

○ 国庫に帰属する不動産等の取扱いについて

令和2年12月14日
財理第3992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

民法（明治29年法律第89号）第959条等の規定により国庫に帰属する不動産等の事務処理については、下記によることとしたので通知する。

なお、本年12月14日までに、相続財産管理人又は家庭裁判所と引受けに向けた具体的な手続を進めているものについては、なお従前の例により取り扱うことができるものとする。

記

目次

- 第1 基本方針
- 第2 用語の定義
- 第3 残余不動産の引受手続について
 - 1 事前協議
 - 2 現地調査
 - 3 補完・要請
 - 4 引受け
 - 5 登記嘱託
 - 6 台帳整理
 - 7 留意事項
- 第4 国庫帰属不動産の管理及び処分について
 - 1 未利用国有地等の取扱い
 - 2 権利付財産の取扱い
 - 3 その他の財産の取扱い
 - 4 国庫帰属不動産に残置された動産の取扱い
- 第5 その他の国庫帰属不動産等について
 - 1 民法第959条以外の規定により国庫に帰属する不動産について
 - 2 国有財産法（昭和23年法律第73号）第2条第1項第4号に規定する国有財産について
- 第6 国庫帰属不動産の円滑な引受けに向けた体制の構築について
- 第7 本省協議

別添1 事務フロー図

別添2 引受けに当たり確認すべき事項

別添3 損害保険の内容

第1号様式 各種負担金報告書

第2号様式 補完・要請事項への対応依頼書

第3号様式 補完・要請事項に関する回答様式

第4号様式 国庫帰属不動産引継書

第5号様式 引継引受財産受渡証書

第6号様式 国有財産管理業務委託契約書

第7号様式 国有財産有償貸付契約書（一般定期借地、時価、分割納付（国庫帰属財産用））

第8号様式 国有財産有償貸付契約書（事業用定期借地、時価、分割納付（国庫帰属財産用））

第1 基本方針

相続人不存在による国庫帰属については、民法の所定の手続を経てもなお残余財産があれば、その優劣にかかわらず様々な状態で国庫に引き継がれるものであるが、国庫帰属不動産の管理費用は国民負担となることを踏まえ、財務局長等は、相続財産管理人に対して、管理及び処分を行うために必要な対応を依頼するものとする。

なお、国庫帰属後に多額の管理費用を要する事案、国庫帰属不動産の存在が確認できない事案等については、相続財産管理人等に事案の経緯等について十分な説明を求めるとし、財産の引受部局として、積極的に国庫帰属に係る実態把握に努めるものとする。

第2 用語の定義

本通達において使用する用語の定義は以下による。

1 国庫帰属不動産

民法第959条の規定により国庫に帰属した不動産（国有財産法第2条第1項第1号に規定する不動産をいい、同項第3号に規定する不動産の従物（民法第87条第1項に規定するものをいう。）を含む。以下同じ。）

2 相続財産法人

民法第951条に規定する相続人のあることが明らかでない相続財産

3 相続人不存在不動産

相続財産法人を構成する不動産

4 残余不動産

相続人不存在不動産のうち、民法第959条の規定により国庫帰属が見込まれる不動産

5 相続財産管理人

民法の規定に基づき家庭裁判所が選任した相続財産の管理人

6 補完

国庫帰属関係書類の訂正や提出又は残余不動産を引き受けるために必要な措置の要求

7 標準契約書式

平成13年3月30日付財理第1298号「普通財産の管理及び処分に係る標準契約書式及び同取扱要領について」通達に規定する契約書式

8 財務局等

財務局、財務支局、沖縄総合事務局、財務事務所、財務局出張所、財務支局出張所、沖縄総合事務局財務出張所及び財務事務所出張所

9 財務局長等

財務局長、福岡財務支局長及び沖縄総合事務局長

第3 残余不動産の引受手続について

1 事前協議

財務局長等は、相続財産管理人から残余不動産の引継ぎに関する相談があった場合には、相続財産管理人に対して、国庫帰属不動産の適切な管理及び処分を行うために必要な境界確定、測量、動産（不動産の従物を除く。以下同じ。）の撤去等の措置を依頼するとともに、次に掲げる資料の提出を求めるものとする。

なお、各不動産の状況により、管理及び処分を行うために必要な措置若しくは資料の提出を追加で求めること、又は管理及び処分を行うために必要としない措置若しくは資料の提出を省略することは差し支えない。

（注1）事務の手続の流れについては、別添1（事務フロー図）を参照されたい。

（注2）相続財産管理人に対する境界確定等の依頼は、土地基本法（平成元年法律第84号）において、土地の適正な利用及び管理等に関する土地所有者等の責務が規定されているとともに、土地所有者は登記手続その他の権利関係の明確化のための措置及び当該土地の所有権の境界の明確化のための措置を講ずるように努めなければならないとされていることも踏まえて行うものとする。

ただし、相続財産管理人から提出された資料等により費用支出が困難であることが確認できた場合は、管理及び処分を行うために必要な措置又は資料の提出を省略することもやむを得ないことに留意すること。

（注3）法定単純承認事由がある場合は相続人不存在にはならないため、家庭裁判所に相続放棄の申述の無効について個別に相談すること。

また、相続財産管理人との事前協議に当たり、残余不動産の存在が客観的に確認できない等、被相続人の相続財産であることに疑義が生じた場合は、必要に応じて、相続財産管理人等に対して、残余不動産であることを立証させるなどの実態把握を行うこと。

（要求資料）

- ① 財産目録（裁判所に提出した財産目録の写し）
- ② 位置図・案内図
- ③ 公図（写し）
- ④ 実測図（地積測量図）

- ⑤ 建物図面（建物設計図面、建物所在図等）
- ⑥ 境界線に関する確認書
- ⑦ 不動産登記事項証明書（全部事項証明書）
- ⑧ 相続財産管理人資格証明書（相続財産管理人選任審判書謄本写し又は選任公告官報写し）
- ⑨ 相続財産管理人印鑑証明書（家庭裁判所等の証明があるもの）
- ⑩ 相続財産管理人の身分証明書の写し（本人確認書類）
- ⑪ 民法第957条及び第958条の手續完了を証する書類
- ⑫ 民法第958条の3の審判確定又は申立てのなかったことの裁判所の証明書
- ⑬ 固定資産税評価証明書及び納税証明書
- ⑭ 残余不動産の権利関係を証する書類
- ⑮ 相続関係説明図
- ⑯ 現況写真（事前協議から1か月以内が望ましい）
- ⑰ 各種負担金報告書（第1号様式）
- ⑱ 土地使用承諾書（電柱等による使用）
- ⑲ 賃貸借契約書（賃貸借契約等の契約関係書類）
（注）契約書がない場合については、賃料その他契約の内容が分かる資料の作成を依頼すること
- ⑳ 工作物等の越境の是正に関する確約書（残余不動産に隣地建物等が越境しているとき）
- ㉑ 建物等の撤去及び使用料の負担等を求めない旨の確約書（残余不動産が隣地に越境しているとき）
- ㉒ 賦課金等の債務が存在しないことの確認書
- ㉓ 清算金等の収受に係る権利及び義務が存在しないことの確認書

2 現地調査

財務局長等は、事前協議を行った後、相続財産管理人と日程調整の上、残余不動産の現地調査を行い、事前協議の内容及び現地調査の結果を踏まえ、別添2（引受けに当たり確認すべき事項）の内容について確認するものとする。

ただし、相続財産管理人による立会いが困難な場合は相続財産管理人の立会いを、公図混乱地域等の現地特定が困難な場合は現地調査を、それぞれ省略するものとして差し支えない。

3 補完・要請

財務局長等は、相続財産管理人に対して補完・要請事項がある場合は、補完・要請事項依頼書（第2号様式）により行うものとする。

なお、可能な限り現地調査時において、補完・要請事項を具体的に伝えるように努めることとし、相続財産管理人からの補完・要請事項に関する回答については、トラブル防止の観点から、補完・要請事項に関する回答様式（第3号様式）により回答を受ける

ものとする。

(注1) 残余不動産に残置された動産については、相続財産管理人に対して撤去を依頼すること。

なお、相続財産管理人において費用支出が困難である等やむを得ない事情により撤去することができなかった動産については、財務局等において廃棄するものとして取り扱うことを相続財産管理人に伝えること。

(注2) 民法第897条第1項に規定する系譜、祭具及び墳墓の所有権は、同項の規定により、残余財産とならないことに留意すること。

(注3) 残余不動産から隣接地への越境物がある場合は、相続財産管理人に対して当該越境物の撤去等を依頼することとし、当該越境物の撤去等が困難な場合は、相続財産管理人に対して隣接土地所有者から当該越境物の撤去等及び使用料の負担等を求めない旨の確約書等を徴するよう依頼すること。

また、隣接地から残余不動産への越境物がある場合は、隣接地の土地所有者又は建物所有者に当該越境物の撤去等を行うよう相続財産管理人を通じて依頼することとし、当該越境物の撤去等が困難な場合は、相続財産管理人に対して当該越境物所有者から工作物等の越境の是正に関する確約書等を徴するよう依頼すること。

