

(事業用定期借地)

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
国有財産有償貸付合意書(案)

貸付人国 (以下「甲」という。) と借受人●● (以下「乙」という。) とは、国有財産について借地借家法 (平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。) 第 23 条の規定に基づく事業用定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を令和●●年●●月●●日までに公正証書により締結する。なお、公正証書作成の費用は乙が負担する。

(貸付物件)

第 1 条 貸付物件は、次のとおり。

所 在 地	区 分	数 量	備 考
●●●●●●●●●●●●●●●●	土 地	●㎡	詳細は別紙 1 のとおり。

(指定用途等)

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、貸付物件を次の事業の用に供する建物を所有するため、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。) 及び事業計画のと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。

事 業 内 容	●●●●
---------	------

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

3 貸付物件上に乙が所有する建物の種類、構造及び規模は、別紙 2 のとおりとする。

(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。

(事業内容の変更)

第 3 条 乙は、第 2 条に定める事業内容を変更しようとするときは、事前の変更内容を書面により申請し、甲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。

(貸付期間)

第4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。

2 甲は、前項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。

(契約更新等)

第5条 本契約は、法第23条の規定に基づくものであるから、法第4条ないし第8条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は適用されないので、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条の期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）は行われず、建物の築造による貸付期間の延長も行われないものとする。

(貸付料)

第6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。

(貸付料の納付)

第7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8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、法第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6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9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21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19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6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6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10条 乙は、第7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11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。

(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を変更（軽微な変更を除く。）しようとするときは、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。

（権利譲渡等）

第13条 乙は、乙が建設した建物の余裕部分を第三者に貸付け若しくは使用収益を目的とする権利を設定し又は転貸若しくは賃借権を譲渡し並びに抵当権若しくは質権の設定をしようとする場合には、事前にその理由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。

（建物の賃貸借等に関する措置）

第14条 甲の承認を得て乙が建設した建物の余裕部分を第三者に貸付け、又は乙が建設した建物その他の工作物に賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定する場合には、当該第三者との間で締結する契約において、建物の敷地が法第23条に規定する事業用定期借地権に基づくものであり、第4条に定める貸付期間の満了その他本契約に定める事由による本契約の終了により借地権が消滅し、建物を取り壊すことを明示しなければならない。

（物件保全義務）

第15条 乙は、善良な管理者として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16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7条に定める貸付料の納付がないとき
- (3) 第12条に定める甲の承認を受けなかったとき
- (4) 第13条に定める甲の承認を受けなかったとき
- (5) 本契約に定める義務に違反したとき

（違約金）

第17条 乙は、第6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条第1項、同条第2項、第3条第1項又は第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6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6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21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。

(契約の解除)

第 18 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。

(PFI 事業契約との関係)

第 18 条の 2 PFI 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、甲は本契約を何時でも終了させることができる。

- 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、PFI 事業契約に定めるところに従う。

(原状回復等)

第 19 条 乙は、第 4 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 18 条の規定により本契約が解除されたとき若しくは第 18 条の 2 第 1 項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、貸付物件上の建物その他工作物を除去し、貸付物件を原状に回復して、甲に更地で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。
- 4 乙は甲に対し、第 4 条に定める貸付期間が満了する日の 1 年前までに、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡し等貸付物件の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
- 5 乙は、第 6 条第 1 項に定める期間中に、第 1 項に定める義務に違反した場合には、金（貸

付料年額)を違約金として、甲に支払わなければならない。

- 6 乙は、第 6 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、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、金額については甲が乙に対し通知する。
- 7 前 2 項に定める違約金は、第 21 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。
- 8 本契約は、法第 23 条の規定に基づくものであり、法第 13 条の規定にかかわらず、第 4 条に定める貸付期間が満了したとき、第 18 条第 1 項の規定により本契約が解除されたとき又は第 18 条の 2 第 1 項の規定により本契約が終了したときに、乙は甲に対し、建物を買い取るべきことを請求することはできず、民法第 608 条に基づく費用の償還、その他いかなる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

(貸付料の精算)

第 20 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 21 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。

(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。

(信義誠実等の義務・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 本契約に関して疑義があるときは、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。

上記の合意を証するため本合意書 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 住所(所在地)
氏名(名称)〈代表者〉

別紙 1

(貸付財産及び付属施設の内訳)

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。

別紙 2

(建物の表示)

種 類	
構 造	
規 模	