

P F I 法第 69 条第 2 項に基づく貸付

(普通借地) (合築用)

公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎及び
公務員宿舎小菅第 2 住宅 (仮称) 整備事業に関する
国有財産有償貸付契約書 (案)

貸付人国 (以下「甲」という。) と借受人 (以下「乙」という。) とは、次の条項により国有財産について賃貸借を内容とする借地契約を締結する。

(貸付物件)

第 1 条 貸付物件は、次のとおり。

所在	区分	数量	備 考
●●●●●●●●●●●●●●●●	土地	● m ²	詳細は、別紙のとおり。

(指定用途)

第 2 条 乙は、令和●年●月●日甲との間で締結した公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎及び公務員宿舎小菅第 2 住宅 (仮称) 整備事業事業契約 (以下「P F I 事業契約」という。) に基づき、貸付物件を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画 (建物及び工作物の配置計画を含む。) 及び事業計画どおりの用途に自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

2 乙は、貸付物件を次の各号に掲げる用に使用してはならない。

- (1) 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 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する営業その他これらに類する業の用
- (2) 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 号に規定する暴力団 (以下、「暴力団」という。) 若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用
- (3) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用

(権利金)

第 2 条の 2 乙は、本契約と同時に、借地権利金として金●●円を甲に支払わなければならない。

(貸付期間)

第3条 貸付期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの●年間とする。

(区分所有権の成立及び借地権の準共有)

第3条の2 乙は、貸付物件上にPFI事業契約に基づき公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎及び公務員宿舎小菅第2住宅(仮称)(以下「本宿舎」という。)を建築し、本宿舎を甲と区分所有するものとする。

2 前項の場合、甲及び乙は、本宿舎にかかる甲、乙各自の専有部分の割合に応じて、貸付物件の借地権(以下「本借地権」という。)を準共有するものとする。

(貸付料)

第4条 貸付料は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

年次	期 間	貸付料年額	備 考
第一年次	自令和 年 月 日至令和 年 月 日	円	
第二年次	自令和 年 月 日至令和 年 月 日	円	
第三年次	自令和 年 月 日至令和 年 月 日	円	

2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については、甲の定める貸付料算定基準に基づき算定した貸付料年額によるものとし、その金額については、改めて甲から通知する。なお、貸付料は3年毎に改定するものとし、改定の都度、3年間に係る貸付料を甲から通知する。

3 甲は、第2条の2に規定する権利金の金額及び本条第1項に規定する貸付料について、本宿舎の完成時にしゅん工図書に基づいて見直すものとし、当該金額が修正される場合には、修正された金額を本宿舎が完成したときから適用する。

(貸付料の納付)

第5条 前条に定める貸付料は、次に定めるところにより、甲の発行する納入告知書により納付しなければならない。

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第一年次	第1回	円	令和 年 月 日	
	第2回	円	令和 年 月 日	
	第3回	円	令和 年 月 日	
	第4回	円	令和 年 月 日	
	計	円		

第二年次	第 1 回	円	令和 年 月 日	
	第 2 回	円	令和 年 月 日	
	第 3 回	円	令和 年 月 日	
	第 4 回	円	令和 年 月 日	
	計	円		
第三年次	第 1 回	円	令和 年 月 日	
	第 2 回	円	令和 年 月 日	
	第 3 回	円	令和 年 月 日	
	第 4 回	円	令和 年 月 日	
	計	円		

(貸付料の改定)

第 6 条 甲は、貸付物件の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等、借地借家法(平成 3 年法律第 90 号) 第 11 条第 1 項本文の規定に該当することとなったときは、第 4 条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

(契約保証金)

第 7 条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金(契約金額の 100 分の 10) 円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第 20 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 第 1 項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が第 18 条に定める義務その他本契約に定める義務の履行をしたときは、乙の請求により遅滞なく第 1 項に定める契約保証金を乙に還付する。

5 甲は、第 1 項に定める契約保証金の全部又は一部について、賃料支払い、本件土地の原状回復、損害賠償その他本契約から生じる一切の債務に充当することができるものとし、充当した金額に相当する部分は国庫に帰属するものとする。また、甲が本項に基づき契約保証金を充当した場合には、乙は、直ちに充当した金額に相当する金額を甲に納付するものとする。

6 乙は、第 4 条第 1 項に規定する期間を経過した後に係る契約保証金は、第 4 条第 2 項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。

(延滞金)

第 8 条 乙は、第 5 条に基づき、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、

納付期限の翌日から納付した日までの期間について第 2 項に定める率により算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

- 2 前項の延滞金利率は延滞起算日時点の国の債権の管理等に関する法律施行令第 29 条第 1 項本文に規定する財務大臣が定める率を定める告示（昭和 32 年大蔵省告示第 8 号）に定める率とする。

（充当の順序）

第 9 条 乙が貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

（物件の引渡し）

第 10 条 甲は、第 3 条に定める貸付期間の初日に、乙が当該時点までにおける本契約に基づく義務を全て履行したことを条件として、貸付物件を乙に引き渡すものとする。

（貸付物件の一部滅失）

第 11 条 甲は、貸付物件が乙の責に帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合には、滅失又は損傷した部分に係る貸付料として甲が認める金額を減免する。

（使用上の制限）

第 12 条 乙は、貸付物件について第 2 条に規定する使用目的、利用計画及び事業計画の変更若しくは貸付物件及び当該物件上に所在する自己所有の建物その他の工作物等について増改築等により現状の変更（軽微な変更を除く。）をしようとする場合には、事前に変更しようとする理由及び変更後の使用目的等を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

