

## 土地賃貸借契約書（案）

土地の賃貸借について、貸主〇〇（以下「甲」という。）と借主〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項により契約を締結する。

### 第1条（信義誠実の義務）

甲及び乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

### 第2条（賃貸借物件）

甲は、その所有する以下に記載の土地（以下「事業用地」という。）を現状有姿のまま乙に賃貸する。

所在及び番地	地目（現況地目）	地積（㎡）	財産区分
〇〇県〇〇市〇〇町1番地1	山林	100.00㎡	
〇〇県〇〇市〇〇町1番地1	山林	100.00㎡	
〇〇県〇〇市〇〇町1番地1	山林	100.00㎡	

### 第3条（使用目的）

乙は、事業用地を大規模な太陽光発電設備（定格出力 **1 MW**以上）を設置するための用地として使用しなければならない。

### 第4条（事業実施計画）

乙は契約締結後ただちに事業実施計画書を甲に提出し、甲の承認を得なければならない。

2、乙は、前項の規定により甲の承認を得た事業実施計画に基づいて、事業を誠実に実施しなければならない。

3、乙は、やむを得ない事由により事業実施計画を変更しようとする場合は、事前に甲と協議し、その承認を得なければならない。

### 第5条（貸付期間）

事業用地の貸付期間（以下「貸付期間」という。）は、「電気事業者による再生エネルギー電気の調達に関する特別措置法」（平成23年法律第108号）第3条第3項の調達期間は20年以内とする。

2、乙は供給開始日の前日までに、供給開始日を甲に書面により届出なければならない。

3、乙は、貸付期間の満了する日の1年前までに、契約の更新について書面をもって甲に申し入れた場合は、甲乙協議のうえ、本契約を更新することができる。

4、第1項の調達期間を除く太陽光発電設備工事の着手日から供給開始前日までの期間及び貸付期間満了に伴う原状回復期間は貸付期間に含まない。

#### 第6条（貸付料）

一事業年における事業用地の貸付料（以下「貸付料」という。）の額は、年額〇〇円（事業対象面積1平方メートル当たりの年額賃借料〇円に第2条の賃借物件〇〇平方メートルを乗じて得た額）とする。ただし、1年未満の期間については、月割計算により算出した額とする。この場合において、当該期間に1月に満たない端数があるときは、当該端数を1月とする。

2、一事業年は、特段の定めがある場合を除き4月に始まり翌年の3月に終了するものとする。

3、前条第4項中の貸付期間に含まない期間の貸付料は、甲、乙協議のうえ別に定めるものとする。

#### 第7条（貸付料の支払）

乙は、貸付料を4月から9月分までの6ヶ月間を翌月10月に10月から3月分までの6ヶ月間は翌月4月に甲が発行する納入通知書により、その納期限日（当月末）までに支払わなければならない。

#### 第8条（貸付料の改定）

甲は、社会情勢の著しい変化などやむを得ない事由が生じたときは、第6条の規定にかかわらず、乙と協議の上で貸付料を改定することができるものとする。

#### 第9条（遅延利息）

乙は、第7条に規定する納期限内に貸付料を納付しなかったときは、当該納期限の翌日から未支払い金額を納付するまでの期間の日数に応じ、当該未払金額に年14.6%の割合を乗じて得た金額を遅延利息として、甲が発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。

#### 第10条（保証金）

乙は、本契約から生ずる債務を担保するため、保証金として2ヶ年分の貸付料を、本契約締結と同時に、甲が発行する納入通知書により1ヶ月以内に納付しなければならない。

2、甲は、前項の保証金の額が不相応となったときはこれを改定することができるものとし、乙は異議なくこれに応じなければならない。

3、甲が乙に保証金を返還する時期は、乙が甲に対して負担する一切の債務を弁済し、かつ、事業用地を返還した日以降とする。

4、保証金は無利子とする。

#### 第11条（瑕疵担保）

乙は、この契約締結後、事業用地について、数量の不足又はその他隠れた瑕疵があることを発見しても、貸付料の減額若しくは損害賠償の請求又はこの契約を解除することができない。

#### 第12条（管理責任）

乙は、本事業用地に対して善良な管理者の注意義務をもって維持管理しなければならない。また、事業用地の使用に伴う第三者との紛争その他諸問題は、乙の責任と負担において処理しなければならない。

2、前項の規定による維持管理等に要する費用は、すべて乙の負担とする。

#### 第13条（有益費等の請求権の放棄）

乙は、事業用地に投じた有益費、必要費、その他の費用があっても、これを甲に請求しない。甲は、本件事業用地の修繕義務を負わないものとし、本件事業用地の維持、保存等に要する経費はすべて乙の負担とする。

