

○売却困難財産等に関する事業用定期借地権の設定について

平成 24 年 3 月 2 日
財 理 第 8 3 3 号

改正 平成 24 年 5 月 22 日財理第 2445 号
同 25 年 3 月 8 日 同 第 1066 号
同 27 年 6 月 3 日 同 第 2551 号
同 28 年 6 月 2 日 同 第 1814 号
同 28 年 6 月 23 日 同 第 2094 号
同 30 年 3 月 30 日 同 第 1150 号

財務省理財局長から各財務（支）局長、沖縄総合事務局長宛

処分困難事由のある財産（平成 18 年 3 月 17 日付財理第 1037 号「財務省所管一般会計所属普通財産における未利用国有地の現状把握について」通達記の 2(3)に規定する財産）のうち売却による処分価値が見込まれない財産や売残り財産に、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項に規定する事業用定期借地権を設定して貸付けを行うときの取扱いを下記のとおり定めたので通知する。なお、その実施手続については別紙に掲げるところを基本として行うこととする。

記

1 基本事項

首都圏整備法（昭和 31 年法律第 83 号）による既成市街地を含む市区町村の区域に所在しない財産で、概ね 1ha 未満の財産のうち、以下の(1)又は(2)に該当する財産については、税外収入を確保することに加え管理コストを削減する観点から、一般競争入札による事業用定期借地権を設定することにより活用を推進する。

(1) 売残り財産

3 回以上又は複数年度にわたり一般競争入札に付したものの売却に至らない財産で、かつ、事業用定期借地権設定の要望がある財産又はその活用が見込まれる財産であると財務局長、福岡財務支局長又は沖縄総合事務局長（以下「財務局長等」という。）が判断するもの

(2) 処分困難事由のある財産のうち売却による処分価値が見込まれない財産

処分困難事由のある財産のうち、土壌汚染や地下埋設物の除去費用が売却評価額を上回る等、売却が困難と見込まれる財産で、かつ、事業用定期借地権設定の要望がある財産又はその活用が見込まれる財産であると財務局長等が判断するもの

2 借地権の種類

本通達に基づいて設定する事業用定期借地権は、賃借権とする。

3 貸付相手方の決定手続き

(1) 要望の把握方法

要望把握の対象とする財産については、財務局、福岡財務支局又は沖縄総合事務局（以下「財務局等」という。）が情報収集を行うことにより選定するものとし、対象財産を選定後、財務局等のホームページなどを活用することにより、当該財産に事業用定期借地権を設定する場合の用途及び期間に関する要望を把握する。

なお、建物の所有以外の使用目的で貸付期間が3年を超える貸付要望があった場合についても、要望内容に基づき財務局長等の判断により個別に財産の活用を検討することができる。この場合、手続きについては、下記5(1)、6、8(1)及び11の規定を除き、本通達の規定を準用する。また、定期借地の要望と競合した場合は、対象財産の需要を勘案の上、どちらの契約方式で一般競争入札に付すか、財務局等が決定することとする。

(2) 貸付期間の設定

財務局等は、把握した要望内容をもとに、対象財産の特性も勘案の上、入札条件に記載する貸付期間を設定する。

同一の財産について複数の要望が寄せられた場合は、原則として最も要望の多い期間を優先し、最も要望の多い期間の要望数が複数同数である場合は、原則として貸付期間が長い方の要望を優先して貸付期間を設定する。

なお、事業用定期借地契約を締結するときの貸付期間は10年以上30年以内となることに留意すること。

(3) 貸付相手方の決定方法

貸付相手方は、貸付料年額の一般競争入札により決定する。

なお、一般競争入札に付しても入札者がいないとき、又は再度の入札をしても落札者がいない場合であっても、予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第99条の2及び第99条の3の規定に基づく随意契約を適用しない。

(4) 暴力団排除に関する取組

一般競争入札により貸付相手方を決定する場合には、平成24年5月22日付財理第2445号「普通財産の管理処分に係る契約からの暴力団排除について」通達（以下「暴排通達」という。）の記の2の規定に基づき警察当局への照会手続を行うものとする。

