

事業用借地権設定契約公正証書（案）

本公証人は、後記当事者間の法律行為について証書の作成を囑託されたので、その陳述の趣旨を録取してこの証書を作成する。

本 旨

賃貸人神戸市水道局（以下「甲」という。）と賃借人（以下「乙」という。）は、本日、烏原貯水池旧管理事務所利活用事業（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 1 0 月 4 日法律第 9 0 号。以下「法」という。）第 2 3 条第 2 項に規定する事業用借地権の設定契約（以下「本契約」という。）を、以下の条項に従い締結し、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。）。

（目 的）

第 1 条 甲は、乙に対し、本件土地を、本事業の用に供する建物（本事業基本契約書第 3 条に基づき、甲の承認を受け定めた事業実施計画に規定する）の所有を目的として賃貸し、乙はこれを賃借する。なお、乙が本件土地上に所有する建物の構造、規模、用途等は、別紙目録 2 記載のとおりであり、居住の用に供することはできない。

2 乙は、前項の使用目的を変更してはならない。ただし、乙があらかじめ変更の申し出を行い、甲が一部の変更をやむを得ない、または本事業の主旨に沿うものである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。

(確認事項)

第2条 甲と乙は、本件賃貸借については、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、乙の建物買取請求権がないことを確認した。

2 本件賃貸借については、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条の規定の適用がなく、民法第619条の規定の適用はないものとする。

(借地期間等)

第3条 本件借地権の存続期間は、令和4年 月 日から令和14年 月 日までの10年間とする。

2 乙は、前項に定める存続期間の満了後も本件土地の使用を希望するときは、甲に対し、期間満了の1年前までにこれを申し入れ、甲がこれを承諾するとき

は、新たな法第23条第2項に定める事業用借地権の設定に関する契約の締結について甲と乙が協議を行うものとする。

(建物譲渡及び本件土地の引渡し)

第4条 甲と乙は、甲から乙に対し本件土地上の建物(別紙目録2記載の建物)を有償譲渡するために、別途、建物譲渡契約を締結するものとする。

2 甲は、本件借地権開始の後、乙が第8条に定める保証金及びその他乙の負担すべき金銭債務を完納したことを確認した後に、甲乙立ち合いのうえ、現状有姿で本件土地を甲の作成する土地引渡書により乙に引き渡すものとする。

3 前項に定める本件土地引渡し後における排水、上・下水道、電気及びガスの引込み等本件土地の使用に必要な措置については、すべて乙の負担と責任においてそれぞれの管理者若しくは事業者と協議し、行うものとする。

(賃料)

第5条 賃料は、月額金113,288円とする。

2 甲と乙は、賃料の初回改定日を令和4年 月1日とし、以後3年ごとに改定する。

3 賃料の改定は、改定すべき賃料額に総務省統計局が発表する消費者物価指数(神戸・総合)の変動率(従前の賃料改定年度の前年の年平均で当該賃料改定年度の前年の年平均を除いたもの。ただし、初回の改定は、「従前の賃料改

定年度」を「本契約による貸付開始日の属する年度」と読み替える。以下「変動率」という。)を乗じて行う。なお、その賃料額に1,000円未満の端数が生じる場合は、その全額を切り捨てる。

4 前2項の定めにかかわらず、賃料が経済情勢の大幅な変動により、又は近傍類似の土地の賃料と比較して著しく不相当となったときは、甲と乙は、協議の上、賃料を改定することができる。

(賃料の支払)

第6条 乙は、前条に定める賃料を、次の各号に掲げる区分に応じ、当該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納付して支払う。

(1) 初年度

令和 年 月 1日から同年3月31日までの期間の賃料

令和 年 月 日

(2) 次年度以降

① 前期(4月1日から9月30日までの期間をいう。)の賃料

毎年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

毎年10月31日

2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額と

する。

- 3 第1項に規定する支払期限が金融機関の休業日に当たる場合は、翌営業日をその支払期限とする。

(遅延利息)

第7条 乙は、賃料を支払期限までに支払わなかったときは、未払賃料につき支払期限の翌日から支払日までの日数に応じ年14.6パーセントの割合で計算した遅延利息を、甲の発行する納入通知書により甲の指定する期日までに納付して支払う。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。

(保証金)

