

事業用定期借地権設定契約公正証書（案）

貸貸人神戸市（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、甲が所有する本件土地を貸付期間満了、契約解約又は契約解除により本件土地を甲に返還する時まで現状有姿で乙に賃貸し、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、公用又は公共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「使用目的」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 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年以内に本件土地を専ら別紙目録2「使用目的」欄に記載の用途に供さなければならない。

4 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) 矩計図

(6) 立面図

(7) 断面図

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、整地、給排水その他本件土地の使用等につき必要な処置を行う必要がある場合は、第15条の規定により甲の承認を得て、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、前項に規定する賃貸料を、毎年度次の各号に定める支払期限までに、甲の発行する納入通知書により、甲に支払う。ただし、支払期限について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。)の賃貸料につき、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。)の賃貸料につき、10月31日

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

3 1か月未満の貸付期間にかかる賃貸料は第1項の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か月は30日として計算する。

(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。

(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、本契約から生ずる債務を担保するため、甲に対し保証金を預託するものとする。保証金は、金●, ●●●, ●●●円とし、貸付期間の開始の日までに、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。

2 甲は、前項に規定する保証金の額が、賃貸料の改定によりその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の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理由として、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19条に規定する原状回復を完了したうえで本件土地を返還した場合、第17条の規定に基づく契約解除の日又は第18条の規定に基づく契約解約の日から起算して90日以内に、乙に対し、保証金の全額を無利息で乙に返還する。ただし、乙に債務不履行がある場合は、甲において当該債務額を差し引き、また、乙がその責めに帰すべき事由によってこの契約を解除され、かつ第16条に定める違約金を支払わなければならない

ない場合は、甲において当該違約金の全部又は一部に充当するものとし、乙は、これに対して異議を申し立てることができない。

- 5 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条第3項の規定により甲の承認を得て賃借権が第三者に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、これらに対する支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、遅延した金額に対して年14.6%の割合による遅延利息を、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。

- 2 前項の遅延利息の計算に当たっては、賃貸料等の額に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。

(土地使用の基準)

第10条 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、その使用にあたっては特に次の点に留意し、関係法令、条例、規則及び別途この契約締結と同時に締結する覚書等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

- 2 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)

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 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。

- 3 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(地盤沈下、地中の空洞及び埋設物等を含む。)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。

る。

(承認事項)

第14条 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、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) 本件建物等に賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利並びに抵当権その他の担保権を設定すること。
- (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。

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項の甲の承認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、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るものであってはならず、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ない。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。

(新增改築等の承認)

第15条 乙は、本件土地に新たに建物等を設置しようとする場合は、あらかじめ甲の書面による承認を得なければならない。既に甲の承認を得て設置した建物等の増改築、大規模な模様替え、用途変更等を行う場合も同様とする。ただし、甲において軽易と認めるものについては、甲への届出をもって足りる。

2 乙が前項の承認を得ようとする場合又は前項の届出を行おうとする場合は、甲が別途定める書式によるものとする。

(違約金)

第16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(別途締結する覚書を含む)又は第14条第1項の規定に違反したとき。

賃貸料月額24か月分

(2) 乙が第15条若しくは第23条第1項第2号から第5号の規定に違反したとき、又は第25条の規定に該当するとき。

賃貸料月額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6か月分

2 前項に定める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17条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、催告その他の手続を要せず直ちにこの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) 乙が正当な理由なく賃貸料を90日以上滞納し、又は保証金を支払期限までに支払わないとき。
- (3) 乙が第10条(別途締結する覚書を含む)、第14条、第15条の規定に違反したとき又は第25条の規定に該当するとき。
- (4) 第23条第1項第3号から第5号に該当する事実が生じたとき。
- (5) その他本契約に規定する義務を乙が履行せず契約を継続し難いとき。

2 甲は、前項第1号の規定に基づき本契約を解除するときは、乙に対し通常生じる損失を補償するものとし、同項第2号から第5号までの規定に基づき契約を解除するときは、乙に対して一切補償しないものとする。

(契約の解約)

第18条 乙が書面により解約の申し入れを行った場合は、当該申し入れの日から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)

第19条 乙は、貸付期間満了、契約解約又は契約解除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、自己の費用をもって、本件土地の地上及び地下に存する本件建物等及びその他乙が建設又は設置した建築物及び工作物を撤去し、整地したうえで、本件土地を返還しなければならない。ただし、甲においてその必要がないと認めた場合は、この限りではない。

(賃貸料の返還)

第20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16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)

第21条 乙は、本件土地の返還にあたり、本件土地に自ら投下した有益費及び必要費等の償還を、甲に対して請求することができない。

(実地調査等)

第22条 甲は、港湾の管理上必要があると認めた場合は、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。この場合において、乙は調査・報告を拒み、又は妨げてはならない。

(届出義務)

第23条 乙が次の各号のいずれかに該当するに至った場合は、乙は、遅滞なく甲に届け出なければならない。

- (1) 所在、名称又は組織、商号等を変更したとき。

- (2) 第三者との間に、合併等により会社組織の変動があったとき。
- (3) 解散したとき。
- (4) 再生、破産、会社整理、又は会社更生手続開始の申立てがあったとき。
- (5) 本件土地上に存する建物等について、差押え又は競売開始決定があったとき。

2 前項の届出は、第17条に定める甲の解除権の行使を妨げない。

3 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。

4 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、通常到達する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16条の規定により違約金の請求をし、また、第17条の規定により本契約の解除をすることができる。

(強制執行認諾)

第26条 甲及び乙は、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。

(準拠法)

第27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28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29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。

目 録 1

- (1) 所 在 : 神戸市兵庫区築地町
地 番 : 14番
地 目 : 港湾用地
地 積 : 2,711.59平方メートル

(建物)

(1) 所 在 :

構造規模 :

建築面積 :

延べ面積 :

使用目的 :

(附属施設)

(建物以外の建造物)