4 貸付料

(1) 貸付料予定価格算定基準

貸付料予定価格は民間精通者による貸付料年額の評価額により決定する。

ただし、売残り財産については一般競争入札による売却時の予定価格を基礎として、貸付料予定価格を決定することができる。

（注）貸付料の算定に当たっては、売却のときと同様に当該敷地の更地としての最有効使用に基づく経済価値を基礎に求めることとする。

ただし、地下埋設物や土壌汚染等が存することにより更地としての最有効使用が実現困難（地下埋設物等処理費用が更地価格を上回る見込み等）の財産については、不動産鑑定士等が地下埋設物等の状況等を踏まえた最有効使用を判断して

求めた鑑定評価額等による。

(2) 貸付当初3年間の貸付料年額

貸付当初3年間の貸付料は、一般競争入札において落札者が応札した貸付料とし、原則として当初3年間は貸付料の改定は行わないものとする。

(3) 第4年次以降の継続貸付料

① 第4年次以降の継続貸付料は、平成13年3月30日付財理第1308号「普通財産貸付事務処理要領」通達（以下「貸付通達」という。）別添1「普通財産貸付料算定基準」の第1の1の規定を準用して算出した額とする。

② 貸付料の適用期間は、貸付通達の第1節の第3の3(1)によること。

(4) 改定通知等

貸付料の改定通知等については、貸付通達の第1節の第3の4によること。

(5) 貸付料の納付

① 納付方法については貸付通達の第1節の第3の5(1)によること。

② 納付期限については貸付通達の第1節の第3の5(2)によること。

(6) 貸付料の減免措置

貸付中の財産が、災害を直接の原因とする事由により被害を受けた場合には、平成23年6月8日付財理第2608号「災害を直接の原因とする普通財産の貸付料の減免措置の取扱いについて」通達の定めるところにより、貸付料算定期間の不算入措置などの減免措置を講ずる。

5 権利金等の取扱い

(1) 権利金

事業用定期借地権を設定する際の権利金（国の返還義務を負わないものに限る。）については、民間精通者に照会する等により、その授受の慣行を確認し、慣行がある場合は徴するものとする。

なお、権利金を徴する場合には、下記10の標準合意書式に財務局等において以下の事項を追加することとする。

① 借受人は、本契約締結と同時に国に権利金を支払わなければならないこと

② 権利金の額

③ 国が受領した権利金は返還されないこと

本契約締結とは、公正証書を作成した日をいう。

(2) 保証金

本通達に基づく貸付契約に係る義務の履行を実質的に担保するため、会計法（昭和22年法律第35号）第29条の9第1項の規定により、契約保証金として、契約金額（注）の100分の10を納付させることとする。

（注）契約金額は、（一般競争入札において落札者が応札した貸付料年額）×（貸付年数）とする。

6 事業用定期借地権の譲渡

(1) 事業用定期借地権を第三者へ譲渡するための承認申請があったときは、国と事業用

定期借地権の譲渡人との間の契約（以下「原契約」という。）における借受人の地位を当該第三者が承継することを条件に、普通財産取扱規則（昭和 40 年大蔵省訓令 2）第 30 条第 4 項ただし書の規定による「特別の事情があるものとして別に定める場合」として、財務局長等限りでその譲渡を認めることができるものとする。ただし、次に掲げる場合を除く。

- ① 当該第三者が、予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号）（以下「予決算」という。）第 70 条及び第 71 条に規定する者、国有財産に関する事務に従事する者、並びに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及び警察当局から排除要請がある者の場合
 - ② 当該第三者の貸付料支払能力に不安がある場合など譲渡によって国が不利となるおそれがある場合
- (2) 貸付期間は原契約における残期間とする。
 - (3) 借地権の譲渡において名義書換承諾料の授受の慣行がある地域に所在する場合であっても、名義書換承諾料の徴求は行わないものとする。
 - (4) 原契約における契約保証金と同額を当該第三者から納付させるものとする。
 - (5) 財務局長等の譲渡の承認に基づき、貸付相手方が譲渡に係る契約を締結したときは、速やかに財務局長等に契約書の写しを提出させるものとする。

