機密性２情報

2013年9月10日
5年（2018年度末まで）
統括法務監査官

売払前提の土地賃貸借契約について（回答）

平成25年8月28日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。
なお、本回答内容等の採否は、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案の概要】

第１　事案の概要

本件は、国有地を学校法人に小学校用地として売払う予定であるが、学校法人から「８年間国有地を借り受け、その後国有地を購入したい。」との申し入れがあったことを受け、売払を前提に行う８年間の賃貸借契約について検討の必要が生じたものである。

第２　前提事項

・　本件国有地は、大阪府豊中市に所在しており、数量は約９０００㎡である。
・　相手方の計画としては、国有地借り受け後２年間で施設を建設する予定。建物初期投資は１０億円程度の見込みとのこと。
・　新入生が卒業する頃には経営が安定する見込みであるから、施設建設２年に新入生入学から卒業までの６年をプラスした８年間国有地を借り受けたいとの希望。

第３　照会の趣旨

１　相手方が８年以内に更地価格で土地の購入を行えない場合、賃貸借契約を解除し、更地返還を求める必要があるため、賃貸借契約に特約条項を設定する必要があると考えるが、特約条項を付したとしても、特約条項が借地借家法に抵触して無効と判断され、結果、賃貸借契約を解除及び更地返還が請求できなくなるのではないかとの疑問がある。

２　土地の売払については、借地権価格を控除しない更地価格で売払う必要があるため、賃貸借契約に特約条項を設定する必要があると考えるが、特約条項を付したとしても、特約条項が信義則違反であるとして無効と判断され、結果、更地価格で売払うことができなくなるのではないかとの疑問がある。

※　想定している特約条項

・　賃貸借契約により借地権は発生しない。
・　貸付期間は８年とし、貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受ける。貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けない場合は、契約を解除する。
・　貸付物件を買い受ける際には、更地価格で買受けることとする。

1

【照会事項】

はじめに

本件については、打合せの際にも申し上げたとおり、賃貸借契約を締結することになれば、否応なく借地借家法が適用されることになってしまい、長期の借地権が相手方に認められてしまうといったリスクが発生してしまうことからすれば、いきなり売買契約を締結し、その売買代金の支払方法を工夫するといった対応を採ることも十分に考えられるが、以下では、このような対応を採らないことを前提に回答する。

１．「賃貸借契約により借地権は発生しない」旨の特約条項は有効か。

（答）

結論として、このような特約条項は無効であり、定期借地権にするような場合はともかく、そうでない限り、借地権の存続期間（借地借家法３条）等の借地借家法の強行規定の適用を回避することはできないと考えられる。

２．「貸付期間は８年とし、貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受ける。貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けない場合は、契約を解除する」旨の特約を付した場合、

(1) 貸付期間を８年と定めても、その定めは借地借家法により無効となり、貸付期間は３０年となるか。

（答）

貸付物件を買い受けない場合に契約を解除できるかどうかはともかくとして、貸付期間は、借地借家法３条により、３０年となると考えられる。

(2) 貸付期間が３０年に見做されたとしても、８年後に相手方が貸付物件を買い受けることができなかった場合、特約を理由に契約を解除することは可能か。

(3) 上記特約を理由に契約の解除ができないとすれば、８年後に相手方が貸付物件を買い受けることができなかった場合に契約を解除できる有効な方策はあるか。

（答）

本件特約が借地借家法９条にいう「この節に反する特約で借地権者に不利なもの」に該当するか否かが問題となるが、本来であれば即時売買契約を締結したいところ、相手方の財務事情等により当初８年間は賃貸借契約とするといった本件の経緯も契約書の中に明記する等の工夫をすれば、裁判所から見ても本

件特約が一概に「借地権者に不利なもの」とはみなされないものとすることは可能であると考えられ、そうすれば、本件特約を理由に契約を解除することは可能であると考えられる。

3　上記質問１及び２について、貸付期間が３年（もしくはそれ以下）であれば結論に違いが生ずるか。

（答）

貸付期間を３年以下にしても、結論に違いは生じない。

4　本件国有地が属する地域は『借地権設定に係る借地権利金の授受の慣行のある地域』である。このため、通常であれば、貸付契約締結時に借地権利金を徴し、借地権者に貸付土地を売却する際は、更地価格から借地権相当額を控除した額（いわゆる底地相当額）を売払価格とするところであるが、「貸付契約締結時に借地権利金を徴しない」旨及び「貸付物件を買い受ける際には、更地価格で買受けることとする」旨の特約を設定した場合に法令及び慣習により上記特約が無効となることはないか。

また、仮に、上記特約が有効である場合、貸付物件の買受時期が８年後以降にずれ込んだ場合も、この特約は有効であると解してよいか。

（答）

慣習法を含む法律（ただし、強行規定は除く）に反する特約というのは、その内容が公序良俗に反しない限り有効であるところ、本件で想定している特約が公序良俗に反しないことは明らかである（本件国有地が属する地域とは異なり、借地権設定に係る借地権利金の授受の慣行がない地域も存在することや、本件特約によって相手方が過度の負担を強いられることになるわけではないことは明らかであることからすれば、本件特約が公序良俗に反しないことは明らかである）ので、更地価格とは何かといったことを明確にわかるように表現する工夫は必要であるが、それを前提にすれば、本件特約も有効であると考えられる。

具体的にどういう条項を規定し、どういった場合に買受時期が８年後以降にずれ込むことになるのか、認められるのかが今一つ明らかではないが、８年後以降にずれ込むと即この特約が無効となるわけではない（無効とならない特約を締結することは可能である）と考えられる。

5　上記の内容について、契約の特約で有効となる場合、契約書は標準契約書式とし、特約の内容を別途合意書で取り交わしても有効となるか。

（答）

契約締結の形式はどのようなものでも特に問題はなく、したがって、特約の内容を別途合意書で取り交わしても問題はないが、とにかく、売買が前提・絶対条件であり、当初は賃貸借契約とするのは相手方の便宜であるといった本件の経緯を明確にしておくことが肝要であると考えられる。

6　借地契約を事業用定期借地契約（貸付期間１０年）とする場合

(1) 以下の事項について、特約の設定をした場合、特約は有効となるか。また、特約の設定以外の方法で担保することはできるか。

ア「貸付相手方は、貸付期間満了後に貸付物件を更地価格で買い受けることができる」旨

イ「貸付相手方に、貸付期間満了後に貸付物件を更地価格で買い受けることを義務付ける」旨

ウ「貸付相手方は、８年後に貸付物件を更地価格で買い受けることができる」旨

エ「貸付相手方に、８年後に貸付物件を更地価格で買い受けることを義務付ける」旨

（答）

事業用定期借地契約の「特約」として約定することを前提とすれば、ア～ウは特に問題はなく、有効と考えられるが、エは、貸付期間を事実上短縮する約定となることから、特約上、借地権の存続期間が「10 年以上」とはみなされず、事業用定期借地契約の要件を欠くものと判断される可能性もある。

特約として付すのであれば、イとウを合わせたような内容（すなわち、「相手方は、貸付期間満了時に、借地権割合を控除しない時価で土地を買い受けるものとする。なお、相手方は、貸付期間満了前であっても、借地契約を終了し、借地権割合を控除しない時価（更地価格）で土地を買い受けることができる。」など）としてはどうか。

付言すると、相手方に対し、買受けの義務を課す内容を、借地契約の「特約」として盛り込むことについては、やや違和感もある。正面から、売買契約の予約（民法 556 条）と位置付け、別途書面（タイトルは「売払い合意書」でも「覚書」でも何でも）を取り交わしてはどうか。

(2) 上記(1)のいずれかの特約が有効であるとすれば、借地期間終了時に、相手方が本件土地を更地価格で買い受けせず、かつ、当局が契約更新を行わないとする場合、契約の終了に伴い、相手方には、本件土地を更地にして返還する義務が生じると解してよいか。

（答）

貴見のとおり。

(3) 相手方が校舎（堅固な建物）を建設することを知りつつ、借地期間を１０年とする事業用定期借地契約を締結することについて法的な問題はあるか。

（答）

法的な問題はない。事業用定期借地契約といっても、新たな契約として延長することもあり得るし、また、（本件では妥当しないが）将来における建物の転用計画があるかも知れず、いずれにせよ、借地期間が 10 年とされていることのみをもって、定期借地契約が無効とされることはない。

（以上）

機密性２

平成２５年８月２８日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（１）

売払前提の土地賃貸借契約について

第１　事案の概要

本件は、国有地を学校法人に小学校用地として売払う予定であるが、学校法人から「８年間国有地を借り受け、その後国有地を購入したい。」との申し入れがあったことを受け、売払を前提に行う８年間の賃貸借契約について検討の必要が生じたものである。

第２　前提事項

・　本件国有地は、大阪府豊中市に所在しており、数量は約９０００㎡である。
・　相手方の計画としては、国有地借り受け後２年間で施設を建設する予定。建物初期投資は１０億円程度の見込みとのこと。
・　新入生が卒業する頃には経営が安定する見込みであるから、施設建設２年に新入生入学から卒業までの６年をプラスした８年間国有地を借り受けたいとの希望。

第３　照会の趣旨

１　相手方が８年以内に更地価格で土地の購入を行えない場合、賃貸借契約を解除し、更地返還を求める必要があるため、賃貸借契約に特約条項を設定する必要があると考えるが、特約条項を付したとしても、特約条項が借地借家法に抵触して無効と判断され、結果、賃貸借契約を解除及び更地返還が請求できなくなるのではないかとの疑問がある。

２　土地の売払については、借地権価格を控除しない更地価格で売払う必要があるため、賃貸借契約に特約条項を設定する必要があると考えるが、特約条項を付したとしても、特約条項が信義則違反であるとして無効と判断され、結果、更地価格で売払うことができなくなるのではないかとの疑問がある。

※　想定している特約条項

・　賃貸借契約により借地権は発生しない。

・　貸付期間は８年とし、貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受ける。貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けない場合は、契約を解除する。

・　貸付物件を買い受ける際には、更地価格で買受けることとする。

第４　質問事項

１　「賃貸借契約により借地権は発生しない」旨の特約条項は有効か。

２　「貸付期間は８年とし、貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受ける。貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けない場合は、契約を解除する」旨の特約を付した場合、

(1) 貸付期間を８年と定めても、その定めは借地借家法により無効となり、貸付期間は３０年となるか。

(2) 貸付期間が３０年に見做されたとしても、８年後に相手方が貸付物件を買い受けることができなかった場合、特約を理由に契約を解除することは可能か。

(3) 上記特約を理由に契約の解除ができないとすれば、８年後に相手方が貸付物件を買い受けることができなかった場合に契約を解除できる有効な方策はあるか。

３　上記質問１及び２について、貸付期間が３年（もしくはそれ以下）であれば結論に違いが生ずるか。

４　「貸付物件を買い受ける際には、更地価格で買受けることとする」旨の特約は有効か。

また、仮に、貸付物件の買受時期が８年後以降にずれ込んだ場合も、この特約は有効であると解してよいか。

５　上記の内容について、契約の特約で有効となる場合、契約書は標準契約書式とし、特約の内容を別途合意書で取り交わしても有効となるか。

６　借地契約を事業用定期借地契約（貸付期間１０年）とする場合

(1) 以下の事項について、特約の設定をした場合、特約は有効となるか。また、特約の設定以外の方法で担保することはできるか。

ア「貸付相手方は、貸付期間満了後に貸付物件を更地価格で買い受けることができる」旨

イ「貸付相手方に、貸付期間満了後に貸付物件を更地価格で買い受けることを義務付ける」旨

ウ「貸付相手方は、８年後に貸付物件を更地価格で買い受けることができる」旨

エ「貸付相手方に、８年後に貸付物件を更地価格で買い受けることを義務付ける」旨

(2) 上記(1)のいずれかの特約が有効であるとすれば、借地期間終了時に、相手方が本件土地を更地価格で買い受けせず、かつ、当局が契約更新を行わないとする場合、契約の終了に伴い、相手方には、本件土地を更地にして返還する義務が生じると解してよいか。

(3) 相手方が校舎（堅固な建物）を建設することを知りつつ、借地期間を１０年とする事業用定期借地契約を締結することについて法的な問題はあるか。

【機密性２情報】
【職員限り】

2014年5月22日
5年（2019年度末まで）
統括法務監査官

開発行為に係る承諾書について

平成26年5月22日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。
なお、本回答内容等の採否は、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

第１　事案の概要

本件は、国有地を学校法人に小学校用地として貸付ける予定の国有地について、学校法人から「小学校建設のため地元公共団体に申請の上、開発協議から建築確認手続きまでを進めていく必要があるが、そのためには土地所有者の同意が必要となるため、土地賃貸借契約締結前に、これら開発行為等に関する土地所有者の同意をもらいたい。」との申し入れがあったものである。

第２　前提事項

１　地元公共団体に確認したところ「開発行為に係る同意があれば、開発工事完了後の建物建築確認申請時において土地所有者の同意は必要ない。つまり、開発行為に係る土地所有者の同意があれば、建物の建築まで申請者のみの手続きで行うことが可能である。」とのことであった。

２　当局は、開発行為に係る同意のうち、事前協議書等の提出については、土地賃貸借契約締結前に同意してもよいと考えているが、土地賃貸借契約締結前に、国有地の形質を変更する行為（各種調査のために国有地を掘削する行為を含む。）及び国有地に建物を建築する行為（以下「国有地を使用する行為」という。）については同意できないと考えている。

３　開発協議及び建築確認申請手続きにおいては、基本的に申請者が国有地に立ち入ることなく手続きを進めることが可能であるが、手続上２～３日程度の立ち入りが必要となれば、事前連絡を前提に認める方針である。

第３　照会事項

１　土地賃貸借契約締結前に、相手方が国有地を使用する行為を行った場合、国は、今回承諾書に基づき、「土地賃貸借契約締結前に国有地を使用する行為を行うこと」については同意していないと主張し、行為の中止及び原状回復を求めることはできるか。

２　本文第三段落「なお、平成・・・無効となります。」を記載しなかった場合でも、本承諾書（案）の効果に変わりはないか。

【回答】

第１　照会事項１について

承諾書のように記載し、相手方が了解する旨の署名等を行えば、国と相手方との間で、「相手方は、本件国有地の賃貸借契約締結まで同土地を使用しない」旨の合意が成立する。

よって、国は、承諾書により成立した合意に基づき、賃貸借契約締結前の相手方による開発行為の中止及び原状回復を求めることができる。

※なお、上記請求は、合意に基づく債権的な請求であるが、国は、本件国有地の所有者であり、相手方は、賃貸借契約締結まで本件国有地の使用権限を持たないため、国は、所有権に基づく妨害排除請求権としても、相手方による開発行為の中止及び原状回復を求めることができる。これは承諾書の記載に関係なく行使できる物権的請求権であるが、相手方が、「賃貸借契約が既に口頭で成立しており、自分には本件国有地の利用権限がある」旨反論する可能性があるため、承諾書の記載はその反論を封じるために有益である。

第２　照会事項２について

本文第３段落の記載は、賃貸借契約が期限までに締結されない場合に、第３項記載の事項に関する承諾を無効とする効力を有するため、記載しておくことが望ましい。

しかし、「承諾書」を無効とすると、第２段落に基づき成立する合意（上記第１）の効力に影響を及ぼすおそれがあるため、「この承諾書は無効となります」ではなく、「下記第３項の行為に対する承諾は無効となります」という記載が望ましいと考える。

※なお、上記第１コメントに記載したとおり、「承諾書」が無効となっても、物権的請求として、賃貸借契約締結前の相手方による開発行為の中止及び原状回復を求めることができることに変わりはない。

（以上）

機密性２

平成２６年５月２０日

【リーガルチェック相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（１）

開発行為に係る承諾書について

第１　事案の概要

本件は、国有地を学校法人に小学校用地として貸付ける予定の国有地について、学校法人から「小学校建設のため地元公共団体に申請の上、開発協議から建築確認手続きまでを進めていく必要があるが、そのためには土地所有者の同意が必要となるため、土地賃貸借契約締結前に、これら開発行為等に関する土地所有者の同意をもらいたい。」との申し入れがあったものである。

第２　前提事項

１　地元公共団体に確認したところ「開発行為に係る同意があれば、開発工事完了後の建物建築確認申請時において土地所有者の同意は必要ない。つまり、開発行為に係る土地所有者の同意があれば、建物の建築まで申請者のみの手続きで行うことが可能である。」とのことであった。

２　当局は、開発行為に係る同意のうち、事前協議書等の提出については、土地賃貸借契約締結前に同意してもよいと考えているが、土地賃貸借契約締結前に、国有地の形質を変更する行為（各種調査のために国有地を掘削する行為を含む。）及び国有地に建物を建築する行為（以下「国有地を使用する行為」という。）については同意できないと考えている。

３　開発協議及び建築確認申請手続きにおいては、基本的に申請者が国有地に立ち入ることなく手続きを進めることが可能であるが、手続上２～３日程度の立ち入りが必要となれば、事前連絡を前提に認める方針である。

第３　照会事項

１　土地賃貸借契約締結前に、相手方が国有地を使用する行為を行った場合、国は、今回承諾書に基づき、「土地賃貸借契約締結前に国有地を使用する行為を行うこと」については同意していないと主張し、行為の中止及び原状回復を求めることはできるか。

２　本文第三段落「なお、平成・・・無効となります。」を記載しなかった場合でも、本承諾書（案）の効果に変わりはないか。

平成26年 ○月 ○日
号

承諾書 (案)

財務省 近畿財務局長

下記１の国有地について、学校法人○○○○が行う下記２の小学校新設計画に係る下記３の行為について承諾します。

当該国有地の国と学校法人○○○○との貸付契約については、大阪府私学審議会において本件小学校新設計画が認可適当な旨の答申及び国有財産近畿地方審議会において本件国有地の貸付契約が適当な旨の答申を得た後で行いますので、学校法人森友学園が下記１国有地を使用できるのは、貸付契約の締結後となります。

なお、平成○年○月○日までに上記貸付契約が締結されなかった場合には、この承諾書は無効となります。

記

１．国有地の概要

(1) 所在地	大阪府豊中市野田町 1501番地
(2) 面 積	8,770.47 ㎡

２．小学校新設計画の概要

(1) 予定建築物の用途	小学校
(2) 工事種別	新築

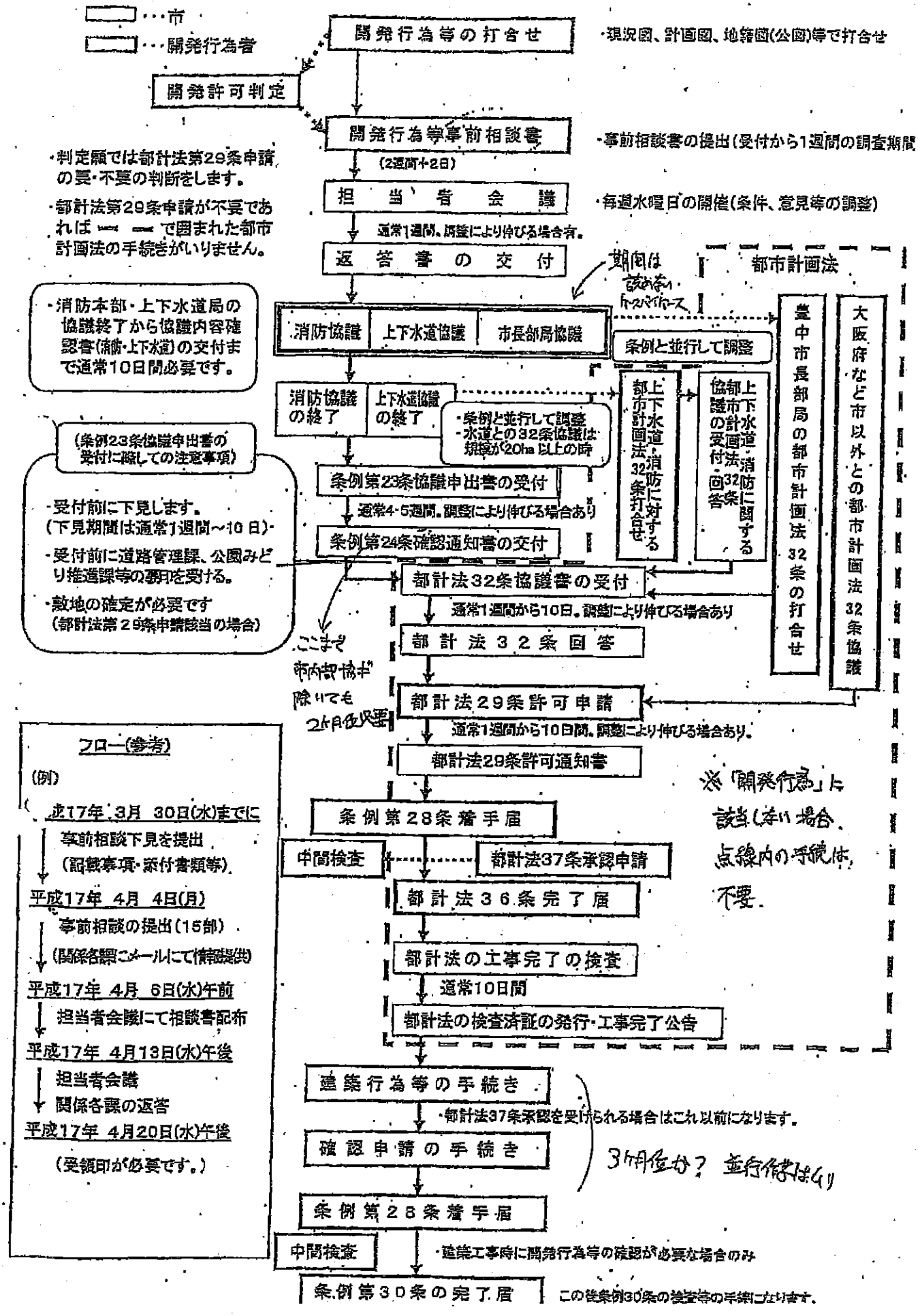
３．承諾する行為

(1) 開発許可判定願の提出に関する行為
(2) 開発行為等事前相談書の提出に関する行為
(3) 開発行為等協議申出書の提出に関する行為

上記内容について了解いたします。

学校法人 ○○○○ 理事長 ㊞

都計法第29条の開発に関する手続きフロー



【機密性２情報】

【職員限り】

担当官	上席審査官	法務監査官

2014年9月5日
5年（2019年度末まで）
統括法務監査官

売り払い前提の土地賃貸借契約について（回答）

平成26年9月1日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。

なお、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案概要】

別紙のとおり

【質問又は照会内容】

賃貸期間を３年とする短期賃貸借契約を締結した場合、更新後の賃貸期間満了後（８年後）、国は、借地借家法上第６条に定められている「正当の事由」なくして更新拒絶が可能か。賃貸借契約の存続期間について、８年又はそれに近い期間とし、期間満了時に直ちに賃貸借契約を終了させる手段はないか。

