

海上自衛隊呉地方総監部
新青山南宿舎（仮称）整備事業及び
新青山中央宿舎（仮称）整備事業

国有財産貸付契約書（案）

令和7年8月

中国四国防衛局

国有財産貸付契約書（案）

貸付人国（以下「甲」という。）と借受人（以下「乙」という。）とは、海上自衛隊呉地方総監部新青山南宿舎（仮称）整備事業及び新青山中央宿舎（仮称）整備事業（以下「本事業」という。）に関する甲と乙との間の令和●年●月●日付事業契約（以下「事業契約」という。）第58条に基づき乙が本事業の附帯事業を遂行するために、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38条の規定に基づく定期建物賃借権の設定を目的とした借家契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約において使用される用語は、本契約に別段の定義がなされている場合又は文脈上別異に解される場合を除き、事業契約で定義された意味を有するものとする。

（貸付物件）

第1条 貸付物件は、次のとおり。

所在地（宿舎名）	区分	数量（㎡）	備考
			詳細は、別紙のとおり。

（指定用途等）

第2条 乙は、貸付物件を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（工作物の配置計画を含む。）並びに民間事業者提案及び事業計画どおりの用途に自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

2 乙は、貸付物件について、次の各号に掲げる用に供してはならない。

- (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) 特定の個人、団体又は企業の活動に対する行政の中立性が損なわれるおそれのある施設（宗教団体・政治団体等の事務所、集会所その他これに類する施設）の用
- (4) 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
- (5) その他国の宿舎等の利用として社会通念上不適切と認められる目的の用

（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。

（契約更新等）

第4条 本契約は、法第38条の規定に基づくものであることから、法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法（明治29年法律第89号）第604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、前条に定める期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。）は行われず、貸付期間の延長も行われないものと

する。

- 2 甲は、前条に規定する期間満了の1年前から6ヶ月前までの間の期間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、貸付期間の満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。ただし、乙が民間事業者提案に基づき貸付期間終了時に附帯事業の継続を希望する場合、乙は、通知期間において本契約と同一の条件（契約保証金及び貸付料の金額を除く。）で再契約の締結を申し入れることができるものとする。この場合において、甲は、乙の申入れを受け入れるときは、甲との間で締結すべき再契約に係る契約書（契約保証金及び貸付料の金額は、民間精通者の意見価格等により甲が設定する。）を乙に送付することができる。
- 3 甲は、通知期間内に前項の通知をしなかった場合においても、通知期間経過後改めて期間の満了により本契約が終了する旨の書面による通知を乙にした場合、当該通知日から6ヶ月を経過した日をもって、本契約は終了する。

（貸付料等）

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
第一年次	自令和 年 月 日 至令和 年 月 日	円	
第二年次	自令和 年 月 日 至令和 年 月 日	円	
第三年次	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年毎に改定するものとし、改定の都度、3年間に係る貸付料を甲から通知する。
- 3 乙は、別に定めるところにより、分担金（共用部分の電気使用料等共益の費用として応分の負担が必要なもの）及び貸付物件に係る光熱費等実費負担となるものについて、負担しなければならない。

（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1回	円	令和 年 月 日	

第三年次	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					

(貸付料の改定)

第7条 甲は、貸付物件の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等、法第32条第1項本文の規定に該当することとなったときは、第5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。

(契約保証金)

第8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。

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18条に定める義務その他本契約に定める義務の履行をしたときは、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、第1項に定める契約保証金の全部又は一部について、貸付料支払い、本件土地の原状回復、損害賠償その他本契約から生じる一切の債務に充当することができるものとし、充当した金額に相当する部分は国庫に帰属するものとする。また、甲が本項に基づき契約保証金を充当した場合には、乙は、直ちに充当した金額に相当する金額を甲に納付するものとする。

(注) 契約時点において、確定している第一年次から第三年次までの貸付料合計額の100分の10を納付させ、残りの契約保証金については、貸付料更新時毎に確定した貸付料合計額の100分の10を納付する場合には、以下の条文を追加する。

6 乙は、第6条第1項に規定する期間を経過した後に係る契約保証金は、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。

(延滞金)

第9条 乙は、第6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2項に定める率により算定した延滞金を、甲に支払わなければならない。

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。

(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、乙が納付し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。

(使用上の制限)

第11条 乙は、貸付物件について、第2条に規定する使用目的、利用計画並びに民間事業者提案及び事業計画の変更若しくは貸付物件の様態替、改造等により現状を変更（貸付物件の修繕及びその他軽微な変更を除く。）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 乙は、貸付物件について、2ヶ月以上使用しないときは、事前に使用しない期間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。
- 3 前2項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(権利譲渡等)

第12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。

(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。

- 2 本件各宿舎及び貸付物件に係る乙の責に帰すべき修理費用は、乙の負担とする。
- 3 前項の規定にかかわらず、乙は、別に定めるところにより、貸付物件の維持保全に係る費用(清掃の費用、電球等の消耗品交換工事の費用、天井・壁・床の補修塗替え費用を含む。)について、負担しなければならない。
- 4 甲が本件各宿舎及び貸付物件の維持保全のために行う工事により、乙が貸付物件又は共用部分の全部又は一部を使用できない場合、乙は甲に対して名目の如何を問わず損失補償等を一切請求できないものとする。
- 5 天災地変、火災、停電又は盗難等、甲の責に帰すことのできない事由により発生した事故のため乙が被った損害については、甲はその責を負わないものとする。

