

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 ○○○○（以下「乙」という。）とは、マリンピア神戸土地活用事業（以下「本事業」という。）のために、甲所有の末尾目録 1 に記載し、別紙の位置図及び求積図に示す範囲の土地（以下「本件土地」という。）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 2 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し、信義に従って誠実にこれを履行する（以下、本契約によって設定される借地権を「本件借地権」という。）。

（趣 旨）

第 1 条 甲は、その所有に係る本件土地を乙に賃貸し、乙はこれを甲から賃借する。

2 本契約の対象となる本件借地権は賃借権とし、本件借地権については、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、甲に対し、建物の買取りを請求することができない。

3 本契約については、法第 3 条から第 8 条まで、第 13 条及び第 18 条の規定の適用がなく、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 619 条の規定の適用はないものとする。

（契約の目的）

第 2 条 乙は、本件土地を、令和○年○月○日付けで本事業の応募提案書に記載し、提出した事業計画（以下、「事業計画」という。）に基づき、本事業の用に供する建物及び建物以外の工作物の所有を目的として使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。なお、乙が本件土地上に整備・所有する建物（以下「本件建物」という。）の所在、種類、構造、使用用途、延床面積等は別紙目録 2 記載のとおりとする。

2 乙は、前項の目的を変更してはならない。ただし、乙が事前に書面による変更の申し出を行い、甲が一部の変更をやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

3 乙は、本件土地を風俗営業、性風俗関連特殊営業、特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用、暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣の住民の迷惑となる目的の用に使用してはならない。

4 乙は、毎年度 4 月末日までに前年度の事業計画に基づく本件土地の使用状況や活動報告について書面により甲に報告しなければならない。

（借地権の存続期間）

第 3 条 本件借地権の存続期間は、令和○年○月○日から令和○年○月○日までの満 30 年間とする。

(本件土地の引渡し)

第4条 甲は、本件借地権開始日の後、乙が第8条第1項に定める保証金及びその他乙の負担すべき金銭債務を完納したことを確認の上、甲乙現地立会いのうえ、現状有姿で本件土地を甲の作成する土地引渡書により乙に引き渡すものとする。

2 前項に定める本件土地引渡し後における排水、上・下水道、電気及びガスの引込み等本件土地の使用に必要な処置については、すべて乙の負担と責任においてそれぞれの管理者若しくは事業者と協議し、乙の負担と責任において行うものとする。

(賃料)

第5条 賃料は、年額金66,000,000円とし、前期金33,000,000円、後期金33,000,000円とする。ただし、令和○年度(前または後)期の賃料については、第2項に定める起算日から令和○年○月○日までの借地期間の賃料として総額金○○○○○円とする。

2 賃料の起算日は、借地権が発生する日とする。

3 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。

(賃料の納付)

第6条 乙は、前条に定める賃料を、毎年度、次の表に定めるとおり、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て支払う。

区分	賃料の期間	支払期日
前期	4月1日から9月30日まで(6か月分の賃料)	4月30日
後期	10月1日から3月31日まで(6か月分の賃料)	10月31日

2 甲は、前項の支払期日の定めにかかわらず、必要に応じて、納入通知書により別に支払期日を定めることができる。この場合、乙は、当該納入通知書に基づき賃料を支払う。

3 当該月に係る借地期間が1か月未満の場合の賃料は、日割り計算とする。この場合、1か月を30日として計算する。

4 第1項に規定する支払期日が土曜日にあたる場合はその翌々日を支払期日とし、また、支払期日が休日にあたる場合は、その翌日を支払期日とする。

(遅延損害金)

第7条 乙は、前条の賃料を前条第1項に定める支払期日までに支払わなかったときは、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じて、当該未納賃料額に対する年14.6%の利率で計算した遅延損害金を、甲の発行する納入通知書により甲の指定する金