7 使用上の制限

- (1) 貸付相手方が貸付財産について契約に定める使用目的及び利用計画の変更をしようとする場合は、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申請させること。財務局長等は使用目的等の変更申請があった場合において、当該変更をすることにつきやむを得ない事由があると認められるときは、変更を認めることができるものとする。
- (2) 貸付相手方が貸付財産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をしようとする場合には、貸付通達の第 4 節の第 3 の 1 の規定にかかわらず、国への承認申請は要しないものとするが、事前に増改築等の理由及び計画を記載した書面を提出させるものとする。なお、増改築承諾料の徴求は行わないものとする（軽微な変更の場合は書面提出不要）。

8 特約事項

- (1) 定期借地契約であることに鑑み、次の特約事項を付するものとする。
 - ① 貸付期間満了後契約の更新は行われなないこと。
 - ② 建物改築による貸付期間の延長は行われなないこと。
 - ③ 貸付期間が満了したとき又は貸付契約が解除されたときに、建物の買取り、必要費及び有益費の償還を請求できないこと。
- (2) 借地契約の終了時の確実な返還を担保するため、次の特約事項を付するものとする。
 - ① 貸付期間が満了する日、又は貸付契約が解除されたときは国の指定する期日までに、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、国に更地で返還すること。

- ② 貸付相手方が更地返還義務に違反した場合は、原状回復に要する費用を貸付相手方に請求すること。
- (3) 貸付期間が満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、貸付期間の満了する日の翌日から更地化するまでの期間（国が貸付相手方に代わって更地化した場合は、更地化するまでの期間）に係る貸付料相当額を、損害賠償金として貸付相手方に請求するものとする。
- (4) 貸付相手方が契約を解除した場合には、貸付料年額に相当する額（残存期間が1年に満たない場合は残存賃料）を貸付相手方から徴収することとする。
- (5) 予め契約締結前に把握している瑕疵については、その瑕疵を特定し、貸付相手方は瑕疵担保責任に基づく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（以下「瑕疵担保責任等の追及」という。）を行うことができないものとする。
- (6) 貸付財産に隠れた瑕疵が発見された場合、以下のとおり対応するものとする。
- ① 国が使用収益に支障があると認めるとき
- 国において瑕疵の修補を実施するものとし、貸付相手方は瑕疵担保責任等の追及を行うことができないものとする。国による瑕疵修補の期間中、貸付相手方の使用収益が制限される場合には、使用収益が制限される程度に応じた貸付料の減免を行うことができるものとする。
- 貸付相手方において瑕疵の修補を実施することを妨げないが、その場合であっても国は当該瑕疵修補に要した費用を償還しないものとする。
- ② 上記以外の場合
- 国において瑕疵の修補を実施しないこと及び貸付料の減免は行わないことのほか、①の対応によることとする。
- (7) 貸付財産について修繕等（修繕又は保存行為をいう。以下この(7)において同じ。）を要する箇所が生じた場合（(6)による場合を除く。）、国が使用収益に支障があると認めるときに限り、国において修繕等を実施するものとする。国による修繕等の期間中、貸付相手方の使用収益が制限される場合には、使用収益が制限される程度に応じた貸付料の減免を行うことができるものとする。
- 貸付相手方において修繕等を実施することを妨げないが、その場合であっても、当該修繕等に要した費用の償還及び貸付料の減免を行わないものとする。
- (8) 暴力団を排除するため、暴排通達の記の3に定める特約事項を付すものとする。

9 履行状況に応じた措置

貸付料の改定等を行う機会においては、貸付契約の履行状況を十分に確認し、契約内容に違反していると認められるものについては、専門家等（法務局又は弁護士等をいう。）の意見を徴した上で、貸付契約の解除等適切な措置を講ずるものとする。

10 標準合意書式

貸付契約は、別紙様式第1号国有財産有償貸付合意書（定期借地、分割納付（新規用））を標準合意書式として、公正証書により作成することとする。なお、公正証書の作成費用は、借受人の負担とする。

また、上記 3 の(1)に定める建物の所有以外の使用目的で貸付期間が 3 年を超える貸付けを行う場合には、別紙様式第 2 号国有財産賃貸借契約書（賃貸借、分割納付（新規用））を標準契約書式とする。

