

事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人 神戸市（以下「甲」という。）と賃借人 ○○○○株式会社（以下「乙」という。）とは、新港突堤西地区（第二突堤）再開発事業用地について、借地借家法（平成3年10月4日法律第90号。以下「法」という。）第23条第1項に規定する事業用定期借地権の設定契約（以下「本契約」という。）を、次の条項により締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲と乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（契約の目的）

第2条 本契約は、乙が、甲の所有する末尾目録に記載する賃貸借物件（以下、「本件土地」という。）において、神戸ウォーターフロントのシンボルとなり、都心・三宮再整備やウォーターフロントエリアの周辺施設・空間とも一体となって、賑わい創出やまちの活性化等の相乗効果を生み出す文化集客・観光商業・宿泊等施設の整備・運営を、自らの企画力・ノウハウ・実行力等を最大限に発揮し将来にわたって実施することを目的とする。

2 乙は、本件土地を、前項の目的の下、甲に提出した令和○年○月○日付け新港突堤西地区（第二突堤）再開発事業 事業者応募申込書（以下「申込書」という。）に記載した都市開発事業（以下、「指定事業」という。）に基づき、その事業の用に供する建物及び建物以外の工作物を所有するために賃借する。

（賃貸物件等）

第3条 甲は、本件土地を本契約締結時の現状有姿のまま乙に賃貸し、乙は、これを賃借する。

2 本件土地の範囲は、次の添付図面により確定する。

位置図及び求積図

3 本件土地の借地権は、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は、存続期間が満了した場合において、建物等の買い取り請求をすることができない。

4 本件土地の借地権は、借地借家法第3条乃至第8条、第13条及び第18条並びに民法第619条の規定の適用はないものとする。

（土地利用の制限）

第4条 乙は、本件土地に新港西地区（第2突堤）再開発事業開発事業者募集要項に基づき甲の承認を受けた事業実施計画（以下「事業実施計画」という。）の内容を遵守した

建物及び建物以外の工作物を設置し、本件土地を事業実施計画に基づいた事業の用に供しなければならない。

2 乙は、指定事業について、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第20条に基づく民間都市再生事業計画の認定を受けなければならない。

3 本件土地上に乙が所有する建物及び建物以外の工作物の構造、規模及び使用目的は、別紙1記載の建物概要のとおりとし、次の図面を添付する。

配置図、平面図、立面図及び断面図

4 乙は、本契約に定める借地権の存続期間中、本件土地を指定事業に供しなければならない。ただし、やむを得ない事由により、指定事業を変更しようとするときは、あらかじめ甲と協議し、甲の書面による承認を得なければならない。

5 乙は、事業の実施にあたっては、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例第5条の2第1項に定める「建築にあたっての事前届出書」を提出する2週間前までに「実施計画申請書」を甲に提出して、甲の承認を得なければならない。甲は、乙から提出された「実施計画申請書」に支障がないと認める場合には、この承認手続を行うものとする。

6 前項により承認を得た計画の内容に変更を生じたときは、乙は、速やかに甲に届け出て、その承認を得なければならない。本件土地に新たに建築物等を設置しようとする場合又は外観・デザインが大きく変更される建物等の増改築、模様替え若しくは大修繕等を行う場合も同様とする。甲は、乙から届け出られた「実施計画変更申請書」の内容に支障がないと認める場合には、この承認手続を行うものとする。

7 近隣事業者に対して必要な建設工事等の事前説明及び建物建築に伴う風害及び電波障害等の対策は、乙の負担と責任において行うものとする。

8 乙は、本件土地の引渡しを受けた後3年以内に、少なくとも一部の操業を開始しなければならない。ただし、甲が特別の事由があると認める場合を除く。

（賃借期間）

第5条 賃借期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇〇年〇月〇日までの●●年間とする。

（賃借料）

第6条 賃借料は、月額〇〇〇〇〇〇〇〇円とする。

2 乙は、前項に定める賃借料を、毎年度、次の各号に定める納付期限までに甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納付する。ただし、納付期限の変更を必要とする特別の理由があるときは、甲がその都度指定する日とする。

