

（案）

事業用定期借地権設定契約公正証書

添付資料 4

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 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、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。

（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。

（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 15 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 年を超えることはできない。
- 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 13 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 13 条

(案)

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。

(賃料)

第5条 賃料は、1か月当たり金●, ●●●, ●●●円とする。

2 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 乙は、第1項の賃料を、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。

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●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17条第1項に規定する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並びに第17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

(案)

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。

(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 第1項の遅延利息の計算に当たっては、賃料等の額に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。
- 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。

(紛争等の処理)

- 第10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11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12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、賃料の減額若しくは損害賠償の請求を行うことができず、

(案)

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13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諾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、前項の承諾申請をする場合は、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、乙は、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は、法第23条に基づく事業用定期借地権の設定契約としなければならない。かつ、その契約期間は、第3条第1項に定める期間を超えてはならない。

4 前項の場合において、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 乙が第1項の甲の承諾を得て本件建物等を第三者に賃貸する場合、乙は、当該第三者（以下「借家人」という。）との間で締結する契約において、同契約が法第39条に定める取壊し予定の建物の賃貸借であり、本件建物等の取壊開始時に同契約が終了する旨を定めなければならない。

6 乙は、借家人との賃貸借契約において法第35条の効果を生じさせないために、本契約の契約期間満了の1年前までに、本契約が契約期間の満了によって終了する旨を借家人に通知しなければならない。

7 本条第3項又は第5項の契約が締結された場合、本契約の各規定の適用上、転借人又は借家人の行為は、乙の行為とみなす。

8 本条第3項又は第5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又は借家人との間の賃貸借契約書の提示を求めることができる。

9 甲は、転借人又は借家人に対し、本契約が終了する1年前までに、本契約の終了時期を自ら通知できるものとし、乙はこれに異議を述べない。

(違約金)

第14条 甲は、乙が、第2条、第7条第2項、第9条、若しくは前条第1項の規定に違反した場合又は第22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●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、同額の金員を支払う。

2 乙は、前項の金員を、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 第1項の違約金は違約罰であって、第21条第1項に規定する損害賠償の予定又はその一部とはし

(案)

ないものとする。

4 第1項の規定は、第15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15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) 乙が賃料の支払を怠ったとき。
- (3) 保証金を支払期日までに納付しないとき。
- (4) 第13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22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。

(契約の終了)

第16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の特約)

第17条 乙は、本契約が終了する日までに（第15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第23条第1項に定める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。

(案)

- 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 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●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。
- 4 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。
- 5 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。
- 6 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、使用損害金として、第1項の期日の翌日から本件土地の返還済みまで、契約終了時の賃料の倍額に相当する金員を支払う。
- 7 乙は、前項の使用損害金を、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。
- 8 乙は、第6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。
- 9 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条による買い取りを請求することができない。

(有益費等の放棄の特約)

第18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19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20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。

(案)

(損害賠償)

第21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22条 本契約締結にあたり乙が提出した市有不動産借用申請書の記載に反し、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23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。

(連帯保証人)

第24条 連帯保証人○△◇□（以下「丙」という。）は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。

2 丙は、乙と連帯して、極度額●●●円の範囲で、本契約から生じる一切の債務（賃料、遅延利息、乙の義務違反等に基づく遅延損害金等を含む一切の債務）を負担する。

3 乙は、丙が次の各号のいずれかに該当する場合は、甲に対し、直ちに通知しなければならない。

(1) 他の債務のため仮差押、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。

(2) 支払停止又は支払不能に陥ったとき。

(3) 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。

(4) 合併によらないで解散したとき。

(5) 死亡したとき。

(6) 後見開始審判、保佐開始審判、補助開始審判若しくは任意後見契約がなされたとき。

4 乙は、丙が前項各号のいずれかに該当する場合、甲の請求に従い、第2項の極度額を上限として、甲が承諾する新たな連帯保証人を速やかに立てるものとする。

5 丙は、賃料が改定された場合でも、引き続き乙の債務を連帯して負担することについて、あらかじめ同意する。

6 乙は、丙から甲に対して請求があった場合、甲が丙に対して民法第458条の2に規定される情報を提供することについて、あらかじめ同意する。

7 乙は、甲に対し、乙が次の各号の事項に関する情報を丙に提供したこと及び当該情報が正確であ

(案)

ることを保証する。

(1) 財産及び収支の状況

(2) 甲以外の第三者に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況

(3) 本契約によって負担する債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがある場合は、その旨及びその内容

8 甲の丙に対する履行請求は、民法第458条及び第441条の規定にかかわらず、乙に対しても効力を有するものとする。

(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14条第1項又は第17条第6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。

(案)

目 録 1

- (1) 所 在： 兵庫区御崎町1丁目1番5のうち
地 目： 宅地
地 積： 521.75平方メートル（実測）

※一筆の土地の一部を賃借する場合は、上記を記載して、対象の土地を特定する。

(案)

目 録 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)