融機関に納付して支払う。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。

(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、金66,000,000円（賃料の12ヶ月分に相当する額）を保証金として、甲の指定する日までに、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預託しなければならない。
- 2 甲は、前項の保証金の額が本契約から生じる乙の債務に比して不相当となったときは、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 甲は、乙に本契約上の債務不履行があるとき又は第19条に基づき本契約を解除したときは、通知催告を要せず、保証金の全部又は一部を乙の債務の弁済に充てることことができる。
- 4 乙は、甲が前項に基づき保証金を乙の債務に充当したときは、これにより生じる保証金の不足額を、甲の発行する納入通知書により甲に納付しなければならない。
- 5 甲は、本契約の終了に伴い乙が甲に対して負担する一切の債務を弁済し、更に本件土地を原状に回復して更地で甲に返還し、かつ、本件土地上の建物に設定された各種の権利及びその登記の抹消が完了した日以降に、保証金を乙に返還すべく支払う。ただし、乙に残存債務がある場合は、甲は、これらの債務の額を差し引くものとする。
- 6 乙は、保証金返還請求権をもって甲に対する賃料その他の債務との相殺を主張することができない。
- 7 乙は、前項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は第三者に対する債務の担保に供してはならない。
- 8 保証金は無利息とする。

(事前承諾事項)

- 第9条 乙は、次の各号の一つに該当する行為をしようとするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。
- (1) 本件建物につき、竣工前に設計変更をしようとするとき、竣工以後に増改築若しくは再築をしようとするとき、第2条に定める使用目的の変更をしようとするとき、又は法令上の規制等により変更が必要となったとき。
- (2) 事業内容の一部を変更しようとするとき。
- (3) 本件土地の区画形質を変更しようとするとき。

(保全義務)

- 第10条 乙は、常に善良なる管理者の注意をもって本件土地を管理しなければならない。
- 2 乙は、その責めに帰すべき事由によって本件土地を滅失又は毀損したときは、乙の

負担で原状に回復し、又はその損害の賠償責任を負わなければならない。

- 3 本件土地の使用に伴う乙と第三者との紛争その他の諸問題は、すべて乙の負担と責任において解決するものとする。

(費用負担)

- 第11条 甲は、本件土地の修繕義務を負わないものとし、本件土地の維持、保存及び改良等に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(建物の新築及び増改築の制限)

- 第12条 乙は、本件土地上の建物を解体撤去若しくは新築し、本件建物を増改築し、又は再築しようとするときは、あらかじめ甲に通知して、その承認を得なければならない。

(本件借地権の譲渡等の禁止)

- 第13条 乙は、本件借地権の全部又は一部を第三者に譲渡し、若しくは転貸し、又は本件土地上に存する建物の全部又は一部を事業実施計画書に記載のない第三者に譲渡し、若しくは賃貸することのほか、事実上これらと同様の結果を生ずる行為をしてはならない。ただし、甲の書面による事前の承認を得た場合は、この限りではない。

- 2 乙は、本件土地上に建設した建物について、質権、抵当権その他の権利の設定等の処分をしてはならない。ただし、甲の書面による事前の承認を得た場合は、この限りではない。

- 3 乙は、第1項の規定に基づき事前に甲の書面による承諾を得て本件土地の全部又は一部を第三者に転貸する場合、当該第三者と締結する賃貸借契約は、法第23条第2項に基づく事業用定期借地権を設定するものとしなければならない。かつ、その契約期間は、第3条に定める期間を超えてはならない。乙は当該第三者との間で、本件借地権は本契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了することを書面で約定するものとする。なお、本契約の各規定の適用上、当該第三者の行為は、乙の行為とみなす。

- 4 乙は、第1項の規定に基づき事前に甲の書面による承諾を得て本件土地上に存する建物について第三者と建賃貸借契約を締結する場合は、法第38条に定める定期建賃貸借契約としなければならない。かつ、当該契約の期間は第3条に定める期間を超えてはならない。また、当該契約には、建物が本件借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、本件借地権は本契約の終了時に消滅し、同時に当該契約も更新なく終了することを書面に明記しなければならない。乙は、法第38条第4項に従って建賃貸借人に対する通知を行わなければならない。なお、本契約の各規定の適用上、当該第三者の行為は、乙の行為とみなす。