第8条 乙は、甲に対し、本契約に基づく甲に対する債務を担保するため、保証金として金679,728円(月額賃料の6か月分)を支払い預託する。

- 2 賃料の増額改定又は経済情勢の変動等により、前項の保証金額が担保として不相当となったときは、甲は、乙に対し、保証金の追加払いを請求することができる。
- 3 乙は、保証金を、未払賃料その他甲に対する債務の弁済に充てることを請求することができないものとする。
- 4 甲は、第17条に基づき本契約を解除したとき又は未払賃料等があるとき

は、催告その他の手続を要せず、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。

5 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。

6 甲は、保証金を、本契約が終了し、乙が本件土地上の建物に設定された各種権利及びその登記の抹消を完了した後、乙に支払い返還する。ただし、乙の甲に対する残存債務が存する場合は、保証金の全部又は一部を当該債務の弁済に充てた残額を乙に支払い返還するものとする。

7 乙は、保証金返還請求権をもって甲に対する賃料その他の債務との相殺を主張することができない。

8 乙は、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。

9 保証金には利息を付さない。

(事前承諾事項)

第9条 乙は、次の各号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) 別紙目録2記載の建物につき、改修・修繕の完工前に設計変更をしようとする

するとき。

(2) 同建物につき、改修・修繕の完工以後増改築又は再築をしようとするとき。

(3) 第1条に定める使用目的を変更しようとするとき又は法令上の規制等により変更が必要となったとき。

(4) 本事業内容の一部を変更しようとするとき。

(5) 本件土地の区画形質を変更しようとするとき。

(譲渡、転貸の禁止)

第10条 乙は、本件借地権を譲渡し、本件土地を転貸し、又は形式の如何を問わず、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。

(遵守事項)

第11条 乙は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 建物賃借人との契約は、法39条に定める取壊し予定の建物の賃貸借によることとし、同条第2項に定める要件を遵守すること。

(2) 建物賃借人との賃貸借契約の内容を甲に通知すること。

(3) 第1号で定める賃貸借の契約期間は、乙が、本件土地を原状回復した上で、第3条に規定する本件借地権の存続期間満了日までに返還するに足りる期間とすること。

(4) 建物賃借人に対し、本契約終了の1年前までに本契約が終了し建物が取

壊される旨の通知をすること。甲は、建物賃借人に対し、乙の通知の有無にかかわらず、本契約終了の1年前までに、本契約が終了し建物が取壊される旨を自ら通知できるものとし、乙はこれに異議を述べない。

(5) 本件土地上の建物に関して権利を有する者等、乙と利害関係を有する第三者が存する場合には、これらの者に対し、本件借地権が法第23条第2項に規定する事業用借地権である旨を明示しなければならない。

(6) 建物賃借人の選定については、十分な審査等を行い、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体(以下「暴力団等」という。)及びその構成員を排除すること。

(7) 建物賃借人に風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業、同条第11項に定める特定遊興飲食店営業の用その他善良な風俗に反する営業(以下「風俗営業等」という。)を行わせないこと。

(保全義務)

第12条 乙は、本件土地の利用に当たり、土地の保守及び防災について十分配慮をするものとし、隣接地及び周辺に損害・迷惑等を及ぼすことのないよう

善良な管理者の注意をもって本件土地を使用し，管理しなければならない。

- 2 乙は，その責めに帰すべき事由によって本件土地を滅失又は棄損したときは，乙の負担において現状に回復し，又はその損害を賠償しなければならない。

(紛争等の処理)

第13条 本件土地の使用に伴う第三者との紛争その他の諸問題は，乙の負担と責任において解決するものとする。

(費用負担等)

第14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，保存又は改良に要する費用等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，上・下水道，電気，ガス等の引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。

(契約不適合責任)

第15条 乙は，第4条に規定する本件土地引渡し後，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である場合であっても，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又は契約の解除の請求をすることができないものと

する。なお、地盤改良、地中障害物の撤去等に要する費用は、乙の負担と責任で行うものとする。

(違約金)

第16条 乙は、第9条、第10条若しくは第11条の規定のいずれかに違反したとき又は第24条の規定に該当するときは、違約金として月額賃料の24か月分に相当する額を、甲の指定する期限までに、甲の発行する納入通知書により納付して支払う。

2 前項の違約金は、違約罰であって、第23条に規定する損害賠償の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17条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、乙が次の各号の一に該当するときは、催告を要せず、本契約を解除することができる。