【回答】

1　普通財産貸付事務処理要領、第１０「売払い又は交換を前提として新規に賃貸借契約を締結する場合の取扱い」記載の特約事項として、貸付期間を３年間とする賃貸借契約（以下「本件短期賃貸借契約」という。なお、「短期賃貸借」という用語は、民法６０２条においても使用されているが、本件短期賃貸借とは全く別の用語として使用する。）を締結した際に、賃貸期間満了後の「正当の事由」なき更新拒絶が可能かについて、以下検討する。

2　本件短期賃貸借契約の根拠は、国有財産法に基づく普通財産の貸付に関する事務処理要領であるが、特段、法令等で借地借家法第６条等の適用を排除するようなものではないと考える。

この点、普通建物所有目的の土地賃貸借につき、契約で賃貸期間を３年と定めた場合に、借地法第１１条（現：借地借家法９条）によりこれを定めなかったとみなされ、借地法の定めに従って賃貸借の存続期間が定まる旨の裁判例がある（最判昭和４４年１１月２６日）。

本件短期賃貸借契約においても、賃貸期間３年の定めは、借地借家法第９条により定めなかったものとなり、借地借家法第３条により存続期間が３０年（借地借家法第３条）となる可能性が高いものと考えられる。

以上より、本件短期賃貸借契約について、普通財産貸付事務処理要領に従って、賃貸期間を３年と設定しても、その定めはなかったものとみなされ、更新拒絶の際にも、「正当な事由」が必要であると考える。

また、仮に更新拒絶に借主が応じたとしても、借地借家法第１３条による建物買

取請求権を行使された場合、校舎を時価で買い取ることを余儀なくされるリスクも排除できないことを付言する。

この点、借主において、将来資金難に陥った場合、投下資本を回収するために、意図的に（又は破産管財人等により）建物買取請求権を行使する可能性は、十分考えられる。

3　なお、更新拒絶の際に「正当な事由」が必要との借地借家法第６条の規定を排除するための手法として、事業用定期借地契約以外に考えられるものとして「一時使用目的の借地権」（借地借家法第２５条）がある。

この点、一時使用目的の借地権と認定されれば、借地法の一定の規定は適用除外され（借地借家法第３条から第８条まで、第１３条、第１７条、第１８条及び第２２条から２４条まで）、借地権の存続期間についての規定及び更新拒絶の際に「正当な事由」が必要との規定並びに建物買取請求権の規定も排除が可能である。

しかし、一時使用目的の借地権として認定されるためには、賃貸借成立の経緯、契約条項、地上建物の使用目的、建物の規模、構造、賃料改定の有無などの事情を総合考慮するようである。

この点、本件では、８年後の売買契約までに建てる校舎は、８年後に撤去する目的の仮設のプレハブ校舎などではなく、建物の規模、構造、使用目的など、永続すべき校舎を建設することを前提とすれば、一時目的のための賃貸借契約と解釈される余地はほぼないと考えられる。

よって、この手法によることは妥当ではない。

4　また、極めて技巧的ではあるが、①８年後の期限付（土地）売買契約を締結し、期限の到来までの間の賃貸借契約を設定することが考えられる。

かかる８年に賃貸期間の定めは、上記２のとおり定めなかったものとなるが、売買契約の期限の到来によって、貸付土地の所有権を移転することによって、借主たる賃借人が所有者となるため、賃借人としての地位は混同（民法第５２０条）によって消滅すると理論上は考えられる。

また、借地契約においても、合意解除によって有効に賃貸借契約は終了するため、本件短期賃貸借契約に②期限付合意解約の特約をつける[1]との理論構成も考え得る。

但し、これらの手法によっても、あくまでも借地借家法の適用を除外するための理論上考え得る技巧的な手法に過ぎず、実際裁判で借地権の存在、継続について争

---

1 最３判昭和４４年５月２０日において、借地契約の期限付き合意解約は、借地人が合意に際し、真実契約を解約する意思のあると認めるに足りる合理的客観的理由があり、他に合意を不当とする事情の認められない限り、借地法第１１条にいう借地人に不利な契約条件に該当しないと判断されている。

われた場合、賃貸借契約の実態や当事者双方の合理的な意思解釈、賃貸借契約を終了することによる当事者及び社会的な影響、借主の投下資本たる建物を取り壊すことによる社会経済的な損失等の諸事情を総合判断することによって決定されると考えられる。

この点、本件では、学校校舎の賃貸借という性質上、建物の規模、投下資本額も大きくなり、建物収去による借主のみならず、学校という社会的資源の消失という社会経済的観点からの損失概念から、上記①及び②のいずれの例においても、契約の実態は借地借家法の適用がある普通借地権が設定されている契約と認定される可能性はないとはいえず、リスクが大きく妥当ではないと考える。

以上

借地借家法　（借地契約の更新拒絶の要件）

（借地権の存続期間）

第三条　借地権の存続期間は、三十年とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

第六条　前条の異議は、借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。以下この条において同じ。）が土地の使用を必要とする事情のほか、借地に関する従前の経過及び土地の利用状況並びに借地権設定者が土地の明渡しの条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、述べることができない。

（強行規定）

第九条　この節の規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効とする。

（一時使用目的の借地権）

第二十五条　第三条から第八条まで、第十三条、第十七条、第十八条及び第二十二条から前条までの規定は、臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合には、適用しない。

普通財産貸付事務処理要領

第10　売払い又は交換を前提として新規に賃貸借契約を締結する場合の取扱い

売払い又は交換を前提として新規に賃貸借契約を締結する場合には、次の各号により適切に処理するものとする。

(1) 賃貸借契約の締結に当たっては、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」通達別紙の第2の標準契約書式に定める適切な契約書式を選定し、次の特約を付して処理するものとする。

（貸付期間）

第 条 貸付期間は、 年 月 日から 年 月 日までの3年間とする。

（特約）

第 条 乙は、第 条に定める貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けるものとする。

2 乙が前項に規定する貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けることができなかった場合には、乙は、甲の請求により、金〇円（貸付契約時の時価額の1割相当額）の範囲内において甲の請求する金額を支払うものとする。

3 甲は、乙が貸付物件を買い受けることができなかったことが、乙の状況その他の事情に照らし、真にやむを得ない事由によると認める場合には、前項の請求を行わないことができる。

(2) 交換の場合には、条文中「買い受ける」を「交換する」に修正するものとする。

(3) 本通達適用以前から売払い又は交換を前提として貸付契約を行っている場合においては、従前の例によることができる。

桜井 加代子（近財）

差出人:	三好 泰介（近財）
送信日時:	2014年9月1日月曜日 17:49
宛先:	桜井 加代子（近財）；稲永 泰士（近財）；蔦 大輔（近財）
ＣＣ:	上橋 敏彦（近財）；谷口 敬治（近財）；前西 勇人（近財）；清水 良岳（近財）
件名:	【相談資料】短期賃貸借契約での検討をお願いするものです
添付ファイル:	○第12号書式（短期･修正案）.doc; ○合意書案（三者）.docx; ○要望書案.doc

統括法務監査官　桜井上席官　様
稲永先生、蔦先生　様　　←１統括：三好

（cc:谷口統括官、訟務課　上橋上席、１統括関係者）

いつもご指導ありがとうございます。

以前から相談させていただいております
堺中市野田町の未利用地を学校法人に貸付ける案件ですが、
今般、財務本省理財局より短期賃貸借（貸付期間３年）を利用した処理案を
検討してもらいたいとの指示を受けました。

改めてご説明にあがりたいと考えていますが、
説明に先立ち関係資料を送付いたします。

お届けする資料は以下の通りで、[redacted]ＰＷです。
素人が考えたものですので、これをたたき台にして、ご指導がいただければと思います。

○賃貸借契約書（案）・・・財務省の内部通達により定めらた様式を基本としたもの
○合意書（案）・・・上記契約書の条文で別途合意書を締結するとしたもの
　土地所有者である大阪航空局にも参加していただく形で考えたものです。
○相手方から徴する要望書兼確約書（案）

ご質問等あると思いますが、ご説明に伺いますので、
先ずは目を通していただきますようお願いいたします。

第12号書式（短期賃貸借）の修正案

[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売買を前提とした賃貸借契約を締結する。

（貸付物件）

第１条　貸付物件は、次のとおり。

所在	区分	数量（㎡）	備考
	土地		詳細は、別紙のとおり。

（指定用途）

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（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のと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。

（指定期日）

第３条　乙は、平成　　年　　月　　日までに一切の工事を完了し、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

（貸付期間）

第４条　貸付期間は、平成　　年　　月　　日から平成　　年　　月　　日までの３年間とする。

（特約）

第５条　乙は、第４条に定める貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買受けるものとする。

２　前項に規定する貸付物件の買受け及び本契約を更新する場合については、甲、乙及び大阪航空局で定める別途合意書に基づくものとする。

３　乙は、本契約に併せて甲が引き渡す「大阪国際空港豊中場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（平成 22 年 1 月）」、「大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染概況調査業務報告書（平成 23 年 11 月）」、「大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染深度方向調査業務報告書（平成 24 年 2 月）」の記載内容を了承した上、本物件を借り受けるものとする。

４　乙は、貸付物件の一部 471.875 ㎡が、平成 25 年 4 月 26 日に豊中市により、土壌汚染対策法第 11 条第 1 項に基づく形質変更時要届出区域に指定されたことを了承した上、本物件を借り受けるものとする。

（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。~~

（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、歳入徴収官大阪航空局長の発行する納入告知書により（納入告知書に記載の納付期限までに）甲に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、貸付物件の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等借地借家法（平成３年法律第90号）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。~~

（貸付料の延滞金）

第８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21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、まず延滞金から充当する。

（物件の引渡し）

第10条　甲は、第４条に定める貸付期間の初日に本物件を乙に引き渡ししたものとする。

（貸付物件の一部滅失）

第11条　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損傷した場合には、滅失又は損傷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。

（使用上の制限）

第12条　乙は、貸付物件について第２条に規定する使用目的、利用計画及び事業計画の変更若しく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の変更（軽微な変更を除く。）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。

（権利譲渡等の禁止）

第13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。

（物件保全義務等）

第14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　乙は、貸付物件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。

（実地調査等）

第15条　甲は第７条に規定する債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の物件を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

２　甲は、乙の第２条、第３条、第12条又は第13条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3　乙は、本契約締結の日から第4条に定める貸付期間満了の日まで毎年○月○日に、また甲が必要と認めるときは貸付物件について権利の設定又は当該物件上に所在する建物等の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4　乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第16条　乙は、第6条に定める期間中に、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3条、第12条第1項又は第15条に定める義務に違反したとき　金（1割）円

(2) 第2条又は第13条に定める義務に違反したとき　金（3割）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。~~

2　前項に定める違約金は、第20条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3　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19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、甲が通知する金額を納付するものとする。

（契約の解除）

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　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、第12条の規定により建設計画の変更を承認した場合において、貸付物件の規模が過大と認めるときは、当該部分の契約を解除することができる。

4　甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前3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
(6) 貸付物件を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に使用したとき

5　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。

6　乙は、甲が第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。

7　乙は、第4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18条　乙は、第4条に規定する貸付期間が満了したとき又は前条の規定により契約が解除されたときは、貸付物件を原状に回復して甲の指定する期日までに返還しなければならない。

（貸付料の清算）

第19条　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。

2　前項及び次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。

3　甲は、本契約の解除により、乙が第16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、第1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。

（損害賠償等）

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。

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かか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21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	元本金額×5%【延滞金利率】×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

（本契約にかかる日割計算）

第22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。

（有益費等の放棄）

第 23 条　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 17 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。

（契約の費用）

第 24 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。

（信義誠実等の義務・疑義の決定）

第 25 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、甲乙協議のうえ決定する。

（裁判管轄）

第 26 条　本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

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　　近畿財務局長
借受人　　住所（所在地）
　　氏名（名称）

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

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。

合　意　書　（案）

貸付人国近畿財務局（以下「甲」という。）、借受人○○○○（以下「乙」という。）及び国大阪航空局（以下「丙」という。）は、甲、乙の間で平成○年○月○日付　　第○○号により国有財産有償貸付契約（以下「契約書」という。）を締結した下記物件について、以下の条項により合意する。

記

物件の表示

所　在　地　　豊中市野田町1501番地

区分・面積　　土地・8,770.43㎡

第１条　契約書第５条第１項に定める乙の本物件の買受けについては、甲は本来即時に本物件を売払いたいと考えていたところ、乙の財政事情等を勘案し、一定期間の賃貸借契約を行った後に売払うものとしたことについて甲、乙、丙の三者は確認する。

第２条　乙は、契約書締結の際に甲が乙から借地権利金相当額を徴さなかったことを踏まえて、本物件を買い受ける際には、買い受ける時点の更地価格（契約書締結当時の建物等建設前の状態として算定する価格）で買受けるものとする。

第３条　乙が、契約書第４条に定める貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けることができなかった場合には、甲は乙の請求により賃貸借契約の更新を行うことができるものとする。

第４条　前条により賃貸借契約を更新する場合、貸付期間は３年間とし、乙は当該貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けるものとする。

第５条　乙が前条に定める更新した賃貸借契約の貸付期間満了までに貸付物件を買い受けることができなかった場合には、甲は乙の請求により賃貸借契約の再度の更新を行うことができるものとするが、その貸付期間は平成３５年３月末日までとする。

第６条　（案１：通達を参考とする場合）

乙が前条に定める貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けることができなかった場合には、乙は、甲の請求により、請求時の本物件時価額の１割相当額の範囲内において甲の請求する金額を支払うものとし、時価額の算定に当たっては、第２条で定める更地価格によるものとする。

第６条　（案２：借地権利金徴収の場合）

乙が前条に定める貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けることができなかった場合には、乙は、借地権利金として甲の請求により、甲の定める一時金等算定基準に基づき作成した金額を支払うものとし、同金額の算定に当たっては、第２条で定める更地価格を基本に算定するものとする。

第７条　丙は、甲が貸付物件を乙に売払うために必要な費用及び第３条、第５条で定める賃貸借契約を更新するために必要な費用について予算措置を行うものとする。

第８条　甲は、契約書及び本合意書に定める内容を履行する際に、必要に応じて丙と協議を行い、対応を定めるものとする。

この合意の成立を証するため、本合意書３通を作成し、甲、乙及び丙記名押印の上、各自その１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

（甲）国　契約担当官　近畿財務局長

（乙）○○○○

（丙）国　大阪航空局長

平成　　年　　月　　日

近畿財務局長　　殿

学校法人　○○○○

要望書兼確約書

下記国有地につきましては、平成25年9月6日付文書により貴局へ取得等要望書を提出しているところです。

今回の計画は小学校新設であるため、校舎建設等に多額の初期投資を必要とすること及び開校までの準備期間については授業料収入が見込まれないことから、当初の費用負担を極力抑えたいと考えております。

国有地の処分は売払いが原則であることは伺っておりますが、このような事情を斟酌いただき、当面の間は、下記国有地について、売払いを前提とする貸付けをお願いするものです。

買受ける時期については、学校経営の安定が見込まれる平成35年3月31日までに買受けることを確約するとともに、経営努力を行い、当該期限よりも早期に国有地購入ができるよう努めます。

記

所　在　地　　豊中市野田町１５０１番
区分・数量　　8,770.47㎡

【機密性２情報】
【職員限り】

統括官	上席監査官	法務監査官

2014年10月3日
5年（2019年度末まで）
統括法務監査官

定期借地契約の契約条項等について（本省依頼分）（回答）

平成26年9月30日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。

なお、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案概要】

本件は、売払いを予定していた大阪府豊中市に所在する国有地（以下「本件土地」という。）について、小学校用地として本件土地の取得を希望する学校法人から「資金状況が安定化する８年後に本件土地を購入したいと考えており、それまでの間、購入を前提として国有地の貸付けを行ってほしい。」旨の要望があったもの。

このため、学校法人への売払いを前提とした事業用定期借地契約の締結及び確実に８年後の売買契約を行うことを担保するため、国有地の売買予約の契約等を締結したいと考えている。

【照会内容】

１．仮に、事業用定期借地契約を１０年間締結し、一方で同時に売払い時期を８年後とした売払い合意書または売買予約の契約書（以下「合意書等」という。）を書面で取り交わした場合、それぞれの契約が有効に成立し、借地借家法その他の法律に抵触する可能性はないか。

２．合意書等の文案について

（１）売買予約の条件について

① 売買予約として、８年後に購入期限を定め、売買契約を義務付ける旨とする。

② １において借地借家法上問題があるとすれば、事業用定期借地契約の終了と同時に購入することを義務付け、それまでの期間については、「購入することができる」旨とする。

のいずれかを考えているが、それぞれについてご意見をお聞きしたい。

（２）売買の申出について

借主、貸主の一方に不利とならないために、合意書等には借主・貸主の双方から売買について申し出ることができる旨定めることとした方がよいのかどうか。

（３）借受人の要望であることの明記について

本件については、８年後に借受人が購入できない可能性が懸念されるため、合意書等に「借受人の要望により事業用定期借地契約を行うこととした」旨を

明記したいと考えているが、法律上問題はないのかどうか。

また、そのことをもって履行を確実なものとするための担保とすることができるといえるか。

（4）売買価格について

合意書等において、「売買契約の際には、借地権利金等相当額を控除せず、更地価格とする」旨規定することは、法律上問題はないか。

3．売買予約の登記を行うことは、相手方が購入することの担保となるのかどうか。

4．本件については、事業用定期借地契約の終了後、建物取り壊し義務を免除する必要があるが、その場合、

① 売買契約の締結を８年後に行うとした場合は、事業用定期借地契約の期間中に契約を合意解除することになるのか。

② 売買契約を事業用定期借地契約終了後とした場合は、契約終了時に建物取り壊し義務を免除することになるのか。

③ 上記の①、②の場合とも事業用定期借地権は借地借家法の規定に抵触せず、有効に成立していたといえるか。

④ 売買契約の際には、借地権利金等相当額を控除せず、更地価格とすることについて、法律上問題はないのかどうか。

【回答】

第１　質問事項１

１　売払時期を８年後とすることについて

事業用定期借地契約が成立するためには、当事者双方において１０年間は本件土地を貸し付ける（借り受ける）意思の合致がなければならない。

この点、事業用定期借地契約につき賃貸期間について１０年と定め、一方で同時に土地売買予約契約（以下「本件売買予約」という。）の売払時期を８年後とすることは、理論上は法律に抵触するとまではいえないと考えられる。

しかし、国側において、本件売買予約に基づき、８年後に予約完結権を行使し強制的に売買契約を成立させた場合には、事実上８年後に本件土地の賃貸借契約を終了させる効果が発生する。

そのため、そもそも契約当初から本件土地を１０年間の事業用定期借地として貸し付ける（借り受ける）意思が当事者双方になく、事業用定期借地契約の要件を満たさないとして、相手方において、通常の賃貸借契約を主張される可能性が全くないとまではいえないと考える。