(違約金)

- 第14条 乙は、第2条、第8条、第9条若しくは前条の規定に違反したとき又は第26条の規定に該当するときは、甲の請求により、違約金として違反時の年額賃料の2

倍に相当する金員を、甲の指定する期日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して支払う。

2 前項の違約金は違約罰であって、第24条に規定する損害賠償額の予定又はその一部とはしないものとする。

3 第1項の規定は、第19条第1項に規定する甲の契約解除権の行使を妨げないものとする。

(契約不適合責任)

第15条 乙は、第4条に規定する本件土地引渡し後、本件土地の種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないものである場合であっても、甲に対し、本件土地の補修、不足分の引渡しによる履行の追完、賃料の減額、損害の賠償の請求、契約の解除をすることができないものとする。なお、地盤改良、地中障害物の撤去等に要する費用は、乙の費用と負担で行うものとする。

(実地調査等)

第16条 甲は、必要あると認めたときは、乙の使用状況、営業実績等について質問し、実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができるものとする。この場合において乙は、調査、報告等を拒み又は妨げてはならない。

(通知義務)

第17条 乙は、本件土地の現状に変更があるとき又は変更のおそれがあるときは、直ちに甲に対してその状況及び原因等必要な事項を通知しなければならない。

(住所等の変更の届出義務)

第18条 乙は、次の各号に該当する事実が生じたときは、速やかに甲に対して書面により届け出なければならない。

- (1) 本店若しくは主たる事務所の所在地又は住所の変更
- (2) 名称又は代表者の変更
- (3) 定款の変更
- (4) 本事業の実施及び継続に、悪影響を及ぼす事由又はそのおそれのある事由が生じたとき。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。また、甲は、乙に対し、これによって被った損害の賠償を請求することができる。なお、甲は、本契約の解除により乙に生じる損害等につき一切の責任を負わないものとする。

- (1) 第6条の規定に違反して賃料の支払を3か月分以上遅延したとき。
- (2) 第8条に規定する保証金を、甲の発行する納入通知書に定める支払期日までに支払わないとき。
- (3) 第2条、第8条及び第9条若しくは第13条の各規定に違反したとき。

- (4) 主務官公署からその営業又は免許について取消し若しくは停止の処分を受けたとき。
 - (5) 銀行が取引停止し、他から財産の差押え、仮差押え、仮処分、強制執行を受け、又は競売、破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始の申立てがあったとき。
 - (6) 営業の全部若しくは重要な一部を譲渡し、休業若しくは廃業し、又は合併によらないで解散等したとき。
 - (7) 乙又は乙の使用人に甲の信用を失墜し、又は秩序を害すると認められる行為、その他著しく不当な行為があったとき。
 - (8) 第26条の規定に該当するとき。
 - (9) 甲と乙との信頼関係を著しく害すると認められるとき。
 - (10) その他本契約の条項に違反し本契約を継続し難いとき。
- 2 甲は、契約期間中であっても、本件土地を公用、公共用に供するため必要とするときは、予告のうえ本契約を解除することができるものとする。

(契約の解約)

第20条 乙は、本件借地権の存続期間の開始日から起算して20年以上を経過した後は、甲に対し、書面により本契約の解約予告を行い、かつ次項に定める違約金を支払うことによって、本契約を解約できるものとする。

- 2 乙が中途解約する場合の違約金は、月額賃料の12ヶ月分とする。この場合、乙は、保証金請求権をもって違約金の全部または一部との相殺を主張することはできない。

(契約の失効)

第21条 天災地変その他の不可抗力により本件土地の全部又は一部が滅失し又は毀損し、本件土地の使用が不可能になったときは、本契約はその効力を失うものとする。この場合、甲と乙は相互に損害の賠償責任を負わないものとする。

(有益費等の費用償還請求権の放棄)