(立入り)

第14条 甲は、貸付物件の防火、貸付物件の構造の保全その他の貸付物件の管理上の必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、貸付物件内に立ち入ることができる。

- 2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。
- 3 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、貸付物件内に立ち入ることができる。

(実地調査等)

第15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項に定める使用してはならない用途等に関して、甲が必要と認めるとき
- (2) 第6条に定める貸付料の納付がないとき
- (3) 第11条及び第12条に定める甲の承認を受けなかったとき
- (4) 本契約に定める義務に違反したとき

(違約金)

第16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 11 条第 1 項の貸付物件の様替、改造等による現状変更に係る事前承認を受ける義務又は前 2 条に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額）円
- (2) 第 2 条又は第 12 条第 1 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、本契約に違反した場合の違約金は、同条第 2 項の期間について甲の定める基準により算出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 乙は、第 17 条第 1 項及び第 4 項の規定により本契約を解除された場合には、第 3 条に規定する貸付期間満了までの期間分に係る貸付料相当額を上限として、甲が指定する金額を甲に支払うものとする。
- 4 前 3 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。

(契約の解除等)

- 第 17 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 貸付期間内においては甲乙共に本契約を解約できないものとする。
 - 3 前項にかかわらず、甲は、貸付物件を国又は公共団体において公共用、公用又は公益事業の用に供するため必要が生じたときは、国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）第 19 条で準用する同法第 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。
 - 4 甲は、乙に次の各号のいずれかに該当する行為又は事実があった場合、乙に対し催告その他何等の手続きを要することなく、直ちに本契約を解除することができる。
 - (1) 貸付料・分担金その他の債務の納付を納付期限から 2 ヶ月以上怠ったとき。
 - (2) 手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
 - (3) 差押・仮差押・仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立てを受けたとき。
 - (4) 破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき。
 - (5) 第 2 条（指定用途等）、第 12 条（権利譲渡等）、第 14 条（立入り）又は第 15 条（実地調査等）の規定に違反したとき。
 - (6) 甲の書面による承諾なく、乙が 2 ヶ月以上貸付物件を使用しないとき。
 - (7) 本契約に付随して締結した契約に違反したとき。
 - (8) 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。以下同じ。）が、暴力団又は暴力団員（同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき
 - (9) 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
 - (10) 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
 - (11) 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
 - (12) 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
 - (13) 公序良俗に反する行為があったとき、又はそのような行為を助するおそれがあるとき。
 - (14) 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
 - (15) 乙の信用が著しく失墜したと甲が認めたとき。

- (16) 主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき。
- (17) 資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと等により、甲が契約を継続しがたい事態になったと認めたとき。
- (18) 貸付物件及び貸付物件が所在する宿舍等の行政財産としての用途又は目的を乙が妨げると認めたとき。
- (19) 事業契約第 58 条第 5 項に基づき附帯事業の全部が終了するとき又は事業契約第 61 条に基づき事業契約が解除されたとき。
- (20) 前各号に準ずる事由により、甲が契約を継続しがたいと認めたとき。

- 5 甲は、第 1 項又は第 4 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。
- 6 乙は、甲が第 1 項又は第 4 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。

(原状回復等)

- 第 18 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甲の指示により自己の責任と負担において、貸付物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、再契約のほか、甲が指示した場合にはこの限りでない。
- 2 本契約が終了し、乙が貸付物件を明け渡した後に貸付物件内、本件各宿舍又はその敷地内に残置した物件があるときは、甲は、乙がその所有権を放棄したものとみなして任意に乙の負担においてこれを処分することができる。
 - 3 甲の指定する期日までに、乙が貸付物件を返還しないときは、乙は、甲の指定する期日の翌日から返還完了に至るまでの貸付料相当額合計の倍額の損害金及び貸付物件内における必要費（水道光熱費等）相当額を甲又は甲の指定する者に支払い、かつ明渡し遅延により甲の被った損害を賠償しなければならない。
 - 4 甲は、乙が第 1 項に定める原状回復義務を履行しないときは、乙に代わって甲自ら執行し、若しくは他人に執行させることができる。なお、執行に係る費用はすべて乙が負担する。

(貸付料の精算)

- 第 19 条 甲は、第 17 条第 3 項の規定により本契約を解除した場合には、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。

(損害賠償)

- 第 20 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。

(有益費などの放棄)

- 第 21 条 乙は、第 3 条に規定する貸付期間が満了した場合又は第 17 条第 1 項若しくは第 4 項の規定により契約を解除された場合において、乙が支出した必要費及び有益費等については、甲に対してその償還の請求をすることができない。
- 2 甲の承認の有無にかかわらず乙が施した造作については、本契約終了の場合において、乙は、その買取りの請求をすることができない。

(通知義務)

第 22 条 乙は、その商号、氏名、住所、代表者、営業目的、資本金その他商業登記事項若しくは身分上の事項に重要な変更が生じたとき又は届出印章、貸付物件の使用責任者若しくは契約上重要な事項に変更があったときは、遅滞なく書面により甲に通知する。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第 23 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 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(裁判管轄)

第 24 条 本契約に関する訴えの管轄は、海上自衛隊呉地方総監部所在地を管轄区域とする広島地方裁判所とする。

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 中国四国防衛局長 ●● ●●

借受人 住所 (所在地)

氏名 (名称) (代表者)

⑨

別紙

貸付財産及び付属施設等の内訳

区分	種目	構造	数量	備考

記載要領

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。