

別紙様式第 1 号（定期借地、分割納付（新規用））

国有財産有償貸付合意書

貸付人国（以下「甲」という。）と借受人〇〇（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 条第 1 項【又は第 23 条第 2 項】の規定に基づく事業用定期借地権（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平成〇年〇月〇日までに公正証書により締結する。

（貸付財産）

第 1 条 貸付財産は、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。

（貸付期間）

第 2 条 貸付期間は、平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までの〇年間とする。

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。

（注）借地借家法第 23 条第 2 項に基づく事業用定期借地（貸付期間：10 年～30 年未満）の場合には、第 3 条第 4 項について以下の条文とする。

4 本件借地権は、法第 3 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 条の規定は適用されない。

（使用目的）

第 4 条 乙は、貸付財産を別紙に記載した使用目的及び添付した利用計画のとおり使用しなければならない。

2 乙は、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（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 23 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 20 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、乙が第 20 条に定める義務を履行しないときは、第 1 項に定める契約保証金を第 18 条第 1 項に定める違約金として国庫に帰属させることができる。
- 6 前項の規定により国庫に帰属する金員は、第 20 条第 4 項に定める原状回復に要する費用の一部に充てるものと解釈しない。
- 7 本契約が解除され、又は終了した場合において、第 18 条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭債務が生じたときは、第 4 項の規定にかかわらず、甲は乙に対し、第 1 項に定める契約保証金から当該金銭債務を控除した金額を還付するものとする。

（貸付料）

第 6 条 貸付料は、平成○年○月○日から平成○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 1 年次	自平成 年 月 日 至平成 年 月 日	円	
第 2 年次	自平成 年 月 日 至平成 年 月 日	円	
第 3 年次	自平成 年 月 日 至平成 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 前条第1項に定める貸付料は、次に定めるところにより、甲の発行する納入告知書又は口座振替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	平成 年 月 日	
	第2回	円	平成 年 月 日	
	第3回	円	平成 年 月 日	
	第4回	円	平成 年 月 日	
	計	円		
第二年次	第1回	円	平成 年 月 日	
	第2回	円	平成 年 月 日	
	第3回	円	平成 年 月 日	
	第4回	円	平成 年 月 日	
	計	円		
第三年次	第1回	円	平成 年 月 日	
	第2回	円	平成 年 月 日	
	第3回	円	平成 年 月 日	
	第4回	円	平成 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。

（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24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7項及び第22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 18 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。

（瑕疵）

第 11 条 乙は、貸付財産に別添資料記載の〇〇【地下埋設物・土壌汚染等の瑕疵の内容が明確になるよう記載すること】が存在することを了承したうえ、貸付財産を借り受けるものとする。なお、乙は、本項の瑕疵の存在を理由として、民法第 559 条において準用する第 570 条に規定する担保の責任に基づく本契約解除及び損害賠償請求並びに瑕疵修補請求並びに貸付料の減免請求を行うことができない。【瑕疵が存在しない場合は本項削除】

2 乙は、貸付財産に隠れた瑕疵を発見した場合は、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、甲において瑕疵の修補を行うものとする。

3 前項の規定に基づき甲において瑕疵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。

4 乙は、第 2 項【瑕疵が存在しない場合は第 1 項と修正】の瑕疵の存在を理由として、民法第 559 条において準用する第 570 条に規定する担保の責任に基づく本契約解除及び損害賠償請求並びに貸付料の減免請求を行うことができない。

5 乙は、第 2 項【瑕疵が存在しない場合は第 1 項と修正】の瑕疵の修補を自ら行った場合において、支出した費用を甲に償還請求しないものとする。

6 乙は、第 2 項【瑕疵が存在しない場合は第 1 項と修正】の規定に基づき甲において瑕疵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。

7 第 2 項【瑕疵が存在しない場合は第 1 項と修正】の規定に基づく甲による瑕疵修補の期間中、乙の使用収益が制限される場合においては、第 4 項【瑕疵が存在しない場合は第 3 項と修正】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 12 条 乙は、貸付財産について第 4 条に規定する使用目的及び利用計画の変更をしようとする場合には、事前に変更する理由及び変更後の使用目的等を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。