11 借地権の登記

本通達に基づき貸付けを行った財産の賃借権に係る民法第 605 条（賃借権の対抗力）に規定する登記は行わないものとする。

12 特例処理

本通達により処理することが適当でないと認められる場合には、その事由を付した処理案により理財局長の承認を得て処理することができるものとする。

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、平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇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。

別紙様式第2号（賃貸借契約、分割納付（新規用））

国有財産賃貸借契約書

貸付人国（以下「甲」という。）と借受人〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産について賃貸借契約を締結する。

（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。

（使用目的）

第2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、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

（貸付期間）

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

（物件の引渡し）

第4条 甲は、第3条に定める貸付期間の初日に貸付財産を乙に引渡ししたものとする。

（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22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、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 1 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 2 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、貸付財産の価格の上昇、又は近傍類似の土地の地代等の上昇により貸付料が不相当になったときは、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 23 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）

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。

（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2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、土地に建物又は工作物を建設する等貸付財産の現状を変更してはならない。ただし、やむを得ない事由により仮設物を建設する場合には、事前に甲の承認を受けなければならない。

(譲渡の承認)

- 第13条 乙は、貸付財産を第三者に転貸し又は賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利を設定してはならない。

(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2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、第13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2条、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2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

- 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22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21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項に規定にかかわらず、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、貸付財産を国又は公共団体において公共用、公用又は国の企業若しくは公益事業の用に供するため必要を生じたときは、国有財産法（昭和23年法律第73号）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、乙が第2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2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

4 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。

5 乙は、甲が第3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。

6 乙は、第3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。

7 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3条に定める貸付期間が満了するとき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3条に定める貸付期間が満了する日又は前条第6項の規定により契約を解除する日の1年前までに、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22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。

（貸付料の清算）

第21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 条の規定に基づき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 22 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、国有財産法第 24 条第 1 項の規定に基づき本契約が解除された場合において、損失が生じたときは同条第 2 項の規定に基づきその補償を請求することができる。
- 3 乙は、第 1 項の規定により損害賠償をする場合において、甲が前条第 3 項の規定により当該損害賠償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。

(延滞金の算定)

第 23 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 24 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 25 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 26 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。

(契約の費用)

第 27 条 本契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

第 28 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。

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

平成 年 月 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。

別紙

事業用定期借地権等を設定して貸付けを行う場合の一般競争入札における実施手続

事業用定期借地権等を設定して貸付けを行う場合の一般競争入札の実施手続は、次に定めるところによる。

(1) 貸付対象財産

募集を受け付ける財産の判断基準については、各財務局の実情に応じて定めることで差し支えないが、できる限り前広に選定するものとする。

(2) 要望の把握

情報収集については、借受要望が想定される業者（不動産業者、小売業者等）、及び民間精通者（不動産鑑定業者、金融機関等）に対するヒアリング等により行う。

各財務局において要望を受け付ける財産を選定後、財務局ホームページに対象財産のリストを掲載し、当該財産に事業用定期借地権等を設定する場合の用途及び期間に関する要望を受け付ける。この場合において、契約締結後に契約金額を含む契約内容（注1）を財務局等のホームページに公表すること、及び当該契約内容の公表に対する同意が契約締結の要件となることを付記した上で要望を受け付けるものとする。

また、財務局ホームページに掲載された対象財産以外に事業用定期借地権等の要望がなされた場合、原則として1ヶ月以内に事業用定期借地等の可否を検討（注2）し、事業用定期借地等による貸付けが可能と判断された場合には、対象財産のリストに追加する。

（注1） 契約締結後に公表する契約内容は以下のとおり。

所在地、登記地目、面積、応募者数、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（借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する借地権及び第23条第1項又は第2項に規定する借地権をいう。）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

（注2） 現に売出中の財産又は買受けの要望を受けている財産については、原則事業用定期借地等を認めない。

(3) 入札の決議

要望が寄せられた財産について入札を実施しようとする場合は、別添第2号様式による国有財産貸付公示書に必要事項を記載の上、別添第3号様式による入札要領及び国有財産有償貸付合意書（案）等を添付して入札の決議を行う。

