

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、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 22 条第 1 項の規定に基づく一般定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を締結する。

（貸付財産）

第 1 条 貸付物件は、次のとおり。

所在地	区分	数量(m ²)	備考
	土地		詳細は別紙 1 のとおり。

2 前項に定める数量は、別添図面等資料による数量であり、乙は、本数量をもって契約数量とすることを了承するものとする。

（貸付期間）

第 2 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 前項に規定する貸付期間には、原状回復に要する期間を含む。

（借地権の設定等）

第 3 条 甲は、第 1 条に定める貸付財産を本契約に定める条件で乙に賃貸し、乙はこれを賃借するものとし、本件借地権を設定する。

2 本件借地権は賃借権とする。

3 本件借地権は、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期間の延長がなく、また、乙は甲に対し、建物の買取り請求はできない。

4 本件借地権は、法第 4 条から第 8 条まで、法第 13 条及び第 18 条並びに民法（明治 29 年法律第 89 号）第 619 条の規定は適用しない。

（使用目的）

第 4 条 乙は、貸付財産を、乙が作成し甲の承認を受けた事業計画書（以下「事業計画書」という。）のとおり使用しなければならない。

2 乙は、貸付財産を、次の各号の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

(契約保証金)

第5条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金（貸付料の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30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28条に定める義務その他本契約に定める義務を履行したときは、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項又は第3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。

(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	1 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、甲から通知する。

なお、その適用期間は3年間とする。

3 前項に規定する適用期間が満了した後の貸付料及び適用期間については、貸付期間満了まで前項の規定を準用する。

(貸付料の納付)

第7条 乙は、前条第1項の規定による第1年次から第3年次までの貸付料は、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1回	円	令和 年 月 日	
	第2回	円	令和 年 月 日	

第二年次	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	

2 前項の規定は、前条第 2 項（同条第 3 項の規定により準用する場合を含む。）の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。

（貸付料の改定）

第 8 条 甲は、貸付財産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。

（貸付料の延滞金）

第 9 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 31 条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

（充当の順序等）

第 10 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。

2 本契約が解除され、又は終了した場合において、第 5 条第 5 項及び第 29 条第 3 項の規定により契約保証金及び未経過期間に係る貸付料（以下「契約保証金等」という。）から第 25 条の規定に基づく違約金その他本契約に基づく乙が甲に支払うべき金銭債務を控除して契約保証金等の還付及び返還をするときは、まず未経過期間に係る貸付料から当該金銭債務を控除し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金からその残余の額を控除するものとする。

（物件の引渡し）

第 11 条 甲は、第 2 条第 1 項に定める貸付期間の初日に本物件を乙に引き渡ししたものとする。

（物件の修補請求等）

第 12 条 乙は、貸付財産に契約不適合部分（「目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない部分のこと」をいう。以下同じ。）を発見した場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、当該通知が引渡しの日から 2 年以内であるときは、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲において契約不適合部分を修補することにより履行の追完を行うものとする。

2 前項の規定に基づき甲において契約不適合部分の修補を行う場合は、甲はその旨を乙に通知し、乙はこれに協力するものとする。

- 3 乙は、第 1 項の契約不適合部分の存在を理由として、民法第 559 条において準用する第 563 条から第 565 条に規定する担保の責任に基づく貸付料の減免請求、損害賠償請求及び本契約解除を行うことができない。
- 4 乙は、第 1 項の契約不適合部分の修補を自ら行った場合において、支出した費用（民法第 608 条に規定する必要費及び有益費を含む）を甲に償還請求しないものとする。
- 5 乙は、第 1 項の規定に基づき甲において契約不適合部分の修補を行うことにより生じた損害について、賠償又は補償請求しないものとする。
- 6 第 1 項の規定に基づく甲による契約不適合部分の修補の期間中、乙の使用収益が制限される場合においては、第 3 項の規定にかかわらず、貸付料の取扱いについて甲乙協議することができるものとする。

（使用上の制限）

第 13 条 乙は、事業計画書の内容に基づいて建築物等を竣工させなければならない。

- 2 乙は、本提案書の内容を変更しようとする場合は、事前に、変更の内容及びその必要性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。
- 3 乙は、貸付財産及び当該財産上に所在する建物その他の工作物について、増改築等による現状の変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に、増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画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。
- 4 前 2 項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

（土地の転貸の禁止）

第 14 条 乙は、貸付財産を第三者に転貸しようとするときは、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 前項に定める甲の承認は、書面によるものとする。

