

事業用定期借地権設定契約公正証書（案）

本契約書（案）は、契約の概要を説明したものであり、共同事業体の場合等、必要に応じて内容を変更することがあります。

賃貸人神戸市（以下「甲」という。）と賃借人 ○○○○（以下「乙」という。）は、別紙目録1記載の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（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を設定することを目的として、以下の条項により契約（以下「本契約」という。）を締結し、信義に従って誠実に義務を履行する。

（契約の締結）

- 第1条 甲は、その所有に係る本件土地を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。
- 2 本契約により甲が乙のために設定する事業用定期借地権は賃借権とする。
- 3 本契約については、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（第14条による甲の承諾を得た場合を含む。）による存続期間の延長がなく、また、乙は、法第14条の規定による本件土地上の建物の買取りを請求することができない。
- 4 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条並びに民法第619条第1項の規定の適用はないものとする。
- 5 甲及び乙は、本件土地が公有財産であり、地方自治法第238条の5第4項の規定により、公用又は公用に供することが優先されることを相互に確認する。

（使用目的）

- 第2条 乙は、本件土地を別紙目録2記載の建物、附属施設及び建物以外の建造物（以下「本件建物等」という。）の所有を目的として本件土地を使用するものとし、本件建物等以外の工作物等を建築又は設置してはならず、また他の目的に使用してはならない。
- 2 乙は、本件建物等を専ら別紙目録2「用途」欄に記載の用途に供するものとし、その全部又は一部を他の目的（居住の用途を含む）に使用してはならない。
- 3 本件土地及び本件建物等の詳細を示す参考資料として次の図面を本契約に添付する。

- (1)位置図
- (2)求積図
- (3)配置図
- (4)平面図
- (5)立面図
- (6)断面図
- (7)矩計図

優先交渉権者との協議により参考資料の内容が
変わることの可能性があります。

（契約期間）

- 第3条 契約期間は、令和●●年●●月●●日から令和●●年●●月●●日までの●●年間とする。
- 甲及び乙は、協議の上で本契約を変更する公正証書を作成することにより当該期間を延長することができるものとするが、その期間は、当初の借地権設定の日から30年以上とすることはできない。
- 2 前項の契約期間には、本件建物等の建築及び取り壊しに要する期間を含める。

3 甲及び乙は、本契約について、契約の更新（更新の請求及び土地の使用継続によるものを含む）及び建物の築造（第14条による甲の承諾を得た場合を含む。）による契約期間の延長を行わない。

（土地の引渡し）

第4条 甲は、本契約締結後速やかに、甲乙現地立会にて現状を確認したうえで、乙に対し、本件土地を現状有姿にて引き渡す。

2 甲は、前項の規定により引き渡す本件土地が第2条第1項に記載の目的に適合することを保証するものではなく、乙は、同目的に適合させるために本件土地の整備等を必要とする場合は、第14条の規定により甲の承諾を得て、乙の費用と責任において整備等を行わなければならない。

（賃貸料）

第5条 賃貸料は、1か月当たり金●, ●●●, ●●●円とする。

2 乙は、甲に対し、前項の賃貸料を、次の各号に掲げる賃貸料の区分に応じ、当該各号に定める支払期日までに支払う。

(1) 前期（4月1日から9月30日までの期間をいう。）の賃貸料 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。）の賃貸料 10月31日

3 乙は、第1項の賃貸料を、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。

4 第2項にかかわらず、甲は、第2項の支払期日以外の日を支払期日とする必要がある場合には、事前に乙に通知したうえで別に支払期日を定めることができる。

5 1か月未満の借地期間に係る賃貸料は、賃貸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か月を30日として計算する。

6 甲及び乙は、賃貸料の額が本契約に規定する甲及び乙の負担を踏まえて決定されたことを相互に確認する。

（賃貸料の改定）

第6条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、賃貸料を改定することができる。

(1) 甲が本件土地につき特別の費用を負担することになったとき（前条第6項の負担を超えて負担をすることになった場合を含むが、これに限られない。）。

(2) 物価又は土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済情勢の変動により、又は近傍類似の土地の賃貸料に比較して賃貸料が不相当と認められるに至ったとき。

