

本契約書（案）は、契約書の概要を説明したものであり、
事業計画に応じて調整することがあります

事業用定期借地権設定契約公正証書（案）

賃貸人神戸市（以下「甲」という。）と賃借人（以下「乙」という。）
は、甲所有の別紙目録 1 記載の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（平成 3 年 10 月 4 日法律 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（以下、本契約によって設定される事業用定期借地権を「本件借地権」という。）。

（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 13 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、甲に対し、法第 13 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、公用又は公共用に供することが優先されることを相互に確認する。

（土地利用目的等）

- 第 2 条 乙は、甲に提出した六甲アイランド市有地貸付（文化・教育・スポーツ等施設用地）事業計画書に基づき、本件土地を事業計画書の事業計画概要に記載された事業内容が入りますの事業の用に供する施設（以下「施設等」という。）として、使用するものとし、その他の用に供してはならない。
- 2 乙は、六甲アイランド都市機能ゾーン地区計画（平成 29 年 12 月 26 日変更）に規定する目標及び方針に適合し、かつ地区整備計画の内容を遵守した土地利用を行わなければならない。
- 3 乙は、第 1 項の使用目的を変更してはならない。ただし、乙が使用目的の一部について書面による変更の申し出を行い、甲がその変更をやむを得ないと認めて書面により承諾を行う場合はこの限りではない。
- 4 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。

- 5 本件土地上に乙が整備する建物（以下「本件建物」という。）の構造、規模、用途は、末尾目録2記載のとおりとする。

（借地権の存続期間）

第3条 契約期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの20年間とする。ただし、本件借地権の満了する1年前までに乙から再契約の申出があった場合は、甲乙双方が誠意をもって、再契約について協議することができる。

- 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 第1項ただし書の場合、乙は、再契約する借地権の存続期間に係る契約保証金と既払の保証金との差額を甲の発行する納入通知書により支払う。

（本件土地の引渡し）

第4条 甲は、本契約締結後、甲乙双方が現地にて本件土地を確認した上で、甲の作成する土地引渡書により現状有姿で乙に引き渡す。ただし、都合により、現地立会いを行わない場合は、引き渡し日に現状有姿で引渡したものとする。

- 2 本件土地の引渡し日は、令和●年●月●日とする。

（賃料）

第5条 賃料は、1か月当たり金●, ●●●, ●●●円とする。

- 2 賃料の起算日は、本件土地の引渡し日とする。
- 3 乙は、甲に対し、前項の賃料を、次の各号に掲げる賃料の区分に応じ、当該各号に定め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。
- (1) 前期（4月1日から9月30日までの期間をいう。）の賃料 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。）の賃料 10月31日
- 3 甲は、前項の納付期限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期限を定めることができるものとし、この場合においては、乙は、当該納入通知書に基づき納付しなければならない。
- 4 1か月未満の借地期間に係る賃料は、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か月を30日として計算する。
- 5 第2項の支払期日が、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。
- 6 甲及び乙は、賃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料に比較して賃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料を改定する場合は、乙に対し、書面により改定した賃料を通知する。

(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（賃料の12か月分に相当する額）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、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、さら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る。ただし、甲は、本件土地の返還時に、賃料、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13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。

7 保証金は無利息とする。

(遅延利息)

第8条 乙は、賃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。

（保全義務）

- 第9条 乙は、常に善良なる管理者の注意をもって、本件土地を維持管理しなければならない。
- 2 乙は、その責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、乙の負担において原状に回復し、又はその賠償の責めに任じなければならない。
 - 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。

（その他費用負担）

- 第10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、又は改良等に要する費用は、すべて乙の負担とする。
- 2 本件土地の使用に必要な排水、水道、下水道、電気、ガス等の引き込み等の措置については、それぞれの管理者又は事業者と協議し、乙の負担と責任において行うものとする。
 - 3 近隣に対する建設工事等の事前説明並びに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。

（環境形成協定の締結）

- 第11条 甲と乙は、六甲アイランド都市機能ゾーンにおける良好な環境を維持・増進するため、本契約締結と同時に、甲が別途定める環境形成協定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。

（建築計画）

- 第12条 乙は、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（平成6年3月条例第51条）第5条の2第1項による「建築にあたっての事前届出書」を提出する3週間前までに実施要領、第2条の土地利用目的等に基づいた実施計画書その他の必要書類を甲に提出して、その承認を得なければならない。既に承認を得た計画を変更しようとする場合も同様とする。
- 2 乙は、本件土地の引渡しの日から起算して原則2年以内に着工し、3年を経過す

る日までに、施設等の建設工事を完了し、運営を開始してください。ただし、乙は、事業計画で定められた本件建物の完成又は運営の開始が困難となった場合には、甲と事前に協議しなければならない。

- 3 乙は、建物を建築するにあたっては、建築基準法等の法令に従うほか、本契約並びに甲が必要と認めた事項及び指示に従わなければならない。

（事前承諾事項）

第13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、竣工前に設計変更しようとするとき、竣工以後に増改築又は再築をしようとするとき、第2条に定める土地利用目的等の変更をしようとするとき、若しく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。