#### 第14条（事業用地の現状変更）

乙は、本事業用地の現状を変更しようとするときは、あらかじめ書面により甲に提出し、甲の承認を得なければならない。

#### 第15条（禁止又は制限される行為）

乙は、本事業用地を第三者に転貸し、又はこの契約に定める乙の権利を第三者に譲渡してはならない。

2、甲は、太陽光発電設備（以下「本設備」という。）の発電量に悪影響を与えるような建物、構築物を築造してはならない。ただし、乙の承認を得たときは、この限りでない。

3、本条に違反すること等により相手方に損害が発生した場合、甲乙はそれぞれ相手方に対して発生した損害を賠償する義務を負うものとする。

#### 第16条（事業の承継）

乙が事業を継続できなくなり、その旨を甲が認めた場合にあっては、乙が選定し、甲が適切と認めた者から、甲に対して乙の権利及び義務を継承する旨の通知が行われた場合に、当該者は当該権利及び義務を承継するものとする。

#### 第17条（通知義務）

乙は、次の各号の一に該当するときは、直ちに甲に通知し、甲の指示に従わなければならない。

- (1) 事業用地に存する乙の工作物が滅失又は毀損したとき
- (2) 住所若しくは所在地又は氏名若しくは名称に変更があったとき
- (3) 破産、民事再生、会社更生、又は特別精算の申立（自己申立を含む。）等があったとき
- (4) 会社が合併され、又は解散するとき

#### 第18条（環境保全の義務）

乙は、本事業用地における太陽光発電事業にあたっては、環境の保全に努めるとともに関係法令に基づく基準、手続及び監督官庁の指導を遵守しなければならない。

2、乙は、本事業用地の周辺に公害が発生した場合、その原因が本事業によるときは、乙の責任において、その解決及び再発防止に万全を尽くすものとする。

#### 第19条（実地調査等）

甲は、この計画に定める乙の義務の履行状況について随時実地に調査し、又は乙に対し所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2、乙は、正当な理由がなくて前項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項の報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

#### 第20条（貸付期間開始前の解約）

乙は、本契約締結後、貸付期間開始までに以下の事由が発生した場合、甲に書面で通知することにより本契約を解除できるものとする。

(1) 事業用地の周囲に、本設備の発電量に悪影響を与える可能性のある建物又は構築物が建造されることが判明したとき。

(2) その他本契約を継続できない正当な理由があるとき。

2、前項の場合、甲は乙に対し損害賠償その他名目の如何を問わず、一切請求できないものとする。

#### 第21条（契約の解除）

甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、催告の手続きをとらないでこの契約を解除し、全事業用地の返還を求めることができる。

(1) 乙がその責めに帰すべき理由によりこの契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 甲において本事業用地を公用又は公共用に供する必要が生じたとき。

2、乙は、甲が前項第1項第1号に該当することにより同項の規定により契約の解除をした場合、これによって受けた損害であっても、その損害の賠償を甲に請求することはできない。

3、乙は、甲が前項第1項第2号に該当することにより同項の規定による契約の解除をし

た場合、これによって受けた損失の補償を甲に請求し、甲は乙にこれを支払うものとする。

#### 第22条（解除時の貸付料）

乙は、賃貸借期間の中途において、乙の責めに帰すべき理由により、この契約が解除されたときは、解除の日の属する年間の貸付料全額を甲に支払わなければならない。

2、乙の責めに帰さない理由によりこの契約を解除されたときの乙の支払うべき貸付料は、甲の月割り計算により算出した額とする。

3、甲は、乙の責めに帰さない理由によりこの契約を解除した場合で、既納貸付料に過納分があるときは、甲の月割り計算により算定した額を乙に還付する。この場合の還付金には、利息を付さない。

#### 第23条（不可抗力等による契約の終了）

天変地異、その他甲乙いずれの責めにも帰することのできない不可抗力によって、本事業用地又は本設備が滅失又は大部分が毀損し使用不能となった場合、本契約は終了するものとする。

2、前項にもとづいて本契約が終了したときは、本事業用地の扱いは第25条によるものとする。

3、第1項にもとづいて本契約が終了した場合、甲乙とも違約金、損害賠償その他名目の如何を問わず相手方に一切請求できないものとする。

#### 第24条（保証金の帰属）

第10条第1項に定める保証金は、甲に帰属するものとする。ただし、甲が第21条第1項第2号の規定により契約を解除する場合、保証金は乙に帰属するものとする。

#### 第25条（土地の返還）

乙は、貸付期間が満了したとき、又は第21条及び第23条の定めによりこの契約を解除されたとき及び契約が終了したときは、甲の指定する期日までに本事業用地を現状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、本事業用地が乙の責めに帰することができない理由により滅失し、若しくは損傷したとき、又は甲が本事業用地を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

#### 第26条（組合の代行）

甲は、乙が前条の義務を怠り、又は履行しないときは、乙に代わってこれを施行し、乙はその費用を甲に弁償しなければならない。

2、甲は、乙が前条に起因して損害を受けても、一切賠償の責めを負わない。

## 第27条（損害賠償）

乙は、その責めに帰すべき事由によりこの契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として、甲に支払わなければならない。