2 甲は、前項の規定により賃貸料を改定する場合は、乙に対し、書面により改定した賃貸料を通知する。

（保証金）

第7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、保証金として金●, ●●●, ●●●円を預託するものとし、これを本契約の締結と同時に、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なければならない。

2 甲は、前項の保証金の額が、賃貸料の改定によってその12か月分を下回ることとなったときは、保証金の額を改定することができる。この場合、乙は、甲に対し、改定後の保証金と既納保証金と

の差額を預託するものとし、甲の指定する支払期日までに、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ができない。
- 4 甲は、契約期間の満了、解除その他の事由により本契約が終了し、乙が第18条第1項に規定する本件建物等の滅失登記並びに第18条第2項に規定する原状回復を完了した上で本件土地を返還した場合は、保証金の全額を無利息で乙に返還する。ただし、甲は、本件土地の返還時に、賃貸料、原状回復に要する費用その他乙について未払の債務が存在する場合は、その履行期を問わず、当該債務の額を保証金から控除する。
- 5 乙は、前項の規定による保証金の返還が完了するまでの間、保証金を、賃貸料その他の債務と相殺することはできない。
- 6 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。ただし、第14条の規定により甲の承諾を得て賃借権が譲渡された場合には、甲乙間で別段の定めをしない限り、保証金返還請求権は当該第三者に譲渡されるものとする。

(遅延利息)

第8条 乙は、賃貸料その他本契約に基づく金銭債務（第7条第1項及び同条第2項による保証金の納付義務を除く。）の履行を遅滞した場合は、甲に対し、遅延利息として、当該金銭債務に対する支払期日の翌日から支払済みまで年14.6パーセントの割合による金員を支払う。

- 2 乙は、前項の遅延利息を、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。
- 3 前項の遅延利息の計算に当たっては、賃貸料、保証金等の額に1,000円未満の端数がある場合又はその全額が2,000円未満である場合は、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとし、また、遅延利息の額に100円未満の端数がある場合又はその全額が1,000円未満である場合は、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとする。

(善管注意義務)

第9条 乙は、本件土地を善良な管理者の注意をもって使用及び維持管理をしなければならない。

- 2 乙は、騒音、振動、悪臭、有毒ガスの発生又は汚水の排出等、近隣に迷惑となる行為をしてはならない。

(土地使用の基準)

第10条 乙は、甲が特別の事由があると認める場合を除くほか、契約締結日から1年以内に本件建物等の建築及び設置を完了し、本件建物等を第2条第2項の用途に供さなければならない。

- 2 乙は、本件土地が公益性を有する港湾関連用地であることに鑑み、その使用に当たっては特に次の点に留意し、関係法令、条例、規則、まちづくり協定等（土壤汚染対策法、公害対策基本法、大気汚染防止法等の公害の発生を未然に防止するための関係法令及び「青木南地区まちづくり協定」を含む。）を遵守しなければならない。

- (1) 周辺公共施設の利用を阻害しないこと
- (2) 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

- (3) 甲が環境保全のため行う施策に協力すること
- (4) 危険物の取扱いに万全の対策を講じること
- (5) 港湾法の規定に基づき必要な許可を取得すること。

3 乙は、当該土地に建物及び工作物等を設置しようとする場合は、甲の実施する神戸港カラー作戦に協力しなければならない。

(紛争等の処理)

第11条 本件土地の使用及び維持管理に伴い発生する乙と第三者との紛争その他の諸問題については、乙の責任と負担において解決する。

(費用負担等の特約)

第12条 甲は、修繕を要する損傷・劣化等の原因の発生時期にかかわらず、本件土地の修繕義務を負わないものとし、当該損傷・劣化等に起因する乙の一切の損害について、その補償責任を負わない。

- 2 乙は、本件土地の維持管理及び修繕に要する経費をすべて負担する。
- 3 本契約締結等に要する費用は、乙の負担とする。ただし、本契約に係る公正証書作成費用は、甲と乙が折半する。
- 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、その補償責任を負わない。

(契約不適合責任)

第13条 甲は、本契約に関して一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は、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があった場合でも、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、賃貸料の減額若しくは損害賠償の請求を行うことができず、また本契約を解除することができないものとする。