仮に、本件土地の賃貸借契約が通常の賃貸借契約と評価された場合には、借地借家法に基づく更新請求、建物買取請求等を相手方が行使するリスクがあると考える。

２　事業用定期借地契約の終了と同時に本件土地を購入することを義務付け、それまでの期間については購入することができる旨とすることについて

勿論、双方の合意によって、事業用定期借地契約期間内に本件土地の売買契約を締結することは、契約自由の原則から当然に可能である。

これに加え、売買予約契約においては、予約完結権[1]を当事者の一方又は双方に設定することができる。

この点、契約によって設定された予約完結権を国又は相手方が行使すれば、それによって本件土地の売買契約が自動的（強制的）に成立し、理論上は、本件土地の借主たる相手方が土地の所有者となり、借主としての地位は混同[2]によって消

---

1 将来本契約を成立させようとする契約をした場合に当事者が有する本契約を成立させる権利。民法は、原則として一方の当事者がこれを行使すれば、当然に本契約が成立するとする（民法第５５６条第１項）。民法が定めているのは、売買の一方当事者が予約完結権を有している場合であるが、双方に予約完結権がある契約を交わすことも契約自由の原則から当然可能と解されている。その場合には、停止条件付売買契約（契約当事者のどちらかが予約完結権を行使したことを停止条件として売買契約が成立すること）とも評価されうる（民法ⅡP112 内田貴著）。

2 混同：物権及び債権共通の消滅原因で、物権あるいは債権債務が同一人に帰属した場合に、併存させておく必要のない所有権以外の物権あるいは債権が消滅することを言う。

滅する（民法第１７９条類推）。

ただ、本件土地の貸主側に事業用定期借地契約の期間満了前に予約完結権を行使することを認めれば、①上記１に記載したとおり一般の借地権としての賃貸借契約として主張される可能性、②事業用定期借地契約について、「期間満了前に一方的かつ無理由の契約解除権（事業用定期借地契約ではなく、一般借地権の負担付借地契約と評価される可能性がある。）を特約で認めていると評価され」、賃借人に不利な特約として無効主張される可能性、もないとはいえないと解される。

そのため、事業用定期借地契約の期間満了前において、国側が行使しうる予約完結権を設定することは、事業用定期借地契約のメリットを享受できないという意味で借地借家法に抵触する可能性があり妥当ではないと考える。

なお、補足すると、例えば、８年経過時において、相手方が予約完結権を行使しないため、国側が契約に従って予約完結権を行使した場合、売買対象となる土地の客観的評価たる時価は、残存期間２年の事業用定期借地権の負担が付着した土地と評価される可能性もないわけではない（この場合には、土地の適正な売買価格は、更地価格よりも下がる可能性がある）。

他方で、相手方において予約完結権を８年経過時において行使した場合には、事業用定期借地契約を合意解除したものとみなし、更地価格で売却することを合意するとの条項を入れれば（国側にかかる条項を入れると借主に不利な条件として借地借家法に抵触する可能性があることは既に述べたとおりである。）、事業用定期借地契約の合意解除によって、借地権の負担のない本件土地を更地価格にて売買したとしても不当ではないと考えられる。

ただし、売買予約契約上、相手方の予約完結権の行使により事業用定期借地契約の合意解除を擬制することは、相手方の（合意解除の）意思を確認していないことにより合意解除と評価されないリスクが全くないとはいえないため、念のために、予約完結権行使の時点で、再度合意解除の書面を取り付けた方が無難であると考える。

第２　質問事項２について

１　売買予約の条件について

将来の売買を相手方に義務づけるためには、予約完結権を国側で行使すればよい。

この点、国側が８年経過時において予約完結権を行使することの妥当性については、既に記載したとおりである。

そのため、国側においては、１０年経過後に予約完結権を行使し得るとし、借

主においては、「定期借地契約の期間満了まで」又は「契約成立後〇〇年（月）経過後より〇〇まで」予約完結権を行使し得るとした方がよいものと考える。

2　売買の申出について

売買の申出は、売買予約契約においては、予約完結権の行使に相当すると考えられる。

予約完結権行使方法、時期等については、既に記載したとおりである。

3　借受人の要望であることの明記について

特に、相手方の要望を契約書に記載することは、１０年間の定期借地契約を成立させることと矛盾しない範囲では、問題ないと考える。

このような記載は、相手方の心理的な圧力にはなるが、予約完結権を８年経過時において行使することを相手方に法的に強制させることの担保にはならないと考える。

この点、８年経過時において予約完結権行使を強制するような条項を付ければ、事業用定期借地契約と評価されない可能性があることは、既に記載したとおりである。

4　売買価格について

本件土地の売買価格は、契約自由の原則から入札制度によらない場合は相手が合意すれば、更地価格でも可能であると考えるが、本件では、本件土地売買時の適正な時価であるか否かの観点から、述べる。

上記第１末尾記載のとおり事業用定期借地契約期間が残存している状態での本件土地の時価は、残存期間に対応した借地権（事業用定期借地権）の負担付の価格が原則である。

しかし、相手方から予約完結権を行使した場合には、合意解除によって事業用定期借地契約が終了することと定めておけば、合意解除によって借地権が消滅するため、更地価格で売却したとしても不当ではないと考える。

但し、その場合でも事実上事業用定期借地権の負担付土地として評価される可能性が全くないとはいえないことは、既に述べたとおりである。

第３　質問事項３について

売買予約契約に関して登記をすることは、対抗要件としての意味及び借主に対する心理的圧力となる可能性はあるが、借主に８年以内に予約完結権を行使させることの法的な担保にはなり難いと考えられる。

第４　質問事項４について

1　①について

相手方が８年経過後に予約完結権を行使することによって本件土地を売買した場合、相手方と合意解除によって終了することを確認すれば合意解除によって事業用定期借地契約が終了すると考えられるが、合意解除によらずとも混同によって終了するとも解し得る。

ただ、上記第１、２に記載したとおり、混同より合意解除によって借地権を消滅させてから売買をした方が、借地権評価の負担を免れる可能性がある（ただ、合意解除したとしても、事実上は事業用定期借地権負担付の土地の売買と評価され、借地権評価の負担を当然免れるとまではいえない点については、既に述べたとおり）ため、妥当と考える。

2　②について

予約完結権を事業用定期借地契約終了後に行使し、売買によって相手方が所有権を得た場合、相手方が土地所有者となり、相手方において建物を収去して土地を明け渡す義務はなくなるため、免除とはならないと考える。

但し、事業用定期借地契約終了後、売買契約成立時点（所有権移転時期）までの賃料相当損害金を免除すれば、その分は免除したとみなし得る。

3　③について

上記①の場合も②の場合も、合意解除、混同又は事業用定期借地契約期間の満了によって適法に事業用定期借地契約は終了するため、借地借家法には抵触しないと考える。

4　④について

事業用定期借地契約の期間満了によって契約が終了すれば、借地権は消滅するため、更地価格で売却しても不当ではないと考える。

（以上）

民法

（売買の一方の予約）

第五百五十六条　売買の一方の予約は、相手方が売買を完結する意思を表示した時から、売買の効力を生ずる。

２　前項の意思表示について期間を定めなかったときは、予約者は、相手方に対し、相当の期間を定めて、その期間内に売買を完結するかどうかを確答すべき旨の催告をすることができる。この場合において、相手方がその期間内に確答をしないときは、売買の一方の予約は、その効力を失う。

機密性２

平成２６年９月３０日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（１）

定期借地契約の契約条項等について（本省依頼分）

第１　事案の概要

本件は、売払いを予定していた大阪府豊中市に所在する国有地（以下「本地」と言う。）について、小学校用地として本地の取得を希望する学校法人から「資金状況が安定化する８年後に本地を購入したいと考えており、それまでの間、購入を前提として国有地の貸付けを行ってほしい。」旨の要望があったもの。

このため、学校法人への売払いを前提とした事業用定期借地契約の締結及び確実に８年後の売買契約を行うことを担保するため、国有地の売買予約の契約等を締結したいと考えている。

第２　質問事項

１．平成25年９月の法律相談において、『８年後の買受を担保するにあたり、事業用定期借地契約上に「特約」を付すことは、事業用定期借地契約の要件を欠くものと判断される可能性もあるため、当該契約とは別に売買契約の予約に位置付ける「売払い合意書または売買予約の契約書」等を取り交わしてはどうか。』とのご意見をいただいたところ。

仮に、事業用定期借地契約を10年間締結し、一方で同時に売払い時期を８年後とした売払い合意書または売買予約の契約書（以下「合意書等」という。）を書面で取り交わした場合、それぞれの契約が有効に成立し、借地借家法その他の法律に抵触する可能性はないか。

２．合意書等の文案について

（１）売買予約の条件について

①　売買予約として、8年後に購入期限を定め、売買契約を義務付ける旨とする。

②　１において借地借家法上問題があるとすれば、事業用定期借地契約の終了と同時に購入することを義務付け、それまでの期間については、「購入することができる」旨とする。

のいずれかを考えているが、それぞれについてご意見をお聞きしたい。

（２）売買の申出について

借主、貸主の一方に不利とならないために、合意書等には借主・貸主の双方

から売買について申し出ることができる旨定めることとした方がよいのかどうか。

（3）借受人の要望であることの明記について

本件については、8年後に借受人が購入できない可能性が懸念されるため、合意書等に「借受人の要望により事業用定期借地契約を行うこととした」旨を明記したいと考えているが、法律上問題はないのかどうか。

また、そのことをもって履行を確実なものとするための担保とすることができるといえるか。

（4）売買価格について

合意書等において、「売買契約の際には、借地権利金等相当額を控除せず、更地価格とする」旨規定することは、法律上問題はないか。

3．売買予約の登記を行うことは、相手方が購入することの担保となるのかどうか。

4．本件については、事業用定期借地契約の終了後、建物取り壊し義務を免除する必要があるが、その場合、

① 売買契約の締結を8年後に行うとした場合は、事業用定期借地契約の期間中に契約を合意解除することになるのか。

② 売買契約を事業用定期借地契約終了後とした場合は、契約終了時に建物取り壊し義務を免除することになるのか。

③ 上記の①、②の場合とも事業用定期借地権は借地借家法の規定に抵触せず、有効に成立していたといえるか。

④ 売買契約の際には、借地権利金等相当額を控除せず、更地価格とすることについて、法律上問題はないのかどうか。

【機密性２情報】

【職員限り】

補佐官	上席監査官	法務監査官

2014年10月10日
5年（2019年度末まで）
統括法務監査官

定期借地契約の契約条項等について（回答）

平成26年9月29日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。

なお、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案概要】

別紙（平成26年9月29日付法律相談書、第１（事案の概要）、第２（前提事実））記載のとおり。

【照会内容】

以下、問１から問８まで、下記回答文、第１から第８までの冒頭に引用する。

【回答】

第１　問１について

（問１）事業用定期借地契約の場合、相手方に平成34年度末までの契約を義務付けることは、貸付期間を事実上短縮する約定となることから、借地権の存続期間が「10年以上」とはみなされず、事業用定期借地契約の要件を欠くものと判断される可能性があることから、契約書に買受けに関する特約条項を付す場合には「貸付期間満了前に貸付契約を終了し、更地価格で土地を買い受けることができる。」という趣旨の内容によることが適切か。〈前回法律相談　問１関連〉

１　貸付期間を１０年未満とする賃貸借は、事業用定期借地契約の要件を満たさず妥当ではないことは、これまでの法律相談において既に回答したとおりである。

２　事業用定期借地契約書において土地売買に関する特約を付す場合に、貸付期間満了前に借主に買受けを強制すること（売買予約の完結権行使を国側に認めること）も理論上は可能と考えるが、借主が争った場合に、事業用定期借地契約として評価されないリスク（事業用定期借地契約としてのメリットを享受できない可能性）があることについては、本省からの質問文回答書において既に記載したとおりである。

この点、売買予約契約によらず、「貸付期間満了前に合意解除によって事業用定期借地契約を終了し、更地価格で土地を買い受けることができる（買い受けるか否かは相手方の任意）」との特約を付加することは、事業用定期借地契約と矛盾するとまではいえず、同契約の成立、効力を妨げることにはならないと考えるが、相手方に期間満了後においても買受けを法律上強制できない点は、デメリットであると考える。

第２　問２について

（問２）定期借地契約とは別に、貸付相手方である学校法人と８年後の買受けを約する覚書を締結した場合、その法律的な効果はどうなるか。
同覚書に、８年後に買受けできなかった場合の違約金条項を設定しても無効となるか。

１　本件土地に関し、事業用定期借地契約とは別に売買予約契約を締結することが理論的には矛盾しないこと及び具体的な契約内容については、本省からの質問文回答書記載のとおりである。

２　本件土地の売買予約契約において、８年後に本件土地の買受けができなかった場合に違約金条項を付すことは、売買予約契約に基づく違約金であるため、直ちに借地借家法に抵触するとまではいえないが、相手方において本件土地の買受け及び事業用定期借地契約の期間満了前の終了を事実上強制することとなるため、好ましくないと考える。

第３　問３について

（問３）今回予定する契約は、学校法人が校舎（堅固な建物）を建設することを知りつつ、借地期間を10年とする事業用定期借地契約の締結を行うものであるが、その場合においても貸付期間満了までに土地売買契約が成立しなかった際には、契約に基づいた建物収去土地明渡の請求が可能か。
また、貸付期間満了までに土地売買契約が成立しなかった場合に、当事者の合意が整えば、建物を存置したまま、新たに事業用定期借地契約を締結することは可能か。　〈前回法律相談　問３関連〉

１　賃貸期間を１０年間とする事業用定期借地契約を交わした場合には、同期間満了後（１０年経過後）には、事業用定期借地契約の終了に伴い借地権が消滅するため、契約終了に基づき建物収去土地明渡請求は可能であると考える。

２　賃貸期間を１０年間とする事業用定期借地契約の期間満了後、新たに事業用定期借地契約（賃貸期間１０年以上）を締結することは、契約自由の原則から、相手方の了解を得られれば当然に可能であると考える。

第４　問４について

（問４）本地を学校法人と定期借地契約を締結する場合、売買契約書同様に「瑕疵担保条項」及び「報告書等により事前で確認可能な内容について隠れた瑕疵に該

当しない旨の特約条項」を付す意義はあるか。
また、貸し手として条項を設けるべきである場合、どのような内容が適切か。

1　事業用定期借地契約も有償契約である以上、売買における瑕疵担保責任の準用はありえる（民法第５５９条）。

そのため、「報告書等により事前に確認可能な事項」の中に重大な瑕疵が存在し、かつ、同瑕疵によって事業用定期借地契約の目的を達成できないおそれがある場合には、瑕疵担保責任（民法第５７０条）の準用による契約解除、損害賠償等がないとはいえない。

このようなリスクを免れるために、報告書等により事前に確認可能な内容について隠れた瑕疵に該当せず、損害賠償等の対象とならない旨を明示する特約の意義は、なおあるものと考える（同法第５７２条）。

2　定めるべき条項の具体的な内容については、売買の場合と同様に、瑕疵の明示及びその瑕疵担保責任を排除する旨の特約、また、賃料額の定めにつき瑕疵を前提として算定した賃料であり、瑕疵の存在を前提とした賃料減額請求等は行えないなどの内容が考えられる。

具体的には、契約書案のリーガルチェックとして相談されたい。

第５　問５について

（問５）本地の土壌汚染調査資料及び地下埋設物調査結果資料については、学校法人に提示済である。
学校法人から、校舎建設の際に土壌汚染等がない通常の土地の建設を行う場合の工事費を上回る費用が発生したとして、当該土壌汚染対策等費用の損害賠償請求をされた場合、提示済の資料で明記されている内容に伴うものであれば、損害賠償に応じる必要はないと整理できるか。

1　相手方において現実に要した土壌汚染対策等の費用が、上記第４において明示した瑕疵と同一であり、土壌汚染調査資料及び地下埋設物調査結果資料（以下「本件調査資料」という。）から推測できる除去のために合理的に要する費用であることを前提に、以下述べる。

この点、本件調査資料から合理的に推測できる汚染物質、地下埋設物の除去に要する費用（見積金額の記載のあるときはその見積金額）に比して、極めて過大な除去費用を現実に要した場合には、瑕疵の明示が不十分と評価されたり、事情変更の原則によって、瑕疵担保責任排除の特約を定めていたとしても、その効力が否定される可能性が全くないとまではいえない点に注意が必要である。

例えば、本件調査資料に記載のない汚染物質の除去を新たに要することになりその除去費用に過大な費用を要することになった場合や、除去すべき汚染物質、地下埋設物の量、除去の範囲等に関して、本件調査資料から変更があった場合や、除去費用の算出方法、法令上の規制等に重大な変化（例：法律の規制が厳しくなり除去に過大な費用を要するようになった等）が生じた場合などには、事情変更の原則[1]が適用となり瑕疵担保排除特約の効力が否定される可能性もないとはいえないからである。

2　相手方において土壌汚染除去費用を現実に負担した場合であっても、既に明示されている瑕疵の範囲内であれば、売買と同様に、特約により瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を排除することが可能であることは、上記第４において述べたとおりである。

ただし、瑕疵担保責任の損害賠償請求の負担を特約で免れたからといって、本来土地所有者が負担すべき土壌汚染除去費用の負担を当然に免れるわけではない。

この点、土壌汚染除去等の費用の負担者及び償還方法等について、契約で定めた場合は、その契約内容に従うこととなる。

他方で、契約上に土壌汚染除去等の費用負担に関して何ら定めがなく、損害賠償請求を特約で排除した場合であっても、事業用定期借地契約の期間中に除去した費用は、民法の一般原則に従い、必要費又は有益費として評価される可能性があり、必要費及び有益費は、賃貸人負担が原則である。

すなわち、土壌汚染除去費用等の発生が、事業用定期借地契約期間内であれば、土壌汚染除去が賃貸借契約の目的に照らして通常利用のために必要不可欠な前提となっているような場合には、必要費[2]と評価される可能性があり、他方で、賃貸借契約の目的に照らして通常利用のために必要不可欠とまではいえないが、不動産の価値を高めるものと評価される場合には、有益費[3]として評価される可能性がある。

土壌汚染除去費用等が必要費と評価される場合には、賃貸人は、賃借人たる相手方から必要費としての請求を受けた場合には、速やかに償還する必要があるが、

---

[1]私法上の契約が締結された後に当事者が予想することができない社会的事情の変更があり、そのために契約の内容をそのままに実現することが不合理であると認められる場合に、当初の契約にある法律効果が否定され、又は変更されるという原則。

[2] 物又は権利の保存等に必要な経費を言う。物を通常の利用に適する状態に保存する費用又は法令で義務付けられた費用などが必要費とされている。

[3] 物の利用、改良のために支出する費用。他人の物に支出した有益費は、価値の増加が現存する限度で償還請求することができる。

有益費として評価された場合には、賃貸借契約終了時に精算すればよい（民法第６０８条）。

なお、貴課作成の国有財産有償貸付合意書、第１８条第５項（以下「本件特約」という。）において、必要費、有益費の償還は行わない旨記載がある。

必要費、有益費の償還に関しては、特約で排除することも可能であるため、本件特約に基づき、必要費、有益費の償還義務を排除することも理論的には可能であると考える。

但し、必要費、有益費の額が過大な場合や、特約で償還義務を排除することが借地人に過大な負担となる場合には、特約自体が公序良俗に基づき無効（民法第９０条）となる可能性も考えられる。

そのため、土壌汚染除去費用、埋設物除去費用の負担者等の取り決めに際しては、本件特約に基づき償還義務を免れる結論が妥当であるのかも含めて、十分相手方と折衝のうえで慎重に決定した方がよいと考える。

第６　問６について

（問６）本件の処理については、国が規定する事業用定期借地契約の書式に特約条項を付した上で、別途覚書を締結するものとし、相手方からは貸付けについての要望書を徴することを検討している。

別添処理案（契約書、覚書、学校法人からの要望書）について法律的な観点を含めて確認をお願いしたい。

本問については、別途、リーガルチェックにて回答する。

第７　問７について

（問７）借地借家法第２３条第３項の規定に基づき、事業用定期借地契約の締結は公正証書により締結するが、（問６）の覚書案については、事業用定期借地契約とは別途定めるものであり、公正証書によることは不要と考えるが、確認したい。

覚書案の記載内容によるが、事業用定期借地契約の契約内容を覚書で補完するものでない場合（賃貸の内容、条件は全て事業用定期借地契約書に記載するという前提）であれば、事業用定期借地契約と売買予約契約は、別途独立の契約であるため、公正証書による必要はないと考える。

第８　問８について

（問８）本地を貸付ける場合の賃料算定においては、第２．前提事項の３のとおり、算定のベースとなる土地の基礎価格には地下埋設物・土壌汚染等の減価要素を考慮することとしている。