- 2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

（貸付物件上の建物の管理）

第 12 条の 2 貸付物件上に乙が建築し、第 3 条の 2 に基づく区分所有権の甲への譲渡後は甲乙の区分所有の対象となる本宿舍の維持管理は、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）及び甲と乙が協議の上作成する管理規約に従い、実施するものとする。

（権利譲渡等）

第 13 条 乙は、事前の書面による甲の承認なしに、本借地権に係る持分につき譲渡、担保権設定その他の処分をしてはならない。

- 2 乙は、前項の規定により甲が本借地権に係る持分に対する担保権設定を承認した場合で

あっても、保証金返還請求権に対する担保権設定をすることはできない。

- 3 甲は、第1項による承認を受けた担保権の実行につき、担保権者と協議を行い、協定を締結することができる。乙は、かかる協議及び協定の締結に協力するものとする。
- 4 乙は、甲の書面による承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸し、又は貸付物件上の仮設物などに賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定してはならず、またこれにつき譲渡、担保権設定その他の処分をしてはならない。
- 5 乙は、本宿舎の附帯施設に関する部分を第三者に貸し付けようとするときは、事前に当該第三者の概要及びその他甲が合理的に要求した内容を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。
- 6 前項の場合、乙が第三者と締結する建物賃貸借契約は、借地借家法第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、本契約第3条に定める貸付期間を越える契約期間の建物賃貸借契約を締結してはならない。

(物件保全義務)

第14条 乙は、善良なる管理者の注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

(実地調査等)

第15条 甲は次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき資料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、調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- (1) 第2条第2項に定める使用してはならない用途等に関して、甲が必要と認めるとき
- (2) 第5条に定める貸付料の納付がないとき
- (3) 第12条又は第13条に定める甲の承認を受けなかったとき
- (4) 前条に定める義務に違反したとき
- (5) その他甲が必要と認めるとき

(違約金)

第16条 乙は、第4条第1項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

- (1) 第12条第1項の増改築に係る事前承認を受ける義務又は前条に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額）円
- (2) 第2条又は第13条第1項に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額の3倍）円

2 乙は、第4条第1項に規定する期間を経過した後において本契約に違反した場合の違約金は、第4条第2項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同

意する。なお、金額については甲から通知する。

- 3 前 2 項に定める違約金は第 20 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。

(契約の解除)

第 17 条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合又は次の各号の一に該当していると認められるときは、本契約を解除することができる。

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、暴力団（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 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき
 - (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
 - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
- 2 甲は、貸付物件を国又は公共団体において公共用、公用又は公益事業の用に供するため必要が生じたときは、国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）第 19 条で準用する同法第 24 条第 1 項の規定に基づき、本契約を解除することができる。
- 3 甲は、第 1 項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何らの賠償ないし補償を要しない。
- 4 乙は、甲が第 1 項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(P F I 事業契約との関係)

第 17 条の 2 P F I 事業契約が解除その他の理由で期間満了前に終了した場合、本契約は P F I 事業契約の終了と同時に終了するものとする。

- 2 貸付物件に契約不適合が発見された場合の甲の契約不適合責任については、P F I 事業契約に定めるところに従う。

(原状回復等)

第 18 条 乙は第 3 条に定める貸付期間が満了するときは貸付期間満了日まで、又は第 17 条

の規定により本契約が解除されたとき又は前条の規定により本契約が終了したときは甲の指定する期日までに甲の指示により自己の責任と負担において、貸付物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、再契約のほか、甲が指示した場合にはこの限りでない。

- 2 甲の指定する期日までに、乙が貸付物件を返還しないときは、乙は甲の指定する期日の翌日から返還完了に至るまでの貸付料相当額合計の倍額の損害金及び貸付物件内における必要費（水道光熱費等）相当額を甲又は甲の指定する者に支払い、かつ返還遅延により甲の被った損害を賠償しなければならない。
- 3 甲は、乙が第 1 項に定める原状回復義務を履行しないときは、乙に代わって甲自ら執行し、若しくは他人に執行させることができる。なお、執行にかかる費用はすべて乙が負担する。

（貸付料の精算）

第 19 条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

（損害賠償）

第 20 条 乙は、本契約に定める義務を履行しない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。

（有益費等の放棄）

第 21 条 乙は、第 3 条に規定した貸付期間が満了し、本契約が更新されない場合又は第 17 条第 1 項並びに第 17 条の 2 の規定により契約を解除された場合において、建物を撤去するときは、乙が支出した必要費及び有益費等については、その支出に関し甲の承認を受け、かつその承認の際に甲が償還する旨定めた場合、及び P F I 事業契約の規定に基づく場合を除き、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

（契約の費用）

第 22 条 本契約の締結に関して必要な費用は、乙の負担とする。

（信義誠実の義務・疑義の決定）

第 23 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

- 2 乙は、貸付物件が国有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。
- 3 本契約に疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(裁判管轄)

第 24 条 本契約に関する訴えの管轄は、●●所在地を管轄区域とする●●地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため本契約書 2 通を作成し、両者記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

令和●年●月●日

貸付人 国

契約担当官 ●● ●●

借受人 名 称

氏 名 (代表者)

別紙

貸付財産及び付属施設等の内訳

区分	種目	構造	数量	備 考

記載要領

- 1 本表には貸付財産及び付属する工作物並びに立木竹の詳細を記載し、原状回復の際の紛争を防止できるようにしておくこと。
- 2 土地については、地番を備考欄に記載すること。