(注4) 残余不動産の建物が民有地上に所在している場合は、相続財産管理人に対して、残余不動産の建物を当該民有地の所有者に取得してもらうことを依頼し、併せて、従前所有者と当該民有地の所有者が締結している契約の始期及び期間、賃料の額、支払条件、特約条項等の契約内容について相続財産管理人に確認を依頼すること。

(注5) 残余不動産の土地に老朽化等により使用に堪えない建物（第三者の権利付建物を除く）又は工作物若しくは枯損木（以下「老朽建物等」という。）が存在する場合については、当該老朽建物等の撤去及び撤去後に建物滅失登記申請を行うことを相続財産管理人に依頼すること。

4 引受け

財務局長等は、相続財産管理人と補完・要請事項について調整が完了した場合は、相続財産管理人から国庫帰属不動産引継書（第4号様式）及び添付資料を受領するとともに、相続財産管理人と引継引受財産受渡証書（第5号様式）の取交しを行うものとする。

5 登記嘱託

財務局長等は、相続財産管理人から残余不動産の受渡しを了した場合は、速やかに所有権移転登記の嘱託を行うものとする。

6 台帳整理

財務局長等は、引継引受財産受渡証書に記載された受渡日をもって国有財産台帳に

登録すること。

なお、増減事由コードは、「帰属（相続人不存在）」とする。

7 留意事項

(1) 協力要請

相続財産管理人に対する補完・要請事項は、相続財産管理人の協力を得て行われるものであることに留意すること。

(2) 清算事項

担保権が設定されたままの不動産については、担保権の抹消登記がなされるまで清算は終了していないことから、残余不動産に該当しないことに留意すること。

(3) 訴訟中の不動産

相続人不存在不動産に係る帰属（所有権や借地権等）を巡って相続財産法人を当事者とする民事訴訟が係属している場合については、当該不動産が残余不動産に該当するか未確定の状態であることから、その訴訟等において残余不動産であることが確定した後に本通達第3の手続を行うことに留意すること。

(4) 国庫帰属以前から権利者がいる残余不動産

イ 農地法（昭和27年法律第229号）第2条に規定する農地又は採草放牧地（以下「農地等」という。）については、農業委員会の農地台帳への借受人の登録の有無及び実際に耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧（以下「耕作等」という。）を行っている者の有無を相続財産管理人に確認し、耕作等を行っている者がいる場合については、国庫帰属後は国が従前所有者の貸主としての地位を承継し、国と有償による貸付契約又は従前所有者との貸付契約の変更契約（以下「貸付契約等」という。）を締結することになる旨を相続財産管理人から借受人に伝えるように依頼すること。

なお、耕作等が行われていない場合については、農地法第18条第1項に基づく手続等を経た上で賃貸借契約を解約する等、耕作等の権利の解消を相続財産管理人に依頼すること。

ロ イの場合を除き、従前所有者と賃借権者との間で賃貸借契約を締結していた場合は、国庫帰属後、国が被相続人の貸主としての地位を承継し、国と貸付契約等を締結することになる旨を相続財産管理人から賃借権者に伝えるよう依頼すること。

なお、賃貸借契約が締結されている残余不動産のうち、国有財産法、国有財産特別措置法（昭和27年法律第219号）その他法令の規定により、無償貸付又は減額譲渡若しくは減額貸付（以下「優遇措置」という。）が適用できる場合の取扱いについては、本通達第4-2-(4)により処理を行うことを相続財産管理人等に伝えること。

（注）残余不動産に地上権が設定されている場合についても、賃貸借契約を締結していた場合に準じること。

ハ 使用賃貸借契約が締結されている残余不動産のうち、国有財産法、国有財産特別

措置法その他法令の規定により無償貸付ができない不動産については、相続財産法人から取得又は相続財産法人と賃貸借契約を締結する必要がある旨を相続財産管理人及び相続財産管理人を通じて借主に伝えること。

なお、使用賃貸借契約が締結されている残余不動産の国庫帰属後の取扱いについては、本通達第4-2-(4)により処理を行うことを相続財産管理人等に伝えること。

第4 国庫帰属不動産の管理及び処分について

1 未利用国有地等の取扱い

国庫帰属不動産のうち、令和元年9月20日付財理第3206号「最適利用に向けた未利用国有地等の管理処分方針について」通達記第2-2に定める未利用国有地等の管理及び処分については、同通達により、対応するものとする。

2 権利付財産の取扱い

国庫帰属不動産のうち、従前所有者と国庫帰属不動産の権利者（以下「権利者」という。）との間で賃貸借契約を締結していた財産については、国は、従前所有者の貸主としての地位を承継するものとして、従前所有者及び権利者が締結している契約の始期及び期間、賃料の額、特約条項等の契約内容を確認の上、国庫帰属後直ちに、権利者に対して次の措置を執るものとする。

(1) 国庫帰属後の事務

財務局長等は、権利者に対して、国が従前所有者の地位を承継したこと、国と貸付契約等を締結する必要があること及び国庫帰属後の貸付料の額並びに納付方法を通知するものとする。

なお、国庫帰属後の貸付料については、引受日から3年間は従前の賃料の額とするが、消費税及び地方消費税の課税対象であるにもかかわらず、従前の賃料に消費税及び地方消費税が含まれていない場合については、従前所有者が定めた賃料に消費税及び地方消費税を加算した賃料をもって新たな貸付料とする。

また、通知に当たっては、当該財産について、国からの購入を勧めるとともに、購入が困難な場合には、将来、一般競争入札に付して第三者に売却する可能性があることを明示するものとする。

(2) 貸付契約等の締結に係る事務

イ 財務局長等は、(1)の通知後、借地契約の場合には標準契約書式に定める第14号書式、借家契約の場合には標準契約書式に定める第18号書式による貸付契約等の締結の申入れを行うものとする。

なお、標準契約書式に定める特約（貸付料に関するものを除く。以下同じ。）につき借受人との合意が得られない場合には、当該特約を従前の契約に定める内容に変更し、標準契約書式を適宜修正の上、貸付契約等を締結するものとする。

ただし、合意に至らなかった特約については、次回貸付料改定時に再度貸付契約の変更の申入れを行うものとする。

(注) 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3に定める特約のうち(1)及び(2)に加え、暴排通達記1-(1)に該当する者のみを排除対象者として、暴排通達記3-(3)に定める特約を付すものとする。

ロ 土地及び建物の貸付料は、(1)に定める貸付料をもって引き続き貸付料年額とし、3年間（従前所有者との契約において貸付料の改定日を定める特約があり、改定日が国と貸付契約等の締結を行った日から3年以内に到来する場合には当該改定日までの間）据え置くものとする。

ただし、貸付料を据え置くことが一定地域の民間実例等の実情に照らして不適当と認める場合には、貸付料の改定を行うことができるものとする。

なお、貸付料の据置期間経過後の貸付料については、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。）記第1節-第3の規定に準じて貸付料の改定を行うものとする。

ハ 借受人がイの貸付契約等の締結に応じない事案の貸付料については、ロに準じて貸付料を算定するものとする。

また、借受人がイの貸付契約等の締結に応じない事案に係る貸付料改定が諸般の事情により遅延した場合には、貸付通達に準じて処理するものとする。

(3) 集合住宅等の管理事務

イ 管理方式

国庫帰属不動産が集合住宅等の場合において、従前の管理状況のほか、建築年次、規模、構造等を勘案しつつ各々の実態に応じ、原則として、次のいずれかの管理方式によるものとする。

(1) 一括賃貸方式

一括賃貸方式とは、国が不動産貸付業者等に対して集合住宅等を一括賃貸し、当該貸付業者等が入居者の募集及び入居者への転貸並びに集合住宅等の全般的な管理を行う方法であり、財務局長等は、国庫帰属以前から従前所有者と当該貸付業者等の間で一括賃貸借契約が締結されている場合においては、当該貸付業者等を引き続き一括借受者とするものとする。

また、国庫帰属以前から一括賃貸借契約が締結されていないが当該契約を締結することが適当であると認められる場合であって、転借人になることの入居者の承諾徴求や残余不動産の引受け前に一括賃貸借契約の締結について相続財産管理人の協力が得られるときは、一括賃貸方式によるものとする。

なお、一括借受者は、原則として、次の方法により決定するものとする。

(注) 一括借受者については、本通達第4-2-(6)に留意するものとする。

A 財務局長等は都道府県単位に設立されている公益社団法人宅地建物取引業協会等（以下「協会等」という。）に協力を求め、一括借受者の候補者の推薦を協会等から受けた者のうちで、暴排通達記2の規定に基づき警察当局への照会手続を行い、その結果、同通達記1の排除対象者に該当しないことが確認された者の中から、相続財産管理人が適当と認めるものを一

括借受者とするものとする。

B また、相続財産管理人により財務局長等が適当と認める一括借受者の選定が可能な場合においては、その選定した者を一括借受者とするものとする。

なお、この場合であっても、Aの場合と同様に暴排通達記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。

C A又はBの場合によっても、一括借受者を選定できない場合は、財務局長等において次の(ロ)の管理業務委託方式による管理を行うものとする。

(ロ) 管理業務委託方式

管理業務委託方式とは、国と入居者（賃借人）とが直接貸付契約を締結し、建物の管理業務を国において別途民間管理業者に委託する方法であり、本通達第4-2-(3)-イ-(イ)の一括賃貸方式によらない場合においては、原則としてこの方式とするものとする。