学校法人は、定期借地契約締結後に校舎等を建設するが、運動場など建物を建設する以外の箇所については、汚染土壌や地下埋設物の撤去は行わず存置したまま利用することが予想される。

これらのことを踏まえて、８年後に本地を学校法人に売払う場合の売買契約の締結及び売払価格の算定においては、土壌汚染や地下埋設物についてどう取扱うべきか。

１　事業用定期借地契約における賃料につき、地下埋設物及び土壌汚染等の減価要素を考慮して定めた場合には、上記減価要素のある土地につき現状を踏まえた適正な賃料として貸し付けたと評価され、その除去費用は、契約で特に負担者等を定めない限り、土地所有者兼賃貸人である国側の負担と考えられる。

なぜなら、土壌汚染除去費用等につき、賃貸期間中に借主において除去した場合には、上記第５、２において述べたとおり、必要費、有益費として評価される可能性があり、いずれも賃貸人負担の費用だからである。

２　本件土地を売買する際には、土地の現状を踏まえた適正な時価で行う必要があり、現実になされた土壌汚染及び地下埋設物の除去費用は、上記１の必要費、有益費の償還の問題として処理し、現状汚染、地下埋設物が残存している部分の土地評価額は、かかる汚染等が存在している現状をもとに売買価格を適正に評価すればよいと考える（残存した汚染、埋設物については、残存量に応じて価値を減少して評価すればよい。）。

３　なお、補足して、特約により必要費の償還時期を賃貸借契約終了時とすることが可能か否かについては、特約によって、賃貸人は修繕義務を免れること自体も可能であるとされている（但し、大修繕（柱の根継、その他）の義務は賃貸人に属するとされている）[4]ため、必要費の償還時期について、賃貸借契約終了時とする旨の特約は有効であると考える。

ただ、大規模工事で多額の費用支出となった場合には、修繕義務を賃借人負担とする特約は、一方的に賃借人を害するものと評価される可能性もあるため、汚染除去費用、地下埋設費用が過大であれば、長期間据え置く場合には、異なる結論となる可能性もないわけではないと考える。

なお、土壌汚染除去費用等が有益費と評価されれば、賃貸借契約終了時の償還

[4] 新・判例コンメンタール民法７【三省堂】P282

でもよいことは既に上記第５、２において述べているとおりである。

（以上）

民法（有償契約への準用）

（公序良俗）

第九十条　公の秩序又は善良の風俗に反する事項を目的とする法律行為は、無効とする。

第五百五十九条　この節の規定は、売買以外の有償契約について準用する。ただし、その有償契約の性質がこれを許さないときは、この限りでない。

（売主の瑕疵担保責任）

第五百七十条　売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第五百六十六条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

（担保責任を負わない旨の特約）

第五百七十二条　売主は、第五百六十条から前条までの規定による担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。

（賃借人による費用の償還請求）

第六百八条　賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。

２　賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第百九十六条第二項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、裁判所は、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

機密性２

平成２６年９月２９日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（１）

定期借地契約の契約条項等について

第１　事案の概要

本件は、売払いを予定していた大阪府豊中市に所在する国有地（以下「本地」と言う。）について、小学校用地として本地の取得を希望する学校法人から「当初の８年間程度、本地を借り受けて、その後に購入したい。」との申し入れを受けて、学校法人と事業用定期借地契約（10年）を締結し、契約期間内に借地契約を終了して土地を買い受けることができる旨の特約を付して対応する検討を行っている。

本件については、平成25年8月に法律相談を行い、基本的な考え方の提示を受けた経緯があるが、今般、具体的な契約条項等について相談を行うもの。

また、本地には、土壌汚染と地下埋設物の存在が確認されているため、借地契約及び売買契約締結に当たり注意すべき内容について相談を行うもの。

第２　前提事項

１．事案の状況

・　学校法人の計画は、平成27年1月に国有地を借り受けて施設建設に着手し、平成28年4月に小学校開校予定。

・　開校時の新入生が卒業する頃には経営が安定する見込みであるため、開校時の新入生が卒業する次年度の平成34年度に本地を買受けることとして、それまでの７～8年間について国有地を借り受けたいとしている。

・　本地は大阪航空局の所管財産であるが、近畿財務局は大阪航空局からの処分等に関する事務の委任を受けて学校法人と契約手続きを行うもので、近畿財務局が契約手続きを担当し、賃料は大阪航空局が発行する納付書に基づき大阪航空局が収納する。

２．土地の個別要素

・　（所在地）豊中市野田町1505番　　（数量）8,770.43㎡
　（現　況）土地上に建物等の建築物はない。

・　本地の土壌調査を行ったところ一部（471.875㎡）に土壌汚染が判明し、当該汚染箇所は環境行政当局である豊中市により土壌汚染対策法第11条第１項に基づく形質変更時等届出区域に指定されている。

・　上記形質変更時等届出区域に小学校建物が建設できない訳ではなく、土壌入替等

の処理を行えば建物建設は可能であるが、汚染土壌の適正処分等が必要となることから通常の建設費用を上回る費用が発生するもの。

・　本地の地下をレーダー探査及び試掘調査を行った結果、コンクリート、廃材等の地下埋設物の存在が確認されており、試掘調査結果に基づく推定数量を記載した報告書に調査結果がまとめられている。

・　現状で、上記土壌汚染及び地下埋設物の存在が何に起因するかは不明。

・　上記土壌汚染調査資料及び地下埋設物調査結果資料については、学校法人に提示済である。

3．売払い、貸付けにおける国の基準

・　国有地を売払う場合においては、通常、契約書に「国は、本契約締結後、売買物件に隠れた瑕疵が発見された場合には、引渡しの日から２年間に限り、民法第 570 条に規定する担保の責任を負う。なお、国の責任の範囲（賠償額）は売買代金を限度額とする。」旨の瑕疵担保条項を設けている。

・　売払い前に土壌汚染及び地下埋設物の存在が判明している場合には、売買契約前に相手方に状況資料を提示した上で、契約書に「１．買受人は、売買物件の引渡しと同時に甲が引き渡す（○○報告書）に記載された内容を了承した上、売買物件を買い受けるものとする。２．前項の瑕疵については、第○条の隠れた瑕疵に該当しない。」旨の特約条項を設けている。

・　一方で国有地を貸付ける場合の契約書には、売払う場合のような瑕疵担保条項は設けられていない。

・　国有地を売払う場合に国が決定する売払価格は、財政法第９条及び予算決算及び会計令第 80 条第２項から、適正な対価によるものとされており、事前に土壌汚染、地下埋設物等の土地の減価要因が判明していた場合には、その内容を考慮して価格算定している

・　定期借地契約を行う場合に国が決定する賃料は「更地としての最有効使用に基づく経済的価値を基礎に求める。」ものとし、「更地」とは通常の宅地の場合「建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地」と国の内規（通達）により規定している。

・　具体的な賃料算定作業に当たっては、不動産鑑定士等民間精通者の意見を踏まえて賃料を決定するが、その基本的な考え方は、土地の基礎価格に期待利回りを乗じて決定するもので、土地の基礎価格の算定に当たっては、更地価格から地下埋設物・土壌汚染等の減価要素が認められれば、それを考慮するものとしている。

・　決定した賃料は３年間据え置くものとし、３年毎に賃料の見直しを行う。賃料見直しの方法は、消費者物価指数や地価変動率を踏まえたスライド率（変動率）を算定し、従前賃料に乗じる方法を基本としている。

第３　前回法律相談の結果（事業用定期借地契約関係を抜粋）

１．借地契約を事業用定期借地契約（貸付期間１０年）とする場合、以下の事項について、特約の設定をした場合、特約は有効となるか。また、特約の設定以外の方法で担保することはできるか。

ア「貸付相手方は、貸付期間満了後に貸付物件を更地価格で買い受けることができる」旨

イ「貸付相手方に、貸付期間満了後に貸付物件を更地価格で買い受けることを義務付ける」旨

ウ「貸付相手方は、８年後に貸付物件を更地価格で買い受けることができる」旨

エ「貸付相手方に、８年後に貸付物件を更地価格で買い受けることを義務付ける」旨

（答）

事業用定期借地契約の「特約」として約定することを前提とすれば、ア～ウは特に問題はなく、有効と考えられるが、エは、貸付期間を事実上短縮する約定となることから、特約上、借地権の存続期間が「10 年以上」とはみなされず、事業用定期借地契約の要件を欠くものと判断される可能性もある。

特約として付すのであれば、イとウを合わせたような内容（すなわち、「相手方は、貸付期間満了時に、借地権割合を控除しない時価で土地を買い受けるものとする。なお、相手方は、貸付期間満了前であっても、借地契約を終了し、借地権割合を控除しない時価（更地価格）で土地を買い受けることができる。」など）としてはどうか。

付言すると、相手方に対し、買受けの義務を課す内容を、借地契約の「特約」として盛り込むことについては、やや違和感もある。正面から、売買契約の予約（民法 556 条）と位置付け、別途書面（タイトルは「売払い合意書」でも「覚書」でも何でも）を取り交わしてはどうか。

２．上記１のいずれかの特約が有効であるとすれば、借地期間終了時に、相手方が本件土地を更地価格で買い受けせず、かつ、当局が契約更新を行わないとする場合、契約の終了に伴い、相手方には、本件土地を更地にして返還する義務が生じると解してよいか。

（答）

貴見のとおり。

３．相手方が校舎（堅固な建物）を建設することを知りつつ、借地期間を１０年とする事業用定期借地契約を締結することについて法的な問題はあるか。

（答）

法的な問題はない。事業用定期借地契約といっても、新たな契約として延長することもあり得るし、また、（本件では妥当しないが）将来における建物の転用計画があるかも知れず、

いずれにせよ、借地期間が 10 年とされていることのみをもって、定期借地契約が無効とされることはない。

第４　質問事項

（問１）事業用定期借地契約の場合、相手方に平成 34 年度末までの契約を義務付けることは、貸付期間を事実上短縮する約定となることから、借地権の存続期間が「10 年以上」とはみなされず、事業用定期借地契約の要件を欠くものと判断される可能性があることから、契約書に買受けに関する特約条項を付す場合には「貸付期間満了前に貸付契約を終了し、更地価格で土地を買い受けることができる。」という趣旨の内容によることが適切か。〈前回法律相談　問１関連〉

（問２）定期借地契約とは別に、貸付相手方である学校法人と８年後の買受けを約する覚書を締結した場合、その法律的な効果はどうなるか。

同覚書に、８年後に買受けできなかった場合の違約金条項を設定しても無効となるか。

（問３）今回予定する契約は、学校法人が校舎（堅固な建物）を建設することを知りつつ、借地期間を10年とする事業用定期借地契約の締結を行うものであるが、その場合においても貸付期間満了までに土地売買契約が成立しなかった際には、契約に基づいた建物収去土地明渡の請求が可能か。

また、貸付期間満了までに土地売買契約が成立しなかった場合に、当事者の合意が整えば、建物を存置したまま、新たに事業用定期借地契約を締結することは可能か。〈前回法律相談　問３関連〉

（問４）本地を学校法人と定期借地契約を締結する場合、売買契約書同様に「瑕疵担保条項」及び「報告書等により事前で確認可能な内容について隠れた瑕疵に該当しない旨の特約条項」を付す意義はあるか。

また、貸し手として条項を設けるべきである場合、どのような内容が適切か。

（問５）本地の土壌汚染調査資料及び地下埋設物調査結果資料については、学校法人に提示済である。

学校法人から、校舎建設の際に土壌汚染等がない通常の土地の建設を行う場合の工事費を上回る費用が発生したとして、当該土壌汚染対策等費用の損害賠償請求をされた場合、提示済の資料で明記されている内容に伴うものであれば、損害賠償に応じる必要はないと整理できるか。

（問６）本件の処理については、国が規定する事業用定期借地契約の書式に特約条項

を付した上で、別途覚書を締結するものとし、相手方からは貸付けについての要望書を徴することを検討している。

別添処理案（契約書、覚書、学校法人からの要望書）について法律的な観点を含めて確認をお願いしたい。

（問７）借地借家法第 23 条第 3 項の規定に基づき、事業用定期借地契約の締結は公正証書により締結するが、（問５）の覚書案については、事業用定期借契約とは別途定めるものであり、公正証書によることは不要と考えるが、確認したい。

（問８）本地を貸付ける場合の賃料算定においては、第２．前提事項の３のとおり、算定のベースとなる土地の基礎価格には地下埋設物・土壌汚染等の減価要素を考慮することとしている。

学校法人は、定期借地契約締結後に校舎等を建設するが、運動場など建物を建設する以外の箇所については、汚染土壌や地下埋設物の撤去は行わず存置したまま利用することが予想される。

これらのことを踏まえて、８年後に本地を学校法人に売払う場合の売買契約の締結及び売払価格の算定においては、土壌汚染や地下埋設物についてどう取扱うべきか。

別紙様式第１号（定期借地、用途指定、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 学校法人●●（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条の規定に基づく事業用定期借地権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●年●月●日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は賃借権とする。

（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
豊中市野田町1501番	土地	8,770.43	詳細は別紙のとおり。

（貸付期間）

第２条　貸付期間は、平成27年●月●日から平成37年●月●日までの10年間とする。

（契約更新等）

第３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（明治29年法律第89号）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。

☆（特約事項）

第○条　乙は、第２条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、第１条で定める財産（土地）を、買受けを要望する時点の更地価格で買受けることができるものとする。

２　前項の更地価格とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地の価格とし、借地権割合の控除も行わない価格とする。

☆第○条　乙は、本契約締結時に甲が引き渡す「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書」、「大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染概況調査業務報告書（平成23年11月）」、「平成23年度大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染深度方向調査業務報告書」に記載された内容を了承した上で、本契約を締結するものとする。」

（契約保証金）

第４条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金●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。

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18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16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18条第３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、乙が第16条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第４項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第１項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。

（貸付料）

第５条　貸付料は、平成26年●月●日から平成29年３月31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27年●月●日至平成28年●月●日	●円	
第２年次	自平成28年　月　日至平成29年　月　日	●円	
第３年次	自平成29年　月　日至平成30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。

（前納貸付料）

第６条　（削除）

（貸付料の納付）

第７条　乙は、第５条第１項に定める貸付料を、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	納入告知書の指定期日	
	第２回	●円	平成26年10月20日	
	第３回	●円	平成26年11月20日	
	第４回	●円	平成26年12月20日	
	第５回	●円	平成27年１月20日	
	第６回	●円	平成27年２月20日	

	第７回	●円	平成 27 年 3 月 20 日	
	計	●円		
第一年次	第１回	●円	平成 27 年 4 月 30 日	
	第２回	●円	平成 27 年 5 月 20 日	
	第３回	●円	平成 27 年 6 月 20 日	
	第４回	●円	平成 27 年 7 月 20 日	
	第５回	●円	平成 27 年 8 月 20 日	
	第６回	●円	平成 27 年年 9 月 20 日	
	第７回	●円	平成 27 年 10 月 20 日	
	第８回	●円	平成 27 年 11 月 20 日	
	第９回	●円	平成 27 年 12 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 28 年 1 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 28 年 2 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 28 年 3 月 20 日	
	計	●円		
第三年次	第１回	●円	平成 28 年 4 月 30 日	
	第２回	●円	平成 28 年 5 月 20 日	
	第３回	●円	平成 28 年 6 月 20 日	
	第４回	●円	平成 28 年 7 月 20 日	
	第５回	●円	平成 28 年 8 月 20 日	
	第６回	●円	平成 28 年 9 月 20 日	
	第７回	●円	平成 28 年 10 月 20 日	
	第８回	●円	平成 28 年 11 月 20 日	
	第９回	●円	平成 28 年 12 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 29 年 1 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 29 年 2 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 29 年 3 月 20 日	
	計	●円		

２　前項の規定は、第５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５条及び第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。

（指定用途）

第９条　乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び

工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のと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。

（指定期日）

第10条　乙は、平成28年3月31日までに一切の工事を完了し、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

（貸付料の延滞金）

第11条　乙は、甲が定める納付期限までに、第6条に基づく前納貸付料及び第7条に基づく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22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12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4条第7項及び第20条第3項の規定により契約保証金並びに未経過期間に係る貸付料及び前納貸付料（以下本項において「契約保証金等」という。）を第16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と相殺するときは、先ず未経過期間に係る貸付料及び前納貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

（使用上の制限）

第13条　乙は、貸付財産について第9条に規定する使用目的、利用計画及び事業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。

（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。

（実地調査等）

第15条　甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業

務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2　甲は、乙の第９条、第 10 条、又は第 13 条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3　乙は、本契約締結の日から第２条に定める貸付期間満了の日まで毎年４月 30 日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4　乙は、正当な理由なく、第１項及び第２項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第１項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第 16 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、甲に支払わねばならない。

(1)　第 10 条、第 13 条第１項又は前条に定める義務に違反した場合　金●円

(2)　第９条に定める義務に違反した場合　金●円

(3)　第 18 条第１項に定める義務に違反した場合　金●円

2　乙は、第５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（前項第３号を除く。）は、第５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 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。

4　乙が第１項又は第２項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第４条第７項又は第 20 条第３項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、第１項又は第２項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（契約の解除）

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　甲は、乙が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

(6) 貸付物件を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に使用したとき

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 乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の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。

（原状回復）

第 18 条 乙は、第２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 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。

4 前項に定める金員は、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。

5 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２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、建物を買い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うことができない。

（貸付料滞納時の強制執行）

第 19 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。

（貸付料の清算）

第 20 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及び前納貸付料を返還する。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及び前納貸付料には利息を付さないものとする。

3　甲は、本契約の解除により、乙が第 16 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、第１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ことができる。

（損害賠償）

第 21 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　乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第４条第７項又は前条第３項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（延滞金の算定）

第 22 条　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	元本金額×5%【延滞金利率】×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

（本契約にかかる日割計算）

第 23 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 24 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 25 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 26 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27条　本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

平成●年●月●日

貸付人　国
　　契約担当官　近畿財務局長
借受人　住所（所在地）●●
　　氏名（名称）●●

別紙

（貸付財産及び付属施設の内訳）

区分	種目	構造	数量	備考
土地	宅地	-	8,770.43㎡	豊中市野田町1501番

覚　書　（案）

貸付人国近畿財務局（以下「甲」という。）、借受人○○○○（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成○年○月○日付　　第○○号により定期借地契約（以下「契約書」という。）を締結した下記物件について、以下の条項を確認する。

記

物件の表示

所　在　地　　豊中市野田町 1501 番

区分・数量　　土地・8,770.43 ㎡

第１条　契約書第○条に定める乙の本物件の買受けについては、甲は本来即時に本物件を売払いたいと考えていたところ、乙の財政事情等を勘案し、10 年間の事業用定期借地契約を締結し、契約期間内に契約を解除し、本物件を買受けることができるものとしたことについて甲、乙の両者は確認する。

第２条　乙は、前条の経緯を踏まえて、本物件を平成 35 年 3 月 31 日までに甲から契約書○条第○項で定める更地価格で買受けるものとする。

この合意の成立を証するため、本合意書２通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

（甲）国　契約担当官　近畿財務局長

（乙）○○○○

平成　　年　　月　　日

近畿財務局長　　殿

学校法人　○○○○

要望書兼確約書

下記国有地につきましては、平成25年9月6日付文書により貴局へ取得等要望書を提出しているところです。

今回の計画は小学校新設であるため、校舎建設等に多額の初期投資を必要とすること及び開校までの準備期間については授業料収入が見込まれないことから、当初の費用負担を極力抑えたいと考えております。

国有地の処分は売払いが原則であることは伺っておりますが、このような事情を斟酌いただき、当面の間は、下記国有地についての貸付けをお願いするものです。

買受ける時期については、学校経営の安定が見込まれる平成35年3月31日までに買受けることを確約するとともに、経営努力を行い、当該期限よりも早期に国有地購入ができるよう努めます。

記

所　在　地　　豊中市野田町１５０１番
区分・数量　　土地　・　8,770.43㎡

機密性２
職員限り

担当官	上席監査官	法務監査官

2014年10月10日
5年（2018年度末まで）
統括法務監査官

事業用定期借地契約書等のリーガルチェックについて（回答）

平成26年9月29日に依頼のあった標記の件（事業用定期借地契約書、覚書、要望書兼確約書のリーガルチェック）について、以下のとおり検証結果を回答します。

なお、本回答内容等の採否は、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【回答】

1　覚書（事業用定期賃貸借契約と別途定める売買契約の内容）については、売買予約契約として進めるか否かが決まってから回答したい。

2　要望書兼確約書については、「当面の間は、下記国有地について貸付をお願いする」と記載すると、賃借人において賃貸期間終了時（１０年後）についての認識が欠けていると誤解される可能性があり、事業用定期借地契約で契約締結した趣旨が没却される可能性がある。