（建物の賃貸）

第 15 条 乙は、貸付財産上に所在する建物その他工作物を第三者に賃貸しようとするときは、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。ただし、貸付財産上に所在する建物その他工作物の賃借人及び利用計画が本提案書に示されている場合は、この限りではない。

- 2 前項に定める甲の承認は、書面によるものとする。

（賃借権の譲渡）

第 16 条 乙は、本件賃借権を第三者に譲渡しようとするときは、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 前項に定める甲の承認は、書面によるものとする。
- 3 乙は、本件賃借権を分割し、又は、本件賃借権、建物その他工作物の所有権若しくは保証金返還請求権を分離して譲渡してはならない。
- 4 乙は、第 1 項の規定に基づき甲の承諾を得て本件賃借権を譲渡するときは、本契約の内容、乙の甲に対する保証金返還請求権及び本契約に基づく乙の甲に対する一切の債務を、本件賃借権を譲り受ける者に承継させなければならない。

(財産保全義務)

第 17 条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付財産の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、貸付財産が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。

(立木等の所有)

第 18 条 貸付物件内において、天然に生育した立木その他の産物はすべて甲の所有とし、それを除去し、又は移転しようとするときは、事前に書面をもって甲の指示を受けなければならない。

(温泉の利用)

第 19 条 貸付物件内に温泉が湧出した場合は、その所有は甲に属するものとし、その利用にあたっては、事前に書面をもって甲の許可を受けなければならない。

(境界標等の設置)

第 20 条 乙は、甲の指示に従い、貸付物件の区域に境界標並びに面積、貸付期間及び住所氏名を記載した標識を設置しなければならない。

(災害等の届出及び復旧防止)

第 21 条 乙は、貸付物件及びその周辺において土砂の崩壊、流出、火災等の災害が発生し、又は発生のおそれがある場合には、遅滞なく甲に届け出るとともに、その指示に従い、貸付物件について災害を復旧又は防止するために必要な措置を講ずるものとする。

(修繕等)

第 22 条 乙は、貸付財産の引き渡しを受けた後に、貸付財産について修繕又は保存行為（以下「修繕等」という。）を要する箇所が生じた場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲において修繕等を行うものとする。ただし、乙の責めに帰すべき事由により修繕等の必要が生じた場合は、その修繕等に要する費用は、乙が負担しなければならない。

2 前項の規定に基づき甲において修繕等を行う場合は、甲はその旨を乙に通知し、乙はこれに協力するものとする。

3 乙は、修繕等を要する箇所の存在を理由として損害賠償の請求をすることができず、乙の使用収益が制限されない場合においては、貸付料は減額されない。

4 乙は、第 1 項の規定に基づき甲において修繕等を行うことにより生じた損害について、賠償又は補償請求しないものとする。

5 第 1 項の規定に基づく甲による修繕等の期間中、乙の使用収益が制限される場合においては、貸付料の取扱いについて甲乙協議することができる。

(必要費、有益費の償還請求権の放棄)

第 23 条 乙は、貸付財産に必要費、有益費（それぞれ、民法第 608 条に規定する必要費、有益費をいう。）を支出した場合であっても、これを甲に償還請求しないものとする。

(契約履行の調査等)

第 24 条 乙は甲に対して、本契約締結の日から第 2 条に定める貸付期間満了の日まで、毎年●月●日及び○月○日に、また甲が必要と認めるときは甲がその旨を通知した後速やかに、財務諸表を提出するものとする。

2 乙は甲に対して、本契約締結の日から建築物等を竣工させるまでの間、3 ヶ月毎に建設工事等の事業の進捗状況の報告を行うものとし、甲による現地確認に協力するものとする。

3 乙は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項に規定する確認の申請書（以下「建築確認申請書」という。）を建築主事に提出する前に、本提案書の変更の有無について甲に報告しなければならない。また、乙が、第 13 条第 2 項の変更承認申請書を既に甲に提出し、甲の承認を受けているときには、乙は、甲の変更承認を受けた事業計画書の再変更の有無について、建築確認申請書を建築主事に提出する前に甲に報告しなければならないものとする。

4 乙は甲に対して、事業計画として甲から承認を受けた事業収支計画に対して、毎年●月●日及び○月○日に、当該時点までに把握する収支実績及び将来の収支見通しが比較できる資料を提出するものとする。

5 甲及び乙は、少なくとも毎年度 1 回は直接面会し、乙は甲に対して、財務状況及び事業収支状況の説明を行うとともに、貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて土地の利用状況等について報告し、甲による利用状況の現地確認に協力するほか、乙は、甲がその業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めたときは、これに協力しなければならない。

