

公務員宿舎赤羽住宅（仮称）整備事業に関する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、次の条項により国有財産について賃貸借を内容とする借地契約を締結する。

第1条（貸付物件）

- 1 甲は、民間賃金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年7月30日法律第117号）第11条の2第2項の規定に基づき、次項に掲げる貸付物件を乙に貸し付ける。
- 2 貸付物件は次のとおり。

所 在	区 分	数量（m ² ）	備 考
	土地		

第2条（使用目的）

- 1 乙は、貸付物件を平成 年 月 日甲との間で締結した公務員宿舎赤羽住宅（仮称）整備事業事業契約（以下「PFI 事業契約」という。）に基づき、貸付申請書に記載した使用目的及び添付した利用計画並びに事業計画どおりの用途のとおり自ら供さなければならない。
- 2 乙は、貸付物件を風俗営業、風俗関連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、公の秩序また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。

第3条（権利金）

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。

第4条（貸付期間）

貸付期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日とする。

第5条（区分所有権の成立及び借地権の準共有）

- 1 乙は、貸付物件上にPFI事業契約に基づき公務員宿舎赤羽住宅（仮称）（以下「本件宿舎」という。）を建築し、本件宿舎を甲と区分所有するものとする。
- 2 前項の場合、甲及び乙は、本件宿舎にかかる甲、乙各自の専有部分の割合に応じて、貸付物件の借地権（以下「本借地権」という。）を準共有するものとする。

第6条（貸付料）

- 1 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かか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。
- 4 乙は、第5条に従い、本件宿舍の区分所有権が成立した後は、貸付物件の貸付料のうち、その区分所有にかかる専有面積の甲及び乙の総専有面積に対する割合（ / ）を剩じた金額（1円未満は切り捨て）を貸付料として支払うものとする。
- 5 甲及び乙は、第3条に規定する権利金の金額及び本条第4項に規定する割合については、本件宿舍の完成時にしゅん工図書に基づいて見直すものとし、当該金額又は割合が修正される場合には、修正された金額又は割合を本件宿舍が完成したときから適用する。

第7条（貸付料の納付）

- 1 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3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。
- 3 前条第5項の規定により、前条第4項に規定する割合が修正される場合には、第1項に規定する貸付料の納付方法は修正されるものとする。但し、修正後の貸付料の納付方法は、第1項に規定する納付方法に準じたものでなくてはならない。

第8条(延滞金)

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年8.25%の割合により算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

第9条(充当の順序)

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、まず延滞金から充当する。

第10条(物件の引渡し)

甲は、第4条に定める貸付期間の初日に貸付物件を乙に引渡したものとする。

第11条(貸付物件の一部消失)

甲は、貸付物件が乙の責に帰すことのできない事由により滅失またはき損した場合には、滅失またはき損した部分にかかる貸付料として甲が認める金額を減免する。

第12条(使用上の制限)

- 1 乙は、貸付物件及び貸付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を書面によって申請し、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。

第 13 条（貸付物件上の建物の管理）

貸付物件上に乙が建築し、第 5 条に基づく区分所有権の甲への譲渡後は甲乙の区分所有の対象となる本件宿舎の維持管理は、建物の区分所有に関する法律（昭和 37 年 4 月 4 日法律第 69 号）及び甲と乙が協議のうえ作成する管理規約に従い、実施するものとする。

第 14 条（権利譲渡等の禁止）

- 1 乙は、貸付物件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。但し、乙は、PFI 事業契約の譲渡とともに PFI 事業契約の契約上の地位の譲受人に対して譲渡する場合でなければ、貸付物件の賃借権を第三者に譲渡することはできない。
- 2 乙は甲の承諾を得た場合でなければ、貸付物件の賃借権に抵当権、質権その他の担保物権を設定することができない。
- 3 乙は甲の承認を得ることなく貸付物件上に区分所有する建物を第三者に貸し付けてはならない。
- 4 前 3 項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

第 15 条（物件保全義務等）

- 1 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。
- 2 乙は、前項の注意を果たさなかったため貸付物件が損壊し、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。

第 16 条（実地調査等）

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。但し、本件宿舎の乙の専有部分への立ち入りは乙の承認を得るものとする。

- (1) 第 7 条に定める貸付料の納付がないとき
- (2) 第 12 条及び 14 条に定める承認申請があったとき
- (3) 本契約に定める義務に違反したとき

第 17 条 (違約金)

- 1 乙は、第 6 条第 1 項に定める期間中に、第 12 条第 1 項、第 14 条又は前条に定める義務に違反した場合には、金 円 (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。
- 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、金額については甲が通知する。
- 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。

第 18 条 (契約の解除)

- 1 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、貸付物件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 乙は、第 4 条に定める貸付期間にかかわらず何時にても本契約を解除することができる。

第 19 条 (貸付物件の返還)

第 4 条に規定する貸付期間が満了し、本契約の更新がされなかったとき又は前条の規定により契約が解除されたときは、乙は、甲乙協議の上定める原状回復等の措置を講じた上で、貸付物件を甲の指定する期日までに返還しなければならない。

第 20 条 (貸付料の精算)

甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間にかか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。

第 21 条 (損害賠償等)

- 1 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。

第 22 条（有益費等の放棄）

乙は、第 4 条に規定する貸付期間が満了し、契約が更新されない場合又は第 18 条の規定により契約を解除された場合において、貸付物件を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等については、その支出に関し甲の承認を受ける際甲乙協議して定めた場合及び PFI 事業契約の規定に基づく場合を除き、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

第 23 条（契約の費用）

本契約の締結に関して必要な費用は、乙の負担とする。

第 24 条（信義誠実等の義務・疑義の決定）

- 1 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 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

第 25 条（裁判管轄）

本契約に関する訴えの管轄は、関東財務局所在地を管轄区域とするさいたま地方裁判所とする。

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

平成 年 月 日

貸付人 国
契約担当官 関東財務局長

借受人 住所（所在地）
氏名(名称)