そのため、例えば、「○○年までを目途に下記国有地を買い受ける（売買予約の完結権を行使する）所存であるが、事業用定期借地契約期間満了（１０年後）までに本件土地を買い受けできない場合には、建設校舎を収去し下記国有地を明け渡すことを確約する。」などと、事業用定期借地契約の期間満了後に、建物収去義務を負い、（借主側からの）更新・新規契約を交わす意図はない旨を明らかにさせる必要があるものと考える（事業用定期借地契約の成立要件として、賃貸期間満了後には、賃貸借契約の更新はせず、建物買取請求などは行わないことを、当事者双方が契約締結時に認識していることが必須であり、かかる認識と矛盾するような書面が存在すると事業用定期借地契約が成立しないとの評価も免れないためである。）。

3　事業用定期借地契約書案については、案文にコメントを付加した形で意見する。

（以上）

別紙様式第１号（定期借地、用途指定、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 学校法人●●（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２項の規定に基づく事業用定期借地権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●年●月●日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は（★事業用定期）借地権とする。

（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
豊中市野田町 1501 番	土地	8,770.43	詳細は別紙のとおり。

（貸付期間）

第２条　貸付期間は、平成 27 年●月●日から平成 37 年●月●日までの 10 年間とする。

（契約更新等）→（契約の目的又は借地借家法の適用排除）

第３条　本契約は、法第 23 条★第２項の規定に基づくものであるから（→基づき）、法第３条（借地権の存続期間）、第４条（借地権の更新後の期間）、第５条（借地契約の更新請求等）、第６条（借地契約の更新拒絶の要件）、第７条（建物の再築による借地権の期間の延長）、第８条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約）、第１３条（建物買取請求権）、第１８条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）並びに民法（明治 29 年法律第 89 号）第 619 条（賃貸借の更新の推定等）の規定の適用はないものとする。

（特約事項）

第〇条　乙は、第２条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、第１条で定める財産（土地）を、買受けを要望する時点の更地価格で買受けることができるものとする。

２　前項の更地価格とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地の価格とし、借地権割合の控除も行わない価格とする。（→別途売買予約契約を締結するのか否かによって、同項が必要か否かが決まる。）

第〇条　乙は、本契約締結時に甲が引き渡す「平成 21 年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書」、「大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染概況調査業務報告書（平成 23 年 11 月）」、「平成 23 年度大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染深度方向調査業務報告書」（以下「本件報告書等」という。）に記載された内容を了承した上で、本契約を締結するものとする。」

★乙は、本件報告書等の内容に記載されている事項について了解のうえで本件賃貸借契

コメント[1]: 通常の表現に適宜だと思いますが、一般借地権と誤解される可能性を排除した方がいいと思います。

コメント[2]: 期始時期について、公正証書作成時期を含んでかまわないことについて確認ください。

コメント[3]: 本条は、契約の目的（事業用定期借地契約であることを強調）又は借地借家法の適用排除とした方が、条項の趣旨がより明確になるかと思われます。
適用排除条項については、法律の借家法第３条第３項ただし、もれなく記載した方がいいと思います。建物買取請求権の適用排除については、後に記載がありますが、一項にまとめて記載しておいた方が簡便です。

コメント[4]: 特約条文の定めではありますが、契約相手方に事業用定期借地契約の一番大事な要素についての契約に欠けると評価される可能性もあるかと思います。
その場合の文例として
第3条（本契約の目的）
1　本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第２３条第２項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。
2　本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。（ここが一番重要）
3　本件契約は、法第３条から第８条、並びに第１３条及び法第１８条、民法第６１９条の適用はない。

約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在を理由として、瑕疵担保責任に基づく本契約解除及び損害賠償請求並びに賃料の減免請求等を行わないことを、甲に対して約する。（第２項追加）

コメント【5】瑕疵担保排除、瑕疵明示の特約の文例を入れてみました（あくまでも例）

（契約保証金）

第４条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金●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 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。

３　第１項の契約保証金には利息を付さない。

４　甲は、乙が、本契約終了後、第 18 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、本契約終了後、第 18 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 16 条第１項★第３号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 18 条第３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。

コメント【6】第１８条３項に定める原状回復に要する費用（実費）とは別の違約金という意味でしょうか。

７　本契約が解除され、又は終了した場合において、乙が第 16 条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第４項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第１項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。

★（追加例）乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第４項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

コメント【7】保証金返還請求権を第三者に譲渡、担保設定されるとトラブルのもととなりえますので、禁止しておいた方がいいと思います。

（貸付料）

第５条　貸付料は、平成 26 年●月●日から平成 29 年３月 31 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 27 年●月●日至平成 28 年●月●日	●円	
第２年次	自平成 28 年　月　日至平成 29 年　月　日	●円	
第３年次	自平成 29 年　月　日至平成 30 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。

コメント【8】１０年分の賃料の算定根拠が不明と評価される可能性がある（賃貸借契約において一番重要な要素である賃料についての合意がないと評価される可能性）ので、貸付料算定基準の計算方法（式）くらいは示した方がいいかもしれません。

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。

（前納貸付料）

第６条　（削除）

（貸付料の納付）

第７条　乙は、第５条第１項に定める賃付料を、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	納入告知書の指定期日	
	第２回	●円	平成 26 年 10 月 20 日	
	第３回	●円	平成 26 年 11 月 20 日	
	第４回	●円	平成 26 年 12 月 20 日	
	第５回	●円	平成 27 年 1 月 20 日	
	第６回	●円	平成 27 年 2 月 20 日	
	第７回	●円	平成 27 年 3 月 20 日	
	計	●円		
第二年次	第１回	●円	平成 27 年 4 月 30 日	
	第２回	●円	平成 27 年 5 月 20 日	
	第３回	●円	平成 27 年 6 月 20 日	
	第４回	●円	平成 27 年 7 月 20 日	
	第５回	●円	平成 27 年 8 月 20 日	
	第６回	●円	平成 27 年年 9 月 20 日	
	第７回	●円	平成 27 年 10 月 20 日	
	第８回	●円	平成 27 年 11 月 20 日	
	第９回	●円	平成 27 年 12 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 28 年 1 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 28 年 2 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 28 年 3 月 20 日	
	計	●円		
第三年次	第１回	●円	平成 28 年 4 月 30 日	
	第２回	●円	平成 28 年 5 月 20 日	
	第３回	●円	平成 28 年 6 月 20 日	
	第４回	●円	平成 28 年 7 月 20 日	
	第５回	●円	平成 28 年 8 月 20 日	
	第６回	●円	平成 28 年 9 月 20 日	
	第７回	●円	平成 28 年 10 月 20 日	
	第８回	●円	平成 28 年 11 月 20 日	
	第９回	●円	平成 28 年 12 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 29 年 1 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 29 年 2 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 29 年 3 月 20 日	
	計	●円		

コメント[9]: 賃付料の支払時期、方法について、納付期限のない分について明確にした方がいいと思います。例：当月分の賃付（1年ごとに算定された賃料を12月で分割した金額）につき、前月20日までに支払う。

２　前項の規定は、第５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５条及び第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。

（指定用途）

第９条　乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のと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。

（指定期日）

第 10 条　乙は、平成 28 年３月 31 日までに一切の工事を完了し、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

（貸付料の延滞金）

第 11 条　乙は、甲が定める納付期限までに、第６条に基づく前納貸付料及び第７条に基づく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 22 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。

コメント [10]: 削除では？

（充当の順序等）

第 12 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４条第７項及び第 20 条第３項の規定により契約保証金並びに未経過期間に係る貸付料及び前納貸付料（以下本項において「契約保証金等」という。）を第 16 条の規定に基づく違約金その他本契約に基づく（→基づき）乙が甲に支払うべき金銭債務と相殺するときは、（★甲は、）先ず未経過期間に係る貸付料及び前納貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

コメント [11]: 削除では？

コメント [12]: 削除では？

（使用上の制限）

第 13 条　乙は、貸付財産について第９条に規定する使用目的、利用計画及び事業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。

（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。

（実地調査等）

第15条　甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2　甲は、乙の第9条、第10条、又は第13条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3，乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年4月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4　乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第16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、甲に支払わねばならない。

(1)　第10条、第13条第1項又は前条に定める義務に違反した場合　金●円

(2)　第9条に定める義務に違反した場合　金●円

(3)　第18条第1項に定める義務に違反した場合　金●円

2　乙は、第5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（前項第3号を除く。）は、第5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。

4　乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第4条第7項又は第20条第3項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

コメント[13]：損害賠償金の予定の推定を外す違約金（民法第420条第3項）は、あまりに過大になる一部につき公序良俗により無効になる可能性もあります。

（契約の解除）

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　甲は、乙が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

(6)　貸付物件を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に使用したとき

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　乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の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。

コメント【14】：解除条項につき、①貸付財産の転貸、借地権、所有建物の譲渡その他担保設定等など②保証金返還請求権の譲渡担保設定などを入れた方がよいのはないでしょうか。加えて、上記①及び②につき、借主側の義務として「①をしてはならない」旨の条項を入れた方がいいかと思います。②については、第４条の末尾に追加案を付加してあります。

（原状回復）

第18条　乙は、第２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　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。

4　前項に定める金員は、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。

5　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２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、建物を買い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うことができない。

コメント[15]：必要費と有益費を償還しないとの特約と解すれば、土壌汚染に関する立替費用について償還しないと解釈する可能性があります。土壌汚染の費用償還の問題も含むとされれば、貸借人の負担が過大になるので、公序良俗で無効になる可能性があります。

（貸付料滞納時の強制執行）

第 19 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。

（貸付料の清算）

第 20 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及び前納貸付料を返還する。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及び前納貸付料には利息を付さないものとする。

3　甲は、本契約の解除により、乙が第 16 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、第１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ことができる。

（損害賠償）

第 21 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　乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第４条第７項又は前条第３項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（延滞金の算定）

第 22 条　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	元本金額×5%【延滞金利率】×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

（本契約にかかる日割計算）

第 23 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 24 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25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26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27条　本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

★（追加条項例）乙は、甲の書面による承認なしに、本件貸付財産上の建物又は借地権の譲渡、転貸、担保設定等をしてはならない。

コメント[16]: 追加した方がいいかと思います。

平成●年●月●日

貸付人　国
　　契約担当官　近畿財務局長
借受人　住所（所在地）●●
　　氏名（名称）●●

別紙

（貸付財産及び付属施設の内訳）

区分	種目	構造	数量	備考
土地	宅地	－	8,770.43㎡	豊中市野田町1501番

【機密性２情報】

【職員限り】

統括官	上席監査官	法務監査官

2014年10月21日
5年（2019年度末まで）
統括法務監査官

《 法令照会 回答 》

定期借地契約書リーガルチェック依頼等について（１統）

平成26年10月14日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。

なお、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案概要】

平成２６年９月２９日付法律相談書、第１（事案の概要）、第２（前提事実）記載のとおり。

【照会内容】

（問１）相手方学校法人と10年間の事業用定期借地契約とは別に、８年後の買受けを約する売買予約契約書の締結を予定しているが、平成26年9月29日付法律相談書　問２の質問に対し、８年後に本件土地の買受けができなかった場合の違約金条項を契約書に付すことは、事業用定期借地契約の期間満了前の終了を事実上強制することになるため好ましくない旨の回答をいただいたところ。

では、10年間の定期借地契約終了までに本件土地の買受けができなかった場合の違約金条項を契約書に付すことについては問題ないか。

（問２）いままでの法律相談結果を踏まえて、「要望書兼確約書」、「定期借地契約書（国有財産有償貸付合意書）」及び「売買予約契約書（国有財産売買予約契約書）」を別案のとおり作成したので、リーガルチェックをお願いしたい。

【回答】

１　問１について

本件土地の売買予約契約の違約金条項として、事業用定期借地契約の期間満了までに売買予約契約の予約完結権を行使しなかった場合に違約金を設定することは、法的には可能であると考える。

但し、具体的な損害の発生を前提としない、いわゆる違約罰については、その額が過大な場合や、国と相手方との契約当事者としての強弱関係から、公序良俗により（民法第９０条）違約罰の一部又は全部が無効となる可能性が全くないとはいえない点には、注意が必要である。

２　問２については、別途リーガルチェックの形態で回答する。

以上

民法

（公序良俗）

第九十条　公の秩序又は善良の風俗に反する事項を目的とする法律行為は、無効とする。

更向

機密性２

平成２６年１０月１０日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（１）

定期借地契約書リーガルチェック依頼等について

第１　事案の概要・前提事項

平成 26 年 9 月 29 日付法律相談書　第１（事案の概要）、第２（前提事項）記載のとおり。

事案の処理について、相手方から要望書兼確約書を徴した上で、事業用定期借地契約書及び売買予約契約書を締結することを予定しているため、これらの書面のリーガルチェック等を依頼するもの。

第２　質問事項

（問１）相手方学校法人と 10 年間の事業用定期借地契約とは別に、８年後の買受けを約する売買予約契約書の締結を予定しているが、平成 26 年 9 月 29 日付法律相談書　問２の質問に対し、８年後に本件土地の買受けができなかった場合の違約金条項を契約書に付すことは、事業用定期借地契約の期間満了前の終了を事実上強制することになるため好ましくない旨の回答をいただいたところ。

では、10 年間の定期借地契約終了までに本件土地の買受けができなかった場合の違約金条項を契約書に付すことについては問題ないか。

（問２）いままでの法律相談結果を踏まえて、「要望書兼確約書」、「定期借地契約書（国有財産有償貸付合意書）」及び「売買予約契約書（国有財産売買予約契約書）」を別案のとおり作成したので、リーガルチェックをお願いしたい。

平成　　年　　月　　日

近畿財務局長　　殿

学校法人　○○○○

要望書兼確約書

下記国有地につきましては、平成25年9月6日付文書により貴局へ取得等要望書を提出しているところです。

今回の計画は小学校新設であるため、校舎建設等に多額の初期投資を必要とすること等から、当初の費用負担を極力抑えたいと考えております。

国有地の処分は売払いが原則であることは伺っておりますが、このような事情を斟酌いただき、下記国有地について10年間の事業用定期借地契約をお願いし、同契約締結日から8年間の間に国有地を買受けることを確約するとともに、経営努力を行い、当該期限よりも早期に国有地購入ができるよう努めます。

記

所　在　地　　豊中市野田町1501番

区分・数量　　土地　・　8,770.43㎡

別紙様式第１号（定期借地、用途指定、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 学校法人●●（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２項の規定に基づく事業用定期借地権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●年●月●日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

（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
豊中市野田町1501番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第２条　貸付期間は、平成27年●月●日から平成37年●月●日までの10年間とする。

（借地借家法の適用排除）

第３条　本契約は、法第23条第２項の規定に基づき、法第３条（借地権の存続期間）、第４条（借地権の更新後の期間）、第５条（借地契約の更新請求等）、第６条（借地契約の更新拒絶の要件）、第７条（建物の再築による借地権の期間の延長）、第８条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約）、第１３条（建物買取請求権）、第１８条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）並びに民法（明治29年法律第89号）第619条（賃貸借の更新の推定等）の規定の適用はないものとする。

（買受けの特約）

第４条　乙は、第２条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、第１条で定める財産（土地）を甲から買受けることができるものとする。

２　前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。

３　乙が、第１項に基づき財産（土地）を甲から買受ける場合には、乙は第20条第１項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

（○○の特約）

第５条　乙は、本契約締結時に甲が引き渡す「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書　平成21年８月」、「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（0A301）平成22年１月」、「大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染概況調査業務報告書（平成23年11月）」、「平成23年度大阪国際

コメント【1】：通達の表現に忠実だと思いますが、一般借地権と混同される可能性を排除した方がいいと思います。

コメント【2】：表題は、契約の目的（事業用定期借地契約であることを強調）又は借地借家法の適用排除とした方が、条項の趣旨がより明確になるかと思われます。
適用排除条項については、借地借家法第２３条第２項に従い、もれなく記載した方がいいと思います。建物買取請求権の条項排除については、後に記載がありますが、冒頭に決めて記載しておいた方が明確です。

コメント【3】：単なる条文の羅列ではわかりにくく、契約相手方に事業用定期借地契約の主要大事な要素についての認識に欠けると評価される可能性もあるかと思いますが、その場合の文例として、
第３条（本契約の目的）
１　本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第２３条第２項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。
２　本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。→ここが一番重要
３　本件契約は、法第３条から第８条、並びに法第１３条及び法第１８条、民法第６１９条の適用はない。
（→１統括：条文羅列により修正）

空港場外用地（0A301）土壌汚染深度方向調査業務報告書　平成24年2月」（以下「本件報告書等」という。）に記載の地下埋設物の存在及び土壌汚染の存在等を了承するものとする。

2　乙は、前項の内容に加えて、第1条で定める財産のうち一部471.875㎡が、豊中市より土壌汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。

3　乙は、第1項及び前項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保責任に基づく本契約解除及び損害賠償請求並びに賃料の減免請求等を行わないことを、甲に対して約する。

（契約保証金）

第6条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金●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、本契約終了後、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、本契約終了後、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3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、乙が第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第4項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第1項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。

8　乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第4項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

コメント[4]: 保証金返還請求権を第三者に譲渡、担保設定されるとトラブルの元となりえますので、禁止しておいた方がいいと思います。（→1統括：8項を追加）

（貸付料）

第7条　貸付料は、平成27年●月●日から平成30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27年●月●日至平成28年●月●日	●円	
第2年次	自平成28年　月　日至平成29年　月　日	●円	
第3年次	自平成29年　月　日至平成30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。

コメント[5]: 10年分の賃料の算定根拠が不明と評価される可能性がある（賃貸借契約において一番重要な要素である賃料についての合意がないと評価される可能性）ので、賃料算定基準の計算方法（式）くらいは示した方がいいかもしれません。（→1統括：9項を追加）

3　前項に規定する甲の定める貸付料算定基準は、財務省通達「平成13年3月30日付財理第1308号　普通財産貸付事務要領」別添1普通財産貸付料算定基準の第1土地の貸付料の1継続貸付料の記載に基づくものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

4　第2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、第2項の規定を準用する。

（前納貸付料）

第8条　（削除）

（貸付料の納付）

第9条　乙は、第7条第1項に定める貸付料を、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	納入告知書の指定期日	
	第2回	●円	平成27年3月20日	
	第3回	●円	平成27年4月20日	
	第4回	●円	平成27年5月20日	
	第5回	●円	平成27年6月20日	
	第6回	●円	平成27年7月20日	
	第7回	●円	平成27年8月20日	
	第8回	●円	平成27年9月20日	
	第9回	●円	平成27年10月20日	
	第10回	●円	平成27年11月20日	
	第11回	●円	平成27年12月20日	
	第12回	●円	平成28年1月20日	
	計	●円		
第二年次	第1回	●円	平成28年2月20日	
	第2回	●円	平成28年3月20日	
	第3回	●円	平成28年4月20日	
	第4回	●円	平成28年5月20日	
	第5回	●円	平成28年6月20日	
	第6回	●円	平成28年7月20日	
	第7回	●円	平成28年8月20日	
	第8回	●円	平成28年9月20日	
	第9回	●円	平成28年10月20日	
	第10回	●円	平成28年11月20日	
	第11回	●円	平成28年12月20日	
	第12回	●円	平成29年1月20日	

	計	●円		
第三年次	第1回	●円	平成29年2月20日	
	第2回	●円	平成29年3月20日	
	第3回	●円	平成29年4月20日	
	第4回	●円	平成29年5月20日	
	第5回	●円	平成29年6月20日	
	第6回	●円	平成29年7月20日	
	第7回	●円	平成29年8月20日	
	第8回	●円	平成29年9月20日	
	第9回	●円	平成29年10月20日	
	第10回	●円	平成29年11月20日	
	第11回	●円	平成29年12月20日	
	第12回	●円	平成30年1月20日	
	計	●円		

2　前項の規定は、第7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10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7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。

（指定用途）

第11条　乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のと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。

（指定期日）

第12条　乙は、平成28年3月31日までに一切の工事を完了し、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

（貸付料の延滞金）

第13条　乙は、甲が定める納付期限までに、第9条に基づく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14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６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を第 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と相殺するときは、甲は、先ず未経過期間に係る貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

（使用上の制限）

第 15 条　乙は、貸付財産について第 11 条に規定する使用目的、利用計画及び事業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。

（財産保全義務）

第 16 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。

（実地調査等）

第 17 条　甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2　甲は、乙の第 11 条、第 12 条、又は第 15 条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3　乙は、本契約締結の日から第２条に定める貸付期間満了の日まで毎年４月 30 日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4　乙は、正当な理由なく、第１項及び第２項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第１項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第 18 条　乙は、第７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、甲に支払わねばならない。

(1)　第12条、第15条第１項又は前条に定める義務に違反した場合　金●円
(2)　第10条に定める義務に違反した場合　　金●円
(3)　第20条第１項に定める義務に違反した場合　　金●円