（1）前期（4月1日から9月30日までの期間をいう。）の賃借料につき毎年4月30日。

（2）後期（10月1日から翌年3月31日までの期間をいう。）の賃借料につき毎年10月31日。

なお、納付期限が土曜日にあたる場合は、その翌々日を納付期限とし、また、納付期限が休日にあたる場合は、その翌日を納付期限とする。

- 3 賃借料は本契約締結日から発生し、1か月未満の借地期間にかかる賃借料は、賃料月額を基礎として日割計算により算出した金額とする。この場合、1か月は30日として計算し、円未満の端数は切り捨てる。

(賃借料の改定)

第7条 甲は、本契約期間中であっても、公租公課、物価又は地価の上昇その他の経済情勢の変動等により、本件土地の賃料が不相当と認められるに至ったときは、賃料を改定することができるものとする。

- 2 甲は、第1項の規定により賃借料を改定する場合は、乙に対し、書面により改定した賃借料を通知する。

(保証金)

第8条 乙は、本契約から生ずる甲に対する債務を担保するため、甲に対して、保証金として金〇〇〇〇〇〇〇〇〇円(月額賃料の18か月分)を預託するものとする。

- 2 甲は、前項の保証金の額が賃借料の改定によって月額賃料の18か月分を下回ることになったときは、保証金の額を改定することができる。その場合、乙は、甲に対して、改定後の保証金と既納保証金との差額を甲の指定する納付期限までに、甲の発行する納付書により甲の指定する金融機関に現金で預託しなければならない。

- 3 乙は、保証金を預託していることをもって、自己の債務不履行責任に対する抗弁とすることはできない。

- 4 甲は、乙に対し、賃借期間の満了、第20条による本契約の解除又は第21条による本契約の解約により本契約が終了し、第22条第1項に従い乙が本件土地の上に設置した建物及び工作物等をすべて撤去し、更地としたうえで、本件土地を明渡し、甲がその明渡しを確認した後、速やかに保証金を返還する。ただし、甲は、乙が甲に対して本契約に基づく債務の未履行がある場合は、保証金から当該債務を差引くことができ、乙は、これに対して異議を申し立てることはできない。

- 5 乙は、保証金返還請求権に質権その他の担保権を設定することはできない。

- 6 乙は、甲の書面による承認を得て第三者に本件土地の借地権を譲渡し、かつ、これとともに甲に対する保証金返還請求権を譲渡する場合を除いて、保証金返還請求権を譲渡することはできない。

(遅延利息)

第9条 乙は、賃借料、保証金、その他本契約に基づく金銭債務をその納付期限までに納付しなかった場合、甲に対し、納付期限の翌日から支払い済みに至るまで、当該未払金額に対する年14.6パーセントの率で計算した遅延利息を甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

(土地の引渡し等)

第10条 甲は、本契約締結後、乙が第8条第1項に定める保証金及びその他の負担すべき金銭債務を完納したことを確認のうえ、乙の現地立会いのもとに、本件土地を甲の作成する土地引渡書により引渡すものとする。

(善管注意義務等)

第11条 乙は、本件土地を善良な管理者の注意をもって使用し、維持管理しなければならない。

2 乙は、本件土地の全部又は一部が滅失又は毀損した場合には、直ちに甲にその状況を報告しなければならない。

3 前項の場合において、その滅失又は毀損が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は自己の負担において、原状に回復しなければならない。

(土地の使用基準)

第12条 乙は、本件土地の使用にあたっては特に次の点に留意し、関係法令、条例、規則等を遵守しなければならない。

(1) 第4条第4項及び第5項により承認を受けた計画の内容を遵守して使用するものとし、建物の全部又は一部を居住の用に供してはならない。

(2) 自己の敷地内に十分な駐車スペースを確保することとし、周辺道路上・歩道上に駐車させてはならない。

(3) 建物の美観に留意し周囲の環境との調和を図らなければならない。また、配置、規模、意匠、使用する材料の材質等について十分配慮しなければならない。

(4) 屋外広告物は、自己の敷地内に設置することとし、美観の確保並びに周囲の環境との調和を図り、その掲示の範囲は乙の名称表示の範囲内とすること。(神戸市屋外広告物条例等)