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を甲に通知しなければならない。

（譲渡の承認）

第 13 条 乙は、貸付財産の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 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(財産保全義務)

第 14 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。

(修繕等)

第 15 条 乙は、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、乙の故意又は過失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請求及び貸付料の減免請求を行うことができない。

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、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。

(必要費、有益費の償還請求権の放棄)

第 16 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。

(実地調査等)

第 17 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 4 条第 2 項に定める義務の履行状況を確認する必要があるとき

(2) 第 7 条に定める貸付料の納付がないとき

(3) 第 12 条及び第 14 条に定める義務に違反したとき

(4) その他甲が必要と認めるとき

(違約金)

第 18 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、それぞれの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 4 条第 1 項、第 12 条第 1 項及び第 3 項、第 13 条第 1 項、第 14 条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 4 条第 2 項に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額の 3 倍）円

(3) 第 20 条第 1 項に定める義務に違反した場合 金（契約保証金）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 23 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 乙は、第 1 項又は第 2 項に定める違約金を支払う場合において、第 5 条第 7 項又は第 22 条第 3 項の規定により契約保証金等から当該違約金が控除されるときは、第 1 項又は第 2 項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

(契約の解除)

第 19 条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合又は第 11 条第 2 項【瑕疵が存在しない場合は第 11 条第 1 項と修正】に規定する瑕疵の修補若しくは第 15 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、乙が第 4 条第 2 項に定める義務に違反したとき、又は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、暴力団又は暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 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

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。

5 乙は、第 2 条に定める貸付期間にかかわらず何時でも本契約を解除することができる。

- 6 本契約を乙が解除した場合には、乙は甲に対して貸付料年額に相当する額を支払わなければならない。

(原状回復)

第 20 条 乙は、第 2 条に定める貸付期間が満了する日、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の工作物を除去し、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 5 項の規定により契約を解除する日の 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 23 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。

(貸付料等滞納時の強制執行)

第 21 条 乙は本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨、異議なく承諾する。

(貸付料の精算)

第 22 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 本契約の解除により、第 18 条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭債務が生じた場合には、第 1 項の規定にかかわらず、甲は乙に対し、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 23 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 乙は、前項の規定により損害賠償をする場合において、前条第 3 項の規定により契約保証金等から当該損害賠償金額が控除されるときは、甲が通知する金額を納付するものとする。

（延滞金の算定）

第 24 条 本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	$\text{元本金額} \times 5\% \text{【延滞金利率】} \times (\text{延滞金起算日から納付の日までの日数} \div 365)$
-----	--

（本契約に係る日割計算）

第 25 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。

（契約内容の公表）

第 26 条 乙は、本契約締結後、別紙 2 に掲げる契約内容を甲が公表することに同意するものとする。

（信義誠実等の義務・疑義の決定）

第 27 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。

（公正証書の作成費用）

第 28 条 公正証書を作成する費用は、乙の負担とする。

（事前使用の禁止）

第 29 条 この貸付合意書締結後、公正証書を作成するまでの間、乙は甲の許可を得ずに貸付財産の使用をしてはならない。

（裁判管轄）

第 30 条 本契約に関する訴えの管轄は、〇〇財務局所在地を管轄区域とする〇〇地方裁判所とする。

上記の合意を証するため本合意書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

平成〇年〇月〇日

貸付人 国

契約担当官〇〇財務（支）局長

借受人	住所（所在地）
	氏名（名称）

別紙 1

(貸付財産及び付属施設の内訳)

区分	種目	構造	数量	使用目的	備考

別紙 2

- ・ 所在地
- ・ 登記地目
- ・ 面積
- ・ 応札者数
- ・ 開札結果
- ・ 契約年月日
- ・ 年額貸付料
- ・ 契約期間
- ・ 契約相手方の法人・個人の別
- ・ 契約相手方の業種（契約相手方が法人の場合のみ）
- ・ 定期借地権の設定の有無
- ・ 価格形成上の減価要因
- ・ 都市計画区域
- ・ 用途地域
- ・ 建蔽率
- ・ 容積率

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。
- 3 貸付財産の利用計画を添付すること。