2、本設備が甲に損害を与えたときは、本設備の設置又は保存に瑕疵があった場合に限り、乙は甲の直接被った損害を賠償するものとする。

## 第28条（施設設置の条件）

乙は、施設の施工にあたり、電気事業法、都市計画法、建築基準法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、最終処分場跡地形質変更に係る施行ガイドライン及びその他関係法令等を遵守するとともに、関係機関及び近隣等関係者と協議・調整をおこなわなければならない。

2、乙は、施設の施工にあたって、次の各号を了承しなければならない。

(1) 事業用地は一般廃棄物最終処分場跡地であり、地盤沈下のおそれがある。甲は、沈下の対応等、事業期間中の事業用地の使用に関する一切の責任を負わないものとする。

(2) 建築基準法に規定する建築物及び工作物（平成23年国土交通省告示第1002号に規定する工作物を除く）の設置は、不可とする。

(3) 事業用地として、第2条に記載の土地を提供するが、事業に使用する実測面積と差異が生じても、貸付料の変更等はしないものとする。なお、事業用地の周辺を高さ2m程度のメッシュフェンス等で囲むものとし、甲乙協議の上、乙が設置するものとする。

(4) 事業用地における増加荷重は、○○KN/平方メートル以下とする。

(5) 事業用地内のボーリング調査は、不可とする。

(6) 杭基礎の設置は不可とするが、深さ50cm未満の軽微なものは、○○と協議により可とする場合がある。

(7) 廃棄物の露出及び流出をさせないこと。

(8) 本事業における系統への接続は、○○電力(株)の高圧系統への接続を想定しているが、系統連係や電力の買取りについて、甲は保証しない。

(9) バック逆流対策工事完了後、速やかに売電を開始すること。

(10) 工事は土曜日及び日曜日を除く平日に実施することとし、祝日における工事の実施については○○との協議により決定するものとする。

(11) 工事車両の出入口は、○○搬入道路から行うこととするが、詳細は○○との協議により決定するものとする。

(12) 事業用地内で利用できる上下水道管は、敷設されていない。

(13) 工事用水、工事用電源等は乙において確保し、工事用排水は原則として適正処理の後、場外排出とする。

- (14) 工事中の騒音、振動及び汚水等により周辺地域の生活環境に影響を及ぼさないこと。
- (15) 維持管理は、全て乙の負担と責任において実施するものとする。
- (16) 事業用地の範囲外の所有地について、事業者が維持管理のため通行する等の必要な部分に限り、事業者は無償で利用できるものとする。
- (17) 施設の設置に必要な事業用地内の草木伐採等は、すべて乙の経費で乙が実施すること。また、事業期間中の事業用地内及び無償利用対象地の除草は、乙が行うものとする。
- (18) 除草、太陽光パネル清掃等の維持管理業務については、〇〇への業務委託に努めること。貸付期間中、敷地周辺の草木類が太陽光発電施設の維持管理に影響を与える場合は乙において剪定すること。剪定に際しては甲の承諾を得ること。
- (19) 本事業の実施に当たり、冬期間の事業用地内の太陽光発電施設及び事業用地の範囲外の搬入道路などの除雪等については乙の負担と責任において計画的に実施すること。
- (20) 本事業に必要な関係法令に基づく申請等の諸手続は、すべて乙の負担と責任において行うものとする。
- (24) 本事業の実施に当たり、事業計画、関係法令申請状況及び施工状況等を甲に報告するものとする。
- (21) 設置工事中及び運転開始後に発生した事故、維持管理上の障害等については、甲に報告するものとする。なお、当該報告に関する情報は、乙と協議の上、公表する場合もあるものとする。
- (22) 本事業に対し、甲からの補助金、交付金その他の交付はないものとする。
- (23) メガソーラーの設計、設置工事及び運転管理等については、着手前に甲の担当部署と協議の上、着手するものとする。
- (24) 固定価格買取制度による調達期間終了後は、メガソーラーを乙の負担と責任において、速やかに撤去して現状への復旧を行うものとする。
- (25) 関係法令等を遵守すること。

## 第29条（費用負担）

本契約の締結に要する費用、その他この契約に関する一切の費用は、乙の負担とする。

## 第30条（契約の公表）

甲は、契約締結後、乙の住所氏名、事業用地の所在及び面積、事業及び施設の概要、施設の着工時期及び供給開始予定時期並びに総事業費等、当事業用地で行う主な事業内容を公表するものとする。

## 第31条（管轄）

甲及び乙は、本契約に基づく当事者の権利義務に関する訴訟その他の法律手続きについては、〇〇地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに同意する。

### 第32条（疑義の決定）

この契約に関し疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

### 第33条（協力義務）

甲は乙が太陽光発電事業を行うに際し、所轄行政官庁等の許認可を必要とする場合は、乙の手続きに協力するものとする。

以上契約締結の証として、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

2018年00月00日

甲  
住所  
氏名

乙  
住所  
氏名