(4) 予決令第74条の規定に基づく入札の公告の取扱い

入札の公告は、原則として、下記(5)の③に定める入札参加申込書の提出期限の前日から起算して10日前までに財務局等の掲示板その他の適宜の場所への掲示等いずれかの方法により行い、できるだけ多数の入札参加者を得るよう配慮する。併せて入札公告を財務局ホームページに掲載する。

(5) 入札要領等の閲覧と入札関係書類の交付

① 入札公告を行ったときは、入札の公示期間中、財務局その他適宜の場所に入札要

領及び貸付合意書（案）等を備え付けて入札参加希望者の閲覧に供するとともに、入札参加希望者には、次の入札関係書類を交付する。ただし、入札参加希望者への入札関係書類の交付期限は、入札参加申込書の提出期限を勘案の上適宜設定するものとする。

【入札関係書類】

- イ 国有財産貸付公示書（写）
- ロ 入札要領
- ハ 国有財産有償貸付合意書（案）
- ニ 物件調書等
- ホ 入札参加申込書
- ヘ 役員一覧（法人による入札の場合）

- ② 入札関係書類の交付に当たっては、入札参加申込書（法人による入札の場合には役員一覧を含む。以下同じ。）を期限までに提出するよう伝えること。併せて相手方に対し国有財産貸付公示書、入札要領等の内容を十分周知し、間違いのない入札を行うよう注意を喚起する。
- ③ 入札参加希望者から入札参加申込書を原則として入札期日の 10 日前までに提出させることとする。

(6) 物件の現地説明

入札における物件の現地説明は、原則として省略する。

ただし、現地説明を行う必要があると認める場合には、入札参加申込書の提出期限のおおむね 5 日前の日を定め、国の指定する場所に見学参加者を集合させ、担当職員が現地案内を行い境界杭及び境界線を明示して、これを確認させた上、都市計画上の制限（用途地域、建ぺい率、容積率）及び地下埋設物等がある場合にはその事由等について説明する。

なお、市街化調整区域内に所在する国有地を入札に付する場合で、建築等に係る都道府県知事の許可等を要するときは、その旨を説明する。

(7) 警察当局の排除要請に該当するか否かの照会

入札参加申込書の提出があった場合には、速やかに入札参加者（法人の場合は役員を含む）が、警察当局から排除要請がある者に該当するか否かを警察当局に照会のうえ、できるだけその結果を開札日までに得ることとする。

(8) 入札保証金の納付

会計法第 29 条の 4 の規定に基づく入札保証金は、入札会場への持参により納付させるものとする。

(9) 入札の実施

入札の方法は次による。

① 入札

- イ 入札参加希望者が、入札会場に集合した時は、入札参加申込書が提出されていることを確認の上、入札参加の受付を行う。入札実施時刻となった時は、入札参加者を入札会場に集め、入札参加の受付を締切る旨及び入札を開始する旨を告げ、次の事項について説明する。