(1) 賃料の支払いが第6条で規定する支払い期限より3か月以上遅滞したとき。

(2) 乙が、第9条、第10条、第11条、第12条、第13条又は第19条の規定のいずれかに違反したとき。

- (3) 乙が、主務官庁から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) 乙につき破産・民事再生・会社更生手続開始の申立てがあったとき。
- (5) 乙が手形交換所の取引停止処分を受けたとき又は乙の経営状況が債務超過の状態にあり、好転の見通しが立たないと甲が判断したとき。
- (6) 乙又は乙の使用人が、甲の信頼を失墜させ、若しくは秩序を害すると認められる行為を行ったとき又は暴力団等に属することが判明したとき。
- (7) 第24条の規定に該当するとき。
- (8) 乙が本件土地において風俗営業等を行ったとき。
- (9) 営業内容、信用状態等の重要な事項に関し、乙の事前の説明に虚偽があったとき。
- (10) その他乙又は乙の使用人に本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。

(実地調査等)

第18条 甲は、必要があると認めるときは、本件土地の使用状況、乙の営業実績等について調査し、また、乙に対し、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、乙は、調査又は報告等を拒み、又は妨げてはならない。

(届出義務)

第19条 乙は、次の各号の一に該当する事実が発生したときは、速やかに書面により甲に届け出なければならない。

(1) 本店所在地の変更

(2) 商号、代表者の変更

(3) 定款の変更

(契約の失効)

第20条 天災地変その他甲及び乙の責めに帰すことのできない事由により、本件土地が使用できなくなり、又は「令和3年9月公募の烏原貯水池旧管理事務所利活用事業事業者募集要項」の応募内容の実施が不可能となるなど本契約の継続が不能と判断されたときは、本契約は失効するものとする。

2 前項の場合は、甲と乙は、相互に損害賠償の請求をしない。

3 第1項により本契約が失効したときは、甲は、乙に対し、保証金を全額支払い返還する。ただし、保証金に利息は付さない。

(本件土地明渡し及び原状回復義務)

第21条 乙は、本件借地権の存続期間の満了、本契約の解除その他の事由により本契約が終了するときは、甲の指定する期限までに、乙の負担で本件土地(地盤地下部分を含む。)に存する乙の設置した建物その他の工作物を撤去し、

整地して甲に明け渡さなければならない。また、乙に賃料その他甲に対する残債務がある場合には、当該債務を清算しなければならない。

2 乙は、前項に定める現状回復については、甲の履行確認を受けるものとする。

その際、現状回復義務の不履行が認められる場合は、甲は、乙に対し、必要な措置を講じるよう指示することができるものとする。

3 乙は、本件土地明渡しに際しては、移転料、立退料等名目の如何を問わず、

甲に対して金銭その他の請求を一切することができない。

4 乙が、本件借地権の存続期間の満了の場合は満了日までに、本契約の解除そ

の他の事由により本契約が終了する場合は速やかに本件土地の明渡しを行う

ものとし、行わないときは、乙は、甲に対し、本契約終了の日の翌日から本件

土地明渡し完了に至るまで、月額賃料の3倍相当額の遅滞損害金を支払う。

(有益費等の償還請求権の放棄)

第22条 乙は、本件土地の明渡しに当たっては、甲に対し、本件土地に投じた

有益費等の償還を請求することができないものとする。

(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。

(暴力団等に対する除外措置)

第24条 神戸市水道局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日管理者決定）第4条第1項第2号又は第6号に掲げる者に該当する乙が、本契約締結に当たり甲に提出した欠格条項に該当しないことの誓約書の記載に反し、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、第16条の規定に基づく違約金の請求、第17条の規定に基づく本契約の解除を行うことができる。

（公正証書作成費用の負担）

第25条 本公正証書作成費用は、甲と乙が折半して負担する。

（疑義の解釈）

第26条 甲と乙は、本契約に定めがない事項又は本契約の条項の解釈に疑義が生じた事項については、法、民法その他の関連法令及び不動産取引の慣行に従い、誠意をもって協議し解決するものとする。

（管轄裁判所）

第27条 甲と乙は、本契約に関する争訟については、甲の住所地を管轄する神戸地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とすることに合意した。

（強制執行認諾）

第28条 甲と乙は、本契約に定める金銭債務の履行を怠ったときは、直ちに強制執行に服する旨認諾した。

別紙

目録 1

所在	地目	実測 (㎡)
神戸市兵庫区千鳥町3丁目 17のうち	水道用地	1,700㎡ (概則)

目録 2

建物概要

種 類	事務所
構 造	レンガ組積造 (一部木造) 平屋建
規 模	建築面積 71.3㎡
用 途	管理事務所