また、管理受託者は、原則として、次の方法により決定するものとする。

A 国庫帰属以前から民間管理業者との間で管理業務委託契約が締結されている場合で、当該管理業者が業務を確実に遂行すると認められ、かつ、財産管理上引き続き当該管理業者との間で委託契約を締結することが適当であるときは、一般競争入札等により新たな委託業者を選定するまでの間、財務局長等は当該管理業者との間で管理業務委託契約を締結するものとする。

(注) 引き続き国庫帰属以前からの民間管理業者と契約する場合は、本通達第4-2-(6)に留意すること。

B 国庫帰属以前に管理業務の委託がなされておらず、新たに管理業務を委託する必要が認められる場合には、財務局長等において一般競争入札等により民間管理業者を決定するものとする。

(注) 管理業務委託方式による場合においては、次の管理業務を委託する。

① 設備管理業務

(i) 建物表層部の外観点検

(ii) 屋外施設の外観点検及び清掃

(iii) 電気設備の点検

(iv) 給排水設備、消防・防災設備等の外観点検及び法定点検

② 賃借人への対応

(i) 賃借人からの苦情等に対応（居住者間の苦情を除く。）

(ii) 賃借人の退去時の立会

③ その他の事務

共益費の徴収及び支払業務等の具体的事例に即して必要とされる業務

ロ 貸付契約等の取扱い

(イ) 契約書式

A 一括賃貸方式による場合

国庫帰属後に、国との間で貸付契約等を締結する場合における契約書式は標準契約書式に定める第20号書式を基にするものとし、暴排通達記3に定める特約のうち(1)及び(2)に加え、暴排通達記1-(1)に該当する者のみを排除対象者として、暴排通達記3-(3)に定める特約を付すものとする。

B 管理業務委託方式による場合

(A) 国庫帰属後に、国との間で管理業務委託契約を改めて締結する場合における契約書式は、第6号様式によるものとする。

(B) 入居者（賃借人）及び国との間で締結する場合における契約書式は、標準契約書式に定める第19号書式によるものとし、暴排通達記3に定める特約のうち(1)及び(2)に加え、暴排通達記1-(1)に該当する者のみを排除対象者として、暴排通達記3-(3)に定める特約を付すものとする。

(ロ) 損害保険の付保

A 損害保険の内容

財務局長等は、多数の居住者の生活拠点となっている集合住宅等において不測の事故が発生した場合において、施設の復旧あるいは賠償に多大な費用負担を余儀なくされる恐れがあることから、国及び管理主体のコスト負担を極力軽減するため、各々の管理方式を設定するとき、施設の内容及び規模に応じて、別添3（損害保険の内容）に定める損害保険を付保させるものとする。

B 付保の方法

(A) 財務局長等は、管理方式が一括賃貸方式の場合、国との貸付契約等の締結後、速やかに損害保険契約を締結するよう一括借受者に依頼するものとする。

(B) 財務局長等は、本通達第4-2-(3)-イ-(ロ)により管理業務委託契約を締結する場合においては、管理受託者として管理上の過失に伴う賠償責任を担保するため、国を共同被保険者とする賠償責任保険を付保するよう依頼するものとする。

(ハ) 貸付料又は委託手数料の算定方法

A 一括賃貸方式による場合

財務局長等は、本通達第4-2-(2)-ロにおいて据え置くこととした貸付料が損害保険を付保させることを条件としたものとなっていなかった場合又は貸付通達に基づき貸付料を算定する場合において、民間の取引慣行に準拠して損害保険を付保させることを条件とした貸付料を算定するものとする。

B 管理業務委託方式による場合

財務局長等は、管理住宅戸数に応じた民間における委託手数料（月額賃料に対する割合）の実態について、本通達第4-2-(3)-イ-(イ)-Aの協会を通して調査の上、決定するものとする。

なお、給水貯水槽の清掃点検、消防用設備点検等については、特殊な技術や資格を有する技術員が必要とされること等から、委託手数料に一律に加算することがないため、別途積算の上、決定するものとする。

(4) 優遇措置の取扱い

財務局長等は、国庫帰属前から優遇措置を適用することができる用途として賃貸借契約又は使用貸借契約が締結されている不動産について、国庫帰属後においても継続して地方公共団体等に貸し付ける場合においては、平成14年3月29日付財理第1169号「優遇措置の取扱いについて」通達により処理を行うものとする。

なお、使用貸借契約が締結されている場合において、契約の相手方が個人である等、優遇措置を適用することができない場合については、国は使用貸借契約を継続しない旨を伝えるとともに返還を求めるとし、相手方が返還に応じない場合については、平成13年3月30日付財理第1266号「不法占拠財産取扱要領」通達に基づき解決を図るものとする。

(注) 顧問弁護士等に相談した結果、相手方に返還を求めることが権利の濫用に当たるとおそれがある場合の処理については、本通達第7により本省と協議するものとする。

(5) 定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第22条の規定に基づく定期借地権又は同法第23条の規定に基づく事業用定期借地権）が設定されている財産の取扱い

イ 基本事項

国庫帰属に伴う契約変更は、国が従前所有者の地位を承継したことに伴い、国と権利者との合意に基づき、公正証書等による原契約の一部を変更するものであり、権利者と締結する貸付契約書にその旨を明記した上、公正証書等原契約書の写しを添付するものとする。

ロ 貸付期間

貸付期間は、当該契約の変更を行う日を始期とし、原契約の期間満了日をその終期とする。

ハ 貸付料

(イ) 貸付料基礎額は、近傍類似の民間賃貸実例又は民間精通者（不動産鑑定業者等）の意見価格等を参考として、算定するものとする。

(ロ) 貸付料年額は、貸付料基礎額又は貸付通達別添 1「普通財産貸付料算定基準」（以下「貸付料算定基準」という。）の第1-1-(3)の規定を準用して求めた額とするものとする。この場合において、当該規定中「改定前の直近分として通知している貸付料」とあるのは、「契約の変更を行う前の貸付料年額」と読み替えるものとする。

ニ 特約事項

(イ) 定期借地契約であることに鑑み、次の特約事項を付すものとする。

A 貸付期間満了後契約の更新は行われなないこと。

B 建物改築による貸付期間の延長は行われなないこと。

C 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。

D 国の承認を得て貸付物件を第三者に転貸し又は貸付相手方が建設した建物その他工作物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、建物の敷地が定期借地権に基づくものであり、貸付期間の満了により借地権が消滅し、建物を取り壊すことを明示すること。

(ロ) 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とともに、これに違反した場合は、貸付料年額（貸付料算定基準の第1-1-(3)による措置を講じているものについては第一年次の貸付料年額）を違約金（当該違約金の額が10,000円未満の場合には、10,000円とする。）として徴する旨の特約を付すものとする。

貸付期間が満了するときは貸付期間満了日まで、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、国に更地で返還すること。

(ハ) 事業用定期借地契約の場合は、権利者と締結する貸付契約書に事業内容を明記したうえ、次の特約条項を付すものとする。

貸付契約書に定めた事業内容を変更しようとするときは、事前に変更内容について申請し、国の承認を受けなければならないこと。

(ニ) 暴力団排除に関する取組として、暴排通達記3に定める(1)及び(2)に加え、暴排通達記1-(1)に該当する者のみを排除対象者として、暴排通達記3-(3)に定める特約を付すものとする。

ホ 契約書式

変更契約を締結する場合の契約書式は、第7号様式（国有財産有償貸付契約書（一般定期借地、時価、分割納付（国庫帰属財産用））又は第8号様式（国有財産有償貸付契約書（事業用定期借地、時価、分割納付（国庫帰属財産用））によるものとする。

ヘ 定期借地権の譲渡及び増改築等の取扱いについて

(イ) 定期借地権の譲渡

定期借地権の譲渡の承認申請があったときは、貸付通達記第4節-第2-1の規定により処理するものとし、定期借地権等の譲渡の承認に当たっては、借地権等の譲渡において名義書換承諾料の授受の慣行のある地域に所在する場合にかかわらず、名義書換承諾料の徴求は行わないものとする。

なお、本件取扱いについては、今後の定期借地契約における民間取引の動向に留意するものとする。

(ロ) 増改築等

貸付相手方が貸付土地上の建物の増改築等を行う場合には、貸付通達記第4節-第3-1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通知させるものとする。

(6) 暴力団排除に関する取組み

イ 国庫帰属不動産について、国庫帰属以前から被相続人が不動産業者等に管理業務を委託している場合等においては、当該管理者が暴排通達記1に規定する排除対象者に該当するか否か、暴排通達記2の規定に基づき警察当局への照会を行い、この結果、排除対象者に該当しないことが判明した場合には、一般競争入札により貸付の相手方を選定するまでの間、従前の受託者と随意契約によることとして差し支えない。

なお、警察当局への照会の結果、排除対象者であることが確認された場合には、相続財産管理人に管理者の変更の協力を依頼するものとする。

ロ 一般競争入札等により管理者を選定するに当たっては、暴力団を排除するため、暴排通達に基づき必要な措置を講ずるものとする。

(7) 民有地上の建物の取扱い

財務局長等は、国庫帰属された建物が民有地上にある場合は、従前所有者の借地権者としての地位を承継するので、従前所有者と当該土地所有者が締結している契約の始期、期間、賃借料の額、支払条件、特約条項等の契約条件について検討し、国に不利とならないよう適切な貸付契約等を締結するものとする。