(5) 防火施設の設置については、甲と協議し、甲の指示に従うものとする。(なお、防火水槽の設置に要する費用は、甲の負担とする。)

(6) 周辺公共施設の利用を阻害しないこと。

(7) 公害の発生を未然に防止するため万全の対策を講じること。(公害対策基本法、大気汚染防止法、水質汚濁防止法、騒音規制法、悪臭防止法、神戸市民の環境をまもる条例等)

(8) 甲が環境保全のため行う施策に協力すること。

(9) 地下工作物については、道路及び隣地に影響をあたえないよう施工すること。

(10) 危険物の取扱いに万全の対策を講じること。

2 乙が本件土地上に設置する建築物等は、神戸市建築物総合環境評価制度(CASBE E神戸)による評価のAランク以上とする。

3 本件土地は、重力式ケーソン構造であり、乙が建築物等を建築するにあたっては、乙は、本件土地の耐久性及び耐震性等について甲が有する情報をもとに説明を受けるとともに、自己の負担と責任を持って、合理的な範囲で調査を行い、杭基礎以外の構造物を設置する場合は甲と協議することとし、岸壁の安全性に十分配慮した措置を取らなければならない。

4 本件土地内に越波・浸水する海水等による被害防止については、乙は自己の負担と責任により対策を講じるものとし、甲は一切の責任を負わない。また、工事中の高潮対策についても、甲と協議の上、必要な措置を取らなければならない。

5 本件土地には、旧上屋基礎杭及び雨水配水管等が残置されているため、建築工事にあたっては、乙は、これらに留意し、現地調査を行い、自己の負担と責任により必要な措置を取らなければならない。

6 乙は、申込書に記載した下記の項目を遵守しなければならない。

(1) みなと神戸海上花火大会等の各種イベント開催時に、甲に協力すること。

(2) 旅客船等の着岸時には、甲に協力すること。

(3) 周辺緑地の日常清掃等を行うため、別途協定書を締結し、これを遵守すること。

(転貸、権利譲渡の禁止)

第13条 乙は、本件土地を第三者に転貸し又は使用させてはならず、本件土地の借地権を譲渡し又は担保に供してはならない。また、本件土地上に自己が設置した建物等につき、所有権を譲渡し、又は使用貸借による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利並びに抵当権、質権その他の担保権を設定してはならない。ただし、甲の書面による承認を受けた場合は、この限りではない。

2 前項において、本件土地の借地権を譲渡する場合、甲の承認を受けるためには、乙は、本件契約内容のすべてを、本件土地の借地権を譲り受けようとする者が遵守すべきことを説明するとともに、本契約内容を遵守することを内容とする覚書を甲との間で締結することを義務付けなければならない。

3 第1項において、本件土地の上に乙が設置する建物等を第三者に賃貸する場合は、次の各号をすべて満たさなければならない。

(1) 第三者と締結する契約書には、事業用定期借地権上の建物の賃貸借契約であることを明記すること

(2) 本契約の賃借期間満了により建物等が取壊されるときに、建物の賃貸借契約が終了する旨を定めていること

(3) 乙は、建物賃借人に対して、本契約の賃借期間満了の1年前までに、本契約期間満了により建物が壊される旨を通知すること

(契約不適合責任)

第14条 乙は、本件土地に品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（地中障害物を含む。以下「契約不適合」という）を発見しても、甲に対して、賃借料の減額、損害賠償の請求、契約の解除又は履行の追完請求を申し出ることができない。ただし、当該契約不適合が、甲の行為によって生じたものである場合に限り、乙は、履行の追完請求、賃借料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除について、土地の引渡し日から2年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

2 前項但書きの場合であっても、突堤部に存置する地中障害物（建物杭、管路、埋立用材を含む）、高潮時の越波及び大阪湾断層帯の動きに起因する場合は、一切の責任を負わないものとする。

（公序良俗に反する使用の禁止）

第15条 乙は、本件土地を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号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用してはならない。

2 乙は、甲の許可を得て、第三者に本件土地を転貸し又は本件土地の借地権を譲渡する場合、及び本件土地上に自己が設置した建物等を転貸又は譲渡する場合には、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めに対する使用をさせてはならない。

