

資料1-2

中央合同庁舎第7号館整備等事業の付帯事業（民間収益施設）に関する 国有財産有償貸付契約書（案）

貸付人文部科学省（予定）（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、民間資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、次の貸付物件を乙に貸し付ける。

所在	区分	数量	備考
	土地	m ²	官民棟敷地 (借地権の準共有持分 /)
	土地	m ²	官庁棟敷地 (借地権の準共有持分 /)

- 2 前項の土地の貸し付けは、霞が関三丁目南地区（仮称）第一種市街地再開発事業の権利変換によって設定される別紙記載の借地権の国の準共有持分の一部を乙に譲渡することによって行い、前項の土地の貸付は、国が乙と準共有する別紙記載の内容の借地権を設定することによって行う。

第2条（使用目的）

乙は、平成 年 月 日甲との間で締結した中央合同庁舎第7号館整備等事業建物等の建設及び維持管理並びに運営に関する契約書（以下「PFI 事業契約」という。）に基づき、貸付物件を貸付申請書に記載した使用目的並びに添付した利用計画及び事業計画のとりの施設建築物（以下「民間収益施設」という。）の用途に自ら供さなければならない。

第3条（権利金）

借地権利金は免除する。

第4条（貸付期間）

- 1 貸付期間は、平成 年 月 日[権利変換後の工事着工前]から平成 年 月 日[約30年間]とする。
- 2 甲は、前項の貸付期間が満了した場合において、必要があると認めるときは、貸付物件を引き続き乙に貸し付けることができる。

第5条（区分所有権の成立）

乙は、民間収益施設及び中央合同庁舎第7号館を含む建物（以下「本件建物」という。）を甲及びその他第三者と区分所有するものとする。

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、別紙の算定方法に基づき算定を行い、甲から通知する。なお、その適用期間は3年間とするが、急激な社会状況の変化により、貸付料の見直しが合理的であると判断される場合においては、この限りではない。
- 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。

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。

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すものとする。

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又はき損した場合には、滅失又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民間収益施設について、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）

本件建物の維持管理は、建物の区分所有に関する法律（昭和37年法律第69号）、PFI事業契約及び各区分所有者が協議の上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 本借地権を第三者に譲渡し、又は本借地権に抵当権、質権その他の担保物権を設定することはできない。
- 2 乙は、民間収益施設を第三者に貸し付けようとするときは、事前に当該第三者の概要及びその他甲が合理的に要求した内容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 前項の場合、乙が第三者と締結する建物賃貸借契約は、借地借家法（平成3年10月4日法律第90号）第38条に定める定期建物賃貸借としなければならない。かつ、本契約第4条第1項に定める貸付期間を越える契約期間の建物賃貸借契約を締結してはならない。
- 4 第2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、前項の注意義務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、その賠償の責任を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責任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、乙に対し民間収益施設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。ただし、本件建物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) 乙が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 前各項に定める違約金は、第20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。

第19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20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21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が終了した場合において、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、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

第22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23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、甲乙協議の上決定する。

第24条（裁判管轄）

本契約に関する訴えの第一審の専属管轄裁判所は、東京地方裁判所とする。

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。

平成 年 月 日

貸付人 文部科学省
契約担当官

借受人 住所(所在地)
氏名(名称)

別 紙 （貸付物件に係る借地権の内容）

第 1 条第 1 項 の貸付物件に係る借地権の内容

- 1 . 土地の所在
- 2 . 土地所有者（貸付人）
- 3 . 権利の種類
- 4 . 契約期間
- 5 . 貸付料
- 6 . 国の持分割合（うち乙に譲渡する分）
- 7 . その他

第 1 条第 1 項 の貸付物件に係る借地権の内容

- 1 . 土地の所在
- 2 . 土地所有者（貸付人）
- 3 . 権利の種類
- 4 . 契約期間
- 5 . 貸付料
- 6 . 国及び乙の持分割合
- 7 . その他