(8) 農地の取扱い

財務局長等は、国庫帰属された農地等について、当該農地等が所在する地域の都市計画上の用途区分に応じ、次に掲げる事項に留意の上、処分するものとする。

なお、当該農地等が所有権以外の権原に基づいて耕作等の事業を行う土地（所有権に基づいて耕作等の事業を行う土地を耕作等の事業を行う権利を除いて国庫帰属し所有権以外の権原に基づいて耕作の事業等を行う土地となった場合を含む。）である場合においては、権利者に対して当該農地等の売却（売却が困難である場合においては貸付け）を行うものとする。

また、権利者の同意がある場合においては、当該権利の付着した農地等として、一般競争入札により農耕適格者に売却するものとする。

イ 国庫帰属された農地等を農地等として売却する場合（ただし、売却する場合の相手方は、農業委員会から買受適格者として証明された者に限られる。）においては、農地法第3条第1項に基づく許可が必要となることから、あらかじめ農業委員会その他必要な関係者と所要の調整を行うものとする。

ロ 国庫帰属された農地等を転用する目的で売却する場合においては、農地法第5条第1項に基づく許可又は届出が必要となることから、あらかじめ農業委員会その他必要な関係者と所要の調整を行うものとする。

3 その他の財産の取扱い

財務局長等は、本通達第4-1及び2以外の財産については、財産の現況を踏まえ、関係する通達に基づき適切に管理を行うものとする。

4 国庫帰属不動産に残置された動産の取扱い

国庫帰属不動産に残置された動産については、財務局長等において廃棄することと

なるが、それ以外の方法により処理することが適当と判断される場合は、財務局等所属の物品管理官又は分任物品管理官に引継ぐものとする。

第5 その他の国庫帰属不動産等について

1 民法第959条以外の規定により国庫に帰属する不動産について

一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）等の規定により国庫帰属される不動産については、本通達第2から第4に準じて取り扱うものとする。

なお、国有財産台帳に登載する場合の増減事由コードは、「帰属（その他）」とする。

2 国有財産法第2条第1項第4号に規定する国有財産について

国有財産法第2条第1項第4号に規定する地上権、地役権等については、本通達第2から第4に準じて処理を行うものとする。

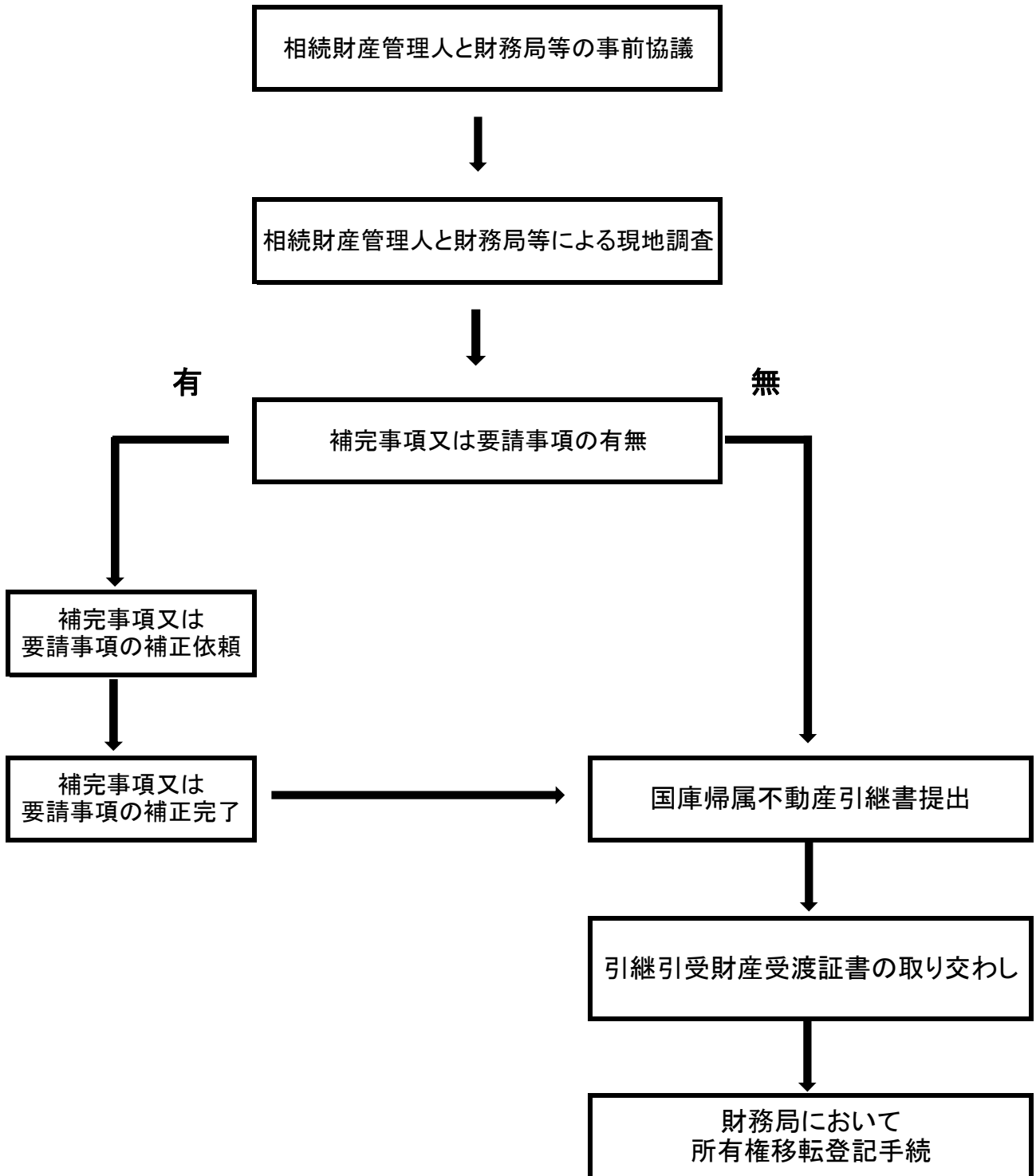
第6 国庫帰属不動産の円滑な引受けに向けた体制の構築について

国庫帰属不動産の円滑な引受けについては、家庭裁判所や不動産に関する専門機関と協力体制を構築することにより、相続財産管理人から財務局等に対して早期段階での相談・照会が見込まれるとともに、将来的に国庫帰属が見込まれる財産を把握できる効果も期待できるため、財務局長等は、家庭裁判所や不動産に関する専門機関との協力体制の構築に努めるものとする。

第7 本省協議

財務局長等は、本通達により処理することが適当でない認められる場合又は国有財産法第2条第1項第2号に規定する船舶、航空機等の国庫帰属に係る取扱いについて相続財産管理人から相談があった場合は、本省と協議の上、個別に処理方針を定めるものとする。

事務フロー図



別添 2

○ 引受けに当たり確認すべき事項

1 土地に係る事項

(1) 共通関係

イ 権利等関係

- (イ) 不動産登記簿に担保権が設定されていないか。
- (ロ) 共有持分の不動産登記がされていないか。
- (ハ) 権利の帰属に争いはないか。
- (ニ) 入会権はないか。

ロ 境界関係

- (イ) 国庫帰属申請地と隣接の境界点には境界標はあるか。
- (ロ) 地積測量図と現況は整合しているか。

ハ 相隣関係（越境が確認された場合）

- (イ) 隣地の建物等の国庫帰属申請土地への越境状況
 - A 「工作物等の越境の是正に関する確約書」は提出されており、内容は適当か。
 - B 同確約書が未提出の場合は、確約書を求めることは適当か。
- (ロ) 国庫帰属申請土地上にある建物等の越境状況
「建物等の撤去及び使用料の負担等を求めない旨の確約書」は提出されており、内容は適当か。

ニ 道路関係

- (イ) 無道路地の場合、通行承諾書（図面関係を含む）の内容は適当か。
- (ロ) 国庫帰属申請土地の私道部分は、一体利用申請されたものか。
- (ハ) 国庫帰属申請土地は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項に規定する道路に接面しているか。

ホ 土地区画整理事業等関係

- (イ) 対象地区に該当しているか。
該当している場合については、「賦課金等の債務が存在しないことの確認書」、「清算金等の収受に係る権利及び義務が存在しないことの確認書」は提出されているか。
- (ロ) 仮換地（一時利用地）の指定はされているか。

ヘ 国庫帰属後の費用負担関係

- (イ) 土壌汚染の蓋然性が高い場合、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）第 6 条に規定する要措置区域もしくは同法第 11 条に規定する形質変更時要届出区域、同法第 3 条から第 5 条に規定する調査命令対象地又は同法第 14 条に規定する申請地に該当していないか。
- (ロ) 該当する場合、所要の対策工事等、調査は実施済みか。
- (ハ) 地下に埋設物は存在しないか。