第22条 乙は、本借地権の存続期間が満了し又は第19条第1項の規定による本契約の解除等により本件土地を返還するに際しては、甲に対し、本件土地に投じた有益費及び必要費等があっても、これを一切請求できないものとする。

(本件土地の返還及び原状回復義務)

第23条 乙は、本契約が借地権の存続期間の満了又はその他の事由により終了する日までに（第19条第1項の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、甲の指定する期日までに）、賃料その他の債務を清算し、乙の費用をもって本件土地（地盤地下部分を含む。）に存する本件建物その他本件土地に附属させた一切の建物その他の工作物を撤去して整地し（譲渡建物の解体を含む。）、また、乙の責めに帰すべき事由により生じた損害等について、自己の費用で復旧するなどして本件土地を原状に回復し、土壌汚染のないことを確認したうえで完全な更地として甲に返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復することを要しないと認めたときはこの限りでない。

- 2 甲は、乙が前項の義務を履行し難い特別な事由のあるときは、第8条に規定する保証金又は乙の負担で乙に代わってこれを行うことができる。
- 3 乙は、本契約が借地権の存続期間の満了により終了する場合には、甲に対し、その期間満了の1年前までに、建物の取壊しの計画及び建物賃借人の明渡し等本件土地の明渡しに必要な事項を書面により通知しなければならない。
- 4 乙は、本件土地の返還をする場合は、甲による現地確認を受け、その承諾を得ることをもって本件土地の明渡しが完了したものとする。
- 5 本契約が終了した場合において、乙が本件土地を更地にしたうえで甲に返還し難い特別な事由がある場合、甲は、乙に代わって本件敷地を更地にすることができる。この場合において、乙は、本件土地に附属させた一切の物に対する所有権を放棄したものとみなし、甲が更地にすること及び残置された物を処分することについて異議を申し出ることができず、その一切の費用は、乙の負担とする。
- 6 乙は、第1項の借地権の存続期間の終了後引き続き、本件土地を明渡し返還しないときは、甲に対し、本契約終了の翌日から明渡し返還完了にいたるまで本契約終了時の月額賃料の3倍相当額の遅延損害金を支払う。

(損害の賠償)

第24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ときは、その損害を賠償しなければならない。

(公正証書作成費用負担)

第25条 本公正証書作成費用は、甲と乙が折半して負担する。

(暴力団等に対する除外措置)

第26条 本契約締結にあたり乙が、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号に掲げる者が同要綱第5条各号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、甲は乙に対して第14条に基づく違約金の請求、第19条の規定に基づく契約の解除を行うことができる。

(登記)

第27条 乙は、第4条に規定する本件土地の引渡し後、本契約に定める事業用定期借地権の設定登記を行うよう甲に求めることができる。

- 2 乙は、本契約終了後、乙の責任において速やかに前項の事業用定期借地権の抹消登記手続をしなければならない。
- 3 乙は、本契約終了後、速やかに本件土地上に乙が所有する建物その他の工作物の滅失登記手続をし、かつ、これらに付着した担保権等の権利の登記を抹消しなければならない。
- 4 第1項から第3項の登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

第28条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、本件土地の所在地を管轄する裁判所をもって、その管轄裁判所とする。

(疑義の解釈等)

第29条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じた場合又は本契約に規定のない事項で解決を要する問題が生じた場合は、甲乙双方誠意をもって協議し解決するものとする。

(執行認諾)

第30条 甲と乙は、本契約に基づく金銭債務の履行を怠ったときは、直ちに強制執行を受けても異議がない旨認諾した。

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。

令和〇年〇月〇日

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

〇〇〇〇

乙 〇〇〇〇

代表取締役社長 〇〇〇〇

別紙目録1（土地の表示）

所在 神戸市垂水区海岸通 2169 番 1 のうち, 及び 2169 番 3

地目 雑種地

地積 20,957.31 m²

別紙目録2（建物の表示）

所在

種類

使用用途

構造

延床面積