2　乙は、第７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（前項第３号を除く。）は、第７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　乙が第１項又は第２項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第６条第７項又は第22条第３項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、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には、本契約を解除することができる。

2　甲は、乙が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

(6)　貸付物件を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に使用したとき

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　乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の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。

（原状回復）

第 20 条　乙は、第２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　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。

４　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。

５　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２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、建物を買い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うことができない。

（貸付料滞納時の強制執行）

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。

（貸付料の清算）

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　甲は、本契約の解除により、乙が第 18 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、第１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　乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第６条第７項又は前条第３項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

(延滞金の算定)
第24条　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	元本金額×5%【延滞金利率】×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

(本契約にかかる日割計算)
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。

(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。

(公正証書の作成費用)
第27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28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29条　本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

平成●年●月●日

貸付人　国
　　契約担当官　近畿財務局長
借受人　住所（所在地）●●
　　氏名（名称）●●

国有財産売買予約契約書（案）

国近畿財務局（以下「甲」という。）と○○○○（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成○年○月○日付　第○○号により国有財産有償貸付合意書（以下「合意書」という。）を締結した下記物件（以下「本物件」という。）について、以下の条項により国有財産の売買予約契約書を締結する。

記

物件の表示

所　在　地　　豊中市野田町1501番

区分・数量　　土地・8,770.43㎡

第１条　甲は乙に対し、本物件を売り渡すことを予約し、乙はこれを平成○年○月○日（本契約締結から８年間が満了する日）までに買受けることを予約する。

第２条　前条に定める乙の本物件の買受けについては、甲は本来即時に本物件を売払いたいと考えていたところ、乙の財政事情等を勘案し、10年間の事業用定期借地契約となる合意書を締結した上で、同契約期間内に契約を解除し、本物件を買受けることができるとしたことについて甲、乙の両者は確認する。

第３条　本予約に基づき乙が本財産を買受ける価格は、乙が買受けを要望する時点の更地価格とする。

２　前項の更地価格とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着がない土地の価格とし、借地権割合の控除も行わない価格とする。

第４条　売買契約を締結する際の売買契約書式は別紙のとおりとする。

２　売買契約締結時点において、事情の変化等により別紙契約書を変更する必要が認められる場合には、甲、乙協議して内容を決定するものとする。

第５条　乙が合意書第○条で定める貸付契約期間の満了日までに本物件を買い受けることができなかった場合には、乙は、甲の請求により、金○円（貸付契約時の時価額の１割相当額）の範囲内において甲の請求する金額を支払うものとする。

第６条　甲乙両者は、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　本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上、決定する。

本契約の成立を証するため、本書２通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

(甲) 国　契約担当官　近畿財務局長

(乙) ○○○○

別　紙

第９号書式（代金即納、用途指定、時価売払用）

［収入印紙］

国有財産売買契約書

売払人国（以下「甲」という。）と買受人　　（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

（売買物件）

第１条　売買物件は、次のとおり。

所在地	区分	数量		備考
豊中市野田町 1501番	土　地	8,770	43	

（売買代金）

第２条　売買代金は、金　　円（内訳は別紙のとおり。）とする。

（契約保証金）

第３条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金　　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24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４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４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。

（代金の支払い）

第４条　乙は、売買代金を、甲の発行する納入告知書により平成　　年　　月　　日までに甲に支払わなければならない。

（登記嘱託請求書等）

第５条　乙は、本契約締結の際にあらかじめ登録免許税相当額の印紙又は現金領収証書を添付した登記嘱託請求書を、甲に提出しなければならない。

（所有権の移転）

第６条　売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第７条　甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに引き渡しがあったものとする。

（かし担保）
第８条　甲は、本契約締結後、売買物件に隠れたかしが発見された場合には、引渡しの日から２年間に限り民法第 570 条に規定する担保の責任を負う。
（危険負担）
第９条　乙は、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が、甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。
（事業計画等の変更）
第 10 条　乙は、第 15 条に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により売払申請書に添付した事業計画又は利用計画を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。
（工事完了の通知義務）
第 11 条　乙は、売払申請書に添付した利用計画（甲が前条の規定により当初計画の変更を承認しているときは、変更後の利用計画をいう。）に基づいて工事を完了したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。
（用途指定）
第 12 条　甲は、売買物件について、次条から第 16 条までに定めるところにより乙と用途指定の特約をする。
（指定用途）
第 13 条　乙は売買物件を売払申請書に添付した事業計画及び利用計画（甲が第 10 条の規定によりその変更を承認したときは変更後の事業計画及び利用計画をいう。）に定めるとおりの用途（以下「指定用途」という。）に自ら供さなければならない。
（指定期日）
第 14 条　乙は、売買物件について平成〇年〇月〇日（以下「指定期日」という。）までに必要な工事を完了し、指定用途に供さなければならない。
２　乙は、本契約締結の日から指定期日までに、甲の承認を得ないで売買物件を指定用途以外の用途（指定用途に供するための工事を行う場合を除く。以下同じ。）に供してはならない。
（指定期間）
第 15 条　乙は、売買物件を指定期日の翌日から〇年間（以下「指定期間」という。）指定用途に供さなければならない。
（権利の設定等の禁止）
第 16 条　乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする

権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。

（用途指定の変更、解除等）

第17条　乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第13条から第16条までに定める用途指定の変更又は解除をする必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請しなければならない。

2　甲が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

3　甲が前項に定める承認をする場合には、乙は甲の請求により甲の定める基準に基づき算定した額を納付しなければならない。

（実地調査等）

第18条　甲は、乙の第13条から第16条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

2　乙は、本契約締結の日から第15条に定める指定期間満了の日まで毎年〇月〇日に、また甲が必要と認めるときは売買物件について権利の設定、所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3　乙は、正当な理由なく、前2項に定める実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第19条　乙は、第13条から第16条までに定める用途指定の義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。ただし、第2項に該当する場合を除く。

(1) 第14条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき又は第15条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき（指定用途以外の用途に供したときは次号による。）は金（売買代金の1割）円

(2) 第13条、第14条第2項及び第15条に定める義務に違反して指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき又は第16条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたときは金（売買代金の3割）円

2　乙は、第13条から第16条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、甲が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更又は解除を認めるときは、甲に対し、金（売買代金の1割）円の違約金を支払わなければならない。

3　乙は、正当な理由なく前条第3項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、甲に対し、金（売買契約額の1割）円の違約金を支払わなければならない。

4　前3項の違約金は、第24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）

第20条　甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2　甲は、乙が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

(6) 売買物件を本契約の締結の日から指定期間満了の日までの間に、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その他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸したとき

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。

（返還金等）

第21条　甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2　甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3　甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（乙の原状回復義務）

第22条　乙は、甲が第20条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2　乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3　乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

（特別違約金）

第23条　甲は、乙が第13条から第16条までに定める義務に違反した場合には、甲の選択により、解除権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を納付したときは、第14条に定める用途指定の特約は解除する。

2　前項の特別違約金の額は、次に掲げる額の合計額とする。

(1) 売買物件の用途指定違反時の時価額が売買代金を超える場合、当該超過額

(2) 売買物件の用途指定違反時の時価の3割に相当する額

(3) 売買物件の契約時の時価の3割に相当する額から第19条第1項に定める違約金を控除した額

（損害賠償）

第24条　甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

（返還金の相殺）

第25条　甲は、第21条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第19条に定める違約金又は本契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

（契約の費用）

第26条　本契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

（信義誠実の義務・疑義の決定）

第27条　甲乙両者は、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　本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

（裁判管轄）

第28条　本契約に関する訴えの管轄は、○○財務局所在地を管轄区域とする○○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

売払人　　国
　　契約担当官　　○○財務（支）局長
買受人　　住所（所在地）
　　氏名（名称）

（特約条項）　←適切な場所に付加予定

第○条　乙は、平成○年○月○日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書　平成21年8月」、「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（0A301）平成22年1月」、「大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染概況調査業務報告書　平成23年11月」、「平成23年度大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染深度方向調査業務報告書　平成24年2月」（以下「本件報告書等」という。）に記載の地下埋設物の存在及び土壌汚染の存在等を了承した上、売買物件を買い受けるものとする。

2　乙は、前項の内容に加えて、第1条で定める財産のうち一部471.875㎡が、豊中市より土壌汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承した上、売買物件を買い受けるものとする。

3　第1項及び前項のかしについては、第○条の隠れたかしに該当しない。

追加依頼

未定稿

土壌汚染・地下埋設物の減価処理について（案）

1．概要

学校法人に対して、小学校建設用地として当初８年間の貸付けを行った後に売払う予定の国有地に土壌汚染と地下埋設物の存在が確認されているため、貸付料及び将来の売買金額からの減価処理について検討するもの。

2．法律相談結果

借地契約期間内に行った土壌汚染除去等が賃貸借契約の目的に照らして通常利用のために必要不可欠な前提となっているような場合には、必要費と評価される可能性があり、他方で、賃貸借契約の目的に照らして通常利用のために必要不可欠とまではいえないが、不動産の価値を高めるものと評価される場合には、有益費として評価される可能性がある。

必要費及び有益費は、賃貸人（国）負担が原則であり、必要費、有益費の償還に関しては、契約書において特約で排除することも理論的には可能。

但し、必要費、有益費の額が過大な場合や、特約で償還義務を排除することが借地人に過大な負担となる場合には、特約自体が公序良俗に基づき無効（民法第９０条）となる可能性もある。

そのため、土壌汚染除去費用、埋設物除去費用の負担者等の取り決めに際しては、本件特約に基づき償還義務を免れる結論が妥当であるのかも含めて、十分相手方と折衝のうえで慎重に決定した方がよい。

3．相手方交渉状況

国有地の更地価格の概算金額は約 10 億円のところ、土壌汚染対策及び地下埋設物撤去費用の合計額は１億円を超えることが予想されている。

現時点で、相手方と土壌汚染・地下埋設物の存在による貸付料等からの減額について具体的な協議は行っていないが、相手方は、土壌汚染及び地下埋設物の存在により、本地の売払金額は通常の土地に比べて相当に減額されるべきものと主張している。

4．検討

有益費又は必要費（以下「有益費等」という。）を支払うこととなる大阪航空局は、有益費等の予算措置が難しいことから、有益費等を貸付料からの減額相殺で処理することを希望しているため、支払うべき有益費等の確定後に、有益費等を貸付料から減額する形で賃貸借契約の変更契約を締結する処理方法を検討する。

5．具体的処理（検討事項あり）

（1）貸付料の算定

現状の資料に基づき土壌汚染・地下埋設物の存在を考慮した貸付料を算定するものとし、更地価格（土壌汚染・地下埋設物の存在による価値減を考慮）×期待利回りで貸付料を算出する。

⇒当初貸付料に価値減を考慮した場合、有益費等を精算した段階で、貸付料を見直しする必要が考えられる。実務的な問題の発生。

（2）定期借地契約書（合意書）

必要費・有益費については、財務省標準契約書式では、必要費・有益費は償還しない条文が用意されているため、土壌汚染・地下埋設物について別途条文化するなどして整理することが必要と思われる。

（3）工事資料の徴求

小学校建設の際の汚染土壌及び地上埋設物撤去の工事内容等について、相手方から詳細な資料を徴求する。

徴求資料に基づき、貸付契約解除時に償還するべき有益費として国が適正と査定した額について相手方と協議を行う。

（4）有益費の合意書

上記（3）の協議を行い、合意した金額について以下の内容を踏まえた合意書を作成し、相手方と取り交わす。

⇒書式の検討。公正証書による必要があるか。

（5）売払時

本件の申し合わせに基づき、建物が建設されていない前提での更地評価を行い、売払予定価格を算出する。

更地評価に当たっては、賃貸借契約開始時点ではなく、売払い時点の現況で評価するものとし、残存する土壌汚染や残存する地下埋設物（想定量）の存在を考慮（減額）した評価を行う。

6．その他

以上のスキームについて大阪航空局の了解を得る必要があり、是非について早急に検討させる必要がある。

機密性２
職員限り

統括官	上席監査官	法務監査官
		

2014年10月21日
5年（2018年度末まで）
統括法務監査官

《 リーガルチェック 回答 》

定期借地契約書等のリーガルチェックについて（１統）

平成26年10月14日に依頼のあった標記の件について、以下のとおり検証結果を回答します。

なお、本回答内容等の採否は、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【回答】

第１　国有財産売買予約契約書案について

１　貴課作成の国有財産売買予約契約書（案）に関する個別意見については、別紙契約書案にコメントを付加することで回答する。

２　予約完結権の行使方法（作成し発送すべき書面例）については、参考文例を添付する。

第２　国有財産売買契約書について

１　別紙「国有財産売買契約書」の書式については、売買条項の中に空欄が多数あるが、売買予約完結権が行使されれば、自動的に別紙「国有財産売買契約書」が成立したこととなるため、現時点において主要な点は全て埋めたうえで、相手方において了解を得ておく必要があると考える。

仮に、現時点で予約完結権の行使時期が確定しない点については、例えば、「別紙売買予約契約書記載の予約完結権を乙が行使した場合には、同意思表示の書面が甲のもとに届いてから○日以内、甲が予約完結権を行使した場合には、甲が乙に対して完結権行使の書面を発送した日から○日以内」等にすればよいと考える。

売買予約契約は、予約完結権の行使によって、相手方の合意なくして自動的に売買契約が成立するものであるため、売買予約契約の時点において、予

約完結権の行使によって成立する売買契約の重要部分については、契約当事者双方の合意が成立していると解されなければ、売買予約契約について当事者双方の意思の合致がないと評価される可能性があるためである。

2　特に売買代金（第２条）については、売買契約の最も重要な要素であるため、可能な限り代金の算出方法について明確にしたうえで相手方の了解を得る必要があると考える（少なくとも相手方が売買時点における代金額について予測可能とするための計算式、根拠等を明らかにし、相手方に説明を尽くし、理解を得る必要があると考える。第２条には内訳は別紙のとおりとあるので、同別紙の記載内容によって相手方が理解可能であればよいが。）。

仮に、売買予約契約締結の時点において、当該財産の売買代金の算出方法、根拠に不明瞭な部分があれば、当該売買予約契約において合意した売買内容の主要部分について合意がないとして、売買予約契約自体の錯誤無効（民法第９５条）等の主張が、後日なされる可能性があるためである。

3　同様に、第４条の売買代金の支払時期に関しても、可能な限り特定する必要があると考える。

4　第１９条の違約金条項については、金額について、金（売買代金の１割）等の記載があるが、売買代金ついて第〇条の売買代金の１割相当額などとした方がよいと考える。

5　第２１条第２項及び第３項につき、解除権行使の根拠が前条の解除権であることが明らかとなっていないが、それでよいか。

第３　要望書兼確約書について

特に記載内容については特に異存があるわけではないが、「８年間の間に国有地を買受けることを確約するとともに」との点を、「売買予約契約締結後８年後を目途に遅くとも１０年までの間に」とした方が、国から事業用定期借地契約の期間中の解除を強制されたとの色合いは薄くなると考える。

第４　国有財産有償貸付合意書について

別紙のとおり、国有財産有償貸付合意書にコメントを付して回答する。

（以上）

国有財産売買予約契約書（案）

国近畿財務局（以下「甲」という。）と○○○○（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成○年○月○日付　　第○○号により国有財産有償貸付合意書（以下「合意書」という。）を締結した下記物件（以下「本物件」という。）について、以下の条項により国有財産の売買予約契約書を締結する。

記

物件の表示

所　在　地　　豊中市野田町 1501 番

区分・数量　　土地・8,770.43 ㎡

第１条　甲は乙に対し、本物件を売り渡すことを予約し、乙はこれを平成○年○月○日（本契約締結から８年間が満了する日）までに買受けることを予約する。

コメント【1】予約完結権の行使期間を８年にすると事業用定借期間内に強制的に賃貸借契約の解除をさせることと同趣旨になると思います。予約完結権の行使期間については、別条に分けた方がわかりやすくていいと思います。

（修正案）＊あくまでも例です。

（第１条　甲と乙は、本物件につき、次条以下及び別紙「国有財産売買契約書」に記載する売買条件にて、売買予約契約を締結する。）

（第２条

1　本契約の売買予約完結権は、甲及び乙がそれぞれ有するものとし、甲又は乙の予約完結権の行使の意思表示があったときは、相手方の何らの意思表示なしに、当然別紙国有財産売買契約書記載の売買契約が成立するものとする。

2　予約完結権は、甲においては、本契約締結後１０年を経過した後○年以内に行使しなければならないものとする。

コメント【2】売買予約契約の締結日と事業用定期借地契約の公正証書作成日が一致していれば、このような表現が望ましいと思います。可能な限り、本予約契約書と事業用定期借地契約はリンクさせずに独立していた方がいいという趣旨です。
なお、予約完結権の行使期間は、絶対を定めない方法もありますが、契約当事者双方を長期間行使されるかもわからない売買予約契約に拘束されるため妥当ではないと考えます。

3　予約完結権は、乙においては、本契約締結後１０年以内に行使しなければならないものとする。

4　甲及び乙の予約完結権は、前２項の行使期間内に行使のないときは、予約完結権は消滅し、本売買予約契約は、失効する。

5　甲及び乙は、第１項の予約完結権の意思表示を行う際には、書面をもって行わなければならない。

6　甲及び乙は、第１項の予約完結権を、第三者に譲渡、担保設定等行ってはならない。）

第２条　前条に定める乙の本物件の買受けについては、甲は本来即時に本物件を売払いたいと考えていたところ、乙の財政事情等を勘案し、10年間の事業用定期借地契約となる合意書を締結した上で、同契約期間内に契約を解除し、本物件を買受けることができるとしたことについて甲、乙の両者は確認する。

（修正案）＊あくまでも例です。

第２条　本予約契約書作成に至った経緯については、下記のとおりであることを、甲及び乙は、相互に確認する。

記

乙は、本物件の買受を希望し、甲と交渉を重ねてきたが、本物件に関しては、代金一括払いでの売買が原則であり、一般の賃貸借契約は締結できないところ、乙の強い要望により、別途賃貸期間１０年の事業用定期借地契約（以下「本件事業用定期借地契約」という。）を締結したうえで、同賃貸期間内に乙において売買予約完結権を行使し、本物件の売買契約を成立させるために本売買予約契約を作成することとなった。

第３条　本予約に基づき乙が本財産を買受ける価格は、乙が買受けを要望する時点の更地価格とする。

２　前項の更地価格とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着がない土地の価格とし、借地権割合の控除も行わない価格とする。

（修正案）＊価格の表記方法については、ご検討ください。

第３条　本予約に基づき乙が本財産を買受ける価格は、（別紙国有財産売買契約書記載のとおり）乙が買受けを要望する時点の更地価格とする。

２　前項の更地価格とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着がない土地の価格とし、借地権割合の控除も行わない価格とする。

コメント【3】：売買代金については、主要な契約内容なので、予約契約と別紙契約書とで矛盾がないようにしなければなりません。なお、更地価格とすると土壌汚染部分等の減価要素について考慮しないという前提となりますが、よろしかったでしょうか？

コメント【4】：価格について、可能な限り明らかする必要があると思います（最低限更地価格計算の根拠、算出式等）

第４条　売買契約を締結する際の売買契約書式は別紙のとおりとする。

２　売買契約締結時点において、事情の変化等により別紙契約書を変更する必要が認められる場合には、甲、乙協議して内容を決定するものとする。

コメント【5】：相手方のおいて安易に売買条件の変更を求めないようにするために少し表現を変えた方がいいと思います。

（修正案）

第４条　第○条の予約完結権の行使によって成立する売買条件は、本書に定めるもののほか、別紙国有財産売買契約書記載のとおりとする。

2　甲及び乙が予約完結権を行使する時点において、重大な事情の変化等により、本売買予約契約書及び別紙国有財産売買契約書記載の売買条件について変更する必要が生じた場合には、甲及び乙は、誠実に協議してこれに対応することとする。

第５条　乙が合意書第○条で定める貸付契約期間の満了日までに本物件を買い受けることができなかった場合には、乙は、甲の請求により、金○円（貸付契約時の時価額の１割相当額）の範囲内において甲の請求する金額を支払うものとする。

（修正案）

第５条　乙が本予約契約成立後１０年以内に本物件の予約完結権を行使しなかった場合には、乙は、甲の請求により、金○円（本書作成時の本物件の時価額の１割相当額）を上限として、甲の請求する違約金（違約罰）を支払う

第６条　甲乙両者は、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　本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上、決定する。

（その他付加条項例）

乙において、別途締結する予定の事業用定期借地契約の賃貸期間満了前に、本売買予約契約書第○条に定めた予約完結権を行使した場合には、本件事業用定期借地契約については、甲及び乙の合意によって解除したものとみなすこととする。

本契約の成立を証するため、本書２通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

（甲）国　契約担当官　近畿財務局長

（乙）○○○○

コメント【6】：事業用定期借地契約とリンクすることは可能な限り避けた方がいいと思います。事業用定期借地契約の成立と本売買予約契約の効力発生時期（公正証書作成時）を同一にできれば、本売買予約契約成立後１０年以内とし、日を確定できれば、○○までにと記載すればよいと思います。