- (ニ) 農地法の転用許可・手続はなされているか。
- (ホ) 土地改良区に含まれているか。
- (ハ) 現状を維持するために、土留等の工事は必要か。

ト 通常の引渡行為関係

- (イ) 建物滅失登記手続はなされているか。
- (ロ) 国庫帰属申請土地に廃棄物を含む動産（不動産の従物を除く）は存在しないか。
- (ハ) 生産緑地に該当する場合に買取り手続はなされているか。

チ 開発行為等関係

- (イ) 市街化区域外に所在する場合に宅地造成ができるか。
- (ロ) 都市計画法の開発許可基準等に適合しているか。
- (ハ) 建物の建築ができない等法令制限はないか。
- (ニ) がけ地、地形狭長、著しく不整形地ではないか。

リ 正常取引関係

過去に生じた事件、事故その他の事情により、正常な取引が行われたい可能性はないか。

(2) 土地・建物使用収益関係

イ 使用収益権の範囲関係

- (イ) 賃借権を証する契約書等はあるか。
- (ロ) 賃借権の範囲を示す境界はあるか。
- (ハ) 賃借権者ごとの実測図と現況は一致しているか。
- (ニ) 使用収益権の範囲は明確か。

ロ 契約内容関係

- (イ) 賃貸料、借受地代、及び契約条項は適当か。
- (ロ) 正当な契約に基づき使用収益されているか。

ハ 一体利用関係

一体利用の現状把握は適切か。

ニ 公序良俗関係

風俗営業、暴力団事務所等の用途に供されていないか。

2 建物に係る事項

- (1) 財産目録に記載のない建物は存在しないか。
- (2) 建物内に動産（不動産の従物を除く）は存在しないか。
- (3) 建物の登記はあるか。
- (4) 設計図はあるか。ある場合に現況と一致しているか。
- (5) 耐用年数を満了した建物でも通常使用は可能か。また、空家等対策の推進に関する特別

措置法の特定空き家に指定されていないか（助言勧告等が出ていないか）。

- (6) アスベスト又はPCBが含有されている可能性はないか。
- (7) 建築基準法等の法令に違反して建築されていないか。
- (8) 工場等で維持・管理に特殊技能を要するものではないか。

3 工作物及び立木竹に係る事項

(1) 工作物 設計図等はあるか。ある場合に現況と一致しているか。

(2) 立木竹

イ 登記されている場合、登記事項証明書と現況は一致しているか。

ロ 樹齢・樹種等を特定した書類と現況は一致しているか。また、森林の土地所有者届出は行っているか。

※ 財産の特性により適宜追加等して差し支えない。

損 害 保 険 の 内 容

区 分	物（火災・機械）保険			賠償責任保険	
種 類	住宅（店舗）総合保険	地震保険	機 械 保 険 ビル付帯設備 包括契約特約	施設賠償責任保険	昇降機賠償責任保険
目 的	地震を除く火災、水災による物的損害を補償	地震による物的損害	凍結による給水配管の亀裂等機会設備事故による物的損害を復旧するための補償	建物の構造上の欠陥や維持管理の不備によって生じた事故に起因して、第三者の身体、生命を害したり、財物を損壊した場合の賠償責任を補償	エレベーターの構造上の欠陥や維持管理の不備によって生じた事故に起因して、第三者の身体、生命を害したり、財物を損壊した場合の賠償責任を補償
保 険 金 額	建物の時価額	住宅保険の保険金額の30%	再調達価額	対人事故の場合 1名当たり 1億円 1事故当たり 5億円 対物事故の場合 1事故当たり 5千万円	
契約の締結方法	建物所有者である国を被保険者とした保険契約を一括借受者において締結する。（この場合の保険料は、一括借受者の負担とし、貸付料において考慮する）。			国及び一括借受者等を共同被保険者とした保険契約を一括借受者等において締結する（この場合の保険料は、一括借受者等の負担とし、貸付料において考慮する）。	
保険金の取扱い	国の保険金受領権限をあらかじめ一括借受者に付与し、保険事故が生じた際の復旧等に必要な措置を講じさせる。 （保険金受領権限を付与するための通知書は、別表のとおり）			1 一括借受者等の責任の範囲内（有過失）の場合には、直接一括借受者等に保険金が支払われる。 2 一括借受者が無過失の場合には、建物の所有者である国の責任となるため、物保険の場合と同様の手続をとる。	

別 表

通 知 書

(保険会社)

殿

令和 年 月 日

(甲)

(乙)

甲は乙に対して、下記保険契約に基づき本通知書作成日以降において貴社より支払われる一切の保険金請求及び受領に関する権限を付与しましたので、甲・乙連署して通知します。

なお、甲が貴社に対して書面で別途取消通知をなしたときは、当該書面が貴社に到達したときに、乙の前記権限は消滅するものとします。

(保険契約の表示)

- 保険契約の種類・名称
- 保険証券番号
- 保険契約者 乙
- 被 保 険 者
- 保 険 会 社
- 保 険 期 間

上記御通知いただきました事項を了承しました。

令和 年 月 日

(※ 3部作成し、甲、乙及び保険会社で保有)

〇〇財務局長 殿

(相続財産管理人)

住所

氏名.....

各種負担金報告書

国庫帰属財産にかかる各種負担金等の調査結果を報告します。

記

1. 国庫帰属財産

所在地

2. 調査結果 (該当する□をチェックしてください。)

(1) 下水道受益者負担金

確認場所 (.....)

□非受益地 □受益地	┌	□全額支払済	→	□残額支払
		□一部支払済		
		□全額猶予措置 → □猶予措置解除 → □全額支払		

(2) 農業用用水賦課金等 [登記地目が農地でない場合は不要]

確認場所 (.....)

□非受益地 □受益地 → □転用決済手続き並びに転用決済金支払済

(3) 農業用排水賦課金等 [登記地目が農地でない場合は不要]

確認場所 (.....)

□非受益地 □受益地 → □転用決済手続き並びに転用決済金支払済

(4) アーケード賦課金等

確認場所 (.....)

□未設置 □設置済	┌	□負担金 無
		□負担金 有 → □所要手続並びに全額支払

(5) その他負担金等

確認場所 (.....)

□ 無 □ 有 → □ 所要手続並びに全額支払

(負担金の内容等:.....)

3. 添付資料 (今回の調査で各種負担金等を清算した場合)

□領収証書等の写し

□精算金の参考書類

※ 財産の特性により適宜様式を修正して差し支えない。

亡〇〇〇〇相続財産管理人
弁護士 〇〇 〇〇 殿

〇〇財務局（〇〇）財務事務所
管財課長（統括官）〇〇 〇〇

不動産の国庫帰属に関する補完・要請事項に係る対応依頼

下記財産について、別紙の補完・要請事項への対応方よろしくをお願いします。
なお、本件に対する処理結果については、別添様式により報告いただきますようお願いいたします。

【補完・要請事項がない場合】
令和〇〇年〇〇月〇〇日付で提出のあった下記財産にかかる標記については、補完・要請事項はありませんので、国庫帰属不動産引継書（様式例添付）を提出願います。

記

所在地	〇〇市〇〇区〇〇〇〇
地目	宅地
地積	〇〇㎡

【照会・問合せ先】
〒000-0000 〇〇市〇〇区〇〇〇
〇〇財務局〇〇統括
担当 〇〇、〇〇
電話 000-000-0000 内線〇〇〇〇

別添

補完事項又は要請事項

補完事項	
項 目	内 容
1.	
2.	
3.	

要請事項	
項 目	内 容
1.	
2.	
3.	

以 上

※ 財産の特性により適宜様式を修正して差し支えない。

第3号様式

令和〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇財務局〇〇財務事務所
管財課長（統括官） 〇〇〇〇 殿

〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番地
被相続人〇〇〇〇 相続財産管理人
〇 〇 〇 〇

不動産の国庫帰属に関する補完・要請事項の完了報告について

令和〇〇年〇〇月〇〇日付「不動産の国庫帰属に関する補完・要請事項のお願い」により貴職から依頼のあった補完・要請事項について、下記のとおり報告します。

記

補完事項 〇〇〇〇について

××××××××××××××××××××××××のとおり完了した。

（添付資料）

.....

要請事項 □□□□について

××××××××××××××××××××××××のとおり調査を行い、結果は以下の通りである。

・
・

（添付資料）

.....