（風俗営業等の禁止）

第16条 乙は、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23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業、同条第11項に定める特定遊興飲食店営業の用に使用してはならない。

2 乙は、甲の許可を得て、第三者に本件土地を転貸し又は本件土地の借地権を譲渡する場合、及び本件土地上に自己が設置した建物等を転貸又は譲渡する場合には、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めに対する使用をさせてはならない。

（紛争等の処理）

第17条 乙は、本件土地の使用に伴い発生する乙と第三者との間の紛争その他の諸問題について、自己の費用と責任により解決する。

（費用負担等）

第18条 甲は、第14条第1項但し書の場合を除き、本件土地の修繕義務を負わない

2 整地、給排水その他本件土地の使用等のため必要な処置に要する費用は、すべて乙の負担とする。ただし、天災地変により、指定事業の目的が達成されなくなった場合の対応は甲乙協議して定める。

3 本契約締結及び変更に要する費用、借地権設定及び抹消登記に要する費用、その他契約に要する費用は、乙の負担とする。ただし、第30条に規定する公正証書作成に伴う費用は甲乙が折半する。

4 甲は、乙が本件土地に関して負担した一切の費用について、必要費又は有益費であるかを問わず、その補償を行う責任を負わない。

(違約金)

第19条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、乙に対し、賃料月額の12か月分に相当する金額を違約金として請求することができる。乙は、これを甲の指定する納付期限までに甲の発行する納入通知書により、甲に納付する。

2 前項の定める違約金は違約罰であって、第27条に規定する損害賠償の予定又はその一部とはしない。

3 第1項の定めは、次条第1項に規定する甲の契約解除権の行使を妨げない。

(契約の解除)

第20条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告その他の手続きを要せず、直ちに本契約を解除することができる。

(1) 甲において、本件土地を公用または公共の用に供する必要が生じたとき。

(2) 本契約の締結に関して甲に提出した書類に虚偽の記載があったとき。

(3) 乙が、仮差押、仮処分、強制執行、競売の申立てを受けたとき。

(4) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立てを行い、又は申立てを受けたとき。

(5) 乙が、合併によらないで解散をしたとき。

(6) 乙の財産について、強制競売又は任意競売の開始決定があったとき。

(7) 乙が、当該行政庁より滞納処分の通知を受けたとき、又は乙の財産について、滞納処分としての公売の公告があったとき。

(8) 乙が、営業の譲渡をしたとき。

(9) 乙が、正当な理由なく賃借料を90日以上滞納し、又は保証金を納付期限までに納付しないとき。

(10) 第4条第1項、第12条第1項、第15条、又は第16条の規定に違反したとき。

(11) 第29条の規定に該当するとき。

(12) その他本契約に規定する義務を乙が履行しないとき。

2 甲は、前項第1号の事由に基づき、本契約を解除するときは、乙に対し、甲が公共用地を取得する場合に使用する国の損失補償基準に準じて損失を補償するものとし、同項第2号から第5号までの事由に基づき本契約を解除するときは、乙に対して一切の補償を行わない。

(契約の解約)

第21条 乙が、甲に対し、第5条に規定する賃借期間の初日から起算して10年以上経過した時点で、書面により本契約の解約を申し入れた場合には、本契約は当該申し入れの日から1年を経過したときに終了するものとする。ただし、乙が当該申し入れ後1年を経過する前に解約しようとする場合は、解約しようとする日の翌日から当該申し入れ後1年を経過する日までの間の賃借料に相当する額を支払って、本契約を解約することができる。

2 第5条に規定する賃借期間の初日から起算して10年に満たない期間に、乙がやむを得ない事由により指定事業の継続ができなくなり本契約を解約する場合は、1年前までに甲に対し書面で申し入れ、甲の承諾を得なければならない。

3 前項により乙が途中解約する場合は以下に定める事項に従うものとする。

(1) 本契約に基づく途中解約時点における賃借料の2年分に相当する額を違約罰として甲に支払うものとする。この場合、乙は、保証金を違約罰の一部又は全部に充当することを請求することはできない。

(2) 甲に損害が発生した場合、乙は、前号に規定する違約罰とは別に、甲が被った損害を、賠償するものとする。

(原状回復)

