

本契約書（案）は、契約の概要を説明したものであり、  
個別協議により内容を調整します。

## 一般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。）は、西神住宅団地かりばプラザリニューアル事業（以下、「本事業」という。）のために、甲所有に係る別紙目録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日法律第90号。以下、「法」という。）第22条に規定する一般定期借地権の設定契約（以下、「本契約」という。）を締結し、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 本件借地権については、民法第619条の規定の適用はないものとする。

### （目 的）

- 第2条 乙は、本件土地を、本事業の用に供する建物（令和 年 月 日付けで、乙が提出し、甲の承認を得て定めた事業計画（以下、「事業計画」という。）に定める。）を所有するために使用するものとする。なお、乙が本件土地上に所有する建物（以下、「本件建物」という。）の構造、規模、用途等は別紙目録2のとおりとする。
- 2 乙は、前項の使用目的を変更してはならない。ただし、乙が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、特定遊戯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、甲の求めに応じ、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50年間とする。
- 2 本件借地権については、契約の更新を行わない。ただし、前項で定める存続期間の満了する1年前までに乙から再契約の申出があった場合は、甲は協議に応ずることがあり、

本件借地権の期間の満了後に甲乙の合意により再契約を締結する場合がある。ただし、50年を超える存続期間の設定は認められない。

#### (土地の引渡し)

第4条 甲は、本契約締結後、乙が本契約に基づく保証金及びその他負担すべき金銭債務について完納されたことを確認した後、乙の現地立会いのもとに、現状有姿で甲の作成する土地引渡書により乙に本件土地を引き渡すものとする。

2 前項に定める本件土地の引渡後における排水、上下水道、電気、ガス及びCATV等の引込み等、本件土地の使用に必要な処置は、全て乙の負担と責任において行うものとする。

#### (土地貸付料)

第5条 土地貸付料は、月額金1,200,000円とする。

2 土地貸付料の起算日は、本件土地引渡しの日とする。

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、その他経済事情の変動により、本件土地の貸付料が不相当と認められるに至ったときは、土地貸付料を改定することができるものとする。

#### (土地貸付料の支払)

第6条 乙は、前条に定める土地貸付料を、毎年度、次の各号に掲げる貸付料の区分に応じ、当該各号に定める支払期間中に、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) 第1期(4月1日から6月30日までの期間をいう。)の賃料 3月31日まで
- (2) 第2期(7月1日から9月30日までの期間をいう。)の賃料 6月30日まで
- (3) 第3期(10月1日から12月31日までの期間をいう。)の賃料 9月30日まで
- (4) 第4期(1月1日から3月31日までの期間をいう。)の賃料 前年の12月28日まで

2 甲は、前項の支払期限の定めにかかわらず、初回の土地貸付料の支払いについては、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支払う。

3 当該月にかかる賃貸借期間が、1箇月未満の場合は、日割り計算とする。この場合1箇月は、30日として計算する。

4 各回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、支払期日が休日にあたる場合は、その翌日をその支払期日とする。

#### (遅延損害金)

第7条 乙は、第5条の土地貸付料を第6条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、当該未納貸付料額に対する年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なければならない。

#### (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7,200,000円(土地貸付料の6か月分に相当する額)を、保証金として、本契約と同時に、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、本契約から生ずる債務と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22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、甲の指定する金融機関に預託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る。ただし、乙に残存債務がある場合は、甲は、これらの債務を差し引いた残額を乙に返還する。
- 6 乙は、保証金返還請求権をもって甲に対する土地貸付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。

#### (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。

#### (その他の費用負担)

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。

#### (環境形成協定の締結)

第 11 条 乙は、西神住宅団地の良好な環境を維持、増進するため、別途に甲が定める環境形成協定を甲と締結し、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、土地引渡日後、原則として、1 年以内に着工し、着工後 2 年以内に少なくとも計画する施設の一部を供用開始しなければならない。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 条に定める使用目的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、開業にあたって、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。

#### (電波障害等の対策)

第 15 条 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。

#### (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。

- 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 4 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 乙は、第 2 条、第 12 条、第 13 条若しくは前条の規定に違反したとき又は第 28 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月額貸付料の 24 か月分に相当する金員を、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なければならない。

- 2 前項の違約金は違約罰であって、第 26 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 22 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 18 条 乙は、本件土地に契約の内容に適合しない箇所があることを発見しても、甲に対して土地貸付料の減額若しくは損害賠償の請求又はこの契約の解除又は追完請求をすることができない。ただし、当該契約の不適合が甲の行為によって生じたものである限り、乙は、土地貸付料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除又は契約の追完請求について、引渡しの日から 2 年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

#### (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、営業成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の提出その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は、調査又は報告等を拒み、又は妨げてはならない。

#### (通知義務)

第 20 条 乙は、本件土地の現状に変更があるときは、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 21 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 22 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土地貸付料の支払いを 3 か月以上遅延したとき
- (2) 第 8 条に規定する保証金が、甲の発行する納入通知書に定める支払期日までに納付されないとき

- (3) 第2条、第12条、第13条又は第16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) 仮差押、仮処分、強制執行を受け、又は破産、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) 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28条の規定に該当するとき
  - (9) その他本契約の条項に違反したとき
- 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。

#### (契約の失効)

第23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又は毀損し、本件土地の使用が不可能となったときは、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。

#### (有益費等の償還請求権の放棄)

第24条 乙は、本件借地権の存続期間が満了したとき、又は第22条第1項の規定により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、これを甲に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25条 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22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、また、乙の責に帰すべき事由により生じた損害等については、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た上、更地で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 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。
- 3 甲は、乙が前2項の義務を履行しないときは、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。

- 4 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。
- 5 乙は、本件土地を返還する場合は、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。
- 6 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なかった場合、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。
- 7 乙は、借地権の存続期間の満了後、再契約を締結することなく、引き続き本件土地を明渡し返還しないときは、甲に対し、第1項に規定する期限よりも遅延したときは、乙は甲に対し、その遅延日数に応じ、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わなければならない。

#### **(損害の賠償)**

第26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。

#### **(公正証書による契約の締結)**

第27条 甲及び乙は、神戸公証センターにおいて、公正証書により、本契約条項の内容に基づく一般定期借地権の設定契約をする。

2 本契約の公正証書作成に要する費用は、甲及び乙が折半して負担する。

#### **(暴力団等に対する除外措置)**

第28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17条に基づく違約金の請求、第22条の規定に基づく契約の解除を行うことができる。

#### **(再契約の協議)**

第29条 乙は、借地権の存続期間満了日の1年前までに本件土地に係る再契約(以下、「再契約」という。)の締結について甲に申し出た場合には、甲及び乙で協議することができる。

2 甲及び乙が、借地権の存続期間の満了後引き続いて再契約を締結するときは、甲は本

件土地を再契約時の現状有姿のまま乙に引き渡す。

#### (登記)

第30条 乙は、第4条に規定する本件土地の引渡し後、本契約に定める一般定期借地権設定登記を行うことができる。

2 乙は、本契約終了後、乙の責任において速やかに前項の一般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31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)

第32条 本契約の各条項の解釈について疑義が生じた場合、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33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。

本契約の締結を証するため、本書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 年 月 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

乙

別紙目録1（土地の表示）

所在	神戸市西区狩場台3丁目9番17
地目	宅地
地積	約5,000 m <sup>2</sup>

別紙目録2（建物の表示）

所在	
地目	
地積	