(イ) 入札要領記載事項

(ロ) 落札者と契約を締結する場合の契約内容、特に貸付料の改定条項、定期借地契約であることによる制限、中途解約の場合の特約に関する事項

ロ 入札者から入札前に入札保証金（(入札金額×貸付年数)の100分の5以上に相当する金額。）を納付させること。

なお、銀行振出小切手をもって入札保証金の納付に代えることができる。

ハ 歳入歳出外現金出納官吏は、保管金提出書等の提出がされた場合、「保管金受領証書発行管理簿」（適宜様式）に記載し、受領証書を発行する。

ニ 開札場所に予定価格決議書（又は予定価格調書）を封書にして置くこと。

ホ 入札は、入札書により封書にして、入札箱へ投入させる。

ただし、入札参加者が少数の場合には、入札箱への投入に代え、封書にして提出させても差し支えない。

ヘ 入札は、一定の時間を与えて行わせ、入札状況をみて、入札漏者がいないことを確認した上、適宜、入札を締め切る。

② 開札等

イ 入札者を立ち会わせて開札する。開札の際は、入札事務に関係のない職員を立ち会わせること。

ロ 開札の結果、国の予定価格以上で最高の価格をもって入札した者を落札者と決定する。

ただし、国の予定価格以上で最高の価格をもって入札した者が警察当局から排除要請のある者であるか否かについて確定していない場合は、当該入札者を落札候補者とし、落札者の決定を留保するとともに、当該物件に係るすべての入札参加者へその旨通知する。上記排除要請が行われなかった場合は、落札候補者を落札者と決定するものとし、上記排除要請が行われた場合は、落札候補者の入札を無効とするとともに、国の予定価格以上で入札した他の者（警察当局から排除要請が行われなかった者に限る。）のうち最高の価格をもって入札した者を落札者と決定する。

また、落札者となる同価の入札者が2人以上あるときは、直ちにくじにより落札者を決定する。

なお、落札者となる同価の入札者に落札候補者がいる場合には、当該落札候補者が警察当局から排除要請のある者であるか否かについて確定するまでは、くじ引きを留保する。

ハ 開札の結果、落札者がいない場合で入札参加者が再度の入札を希望するときは、再度の入札を行うことができる。

ニ 落札者以外の入札者に対しては、入札保証金を納付した時発行した受領証書と引換えに、速やかに入札保証金を還付する。

なお、落札者の決定を留保した場合は、落札者を決定するまでの間、当該物件の入札者に係る入札保証金の還付を留保する。

ただし、開札後、入札参加者から落札決定前に入札を辞退する旨の申出があった場合には、入札保証金を還付する。

③ 落札者との契約等

イ 財務局等は、落札決定後速やかに、落札者から、誓約書、住民票又は法人登記の現在事項全部証明書及びその他契約に必要な書類の提出を求めることとする。

ロ 事業用定期借地契約の締結は借地借家法第 23 条に基づき公正証書の作成を要することから、まず国と落札者が有償貸付合意書の取り交わしを行い、それを公証人役場に持参し、国と落札者の立会いのもと公証人が公正証書を作成し、三者が記名・押印することにより契約が成立する。

なお、公正証書作成の費用は落札者の負担とする。

ハ 落札者との契約の締結（公正証書の作成）は、原則として、落札決定の日から 30 日以内に行う。

ニ 落札者と契約を締結しようとするとき（公正証書の作成を行うとき）は、契約保証金として契約金額（貸付料年額×貸付年数）の 100 分の 10 以上に相当する金額を落札者に納付させる。

なお、契約保証金の納付は、現金を持参させる方法による。

ただし、銀行振出小切手をもって契約保証金の納付に代えることができる。

ホ 落札者が契約保証金を納付し、貸付契約を締結したときは、入札保証金を還付する。この場合、入札保証金を契約保証金に充当する取扱いも可能とする。

ヘ 契約保証金は契約が終了したときに保管金請求書を提出させ還付する。

ト 落札者が契約期限までに契約を締結しない場合には、入札保証金は国庫に帰属するものとする。

別添第 1 号様式

国有財産貸付公示書

下記国有財産を一般競争入札により貸付け（定期借地）します。

記

1 貸付物件（定期借地）

物件 番号	所在地 (住居表示)	地目	数量 (㎡)	都市計画上 の制限等	貸付 期間

2 競争参加者に必要な資格

次のいずれにも該当しない者であること。

- (1) 予算決算及び会計令第 70 条及び第 71 条（昭和 22 年勅令第 165 号）に該当する者。
- (2) 国有財産に関する事務に従事する者。
- (3) 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及び警察当局から排除要請がある者。

3 入札にあたって付す条件

落札者は、第 1 項に掲げる貸付物件を風俗営業、性風俗関連特殊営業又は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住民の迷惑となる目的の用に使用してはならない。

4 入札要領及び契約条項を示す場所

5 入札参加申込、入札及び開札の日時及び場所

- (1) 入札参加申込書の提出期限及び場所
 - ① 提出期限 平成 年 月 日 () 時まで
 - ② 提出場所
- (2) 入札及び開札日時及び場所
 - ① 入札 平成 年 月 日 () 時から
 - ② 開札 入札締切後直ちに開札