※ 財産の特性により適宜様式を修正して差し支えない。

国庫帰属不動産引継書

財務省〇〇財務局〇〇財務事務所長 殿

〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番地
被相続人〇〇〇〇 相続財産管理人
〇〇〇〇

下記の不動産を引き継ぎます。

記

1. 不動産の表示（下記不動産に残置する動産を含む）

所在	区分	地目	地積（㎡）	摘要
〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番	土地	宅地		
〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番地	建物	居宅		（家屋番号）

2. 引継の事由

上記不動産は、

本籍 〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番
最後の住所 〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番地
亡 〇〇〇〇

の所有不動産であるところ、上記被相続人〇〇〇〇は相続人のあることが明らかでなく、民法（明治29年法律第89号）第951条・第952条・第953条・第957条・第958条・第958条の2・第958条の3の所定の手続を経て、民法第959条に基づき国庫へ帰属させるものである。

なお、上記不動産に残置する動産については、貴局（所）において廃棄処分することに異議を申し立てない。

3. 財産の現況

(1) 土地

本件土地は、更地部分と賃貸部分とがある。

① 更地部分 〇〇〇㎡（ただし公簿面積）
（実測面積〇〇〇㎡）

② 賃貸部分 〇〇〇㎡（実測面積）

賃貸借契約書は別添のとおりであるが、賃料は令和〇〇年〇〇月分まで領収済である。

- (2) 建物
(利用状況を記載する。)

4. その他参考事項

- (1) 被相続人死亡場所及び年月日
〇〇市〇〇区〇〇病院 令和〇〇年〇〇月〇〇日
- (2) 相続財産管理人選任審判年月日
令和〇〇年〇〇月〇〇日
- (3) 相続人搜索の公告期間満了日
令和〇〇年〇〇月〇〇日
- (4) 特別縁故者への分与審判年月日
令和〇〇年〇〇月〇〇日
- (5) 審判確定日
令和〇〇年〇〇月〇〇日
- (6) その他

5. 添付資料（添付した資料名を記載する。すでに提出済の資料により対応できる場合については、提出不要）

- ① 財産目録（裁判所に提出した財産目録の写し）
- ② 位置図・案内図
- ③ 公図（写し）
- ④ 実測図（地積測量図）
- ⑤ 建物図面（建物設計図面、建物所在図等）
- ⑥ 境界線に関する確認書
- ⑦ 不動産登記事項証明書（全部事項証明書）
- ⑧ 相続財産管理人資格証明書（相続財産管理人選任審判書謄本写し又は選任公告官報写し）
- ⑨ 相続財産管理人印鑑証明書（家庭裁判所等の証明があるもの）
- ⑩ 相続財産管理人の身分証明書の写し（本人確認書類）
- ⑪ 民法第 957 条及び第 958 条の手続完了を証する書類
- ⑫ 民法第 958 条の 3 の審判確定又は申立てのなかったことの裁判所の証明書
- ⑬ 固定資産税評価証明書及び納税証明書
- ⑭ 残余不動産の権利関係を証する書類
- ⑮ 所有権移転登記承諾書
- ⑯ 相続関係説明図
- ⑰ 現況写真（事前協議・打合せから 1 か月以内が望ましい）
- ⑱ 各種負担金報告書（別紙第 1 号様式）
- ⑲ 土地使用承諾書（電柱等による使用）
- ⑳ 賃貸借契約書（賃貸借契約等の契約関係書類）
- ㉑ 工作物等の越境の是正に関する確約書（残余不動産に隣地建物等が越境しているとき）
- ㉒ 建物等の撤去及び使用料の負担等を求めない旨の確約書（残余不動産が隣地に越境し

ているとき)

- ㊸ 賦課金等の債務が存在しないことの確認書
- ㊹ 清算金等の収受に係る権利及び義務が存在しないことの確認書
- ㊺ 引継引受財産受渡証書

※ 財産の特性により適宜様式を修正して差し支えない。

第5号様式

引継引受財産受渡証書

受渡 令和〇〇年〇〇月〇〇日

渡 〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番地
被相続人〇〇〇〇 相続財産管理人 〇 〇 〇 〇

受 財務省〇〇財務局〇〇財務事務所長 〇 〇 〇 〇

民法（明治29年法律第89号）第959条の規定に基づき、下記不動産の受渡を了した。

記

不動産の表示（不動産に残置する動産を含む）

（土地）

所在 〇〇市〇〇区〇〇町
地番 〇〇番〇〇
地目 宅地
地積 〇〇〇. 〇〇平方メートル

（建物）

所在 〇〇市〇〇区〇〇町
家屋番号 〇〇番〇〇
種類
構造
床面積 〇〇〇. 〇〇平方メートル

第6号様式

国有財産管理業務委託契約書

委託者国（以下「委託者」という。）と受託者〇〇（以下「受託者」という。）は、次の条項により、国有財産の管理業務委託契約を締結する。

（契約の目的）

第1条 受託者は、第6条に掲げる業務を行い、委託者は、受託者にその対価を支払うものとする。

（権利義務の譲渡等）

第2条 受託者は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ、委託者の承諾を得た場合は、この限りでない。

（一括委任の禁止）

第3条 受託者は、業務の全部又は一部を第三者に委任してはならない。ただし、あらかじめ、委託者の承諾を得た場合はこの限りでない。

（委託対象物件）

第4条 委託者は、受託者に対し次の物件に係る管理業務を委託する。

物 件 名
所 在 地
構 造
規 模
敷地面積
延床面積

（業務委託の期間）

第5条 業務委託の期間は、 年 月 日から 年 月 日までの1年間とする。ただし、借主が全て退去した場合は退去の日までとする。

（管理業務の内容）

第6条 委託者が受託者に委託する管理業務は、別に定める業務仕様書に掲げる業務とする。

（契約保証金）

第7条 委託者は、本契約にかかる受託者が納付すべき契約保証金を免除するものとする。

（善管注意義務）

第8条 受託者は、善良なる管理者の注意をもって、委託された業務を行わなければならない。

（機密漏洩の禁止）

第9条 受託者及び受託者の職員は、委託業務を遂行するについて知り得た一切の秘密を外部に漏らしてはならない。

(借主に対する説明)

第 10 条 受託者は、第 6 条の規定により委託者から委託された管理業務の内容を、管理業務の開始後、速やかに借主に説明しなければならない。

(管理費用の負担)

第 11 条 委託物件の清掃、点検等業務の実施に必要な費用は、受託者の負担とする。ただし、修繕及び法定点検に必要な費用については、委託者の負担とする。

(業務委託料)

第 12 条 第 5 条に定める期間にかかる業務委託料は、
円 (うち消費税及び地方消費税
円) とする。ただし、第 5 条のただし書きにより業務委託の期間が終了した場合には、日割計算により算定した額とする。

(業務委託料の支払)

第 13 条 受託者は、毎四半期の管理業務を完了したときは、その四半期の業務委託料の支払を請求することができる。

2 委託者は、前項の規定による適法な請求を受けたときは、その日から起算して 30 日以内に業務委託料を支払わなければならない。

(遅延利息)

第 14 条 委託者は、自己の責に帰すべき理由により、前条に規定する期間内に請求金額を支払わなかった場合は、期間満了の日の翌日から起算して支払の日までの日数に応じ、請求金額に対して年〇%の割合で計算した遅延利息を支払うものとする。ただし、その金額に百円未満の端数があるとき、又はその金額が百円未満であるときは、その端数金額またはその金額を切り捨てるものとする。

(監督職員)

第 15 条 委託者は、監督職員を定めた場合は、氏名を受託者に通知しなければならない。監督職員を変更したときも同様とする。

2 監督職員は、この契約書の他の条項に定めるもの及びこの契約書に基づく委託者の権限とされる事項のうち、委託者が必要と認めて監督職員に委任したもののほか、仕様書で定めるところにより、次に掲げる権限を有する。

- (1) 契約の履行についての受託者に対する指示、承諾又は協議
- (2) 仕様書に基づく業務状況の立会い及び検査

(業務記録の整備及び報告)

第 16 条 受託者は、管理業務の実施状況に関する業務記録を整備するとともに、毎月末において、別に定める管理受託業務報告書を作成し、速やかに前条に規定する監督職員を経由して委託者に提出しなければならない。

2 委託者又は委託者が検査を行うものと定めた職員 (以下「検査職員」という。) は、前項の規定による報告を受けた日から 10 日以内に検査を行わなければならない。

この場合において、委託者又は検査職員は必要に応じて受託者の立会いを求めることができる。

(借主の退去の通知)

第 17 条 委託者は、目的物件の住戸から借主が退去することとなった場合には、直ちに受託者に通知するものとする。

(談合等の不正行為に係る解除)

第 18 条 委託者は、本契約に関し、受託者が次の各号のいずれかに該当するときは、契約の全部又は一部を解除することができる。

(1) 公正取引委員会が、受託者又は受託者の代理人に対して私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律 54 号。以下「独占禁止法」という。）第 7 条又は第 8 条の 2（同法第 8 条第 1 号又は第 2 号に該当する行為の場合に限る。）の規定による排除措置命令を行ったとき、同法第 7 条の 2 第 1 項（同法第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令を行ったとき、又は同法第 7 条の 2 第 18 項若しくは第 21 項の規定による課徴金の納付を命じない旨の通知を行ったとき。

(2) 受託者又は受託者の代理人（受託者又は受託者の代理人が法人の場合は、その役員又は使用人）が刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 若しくは第 198 条又は独占禁止法第 89 条第 1 項若しくは第 95 条第 1 項第 1 号の規定による刑の容疑により公訴を提起されたとき。

2 受託者は、本契約に関して、受託者又は受託者の代理人が前項各号に該当した場合には、速やかに、当該処分等に係る関係書類を国に提出しなければならない。

(談合等の不正行為に係る違約金)

第 19 条 受託者は、本契約に関し、次の各号のいずれかに該当するときは、委託者が契約の全部又は一部を解除するか否かにかかわらず、金〇〇〇円（第 12 条に記載した支払手数料等の限度額の 100 分の 10 に相当する額）を違約金として委託者が指定する期日までに支払わなければならない。