6 乙は、本契約締結の日から第 2 条に定める貸付期間満了の日まで、毎年●月●日に甲の指定する書面及び法人登記の現在事項全部証明書等を甲に提出しなければならない。また、第 26 条第 2 項第 1 号に定める役員等に異動があった場合には、遅滞なく甲に通知の上、甲の指定する誓約書及び法人登記の現在事項全部証明書等を、甲に提出しなければならない。

7 甲は、乙の財務状況や事業収支等の悪化その他の事由により事業の継続が困難となるおそれがあると考えられる場合には、乙に対し、事業改善等に向けた協議を求めることができる。

（違約金）

第 25 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、甲に支払わねばならない。

(1) 第 13 条第 3 項、前条第 1 項から第 6 項又は第 28 条第 1 項に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額）円

(2) 第 4 条、第 13 条第 1 項若しくは第 2 項、第 14 条第 1 項、第 15 条第 1 項、第 16 条第 1 項に定める義務に違反又は第 27 条第 1 項の規定に基づき本契約を解除した場合

金（貸付料年額の 3 倍）円

2 乙は、第 6 条第 1 項に定める期間を経過した後において前項に定める義務に違反した場合

の違約金は、第 6 条第 2 項又は第 3 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 30 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。
- 4 乙が第 1 項又は第 2 項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第 29 条第 3 項の規定により当該違約金の一部を未経過期間に係る貸付料と相殺したときは、第 1 項又は第 2 項の規定にかかわらず、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(甲の契約解除権)

第 26 条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合又は第 12 条第 1 項に規定する契約不適合部分の修補若しくは第 22 条第 1 項に規定する修繕等に過分の費用を要する場合には、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、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「役員等」という。）が、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。）又は同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）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
- (6) 貸付財産、又は当該財産上に所在する建物その他工作物を暴力団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に使用したとき

3 甲は、前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、何ら賠償ないし補償することは要しない。

4 乙は、甲が第 2 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。

(乙による契約の解除)

第 27 条 第 2 条第 1 項の期間中に乙がやむを得ない事由により事業の継続ができなくなり、本契約を解除する場合は、契約の解除を行おうとする日の 1 年前までに甲に対し書面で申し入れ、甲の承諾を得なければならない。

2 乙は、前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。

(原状回復)

- 第 28 条 乙は、第 2 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、又は前条の規定により本契約が解除されたときは甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、貸付財産上の建物その他工作物を除去し、貸付財産を原状に回復して、甲に更地で返還しなければならない。
- 2 乙は甲に対し、第 2 条に定める貸付期間が満了する日又は前条第 1 項の規定により契約の解除を行おうとする日の 1 年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡しの日程等貸付財産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。
- 3 本契約が終了する日までに貸付財産が更地返還されなかったときは、乙は甲に対し、本契約が終了する日の翌日から更地化するまでの期間に係る貸付料相当額を、損害賠償金として支払わなければならない。
- 4 乙が第 1 項に定める義務に違反した場合には、甲は原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。
- 5 前項に定める金員は、第 30 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。
- 6 乙は、第 1 項に定める貸付財産の原状回復に際して、原状回復に要する費用の償還、その他如何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。

(貸付料の清算)

- 第 29 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。
- 2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間に係る貸付料には利息を付さないものとする。
- 3 甲は、本契約の解除により、乙が第 25 条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第 1 項の規定にかかわらず、返還する未経過期間に係る貸付料の全部又は一部と相殺することができる。

(損害賠償)

- 第 30 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。
- 2 乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が前条第 3 項の規定により当該損害賠償額の一部を未経過期間に係る貸付料の全部又は一部と相殺したときは、甲が通知する相殺後の金額を納付するものとする。

(延滞金の算定)

- 第 31 条 契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式	$\text{元本金額} \times \text{延滞金利率} \times (\text{延滞金起算日から納付日までの日数} \div 365)$
-----	---

- 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。

(本契約に係る日割計算)

第 32 条 甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年 365 日当たりの割合とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第 33 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、貸付財産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。

(貸付財産の取得)

第 34 条 乙は甲に対して、貸付財産の取得要望を行うことはできない。

(契約の費用)

第 35 条 本契約の締結に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

第 36 条 本契約に関する訴えの管轄は、東北地方環境事務所を管轄区域とする仙台地方裁判所とする。

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。

令和〇年〇月〇日

貸付人 国
契約担当官 ○〇事務所長

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。