6 入札保証金

- (1) 入札保証金は、各自（入札金額×貸付年数）の 100 分の 5 以上（円未満切上）に相当する金額を現金で納付するか、これに代えて銀行振出小切手により入札開始前に納付すること。
- (2) 入札保証金は、落札者を除き、保証金を受領した時発行した受領証書と引換えに、速やかにこれを還付するが、落札者の決定を留保した場合は、落札者を決定するまでの間、当該物件の入札者に係る入札保証金の還付を留保する。

ただし、開札後、入札者から落札決定前に入札を辞退する旨の申出があった場合には、入札保証金を還付する。

(3) 入札保証金には利息を付さない。

7 入札の無効

競争参加に必要な資格のない者のした入札及び入札に関する条件に違反した入札は無効とする。

8 契約不履行

落札者が落札決定の日から 30 日以内に契約を締結(公正証書の作成)しない場合には、第 6 項の入札保証金は国庫に帰属する。

9 契約書作成の要否

公正証書の作成を要する。なお、公正証書の作成費用は落札者の負担とする。

10 契約内容の公表

(1) 入札の実施結果に係る次に掲げる情報については、開札後速やかに財務局のホームページにおいて公表することになります。

所在地、登記地目、面積、応札者数、開札結果、定期借地権(借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)第 22 条に規定する借地権及び第 23 条第 1 項又は第 2 項に規定する借地権をいう。以下同じ。)の設定の有無、都市計画区域、用途地域、建蔽率、容積率

(2) 契約締結したものについては、その契約内容に係る次に掲げる情報を財務局のホームページにおいて公表することとなります。

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

(3) 上記(1)及び(2)に掲げる情報の公表に対する同意が契約締結の要件となります。

11 その他

入札者は、本公示書のほか、財務局で交付する入札要領及び国有財産有償貸付合意書(案)を十分理解のうえ、入札するものとする。

別添第2号様式

入札要領

第1条 入札参加希望者は、国有財産貸付公示書及び本要領を熟読のうえ入札してください。

第2条 現物と公示数量が符合しない場合でもこれを理由として契約の締結を拒むことはできません。

第3条 入札参加希望者は、入札参加申込書（法人による入札の場合には、役員一覧を含む。以下同じ。）を国有財産貸付公示書で指定する提出期限及び場所（以下「提出する期限等」という。）に提出しなければなりません。

第4条 代理人により入札する場合は、入札前に必ず委任状を提出してください。

第5条 入札者は入札前に入札保証金として、（入札金額×貸付年数）の100分の5以上（円未満切上）に相当する金額を現金で納付するか、これに代えて銀行振出小切手で納付しなければなりません。

第6条 入札書には、入札者の住所氏名を記入のうえ押印するものとし、又金額の記入は算用数字を使用し、最初の数字の前に¥を記入してください。

第7条 一度入札された入札書は、その事由のいかんにかかわらず、引換え、変更又は取消しを行うことはできません。

第8条 次の各号の一に該当する入札は無効とします。

- 1 公示書又は本要領の条項に違反するもの
- 2 予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第70条及び第71条の規定に該当する者が入札したもの（予算決算及び会計令第70条及び第71条は「参考」参照）
- 3 国有財産に関する事務に従事する者が入札したもの
- 4 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号以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団及び警察当局から排除要請がある者が入札したもの（暴対法第2条第2号は「参考」参照）

なお、警察当局から排除要請がある者とは、次の要件のいずれかに該当するものとして警察当局から排除要請を受けた者をいう

- (1) 当該物件を暴対法第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の事務所その他これに類するものの用に供しようとするもの

（注） 「これに類するもの」とは、「公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるもの」をいう。

- (2) 次のいずれかに該当するもの

ア 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、暴力団又は暴対法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるもの（暴対法第2条第6号は「参考」参照）