(1) 公正取引委員会が、受託者又は受託者の代理人に対して独占禁止法第 7 条又は第 8 条の 2（同法第 8 条第 1 号又は第 2 号に該当する行為の場合に限る。）の規定による排除措置命令を行い、当該排除措置命令又は同法第 66 条第 4 項の規定による当該排除措置命令の全部を取り消す審決が確定したとき。

(2) 公正取引委員会が、受託者又は受託者の代理人に対して独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項（同法第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令を行い、当該納付命令又は同法第 66 条第 4 項の規定による当該納付命令の全部を取り消す審決が確定したとき。

(3) 公正取引委員会が、受託者又は受託者の代理人に対して独占禁止法第 7 条の 2 第 18 項又は第 21 項の規定による課徴金の納付を命じない旨の通知を行ったとき。

(4) 受託者又は受託者の代理人（受託者又は受託者の代理人が法人の場合は、その役員又は使用人）が刑法第 96 条の 6 若しくは第 198 条又は独占禁止法第 89 条第 1 項若しくは第 95 条第 1 項第 1 号の規定による刑が確定したとき。

2 受託者は、前項第 4 号に規定する場合に該当し、かつ次の各号のいずれかに該当するときは、前項の違約金のほか、金〇〇〇円（第 12 条に記載した支払手数料等の限度額の 100 分の 5 に相当する額）を違約金として委託者が指定する期日までに支払わなければならない。

- (1) 公正取引委員会が、受託者又は受託者の代理人に対して独占禁止法第7条の2第1項及び第7項の規定による納付命令を行い、当該納付命令又は同法第66条第4項の規定による当該納付命令の全部を取り消す審決が確定したとき。
 - (2) 刑の確定において、受託者が違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。
 - (3) 受託者が委託者に対し、独占禁止法等に抵触する行為を行っていない旨の誓約書を提出しているとき。
- 3 受託者は契約の履行を理由として、前2項の違約金を免れることができない。
- 4 第1項及び第2項の規定は、第22条に定める損害の額が違約金を超過する場合において、委託者がその超過分の損害につき請求することを妨げない。

(契約の解除)

第20条 委託者は、次の各号の一に該当することとなったときは、本契約を解除することができる。この場合、受託者は委託者に対して契約解除による損害賠償の請求を行わないものとする。

- (1) 受託者が、本契約に定める条項に違反したとき。
 - (2) 受託者又は受託者の職員に不当な行為があったとき。
 - (3) その他、委託者が本契約を存続することを適当でないと認めるとき。
- 2 委託者は、前項及び次条の規定により契約を解除したときは、受託者の請求により解除日までの業務委託料を日割計算により受託者に支払わなければならない。

(暴力団の排除)

第21条 委託者は、受託者が次の各号の一に該当すると認められるときは、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
- 2 委託者は、受託者が自ら又は第三者を利用して次の各号の一に該当する行為をした場合は、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。
- (1) 暴力的な要求行為
 - (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - (3) 取引に関して脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - (4) 偽計又は威力を用いて委託者の業務を妨害する行為

(5) その他前各号に準ずる行為

- 3 受託者は、前2項各号の一に該当する者（以下「解除対象者」という。）を再受託者（第3条に基づき委託者が承諾した再受託以降のすべての受託者を含む。）としないことを確約する。
- 4 受託者は、契約後に再受託者が解除対象者であることが判明したときは、直ちに当該再受託者との契約を解除し、又は再受託者に対し契約を解除させるようにしなければならない。
- 5 委託者は、受託者が、再受託者が解除対象者であることを知りながら契約し、若しくは再受託者の契約を承認したとき、又は正当な理由がないのに前項の規定に反して当該再受託者との契約を解除せず、若しくは再受託者に対し契約を解除させるための措置を講じないときは、本契約を解除することができる。
- 6 委託者は、第1項、第2項及び第5項の規定により本契約を解除した場合は、これにより受託者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。
- 7 受託者は、委託者が第1項、第2項及び第5項の規定により本契約を解除した場合において、委託者に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
- 8 受託者は、自ら又は再受託者が、暴力団、暴力団員、社会運動・政治運動標ぼうゴロ等の反社会的勢力から不当要求又は業務妨害等の不当介入（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、これを拒否し、又は再受託者をして、これを拒否させ、速やかに不当介入の事実を委託者に報告するとともに、警察への通報及び捜査上必要な協力を行うものとする。

(損害賠償)

- 第22条 委託者が国家賠償法（昭和22年法律第125号）第1条第1項等に基づき第三者に対する賠償を行ったときは、委託者は受託者に対し、当該第三者に支払った損害賠償額（当該損害の発生について委託者の責めに帰すべき理由が存する場合は、委託者が自ら賠償の責めに任ずべき金額を超える部分に限る。）について求償することができる。
- 2 受託者が民法（明治29年法律第89号）第709条等に基づき第三者に対する賠償を行った場合であって、当該損害の発生について委託者の責めに帰すべき理由が存するときは、受託者は委託者に対し、当該第三者に支払った損害賠償額のうち自ら賠償の責めに任ずべき金額を超える部分について求償することができる。
 - 3 管理業務を実施するに当たり、受託者が故意又は過失により委託者に損害を加えた場合には、受託者は当該損害に対する賠償の責めに任ずるものとする（ただし、当該損害の発生につき、委託者の責めに帰すべき理由が存するときは、当該委託者の過失割合に応じた部分を除く。）。

(契約の費用)

第23条 本契約の締結に関して必要な一切の費用は、すべて受託者の負担とする。

(信義誠実の義務及び疑義の決定)

第24条 委託者、受託者両者は、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 本契約に関し疑義のあるときは、委託者受託者協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第 25 条 本契約に関する訴えの管轄は、〇〇財務(支)局(事務所、出張所)所在地を管轄とする〇〇地方裁判所とする。

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

年 月 日

委 託 者	国
	支出負担行為担当官
受 託 者	住 所
	氏 名 (名 称)

(注) 第 14 条に規定する遅延利息の率については、政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和 24 年法律第 256 号)第 8 条第 1 項の規定に基づき財務大臣が決定する率を記載する。

管 理 業 務 仕 様 書

1 管理対象物件

所在地

名 称

構 造 造 階建

賃借人

住 戸 番 号	賃 借 人 名	住 戸 番 号	賃 借 人 名

2 管理業務

受託者は、次に掲げる管理業務を遂行するものとする。

(1) 設備管理業務

- ① 建物表層部の外観点検
- ② 屋外施設の外観点検及び清掃
- ③ 電気設備の点検
- ④ 給排水設備、消防及び防災設備等の外観点検並びに各法定点検の立会

(2) 賃借人への対応

- ① 賃借人からの苦情等に対応（居住者間の苦情を除く）
- ② 賃借人の退去時の立会

(3) その他

共益費の徴収及び支払業務等の具体的事例に即して必要とされる業務

3 管理業務の実施要領

(1) 設備管理業務

上記2の(1)の設備管理業務を実施する場合には、最低でも月に3～4回の巡回を行い、別表1のとおり業務対象箇所に応じた点検等を行うものとする。

(2) 賃借人への対応

賃借人からの苦情に対しては、原則として受託者の責任において円満解決を図るものとするが、修繕に関する苦情等国に直接関係する苦情があった場合には、速やかに監督職員にその旨報告する。

4 連絡及び報告

(1) 緊急時の連絡

- ① 火災等が発生した際は、速やかに監督職員に連絡する。
- ② 断水及び漏水等の事故が発生した際は、応急措置をとるとともに、修繕等が必要な場合には監督職員と連絡をとりつつ、適切な措置を講ずる。

〔 連 絡 先 〕

- 平 日
財務省 財務局
- 休日その他の閉庁日
財務省 財務局

(2) 管理業務実施状況報告

管理業務の実施状況については、毎月、別表 2 により報告書を作成し、翌月の 10 日までに委託者に提出するものとする。

5 遵守事項

管理業務の遂行に当たっては、善良なる管理者の注意をもって実施し、業務上知り得た事項については、当局の関係者以外に漏洩しないよう注意するものとする。

6 その他

本仕様書について、疑義のある場合は、契約に基づき双方協議のうえ決定する。

※ 仕様書の内容については財産の特性により適宜修正して差し支えない。

別表 1

設備管理業務の内容

業務対象箇所	業務内容	
	定期的外観点検等	整備・修理及び法定点検等
建 物 玄関廻り 玄関ホール 廊下、階段、屋外階段 屋上 内外壁	表層部外観点検 1回/月 表層部外観点検 1回/月 表層部外観点検 1回/月 表層部外観点検 1回/月 表層部外観点検 1回/月	
屋外施設 塀・フェンス 掲示板 自転車置場 花壇・庭木 塵芥集積所	外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月	植込等植栽手入れ 清掃
電気設備 照明・コンセント器具	外観点検 1回/月	管球取替
給排水設備 給水設備 受水槽 高置水槽 水質検査 排水設備 屋上排水口 排水管 雨水・排水桝 雨水樋 汚水槽	外観内部点検 1回/月 外観内部点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月 外観点検 1回/月	内清掃・整備 1回/年 内清掃・整備 1回/年 法定点検 1回/1～2年 清掃 内清掃 1回/年 法定点検 1回/1～3年
消防・防災設備 自動火災報知器 非常警報設備 消火設備 防犯設備	 外観点検 1回/月	法定点検 2回/年 法定点検 2回/年 法定点検 2回/年