第22条 乙は、賃借期間の満了、契約の解除又は解約により、本件土地を甲に返還する場合は、甲の指定する期日までに、乙の負担と責任で本件土地の地上及び地下に存する一切の建築物、工作物及び備品等を撤去したうえで整地し、甲による完了検査を受けてから返還しなければならない。ただし、甲がその必要がないと認めた場合は、この限りではない。

2 乙が前項の規定による義務を履行しない場合は、甲は乙に代わって本件土地を原状に回復することができる。この場合において、乙は甲が負担した費用を甲に支払わなければならない。

3 本件土地又は本件土地上に設置した建物等にかかる所有権、質権、使用貸借による権利、又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利並びに抵当権その他の担保物権等については、乙が抹消し、又は解消するものとする。

(賃料の返還)

第23条 甲は、本契約が解除又は解約された場合は、既納の賃借料から経過期間にかかる賃借料分を差し引いた額を乙に返還する。ただし、乙が第19条に規定する違約金を甲に支払わなければならない場合は、違約金の全部又は一部を差し引いた残額を乙に返還するものとし、乙は、これに対して異議を申し立てることはできない。

2 前項により返還する賃借料には利息をつけない。

(有益費等の放棄)

第24条 乙は、甲に本件土地を返還する場合は、甲に対し、本件土地に自ら投下した有益費及び必要費等の償還を請求することができない。

(実地調査等)

第25条 甲は、本件土地又は港湾の管理上必要があると認めるときは、本件土地及び本件土地上の物件に立ち入って調査し、また、乙に対し、参考となるべき資料の提出及び報告を求めることができる。この場合、乙は調査・報告等を拒み又は妨げてはならない。

(届出義務)

第26条 乙は、次の各号に該当する事実が発生したときは、甲に対し、その旨を遅滞なく届け出なければならない。

- (1) 本店、商号又は組織等を変更したとき
 - (2) 第三者との合併等により会社組織に変動があったとき
 - (3) 解散したとき
 - (4) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立てがあったとき
 - (5) 本件土地上に設置した建物等について、差し押さえ又は競売開始決定があったとき
- (損害賠償)

第27条 乙は、本契約に定める義務を履行しなかったため、甲に損害を与えた場合は、甲に対し、その損害に相当する金額を支払わなければならない。ただし、乙が自己の費用と責任でその損害を回復したときは、この限りではない。

(まちづくり協定書の締結)

第28条 甲及び乙は、新港突堤西地区の持続的な発展及び良好な環境の創造のため、本契約締結と同時に別途「新港突堤西地区まちづくり協定書」を締結するものとし、乙はこれを遵守しなければならない。

(暴力団等に対する除外措置)

第29条 甲は、本契約締結にあたり乙が提出した申込書の記載に反して、神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年5月26日市長決定）第4条第1項第2号又は第6号に掲げる者にあたる乙が同要綱第5条に掲げる事項のいずれかに該当することが判明した場合には、乙に対して、第19条の規定に基づく違約金の請求及び第20条の規定に基づく契約の解除を行うことができる。

(公正証書による契約の締結)

第30条 甲と乙は、神戸公証センターにおいて、本契約に基づく事業用定期借地権設定契約の公正証書を作成する。

(管轄裁判所)

第31条 本契約から生じる一切の法律上の争訟については、神戸地方裁判所または神戸簡易裁判所をもって第一審の専属的管轄裁判所とする。

(疑義の解決)

第32条 甲と乙は、本契約の解約について疑義が生じた場合、又は本契約に規定のない事項の処理については、甲乙協議して定めるものとする。

(強制執行認諾)

第33条 甲と乙は、本契約に基づく金銭債務の履行を遅滞したときは、直ちに強制執行を受けても異議がない旨を認諾した。

本契約の締結を証するため、本契約書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。

令和2年 月 日

神戸市中央区加納町6丁目5番1号
甲 神戸市
代表者 神戸市長 久元 喜造

乙 ○○○○
代表取締役社長 ○○○○

別紙目録 1 (土地の表示)

所在	神戸市中央区新港町 130 番 2
地目	雑種地
地積	19, 341.63 m ²

別紙目録 2 (建物の表示)

構造
規模
使用用途
延床面積