コメント【7】：違約罰自体は事業用定期借地契約と相関はしないと思いますが、公序良俗で無効とされることもあります。

コメント【8】：本売買予約契約の成立に関して疑義の余地があるともよめるので、本売買予約契約の履行に関して協議が必要となった場合には、甲及び乙は誠実にこれに対応することとするなどとするか、第４条第２項と重複するので、削除してもいいかと思います。

コメント【9】：付加条項：本予約契約書の作成費用、所有権移転登記手続費用、売買契約の作成費用の負担者等を決めておいたほうがいいと思います。
また、予約完結権の行使後、○日以内に乙は売買代金を支払ったうえで速やかに所有権移転登記をし、甲はこれに協力するという内容の条項もあった方がいいかと思います。

別紙様式第１号（定期借地、用途指定、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 学校法人●●（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２項の規定に基づく事業用定期借地権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●年●月●日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

（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
豊中市野田町1501番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第２条　貸付期間は、平成27年●月●日から平成37年●月●日までの10年間とする。

（借地借家法の適用排除）

第３条　本契約は、法第23条第２項の規定に基づき、法第３条（借地権の存続期間）、第４条（借地権の更新後の期間）、第５条（借地契約の更新請求等）、第６条（借地契約の更新拒絶の要件）、第７条（建物の再築による借地権の期間の延長）、第８条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約）、第１３条（建物買取請求権）、第１８条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）並びに民法（明治29年法律第89号）第619条（賃貸借の更新の推定等）の規定の適用はないものとする。

（買受けの特約）

第４条　乙は、第２条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、第１条で定める財産（土地）を甲から買受けることができるものとする。

２　前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。

３　乙が、第１項に基づき財産（土地）を甲から買受ける場合には、乙は第20条第１項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

（○○の特約）

第５条　乙は、本契約締結時に甲が引き渡す「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書　平成21年８月」、「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（OA301）平成22年１月」、「大阪国際空港場外用地（OA301）土壌汚染概況調査業務報告書（平成23年11月）」、「平成23年度大阪国際

コメント[1]：単なる条文の羅列ではわかりにくく、契約相手方に事業用定期借地契約の一番大事な要素についての認識に欠けると評価される可能性もあるかと思いますが、その場合の文例として、
第３条（本契約の目的）
１　本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第２３条第２項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。
２　本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。→ここが一番重要
３　本件契約は、法第３条から第８条、並びに法第１３条及び法第１８条、民法第６１９条の適用はない。
（→１統括：条文羅列により修正）

コメント[2]：第１条記載の「貸付」財産とした方が正確だと思います。
（新規コメント）

空港場外用地（OA301）土壌汚染深度方向調査業務報告書　平成24年2月」（以下「本件報告書等」という。）に記載の地下埋設物の存在及び土壌汚染の存在等を了承するものとする。

2　乙は、前項の内容に加えて、第1条で定める財産のうち一部471.875㎡が、豊中市より土壌汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。

3　乙は、第1項及び前項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保責任に基づく本契約解除及び損害賠償請求並びに賃料の減免請求等を行わないことを、甲に対して約する。

（契約保証金）

第6条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金●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、本契約終了後、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、本契約終了後、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3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、乙が第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第4項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第1項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。

8　乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第4項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

コメント【3】第○条　土壌汚染除去等費用

1　乙が、前条第1項記載の土壌汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増加した場合の除去費用は有益費とする。

2　第○条（有益費等の放棄：種形23条）の規定にかかわらず、前項の除去費用は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用又は貸付財産価格の増加額のいずれか甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

3　前項の除去費用の返還時期につき相当の期限を付する必要が生じた場合には、甲及び乙が協議のうえで、相当な期限を付した返還期限を定めることができる。

4　第2項の除去費用を甲が乙に返還するに際して、甲は、乙に対し、乙が行った汚染土壌又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

→民法の第196条では、有益費につき実費を返還すべきか増加額を返還すべきかは返還者が選択することになっていますが、本条ではその点は国に有利に作っていますので、相手方において争う余地が全くないわけではないです。

（貸付料）

第７条　貸付料は、平成 27 年●月●日から平成 30 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 27 年●月●日至平成 28 年●月●日	●円	
第２年次	自平成 28 年　月　日至平成 29 年　月　日	●円	
第３年次	自平成 29 年　月　日至平成 30 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。

コメント［4］：期間満了の終期について記載した方がいいと思います。
例：前項の期間が満了した後、本件の賃貸期間の満了時（平成○年○月○日）までの賃料

３　前項に規定する甲の定める貸付料算定基準は、財務省通達「平成 13 年 3 月 30 日付財理第 1308 号　普通財産貸付事務要領」別添１普通財産貸付料算定基準の第１土地の貸付料の１継続貸付料の記載に基づくものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

コメント［5］：10年分の賃料の算定根拠が不明と評価される可能性がある（賃貸借契約において一番重要な要素である賃料についての合意がないと評価される可能性）ので、貸付料算定基準の計算方法（式）くらいは示した方がいいかもしれません。
（→1 統括 3 項を追加）

４　第２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、第２項の規定を準用する。

コメント［6］：○○通達に基づく以下の算式を基礎として決定する。
○×○（例：物価スライド率など）などが示せれば示した方がいいと思います。（新規コメント）

コメント［7］：準用ではなく、第２項は、そもそも第１項の期間満了の際の規定なので、そのまま適用でいいと思います。
第４項はそもそも不要かもしれません。
（新規コメント）

（前納貸付料）

第８条　（削除）

（貸付料の納付）

第９条　乙は、第７条第１項に定める貸付料を、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	納入告知書の指定期日	
	第２回	●円	平成 27 年 3 月 20 日	
	第３回	●円	平成 27 年 4 月 20 日	
	第４回	●円	平成 27 年 5 月 20 日	
	第５回	●円	平成 27 年 6 月 20 日	
	第６回	●円	平成 27 年 7 月 20 日	
	第７回	●円	平成 27 年 8 月 20 日	
	第８回	●円	平成 27 年 9 月 20 日	
	第９回	●円	平成 27 年 10 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 27 年 11 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 27 年 12 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 28 年 1 月 20 日	
	計	●円		

第二年次	第１回	●円	平成 28 年 2 月 20 日	
	第２回	●円	平成 28 年 3 月 20 日	
	第３回	●円	平成 28 年 4 月 20 日	
	第４回	●円	平成 28 年 5 月 20 日	
	第５回	●円	平成 28 年 6 月 20 日	
	第６回	●円	平成 28 年 7 月 20 日	
	第７回	●円	平成 28 年 8 月 20 日	
	第８回	●円	平成 28 年 9 月 20 日	
	第９回	●円	平成 28 年 10 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 28 年 11 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 28 年 12 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 29 年 1 月 20 日	
	計	●円		
第三年次	第１回	●円	平成 29 年 2 月 20 日	
	第２回	●円	平成 29 年 3 月 20 日	
	第３回	●円	平成 29 年 4 月 20 日	
	第４回	●円	平成 29 年 5 月 20 日	
	第５回	●円	平成 29 年 6 月 20 日	
	第６回	●円	平成 29 年 7 月 20 日	
	第７回	●円	平成 29 年 8 月 20 日	
	第８回	●円	平成 29 年 9 月 20 日	
	第９回	●円	平成 29 年 10 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 29 年 11 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 29 年 12 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 30 年 1 月 20 日	
	計	●円		

２　前項の規定は、第７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 10 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７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。

コメント【8】「又は乙において第○条第１項記載の土壌汚染、地下埋設物を除去したことによって貸付財産の価格が上昇するなど、貸付料が貸付財産の価格に比して不相当になり」と加えたらどうでしょうか

（指定用途）

第 11 条　乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のと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。

(指定期日)
第12条　乙は、平成28年3月31日までに一切の工事を完了し、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

(貸付料の延滞金)
第13条　乙は、甲が定める納付期限までに、第9条に基づく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14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6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を第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と相殺するときは、甲は、先ず未経過期間に係る貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

(使用上の制限)
第15条　乙は、貸付財産について第11条に規定する使用目的、利用計画及び事業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。

(財産保全義務)
第16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。

(実地調査等)
第17条　甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。
2　甲は、乙の第11条、第12条、又は第15条に規定する用途指定の履行状況を確認する

ため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3　乙は、本契約締結の日から第２条に定める貸付期間満了の日まで毎年４月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4　乙は、正当な理由なく、第１項及び第２項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第１項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第18条　乙は、第７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、甲に支払わねばならない。

(1)　第12条、第15条第１項又は前条に定める義務に違反した場合　金●円

(2)　第10条に定める義務に違反した場合　金●円

(3)　第20条第１項に定める義務に違反した場合　金●円

2　乙は、第７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（前項第３号を除く。）は、第７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　乙が第１項又は第２項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第６条第７項又は第22条第３項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、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には、本契約を解除することができる。

2　甲は、乙が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
(6)　貸付物件を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に使用したとき

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　乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の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。

コメント【9】乙において業用定期借地契約の自由解除を認めても大丈夫でしょうか？法的に抵触するという意味ではありませんか。（新規コメント）

（原状回復）

第20条　乙は、第２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　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。

4　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。

5　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２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、建物を買い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うことができない。

（貸付料滞納時の強制執行）

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。

（貸付料の清算）

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　甲は、本契約の解除により、乙が第 18 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、第１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　乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第６条第７項又は前条第３項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（延滞金の算定）

第 24 条　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	元本金額×5%【延滞金利率】×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

（本契約にかかる日割計算）

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。

（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。

（公正証書の作成費用）

第 27 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 28 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 29 条　本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

平成●年●月●日

貸付人　国
　　契約担当官　近畿財務局長
借受人　住所（所在地）●●
　　氏名（名称）●●

買契約を成立させることになる。また、予約完結権の行使期限は返済期限を意味すること
る。

（注4） 仮登記手続を行うことにより、順位保全の効力を得ることができる。実務上は、原売買
に基づく所有権移転登記手続を行う際に仮登記手続を行うことにより、原売買契約に基づ
有権移転登記と再売買予約契約に基づく仮登記との間に利害関係を持つ第三者が出現しな
うにする。

（注5） 売買代金の定めであるが、予約完結権行使の時期により代金が異なるのは、代金の支払
質的に原売買契約により受けた金融についての返済を意味するため、その利息等を考慮し
るものである。

なお、本条項において代金の支払が所有権移転登記手続と引換えになされ、引渡しが
れていないのは、原売買契約が担保目的で締結されていることから、その買主（再売買
売主）が売買対象物件の現実の引渡しを受けず、原売買契約の売主（再売買契約の買主）
の使用を継続していることを前提にしているためである。

売買予約完結権

(1) 解　説

売買予約が締結された場合、本契約を締結しようとする意思表示（予約完結の意
をすることにより当然本契約が締結されたことになる（民556Ⅰ）。また、予約完結
使についてその期限が定められていない場合、相手方は相当の期間を定めて予約
行使するか否かの確答を予約完結権の権利者に催告することができるが、この
期間内になされないときは予約完結権は消滅する（民556Ⅱ）。

(2) 実務上の注意点

予約完結権の行使又はその催告に関する方法について法律上の制限はない。
日の証拠保全を考えるときは、配達証明付内容証明郵便により行うべきである
約完結権の行使について確答をなすべく催告を受けた場合、その期間内に確答
が相手方に到達することを要する点、その意思表示を発すれば足りる制限行
為に関する催告の場合と異なるので注意を要する（民20参照）。

(3) 関連法令

民法556条

【文例　2－23】　予約完結権行使の催告書

催告書

と貴殿は、平成○年○月○日、私を売主、貴殿を買主として東京都中野区○○町○○丁
在の○○○番の土地について売買予約契約を締結いたしましたが、本書面到達後○日以
同予約契約第○条に定める売買予約完結権を行使されるのか否かについて御回答くだ
よう御請求申し上げます。

以　上

平成○年○月○日

通知人　住　所
○　○　○　○　㊞

相手方　住　所
○　○　○　○　殿

【文例　2－24】　土地売買予約完結通知書

通知書

貴殿は、平成○年○月○日、私を買主、貴殿を売主として東京都中野区○○町○○丁
○○○番の土地について売買予約契約を締結いたしましたが、同予約契約第○条に
本書面をもって同予約契約につき予約完結の意思表示をいたします。つきましては、
契約第○条に基づき、売買代金○○○万円の支払と引換えに右土地の引渡しと所有権
記手続をされるよう御請求申し上げます。
右代金の決済及び所有権移転登記手続に必要な書類の授受に関する日時場所をお打
ちたく、近日中に御連絡申し上げますので、よろしくお願い申し上げます。

以　上

○年○月○日

通知人　住　所
○　○　○　○　㊞

住　所
○　○　○　○　殿

不動産割賦販売契約

説

不動産の価格は、高額であり、その代金の全額を支払って購入するということ
らかの形での分割の支払により購入することが通常である。その分割の在り方
主が金融機関の信用を基として住宅ローン等による借入れを行い代金を一括に

土壌汚染に関する追加条項案

1　乙が、前条第１項記載の土壌汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増加した場合の除去費用は有益費とする。

2　第〇条（有益費等の放棄、雛形２３条）の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

3　甲は、前項の規定にかかわらず、前項の有益費につき、第〇条の既発生の賃料債権その他本書に基づき発生した甲の乙に対する金銭債権と、各債権の履行期が到来の都度、順次その対当額で相殺し、残額につき本契約終了時までに返還することもできる。

4　前項の場合、甲が乙に対して返還すべき有益費は、甲の選択により乙に通知のうえで、乙が支出した費用又は費用支出時（支払が数次にわたるときは最終支払時）における貸付財産価格の増加額のいずれかにすることができる。

5　第２項及び第４項における貸付財産価格の増加額は、甲の指定する鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

6　第２項及び第３項の有益費の返還時期につき、相当の期限を付する必要が生じた場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還期限を定めることができる。

7　第２項及び第３項の有益費を甲が乙に返還するに際して、甲は、乙に対し、乙が行った土壌汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

【機密性２情報】

【職員限り】

統括	上席監査官	法務監査官

2014年12月2日
5年（2019年度末まで）
統括法務監査官

《 リーガルチェック 回答 》

有益費に関する合意書等について（１統）

平成26年11月26日に依頼のあった標記の件について、以下のとおり検証結果を回答します。

なお、本回答内容等の採否は、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【回答】

貴課提示の合意書等に基づき、別添「合意書（案）」及び「国有財産有償貸付合意書第６条の条項検討について」のとおり回答する。

（以上）

合　意　書　（案）

国近畿財務局（以下「甲」という。）、○○○○（以下「乙」という。）及び国大阪航空局（以下「丙」という。）は、甲乙間で締結した、大阪府豊中市野田町１５０１番地所在の土地（面積：８７７０．４３㎡、以下「本物件」という。）に係る平成○年○月○日付　第○○号の国有財産有償貸付合意書（以下、「合意書」という。）第６条に定める土壌汚染除去等費用の処理について、以下のとおり合意する。

第１条　甲及び乙は、合意書第６条第４項に定める「乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額」につき、下記事実を停止条件として金　　円と定めることを合意する。なお、下記停止条件事実が成就しないことが確定した場合には、丙は乙にその旨通知する。

記

(停止条件となる事実)

上記合意金額につき、丙の予算措置が完了し、丙の乙に対する合意金額の支払時期、方法につき乙に文書により通知し、同通知が乙に到達すること

第２条　丙は、前条の金額を自らの予算によって乙に支払うことを約し、この支払金について甲に対して求償する権利を有していないことを認める。

第３条　丙は、第１条で定まった金額につき、丙の指定する方法によって分割又は一括にて乙に支払うこととし、同金員に対する支払時までの利息、遅延損害金は一切発生しないことを、甲、乙及び丙は確認する。

第４条　甲、乙及び丙は、甲乙間、甲丙間及び乙丙間には、合意書第６条に定める土壌汚染除去等費用の処理について、本合意書で定めるもののほか、何らの債権債務がないことを確認する。

本合意の成立を証するため、合意書３通を作成し、甲、乙及び丙が記名押印の上、各自その１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

（甲）国　契約担当官　近畿財務局長

（乙）○○○○

（丙）国　大阪航空局長

国有財産有償貸付合意書第６条の条項検討について
（土壌汚染除去等費用（有益費）に関する特約条項）

パターン１・・・予算措置完了後、速やかに支払う場合（相殺なし）

（土壌汚染除去等費用）

第６条　乙が、前条第１項記載の土壌汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

２　第21条第５項の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

３　甲は、前項の規定にかかわらず、甲が返還すべき有益費の金額算定につき、本契約終了前においても、貸付財産価格増加の現存額算定の基準時期を指定したうえで、前項と同様の方法により甲が乙に返還すべき有益費の額を定めることができる。但し、同金員の返還時期及び返還方法は、甲が指定し、同金員に対しては、返還時期までの利息及び遅延損害金は付さないこととする。

４　前二項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

５　第２項の返還時期につき、相当の期限を付する必要が生じた場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。

６　第１項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする~~行った~~土壌汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

パターン２・・・契約解除・売却時に支払う場合（相殺なし）

（土壌汚染除去等費用）

第６条　乙が、前条第１項記載の土壌汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

２　第21条第５項の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

３　前項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

4　第２項の有益費の返還時期につき、相当の期限を付する必要が生じた場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。

5　第１項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする~~行った~~土壌汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

パターン３・・・契約解除・売却時に売買金額から相殺する場合

（土壌汚染除去等費用）

第６条　乙が、前条第１項記載の土壌汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

2　第21条第５項の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

3　前項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

4　甲は、第２項で定めた乙に返還すべき有益費につき、その支払に代えて、第４条第２項に基づき別途締結する本物件の国有財産売買予約契約の売買代金とその対当額にて相殺することもできる。

5　第２項の有益費の返還時期につき、相当の期限を付する必要が生じた場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。

6　第１項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする~~行った~~土壌汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

11/26 メール受
↓
12/2 11:00～

機密性２

平成２６年１１月２５日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（１）

有益費に関する合意書等のリーガルチェック依頼について

第１　事案の概要

事案概要は、平成 26 年 9 月 29 日付法律相談書　第１（事案の概要）、第２（前提事項）記載のとおり。

相手方が国と貸付契約を締結した後に土壌汚染対策及び地下埋設物撤去工事を行うが、これらの対策工事費について国と相手方とが協議して合意に至った額を有益費とする処理方法を予定しており、その有益費に関する合意書の書式についてリーガルチェックを依頼するもの。

また、有益費の支払方法について、複数の処理案を検討しているため、事業用定期借地契約書の有益費に関する特約条項について前提条件別にリーガルチェックを依頼するもの。

第２　質問事項

（問１）有益費に関する合意書を別案のとおり作成したのでリーガルチェックをお願いしたい。

【前提条件】

・土壌汚染対策工事及び地下埋設物撤去工事が完了した段階（貸付期間中）で金額協議を行い、合意書により有益費の金額確定のみ行っておきたい。

・支払いは同じ国の機関である大阪航空局が合意書により金額が確定した後に予算措置を行い相手方に支払うが、支払方法について以下の３案を検討中。

①予算措置完了後、速やかに支払う（国が期限の利益を放棄して貸付期間中に有益費を支払う、相殺はなし）

②契約解除・売却時に支払う（相殺なし）

③契約解除・売却時に売買代金から相殺する

・国は予算の裏付けのない契約は締結できないため、当該合意書は金額合意のみを行い支払いを約するものではないものと整理して、国の予算措置完了後に支払いに関する書面を別途取り交わすものとする（予算措置完了後に取り交わす書面を債権債務が発生する書面としたい）。

・相手方が土壌汚染対策工事等費用を支払った後、国が有益費を支払うまでの間の当該費用に関する利息を請求しない旨を明記する（有益費は貸付終了時に支払うものであるため、不要とも思われるが、念のため合意書に入れておきたいもの）。

（問２）いままでの法律相談結果を踏まえて作成した「定期借地契約書（国有財産有償貸付合意書）」の土壌汚染に関係する特約条項（第６条）について、問１のとおり支払時期と相殺の有無により３種類の処理方法を検討しており、前提条件別の特約条項案を別案のとおり作成したので、リーガルチェックをお願いしたい。

合　意　書　（案）

国近畿財務局（以下「甲」という。）、○○○○（以下「乙」という。）及び国大阪航空局（以下「丙」という。）は、甲、乙の間で平成○年○月○日付　第○○号により国有財産有償貸付合意書（以下、「合意書」という。）を締結した下記物件に係る合意書第６条に定める土壌汚染除去等費用の処理について、以下の条項により合意する。

記

物件の表示

所　在　地	豊中市野田町 1501 番地
区分・面積	土地・8,770.43 ㎡

第１条　甲及び乙は、合意書第６条第４項に定める「乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額」を金　　円であることに合意する。