別表 2

財務（支）局（事務所、出張所）
（分任）支出行為担当官 殿

氏 名

管 理 受 託 業 務 報 告 書

委託を受けております物件につき、令和 年 月 日に下記のとおり点検を行いましたのでご報告いたします。

記

管理受託物件

所在地

名 称

業 務 対 象 箇 所	点検内容等	特 記 事 項
建 物 <input type="checkbox"/> 玄関廻り <input type="checkbox"/> 玄関ホール <input type="checkbox"/> 廊下、階段、屋外階段 <input type="checkbox"/> 屋上 <input type="checkbox"/> 内外壁	表層部外観点検 表層部外観点検 表層部外観点検 表層部外観点検 表層部外観点検	
屋外施設 <input type="checkbox"/> 塀・フェンス <input type="checkbox"/> 掲示板 <input type="checkbox"/> 自転車置場 <input type="checkbox"/> 花壇・庭木 <input type="checkbox"/> 塵芥集積所	外観点検 外観点検 外観点検 外観点検 外観点検	<input type="checkbox"/> 植込等植栽手入れ <input type="checkbox"/> 清掃
電気設備 <input type="checkbox"/> 照明・コンセント器具	外観点検	<input type="checkbox"/> 管球取替
給排水設備 給水設備 <input type="checkbox"/> 受水槽 <input type="checkbox"/> 高置水槽 <input type="checkbox"/> 水質検査 排水設備 <input type="checkbox"/> 屋上排水口 <input type="checkbox"/> 排水管 <input type="checkbox"/> 雨水・排水桝 <input type="checkbox"/> 雨水樋 <input type="checkbox"/> 汚水槽	外観内部点検 外観内部点検 外観点検 外観点検 外観点検 外観点検	<input type="checkbox"/> 清掃・整備 年 月 日 <input type="checkbox"/> 清掃・整備 年 月 日 <input type="checkbox"/> 法定点検 年 月 日 <input type="checkbox"/> 清掃 年 月 日 <input type="checkbox"/> 清掃 年 月 日 <input type="checkbox"/> 法定点検 年 月 日
消防・防災設備 <input type="checkbox"/> 自動火災報知器 <input type="checkbox"/> 非常警報設備 <input type="checkbox"/> 消火設備 <input type="checkbox"/> 防犯設備	外観点検	<input type="checkbox"/> 法定点検 年 月 日 <input type="checkbox"/> 法定点検 年 月 日 <input type="checkbox"/> 法定点検 年 月 日

第7号様式 国有財産有償貸付契約書（一般定期借地、時価、分割納付（国庫帰属財産用））

収入
印紙

国有財産有償貸付契約書

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借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条の規定に基づく定期借地権の設定を目的とした賃貸借を内容とする借地契約を締結する。

なお、本契約は、乙と△△との間で別添（契約書（写）
公正証書（写））により締結された定期借地契約に関し、甲と乙との合意に基づき、その契約内容の一部変更を行うものである。

（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。

（使用目的）

第2条 乙は、貸付物件を建物敷地として使用する。

2 乙は、貸付物件を次の各号の用に使用してはならない。

- 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
- 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
- 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。

（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。

2 前項の貸付期間は、前主（ ）との契約日から 年間とし、前主の契約日から前項に規定する貸付期間の初日の前日までの期間を控除した残期間とする。

（契約更新等）

第4条 本契約は、法第22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、前条第1項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5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1年次	自令和 年 月 日至令和 年 月 日	円	
第2年次	自令和 年 月 日至令和 年 月 日	円	
第3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、改めて甲から通知する。
 なお、貸付料は3年間毎に改定するものとし、改定の都度、3年間にかかる貸付料を甲から通知する。
 (貸付料の納付)

第6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	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		

(貸付料の延滞金)

第7条 乙は、前条に基づき、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19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8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9条 乙は、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、事前に増改築等しようとする理由及び当該増改築等の計画を付して甲に通知しなければならない。

（権利譲渡等の承認）

第10条 乙は、貸付物件の賃借権を第三者に譲渡し又は貸付物件を第三者に転貸しようとするときは、事前にその理由を付して甲に申請し、その承認を受けなければならない。

（建物の賃貸借等に関する措置）

第11条 乙が甲の承認を得て貸付物件を第三者に転貸し、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若しくは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22条に規定する定期借地権に基づくものであり、第3条に定める貸付期間の満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12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13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6条に定める貸付料の納付がないとき
- (3) 第9条に定める通知をしなかったとき
- (4) 第10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14条 乙は、第5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9条、第10条第1項又は前条に定める義務に違反した場合には、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には、金（貸付料年額の3倍）
円

2 乙は、第5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5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18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、甲が第17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かか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。

（契約の解除）

第15条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が第2条第2項に定める義務に違反したとき、又は乙の役員等（乙が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。）が、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2号に規定する暴力団又は同法第2条第6号に規定する暴力団員であると認められるときは、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

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。
(原状回復)

第16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。

2 乙は甲に対し、第3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について報告しなければならない。

3 乙は、第5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。

4 乙は、第5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、金額については甲から通知する。

5 前2項に定める違約金は、第18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 本契約は、法第22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3条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときに、乙は甲に対し、建物を買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、その他如何なる名目においても、財産上の請求を一切行なうことができない。

(貸付料の清算)

第17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 甲は、本契約の解除により、乙が第14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、前項の規定にかかわらず、返還する未経過期間にかかる貸付料の全部又は一部と相殺する。

3 前2項の規定により返還する未経過期間にかかる貸付料には、利息を付さないものとする。

(損害賠償)

第18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、甲が前条第2項の規定により当該損害賠償金の一部を未経過期間にかかる貸付料と相殺したときは、前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。

(延滞金の算定)

第19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	$\text{元本金額} \times \text{【延滞金利率】} \times (\text{延滞金起算日から納付の日までの日数} \div 365)$
-----	--

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。

(本契約にかかる日割計算)

第 20 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 21 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 22 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

〇〇財務(支)局

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	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	

第8号様式 国有財産有償貸付契約書（事業用定期借地、時価、分割納付（国庫帰属財産用））

収入
印紙

国有財産有償貸付契約書

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た賃貸借を内容とする借地契約を締結する。

なお、本契約は、乙と△△との間で別添公正証書（写）により締結された事業用定期借地契約に関し、甲と乙との合意に基づき、その契約内容の一部変更を行うものである。

（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。

（使用目的）

第2条 乙は、貸付物件を次の事業の用に供する建物を所有するため使用する。

事業内容

2 乙は、貸付物件を次の各号の用に使用してはならない。

- 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
- 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
- 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。

（事業内容の変更）

第3条 乙は、前条に定める事業内容を変更しようとするときは、事前の変更内容を甲に申請し、その承認を受けなければならない。

（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 前項の貸付期間は、前主（ ）との契約日から 年間とし、前主の契約日から前項に規定する貸付期間の初日の前日までの期間を控除した残期間とする。

（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、前条第1項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ぬものとする。

（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1年次	自令和 年 月 日至令和 年 月 日	円	
第2年次	自令和 年 月 日至令和 年 月 日	円	
第3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、甲が乙に対し通知する。なお、貸付料は3年間毎に改定するものとし、改定の都度、3年間にかか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	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		

(貸付料の延滞金)

第8条 乙は、前条に基づき、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20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。

(使用上の制限)

第10条 乙は、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、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画について甲に通知しなければならない。

(権利譲渡等の承認)

第11条 乙は、貸付物件の賃借権を第三者に譲渡し又は貸付物件を第三者に転貸しようとするときは、事前にその理由を付して甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(建物の賃貸借等に関する措置)

第12条 乙が甲の承認を得て貸付物件を第三者に転貸し、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若しくは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13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14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10条に定める通知をしなかったとき
- (4) 第11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15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、それぞれ該当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10条、第11条第1項又は前条に定める義務に違反した場合には、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には、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19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、甲が第18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かか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。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が第2条第2項に定める義務に違反したとき、又は乙の役員等(乙が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。)が、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2号に規定する暴力団又は同法第2条第6号に規定する暴力

団員であると認められるときは、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

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。

(原状回復)

第17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。

2 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報告しなければならない。

3 乙は、第4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。

4 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。

5 前2項に定める違約金は、第19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 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又は前条の規定により本契約が解除されたときに、乙は甲に対し、建物を買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、その他如何なる名目においても、財産上の請求を一切行なうことができない。

(貸付料の清算)

第18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 甲は、本契約の解除により、乙が第15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、前項の規定にかかわらず、返還する未経過期間にかかる貸付料の全部又は一部と相殺する。

3 前2項の規定により返還する未経過期間にかかる貸付料には利息を付さないものとする。

(損害賠償)

第19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、甲が前条第2項の規定により当該損害賠償金の一部を未経過期間にかかる貸付料と相殺したときは、前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。

(延滞金の算定)

第20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	$\text{元本金額} \times \text{【延滞金利率】} \times (\text{延滞金起算日から納付の日までの日数} \div 365)$
-----	--

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。

(本契約にかかる日割計算)

第21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22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23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 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	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	