに準ずる者（以下、「反社会的集団等」という。）に対して譲渡等してはならない。

2. 乙は、甲に事前に書面にて通知のうえ、甲の承諾を得ることなく、本件土地の全部又は一部を第三者に転貸し、又は本賃借権を第三者に譲渡等し、若しくは本契約上の地位及びその他本契約に基づく権利・義務を第三者に譲渡等することができる。但し、乙は、本件土地を反社会的集団等に対して転貸し、又は本賃借権を反社会的集団等に対して譲渡等してはならない。

**第12条 （公租公課）**

本件土地に関連して生じる公租公課については甲の負担とする。

**第13条 （連絡先）**

1. 本契約に関連する事項について相手方にする通知、請求その他の連絡は下記連絡先に書面（ファクシミリを含む。）にて行うものとする。

甲の連絡先

[会社名]

住所：〒●●●-●●●●　●●

FAX：●●-●●●●-●●●●

担当者：●●部　●●

乙の連絡先

[会社名]

住所：〒●●●－●●●●　●

FAX：●●-●●●●-●●●●

担当者：●●

2. 甲及び乙は前項に定める連絡先に変更があった場合は、直ちに相手方に変更後の連絡先を通知するものとする。

**第14条 （裁判管轄）**

本契約に関し、争いが生じた場合には、●●地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

**第15条 （協議事項）**

本契約に定めのない事項並びに本契約の諸条項の解釈又は適用について疑義のある事項については、関係法令及び信義誠実の原則に従い、甲及び乙協議の上決定する。

（以下余白）

本契約の成立を証するため、本契約書を2通作成し、それぞれ署名又は記名及び押印し、甲及び乙がそれぞれ1通を保有するものとする。

平成●年●月●日

甲： [本店所在地]

[会社名]

代表取締役　●

乙： [本店所在地]

[会社名]

代表取締役　●

別紙

本件土地の表示

所　在

地　番

地　目

地　積