（公害の防止等）

第14条 乙は、操業にあたって、排水、ばい煙、粉塵、ガス、悪臭、騒音、振動等による公害が発生しないよう、適正かつ十分な防止の措置を講じなければならない。

- 2 公害が発生したときは、乙の負担と責任において解決を図らなければならない。
- 3 乙は、事業者責任の原則に基づき、ゴミの減量化、再利用化、及び適正処理に努めなければならない。

（契約不適合責任）

第15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つた場合でも、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。

- 2 甲は、本件土地から土壤汚染対策法施行規則（平成14年環境省令第29号）別表に規定される基準を超過する土壤が発見されたとしても一切の責任を負わない。

（本件借地権の譲渡等の禁止）

第16条 乙は、本件借地権の全部又は一部を第三者に譲渡し、若しくは転貸することのほか、事実上これらと同様の効果を生ずる行為をしてはならない。ただし、やむを得ない特別の理由により甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。また、本件土地内での店舗の出退店や期限催事などについては、甲はあらかじめ了解する。

- 2 乙は、本件土地の上に建築した建物について質権、抵当権、及びその他の権利の設定等

の処分をしてはならない。ただし、甲の書面による承諾を得た場合は、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の上に存する建物について第三者と建物賃貸借契約を締結する場合は、法第38条に定める定期建物賃貸借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たものであり、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6項に従って建物賃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17条 甲は、乙が、第2条、第5条、第7条第1項、第9条、第13条、第14条、第15条、第16条若しくは第22条の規定のいずれかに違反した場合又は第25条の規定に該当するときは、乙に対し、違反時の月額賃料の24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、この場合、乙は、甲に対し、甲の指定する支払期日までに、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18条に規定する甲の契約解除権の行使を妨げるものではない。

(契約の解除)

- 第18条 甲は、乙が次の各号の一に該当する場合には、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。
- (1) 賃料の納付が、第5条に規定する納付期限より3か月以上遅延したとき。
 - (2) 第2条、第7条第1項、第13条、第14条、又は第16条の規定のいずれかに違反したとき。
 - (3) 主務官公署からその営業又は免許について取消し又は停止の処分を受けたとき。
 - (4) 仮差押え、仮処分、強制執行を受け、又は破産・民事再生・会社更生手続開始の申立てがあったとき。
 - (5) 合併によらないで解散等したとき。

- (6) 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。
- (7) 第25条の規定に該当するとき。
- (8) 前各号のほか本契約に違反し契約を継続し難いとき。

(契約の終了)

第19条 天変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棄損し、乙の使用目的が達せられなくなった場合は、本契約は当然に終了する。なお、甲は、滅失又は棄損した部分の修繕義務を負わず、乙の使用目的が達せられなくなるか否かは修繕がなされないことを前提に判断するものとする。

- 2 乙は、本件建物等が滅失した場合には、甲に対し、本契約の解約を申し入れることができる。
- 3 甲は、前各項の契約の終了により乙に損害が生じたとしても、その損害について補償責任を負わない。

(土地の返還及び原状回復義務)

第20条 乙は、本契約が終了する日までに(第18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及び事業用定期借地権設定登記の抹消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乙が本件土地に建設又は設置したものを収去し、本件土地を更地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 乙は、本件土地の返還前には、借地面積にかかわらず、原則として、土壤汚染対策法(平成14年5月29日法律第53号)で規定された土壤汚染状況調査を実施し、その結果、土壤の汚染状態が指定基準を超過した場合は必要な措置を講じるものとする。
- 4 乙は、契約期間の満了に伴い第1項の返還をする場合は、同契約期間の満了日の1年前までに、甲に対し、本件建物等の取壊し及び借家人の退去等本件土地の返還に必要な事項を甲に通知しなければならない。
- 5 甲及び乙は、第2項に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について、協議を行うものとする。
- 6 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。
- 7 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。

らない。

- 8 乙は、第1項の期日までに本件土地を返還しない場合は、本契約終了日の翌日から返還完了に至る日までの賃料の倍額に相当する使用損害金を、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。
- 9 乙は、前項の場合において、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、前項の使用損害金とは別途に、その損害を賠償しなければならない。

（有益費等の放棄の特約）

第21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22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23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) 仮差押え、仮処分、強制執行を受け、又は破産、会社更生及び民事再生手続開始の申立て又は解散等があったとき。
 - (3) 本件土地における施設等の建設に着手したとき、完成したとき、又は操業を開始したとき。
 - (4) 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。
 - (5) 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ったときは、当該通知は、通常到達すべき時に到達したものとみなす。

（損害賠償）

- 第24条 乙は、本契約に規定する義務を履行しなかっ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25条 本契約締結にあたり乙が提出した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14条の規定により違約金の請求をし、また、第15条の規定により本契約の解除をすることができる。

（登記及びその費用）

第26条 甲及び乙は、本契約締結後速やかに、本件土地について、本契約による事業用定期借地権設定登記申請手続を行うことができる。

2 前項に係る費用は、乙の負担とする。

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。

（公正証書作成費用）

第27条 本公正証書作成費用は甲と乙が折半して負担する。

（準拠法）

第28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29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30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31条 甲及び乙は、第5条、第8条、第17条第1項及び第20条第8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。