イ 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もの

ウ 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もの

エ 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もの

オ 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もの

(3) (1)、(2)の依頼を受けて入札に参加しようとするもの

5 入札参加申込書を指定する期限等に提出していないもの

6 入札者が法人の場合、指定する期限までに役員一覧の提出がないもの

7 所定の入札書以外の用紙を使用して行った入札

8 入札書に入札者の住所、氏名の記入及び押印がないもの

9 代理人により入札する場合、入札書に代理人の住所、氏名の記入及び押印がないもの

10 入札書の金額を訂正したもの、金額の記載が明確でないもの

11 第5条に規定する入札保証金を差し出さないもの

12 郵送をもって、入札書を送付してきたもの

13 一物件に対し一者で2通以上の入札をしたもの

14 入札関係提出書に虚偽の記載があるもの

15 その他入札担当官等が入札書及び入札関係書類不完全と認めたもの

第9条 開札は入札者の面前で行います。ただし、国の指定した者を立会わせて開札しません。

第10条 開札の結果、国の予定価格に達する入札のない場合で、入札者が再度の入札を希望するときは、直ちに再入札を行います。なお、再度入札を辞退した者は、その後の入札に参加することはできませんので、入札執行責任者の指示に従い退室しなければなりません。また、再度入札をしても、なお、国の予定価格に達しない場合には入札を終了することがあります。

2 初度の入札で落札者の決定を留保した物件については、再度入札は実施しません。

第11条 落札者は、国の予定価格以上で最高の価格をもって入札した者と決定します。

ただし、国の予定価格以上で最高の価格をもって入札した者が警察当局から排除要請のある者であるか否かについて確定していない場合は、当該入札者を落札候補者とし、落札者の決定を留保するとともに、当該物件に係るすべての入札者へその旨通知します。第8条に規定する排除要請が行われなかった場合は、落札候補者を落札者と決定するものとし、同条に規定する排除要請が行われた場合は、落札候補者の入札を無効とするとともに、国の予定価格以上で入札した他の者（警察当局から排除要請が行われなかった者に限る。）のうち最高の価格をもって入札した者を落札者と決定します。

なお、落札者となる同価の入札者が2者以上あるときは、直ちにくじによって落札者を決定します。

また、落札者となる同価の入札者に落札候補者がいる場合には、落札候補者が警

察当局から排除要請のある者であるか否かについて確定するまでは、くじ引きを留保します。

第 12 条 非居住者（外国為替及び外国貿易法（昭和 24 年法律第 228 号）第 6 条第 1 項第 6 号に規定する非居住者をいう。）が落札者となった場合で、外国為替令（昭和 55 年政令第 260 号）第 11 条第 3 項の規定により財務大臣の許可を要するものであるときは、契約は財務大臣の許可があったときに有効とします。

第 13 条 入札保証金は、落札者を除き、入札保証金を納付した時発行した受領証書と引換えに速やかに還付します。落札者の入札保証金は、契約を締結した後に所定の手続により還付します。

なお、落札者の決定を留保した場合は、落札者を決定するまでの間、当該物件の入札者に係る入札保証金の還付を留保します。

ただし、開札後、入札者から落札決定前に入札を辞退する旨の届出があった場合には、入札保証金を還付します。

第 14 条 落札者が、落札決定の日から 30 日以内に契約を締結しない場合には、入札保証金は国庫に帰属することになります。

第 15 条 落札者は、契約を締結しようとするとき、契約保証金として契約金額（貸付料年額×貸付年数）の 100 分の 10 以上（円未満切上）に相当する金額を現金で納付するか、これに代えて銀行振出小切手で納付しなければなりません。

なお、入札保証金を契約保証金に充当することは可能です。

第 16 条 前条の契約保証金は、契約満了時まで又は契約解除時まで、落札者が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、更地で返還された後に所定の手続により還付します。

なお、還付した契約保証金には利息を付しません。

第 17 条 入札の実施結果に係る次に掲げる情報については、開札後速やかに財務局のホームページに公表します。

所在地、登記地目、面積、応札者数、開札結果、定期借地権（借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条に規定する借地権及び第 23 条第 1 項又は第 2 項に規定する借地権をいう。次項において同じ。）の設定の有無、都市計画区域、用途地域、建蔽率、容積率

2 落札者との契約締結後、速やかに、その契約内容に係る次に掲げる情報を財務局のホームページに公表します。

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

3 前 2 項に規定する公表への同意が契約締結の要件となります。

第 18 条 本要領に定めない事項は、すべて会計法規の定めるところによって処理します。