(転貸、譲渡等の禁止)

第14条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承認を得た場合はこの限りでない。

- (1) 本件土地の使用目的又は形状を変更すること。
 - (2) 本件建物等を増改築若しくは再築し、又は本件建物等の用途を変更すること。
 - (3) 本契約によって取得した権利の全部又は一部につき譲渡又は転貸すること。
 - (4) 本件建物等を第三者に賃貸すること。
 - (5) 本件土地上に本件建物等以外の工作物等を建設若しくは設置すること。
- 2 乙は、前項の承認申請をする場合は、甲が別途定める書式によるものとする。
- 3 乙が第1項の甲の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、又は、本件建物等を第三者に賃貸する場合、乙が、当該第三者（以下「転借人」という。）との間で締結する賃貸借契約の契約期間は、第3条第1項に定める期間を超えてはならず、また、同期間を超えて契約の更新がされるものであってはならない。
- 4 乙は、転借人との間の賃貸借契約において、本契約の終了時に転借人との間の賃貸借契約も終了する旨を定めなければならない。
- 5 前2項のほか、乙は、転借人との間の賃貸借契約が本契約の期間内に確実に終了するよう、必要

な行為を行わなければならない。

6 本条第3項の契約が締結された場合、本契約の各規定の適用上、転借人の行為は、乙の行為とみなす。

7 本条第3項の契約が締結された場合、乙は、甲に対し、速やかにその旨を書面にて通知しなければならず、甲は乙に対し、何時でも乙と転借人との間の賃貸借契約書の提示を求めることができる。
(違約金)

第15条 甲は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合は、当該各号に定める金額を違約金として乙に請求することができる。乙は、甲に対し、これ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支払う。

(1) 乙が第10条第2項又は第14条の規定に違反したとき

賃貸料月額の24か月分

(2) 乙が第10条第1項、第14条第1項又は第22条第1項の規定に違反したとき又は第24条の規定に該当するとき

賃貸料月額の12か月分

(3) 乙がその他本契約に基づく義務を履行しないとき

賃貸料月額の6か月分

2 前項に定める違約金は違約罰であって、第23条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 第1項の規定は、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ものとする。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合において、乙に対し相当の期間を定めてその是正を催告したにもかかわらず当該期間内に是正されないときは、本契約を解除することができる。

(1) 第2条の規定に違反したとき。

(2) 乙が正当な理由なく賃貸料の支払いを90日以上怠ったとき。

(3) 保証金を支払期日までに納付しないとき。

(4) 第14条の規定に違反したとき。

(5) 前各号のほか本契約に違反したとき。ただし、次項に定める場合を除く。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、乙に対する催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができる。

(1) 甲において、本件土地を公用又は公共の用に供する必要が生じたとき。

(2) 第24条の規定に該当するとき。

(3) 仮差押、仮処分若しくは強制執行等の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けたとき。

(4) 支払停止又は支払不能に陥ったとき。

(5) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始等の申立てを受け、又は自らその申立てをしたとき。

(6) 合併によらないで解散したとき又は事実上その営業を停止したとき。

(7) 前各号のほか、信用状態に重大な変化が生じたとき、又は本契約に関して重大な違反をしたとき。

3 甲は、前項第1号の事由により本契約を解除する場合は、乙に対し通常生じる損失を補償し、その他の事由により本契約を解除する場合は、乙に対し一切補償をしないものとする。

(契約の解約)

第17条 貸付期間の初日から起算して5年以上経過した時点で、乙が書面により解約の申入れを行った場合は、当該申入れの日から1年を経過したときに、本契約は解約されるものとする。ただし、乙が当該申入れ後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入れ後1年を経過する日までの間の賃貸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。

(土地の返還及び原状回復義務の特約)

第18条 乙は、本契約が終了する日までに（第16条の規定に基づき本契約が解除された場合又は前条第1項の規定により本契約が終了した場合は、甲の指定する期日までに）、本件建物等の滅失登記を完了させた上、本件土地を甲に返還しなければならない。

2 前項の場合において、乙は、自己の費用をもって、本件建物等及びその他本件土地の地上及び地下に存する一切の建築物及び工作物（甲が本件土地の引渡し時に残置している基礎杭を除く）を撤去した上整地し、本件土地の引渡し時の状態にまで原状回復して、本件土地を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ときは、この限りでない。

3 甲は、乙が第2項の規定による原状回復を行わない場合は、自ら原状回復のための措置を講ずることができ、乙は、甲の請求に従い、当該措置に要した費用を支払わなければならない。

4 乙は、第1項の期日までに本件土地を返還しない場合は、甲に対し、賃料相当損害金として、第1項の期日の翌日から本件土地の返還済みまで、契約終了時の賃貸料に相当する金員を支払う。

5 乙は、前項の賃料相当損害金を、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なければならない。

6 乙は、第4項の場合において、本件土地の返還の遅延により甲に損害が生じたときは、甲に対し、前項の賃料相当損害金とは別途に、その損害を賠償しなければならない。

7 乙は、甲に対し、本契約の契約期間満了時に存在する本件建物等について、法第13条による買取りを請求することができない。

(賃貸料の返還)

第19条 甲は、本契約が解約又は解除された場合は、既納の賃貸料から経過期間にかかる賃貸料を差し引いて乙に対し、返還すべく支払う。ただし、乙が第15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、甲において当該返還額を当該違約金の一部に充当し、乙はこれに対して異議を申し立てることができない。

2 前項により返還する賃貸料には利子を付けない。

(有益費等の放棄の特約)

第20条 乙は、甲の承諾の有無及び理由の如何にかかわらず、甲に対し、本件土地に自ら投下した有益費及び必要費の償還を請求することができない。

(実地調査等)

第21条 甲は、必要があると認めたときは、乙の使用状況について質問し、本件土地及び本件建物等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22条 乙は、次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合は、甲に対し、遅滞なくその旨を届け出なければならない。

- (1) 本件土地の現状に変更があるとき又は変更の恐れがあるとき。
- (2) 乙の法人名、商号、代表者、氏名、住所、連絡先等、本契約締結時に甲に届け出た事項に変更があるとき。
- (3) 前各号のほか、本契約の維持に障害となる事実が生じたとき。

2 甲は、乙に対し通知をする必要が生じた場合は、前項の届出がない限り、本契約書記載の住所、法人名、商号、代表者、氏名に宛てて通知を行うものとする。

3 前項の場合において、乙が第1項の届出を怠ったため、前項の通知が延着したとき又は到着しなかつたときは、当該通知は、通常到達するべき時に到達したものとみなす。

(損害賠償)

第23条 乙は、本契約に規定する義務を履行しなかつたことにより甲に損害を与えた場合は、甲に対し、その損害を賠償しなければならない。

2 乙が、本件土地の使用及び維持管理に起因する事故により第三者に損害を与えた場合は、乙の責任と負担において当該第三者に賠償しなければならない。

(暴力団等に対する除外措置)

第24条 本契約締結にあたり乙が提出した港湾関連用地借受申込書の記載に反し、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は、甲は乙に対し、第15条の規定により違約金の請求をし、また、第16条の規定により本契約の解除をすることができる。

(準拠法)

第25条 本契約は、日本法を準拠法とし、日本法によって解釈されるものとする。

(管轄裁判所)

第26条 本契約から生じる一切の法律上の争訟については、神戸地方裁判所又は神戸簡易裁判所をもって第1審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の解釈等)

第27条 甲及び乙は、本契約に規定のない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、誠意をもって協議し、円満に解決するものとする。

(強制執行認諾)

第28条 乙及び丙は、本契約第5条第2項、第8条第1項、第15条第1項又は第18条第3項に基づく金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

目 錄 1

(1) 所 在：神戸市東灘区青木1丁目

地 番：313番1

地 目：雑種地

地 積：74,783平方メートル

上記土地のうち別紙図面のア、イ、ウ、エ、オ、カ、キ、ク、ケ、アを順次結んだ直線で囲まれた部分1,966.29平方メートル

目 錄 2

(建物)

(1) 所 在 :

構造規模 :

建築面積 :

延べ面積 :

用 途 :

(附属施設)

(建物以外の建造物)