第２条　丙は、前条の金額を甲に代わって自らの予算によって乙に支払うことを約し、この支払金について甲に対して求償する権利を有していないことを認める。

第３条　乙は、第１条で定める金額は貸付終了時に償還する有益費であることから、丙の支払い時期に関わらず乙が費用支出した時点から丙が支払うまでの間の利息を請求しないことを認める。

第４条　甲、乙及び丙は、第１条による金額の合意は甲及び丙に支払義務を課すものではなく、丙の予算措置後に改めて第１条で定める合意金額の支払いに関する書面を甲、乙及び丙で取り交わすことにより支払うことを確認する。

第５条　甲、乙及び丙は、甲乙間、甲丙間及び乙丙間には、合意書第６条に定める土壌汚染除去等費用の処理について、本合意書で定めるもののほか、何らの債権債務がないことを確認する。

この合意の成立を証するため、本合意書３通を作成し、甲、乙及び丙記名押印の上、各自その１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

(甲) 国　契約担当官　近畿財務局長

(乙) ○○○○

(丙) 国　大阪航空局長

国有財産有償貸付合意書第６条の条項検討について
（土壌汚染除去等費用（有益費）に関する特約条項）

パターン１・・・予算措置完了後、速やかに支払う場合（相殺なし）

（土壌汚染除去等費用）

第６条　乙が、前条第１項記載の土壌汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

２　第21条第５項の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

３　甲は、前項の規定にかかわらず、前項の有益費を本契約終了時までに返還することもできる。

４　前項の場合、甲が乙に対して返還すべき有益費は、甲の選択により乙に通知のうえで、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は費用支出時における貸付財産価格の増加額のいずれかにすることができる。

５　第２項及び第４項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

６　第２項及び第３項の有益費の返還時期につき、相当の期限を付する必要が生じた場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。

７　第１項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が行った土壌汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

パターン２・・・契約解除・売却時に支払う場合（相殺なし）

（土壌汚染除去等費用）

第６条　乙が、前条第１項記載の土壌汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

２　第21条第５項の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

３　前項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

４　第２項の有益費の返還時期につき、相当の期限を付する必要が生じた場合には、甲及

び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。

5　第１項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が行った土壌汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

パターン３・・・契約解除・売却時に売買金額から相殺する場合

（土壌汚染除去等費用）

第６条　乙が、前条第１項記載の土壌汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

2　第21条第５項の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

3　前項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

4　第２項の有益費については、甲の選択により、第４条に基づき乙が甲から財産を買受ける際の売買代金と相殺することもできる。

5　第２項の有益費の返還時期につき、相当の期限を付する必要が生じた場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。

6　第１項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が行った土壌汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

別紙様式第１号（定期借地、用途指定、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 学校法人●●（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２項の規定に基づく事業用定期借地権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●年●月●日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

（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
豊中市野田町 1501 番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第２条　貸付期間は、平成 27 年●月●日から平成 37 年●月●日までの 10 年間とする。

（本契約の目的）

第３条　本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第 23 条第２項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

２　本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。

３　本件契約は、法第３条から第８条、並びに法第 13 条及び法第 18 条、民法第 619 号の適用はない。

（買受けの特約）

第４条　乙は、第 2 条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、第１条で定める財産（土地）を甲から買受けることができるものとする。

２　前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。

３　乙が、第１項に基づき財産（土地）を甲から買受ける場合には、乙は第 21 条第１項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

（土壌汚染及び地下埋設物）

第５条　乙は、本契約締結時に甲が引き渡す「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書　平成 21 年８月」、「平成 21 年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（0A301）平成 22 年１月」、「大阪国際空港場外

用地（0A301）土壌汚染概況調査業務報告書（平成23年11月）」、「平成23年度大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染深度方向調査業務報告書　平成24年2月」（以下「本件報告書等」という。）に記載の地下埋設物の存在及び土壌汚染の存在等を了承するものとする。

2　乙は、前項の内容に加えて、第1条で定める財産のうち一部471.875㎡が、豊中市より土壌汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。

3　乙は、第1項及び前項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保責任に基づく本契約解除及び損害賠償請求並びに賃料の減免請求等を行わないことを、甲に対して約する。

（土壌汚染除去等費用）

第6条　乙が、前条第1項記載の土壌汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

2　第21条第5項の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

3　甲は、前項の規定にかかわらず、前項の有益費につき、第8条の既発生の賃料債権その他本書に基づき発生した甲の乙に対する金銭債権と、各債権の履行期が到来の都度、順次その対当額で相殺し、残額につき本契約終了時までに返還することもできる。

4　前項の場合、甲が乙に対して返還すべき有益費は、甲の選択により乙に通知のうえで、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は費用支出時（支払いが数次にわたるときは最終支払時）における貸付財産価格の増加額のいずれかにすることができる。

5　第2項及び第4項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

6　第2項及び第3項の有益費の返還時期につき、相当の期限を付する必要が生じた場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。

7　第1項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が行った土壌汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

（契約保証金）

第7条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金●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24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、本契約終了後、第21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、本契約終了後、第21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19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21条第3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、乙が第19条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第4項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第1項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。

8　乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第4項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

（貸付料）

第8条　貸付料は、平成27年●月●日から平成30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27年●月●日至平成28年●月●日	●円	
第2年次	自平成28年　月　日至平成29年　月　日	●円	
第3年次	自平成29年　月　日至平成30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　前項に規定する甲の定める貸付料算定基準は、財務省通達「平成13年3月30日付財理第1308号　普通財産貸付事務要領」別添1普通財産貸付料算定基準の第1土地の貸付料の1継続貸付料の記載に基づくものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

4　第2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、第2項の規定を準用する。

（前納貸付料）

第9条　（削除）

（貸付料の納付）

第10条　乙は、第8条第1項に定める貸付料を、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	納入告知書の指定期日	
	第2回	●円	平成27年3月20日	
	第3回	●円	平成27年4月20日	
	第4回	●円	平成27年5月20日	
	第5回	●円	平成27年6月20日	

	第６回	●円	平成 27 年 7 月 20 日	
	第７回	●円	平成 27 年 8 月 20 日	
	第８回	●円	平成 27 年 9 月 20 日	
	第９回	●円	平成 27 年 10 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 27 年 11 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 27 年 12 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 28 年 1 月 20 日	
	計	●円		
第二年次	第１回	●円	平成 28 年 2 月 20 日	
	第２回	●円	平成 28 年 3 月 20 日	
	第３回	●円	平成 28 年 4 月 20 日	
	第４回	●円	平成 28 年 5 月 20 日	
	第５回	●円	平成 28 年 6 月 20 日	
	第６回	●円	平成 28 年 7 月 20 日	
	第７回	●円	平成 28 年 8 月 20 日	
	第８回	●円	平成 28 年 9 月 20 日	
	第９回	●円	平成 28 年 10 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 28 年 11 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 28 年 12 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 29 年 1 月 20 日	
	計	●円		
第三年次	第１回	●円	平成 29 年 2 月 20 日	
	第２回	●円	平成 29 年 3 月 20 日	
	第３回	●円	平成 29 年 4 月 20 日	
	第４回	●円	平成 29 年 5 月 20 日	
	第５回	●円	平成 29 年 6 月 20 日	
	第６回	●円	平成 29 年 7 月 20 日	
	第７回	●円	平成 29 年 8 月 20 日	
	第８回	●円	平成 29 年 9 月 20 日	
	第９回	●円	平成 29 年 10 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 29 年 11 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 29 年 12 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 30 年 1 月 20 日	
	計	●円		

2　前項の規定は、第８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 11 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 12 条第１項本文の規定に該当することとなったときは、第８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。

（指定用途）

第 12 条　乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のと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。

（指定期日）

第 13 条　乙は、平成 28 年３月 31 日までに一切の工事を完了し、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

（貸付料の延滞金）

第 14 条　乙は、甲が定める納付期限までに、第 10 条に基づく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 25 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 15 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７条第７項及び第 23 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を第 19 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と相殺するときは、甲は、先ず未経過期間に係る貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

（使用上の制限）

第 16 条　乙は、貸付財産について第 12 条に規定する使用目的、利用計画及び事業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。

（財産保全義務）

第 17 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。

（実地調査等）

第18条　甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2　甲は、乙の第12条、第13条、又は第16条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3　乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年4月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4　乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第19条　乙は、第8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、甲に支払わねばならない。

(1)　第13条、第16条第1項又は前条に定める義務に違反した場合　金●円

(2)　第12条に定める義務に違反した場合　金●円

(3)　第21条第1項に定める義務に違反した場合　金●円

2　乙は、第8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（前項第3号を除く。）は、第8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24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　乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は第23条第3項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（契約の解除）

第20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

(6)　貸付物件を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に使用したとき

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　乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の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。

（原状回復）

第 21 条　乙は、第２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　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。

４　前項に定める金員は、第 24 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。

５　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２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、建物を買い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うことができない。

（貸付料滞納時の強制執行）

第 22 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。

（貸付料の清算）

第 23 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　甲は、本契約の解除により、乙が第 19 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、第１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ことができる。

（損害賠償）

第 24 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　乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第７条第７項又は前条第３項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（延滞金の算定）

第 25 条　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	元本金額×5%【延滞金利率】×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

（本契約にかかる日割計算）

第 26 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 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、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

平成●年●月●日

貸付人　国
　　契約担当官　近畿財務局長
借受人　住所（所在地）●●
　　氏名（名称）●●

【機密性２情報】

【職員限り】

統括官	上席監査官	法務監査官

2014年12月2日
5年（2019年度末まで）
統括法務監査官

《 リーガルチェック 回答 》

（早期買受けの）確認書について（１統）

平成26年12月１日に依頼のあった標記の件について、以下のとおり検証結果を回答します。

なお、本回答内容等の採否は、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【回答】

貴課提示の確認書及び追加要望に基づき、別添「回答書（案）」のとおり回答する。

（以上）

12/2 16:00

最後

確認書（案）

近畿財務局国（以下「甲」という。）と学校法人森友学園（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成〇年〇月〇日付　第〇〇号により締結した下記物件（以下「本物件」という。）の国有財産売買予約契約（以下、「本件売買予約」という。）について、次のとおり確認する。

記

物件の表示

所　在　地　　豊中市野田町1501番地

区分・面積数量　　土地・8,770.43㎡

第1条　乙は、経営努力を行い、可及的速やかに本件売買予約に基づく予約完結権を行使するよう努める。

第2条

1　乙は、本確認書の発効後、本件売買予約に基づく全ての債務の履行が完了するまでの間、毎年〇月〇日限り、乙の経営、資金状況等を示す一切の書類（決算書、その他甲が指定する書類）を甲に提出する。

2　甲は、必要に応じて、乙の経営、資金状況並びに本物件買受代金の積立状況等について、乙に説明を求めることができる。

3　甲は、毎年〇月〇日限り、本件売買予約の予約完結権を乙が行使するにあたり参考となる情報（毎年国税庁が発表する路線価による簡易価格等。但し、あくまでも本物件の本件売買予約に基づく売買代金は、本件売買予約契約書に基づいて算定する。）を乙に提供する。

4　前三項の情報交換の結果、甲が必要と判断した場合には、本件売買予約の予約完結権行使時期等、本件売買予約の履行の詳細について、甲は、乙に協議に応じることを求めることができる。

5　前項の協議の結果、乙において本件売買予約の予約完結権の行使が可能な状況にあることが判明した場合には、乙は、甲に対して、速やかに本件売買予約に基づく予約完結権を行使することを誓約する。

6　前項の「乙において本件売買予約の予約完結権の行使が可能な状況にある」とは、乙の本物件の買受代金の原資としての手持ち資金及び大阪府私立小学校及び中学校の設置認可等に関する審査基準第1の6の（5）のエの基準の範囲内で外部調達可能な金額の合計額が、第3項により、甲が乙に提供した参考価格を超えた場合を指す。

第３条　本確認書は、契約書の締結と同時に効力を発するものとする。

第４条　本確認書の解釈に疑義が生じたとき、又は本確認書に定めのない事項は、甲及び乙が協議して決定する。

以上を確認した証として、本書２通を作成し、甲及び乙は記名押印の上、各自その１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

（甲）国

契約担当官　近畿財務局～~~管財部　○○○○長~~

← 書式変更：インデント：左　1 字、最初の行：　3 字

（乙）学校法人○○○○

【機密性２情報】

【職員限り】

総括官	上席審査官	法務審査官

2015年1月6日
5年（2019年度末まで）
統括法務監査官

《 リーガルチェック 回答 》

有益費の合意書について（１統）

平成27年1月5日に依頼のあった標記の件について、以下のとおり検証結果を回答します。

なお、本回答内容等の採否は、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【回答】

貴課提示の合意書（案）について、特に意見はありません。

（以上）

合　意　書　（案）

国近畿財務局（以下「甲」という。）、○○○○（以下「乙」という。）及び国大阪航空局（以下「丙」という。）は、甲乙間で締結した、大阪府豊中市野田町1501番所在の土地（面積：8,770.43㎡、以下「本物件」という。）に係る平成○年○月○日付　　第○○号の国有財産有償貸付合意書（以下、「合意書」という。）第６条に定める土壌汚染除去等費用の処理について、以下のとおり合意する。

第１条　甲及び乙は、合意書第６条第４項に定める「乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額」につき、下記事実を停止条件として金　　円と定めることを合意する。なお、下記停止条件事実が成就しないことが確定した場合には、丙は乙にその旨通知する。

記

（停止条件となる事実）

上記合意金額につき、丙の予算措置が完了し、丙の乙に対する合意金額の支払時期、方法につき乙に文書により通知し、同通知が乙に到達すること

第２条　丙は、前条の金額を自らの予算によって乙に支払うことを約し、この支払金について甲に対して求償する権利を有していないことを認める。

第３条　丙は、第１条で定まった金額につき、丙の指定する方法によって分割又は一括にて乙に支払うこととし、同金員に対する支払時までの利息、遅延損害金は一切発生しないことを、甲、乙及び丙は確認する。

↓

第３条修正案　甲、乙及び丙は、第１条で定まった金額に対する支払時までの利息、遅延損害金は一切発生しないことを確認する。

第４条　甲、乙及び丙は、甲乙間、甲丙間及び乙丙間には、合意書第６条に定める土壌汚染除去等費用の処理について、本合意書で定めるもののほか、何らの債権債務がないことを確認する。

本合意の成立を証するため、合意書３通を作成し、甲、乙及び丙が記名押印

の上、各自その１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

（甲）国　契約担当官　近畿財務局長

（乙）○○○○

（丙）国　大阪航空局長

【機密性２情報】

【職員限り】

統括官	上席監査官	法務監査官

2015年1月27日
5年（2019年度末まで）
統括法務監査官

《 リーガルチェック 回答 》

定期借地契約書等について（１統）

平成27年1月27日に依頼のあった標記の件について、以下のとおり検証結果を回答します。

なお、本回答内容等の採否は、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【回答】

貴課のリーガルチェック依頼文書の質問事項欄において回答する。

（以上）

機密性２

平成２７年１月２６日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（１）

定期借地契約書リーガルチェック依頼等について

第１　事案の概要・前提事項

平成 26 年 9 月 29 日付法律相談書　第１（事案の概要）、第２（前提事項）記載のとおり。

これまでの法律相談結果を踏まえて作成した「定期借地契約書（国有財産有償貸付合意書）」、「売買予約契約書（国有財産売買予約契約書）」等書面の細部の記載についてリーガルチェック等を依頼するもの。

第２　質問事項

（問１）別添１「定期借地契約書（案）」第６条第３項において、「貸付財産価格増加の現存額算定の基準時期を指定したうえで・・・甲が乙に返還すべき有益費の額を定めることができる」と定めるが、支払うべき有益費を合意することとなる別添４「有益費合意書（案）」には、合意書締結日は記載するものの、基準時期を指定する条項はない。

基準時期は、相手方から有益費に関する関係資料の提出がなされ、国において検証を開始する時期について口頭で相手方に伝えておけば問題ないか。

または「有益費合意書（案）」に基準時期を記載するべきか。

→有益費合意書に基準時期を記載する必要はないと考えます。

（問２）別添１「定期借地契約書（案）」第２１条第５項は、第３条第１項に合わせて下記の通り変更した方がよいか確認したい。

「５　本契約は、法第２３条の規定に基づくもの・・・」⇒「５　本契約は、法第２３条第２項の規定に基づくもの・・・」

→貴課見解のとおりと考えます。

（問３）別添２－１「売買予約契約書（案）」に添付する別添２－２「別紙　売買契約書（案）」の第２条の売買代金は将来の売払時に確定するため現状で具体的金額が記載できない。第２条の記載振りは、下記２案のどちらを採用するべきか（「金〇〇〇〇円」の記載が必要か）確認したい。

案１　第２条　売買代金は、金〇〇〇〇円（平成 27 年 2 月 27 日付近財統－１第 100 号　国有財産売買予約契約書　第４条に基づく金額）とする。

⇒別添のまま

案２　第２条　売買代金は、平成27年２月27日付近財統一１第100号国有財産売買予約契約書　第４条に基づく金額とする。⇒金〇〇〇〇円を削除」

→どちらが正しいというものではありませんが、条文の表現としては、案２の方がよいと考えます。

機密性２

平成２７年１月２６日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（１）

定期借地契約書リーガルチェック依頼等について

第１　事案の概要・前提事項

平成 26 年 9 月 29 日付法律相談書　第１（事案の概要）、第２（前提事項）記載のとおり。

これまでの法律相談結果を踏まえて作成した「定期借地契約書（国有財産有償貸付合意書）」、「売買予約契約書（国有財産売買予約契約書）」等書面の細部の記載についてリーガルチェック等を依頼するもの。

第２　質問事項

（問１）別添１「定期借地契約書（案）」第６条第３項において、「貸付財産価格増加の現存額算定の基準時期を指定したうえで・・・甲が乙に返還すべき有益費の額を定めることができる」と定めるが、支払うべき有益費を合意することとなる別添４「有益費合意書（案）」には、合意書締結日は記載するものの、基準時期を指定する条項はない。

基準時期は、相手方から有益費に関する関係資料の提出がなされ、国において検証を開始する時期について口頭で相手方に伝えておけば問題ないか。

または「有益費合意書（案）」に基準時期を記載するべきか。

（問２）別添１「定期借地契約書（案）」第２１条第５項は、第３条第１項に合わせて下記の通り変更した方がよいか確認したい。

「５　本契約は、法第２３条の規定に基づくもの・・・」⇒「５　本契約は、法第２３条第２項の規定に基づくもの・・・」

（問３）別添２－１「売買予約契約書（案）」に添付する別添２－２「別紙　売買契約書（案）」の第２条の売買代金は将来の売払時に確定するため現状で具体的金額が記載できない。第２条の記載振りは、下記２案のどちらを採用するべきか（「金〇〇〇〇円」の記載が必要か）確認したい。

案１　第２条　売買代金は、金〇〇〇〇円（平成 27 年 2 月 27 日付近財統－１第 100 号　国有財産売買予約契約書　第４条に基づく金額）とする。

⇒別添のまま

案２　第２条　売買代金は、平成 27 年 2 月 27 日付近財統－１第 100 号国有財産売買予約契約書　第４条に基づく金額とする。⇒金〇〇〇〇円を削除

別紙様式第１号（定期借地、用途指定、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 学校法人●●（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２項の規定に基づく事業用定期借地権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●年●月●日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

（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
豊中市野田町 1501 番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第２条　貸付期間は、平成 27 年●月●日から平成 37 年●月●日までの 10 年間とする。

（本契約の目的）

第３条　本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第 23 条第２項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

２　本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。

３　本件契約は、法第３条から第８条、並びに法第 13 条及び法第 18 条、民法第 619 条の適用はない。

（買受けの特約）

第４条　乙は、第２条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、貸付財産を甲から買受けることができるものとする。

２　前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。

３　乙が、第１項に基づき貸付財産を甲から買受ける場合には、乙は第 21 条第１項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

（土壌汚染及び地下埋設物）

第５条　乙は、本契約締結時に甲が引き渡す「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書　平成 21 年８月」、「平成 21 年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（0A301）平成 22 年１月」、「大阪国際空港場外

用地（0A301）土壌汚染概況調査業務報告書　平成23年11月」、「平成23年度大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染深度方向調査業務報告書　平成24年2月」（以下「本件報告書等」という。）に記載の地下埋設物の存在及び土壌汚染の存在等を了承するものとする。

2　乙は、前項の内容に加えて、貸付財産のうち一部471.875㎡が、豊中市より土壌汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。

3　乙は、第1項及び前項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保責任に基づく本契約解除及び損害賠償請求並びに賃料の減免請求等を行わないことを、甲に対して約する。

（土壌汚染除去等費用）・※予算措置完了後、速やかに支払う場合（相殺なし）を採用

第6条　乙が、前条第1項記載の土壌汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

2　第21条第5項の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

3　甲は、前項の規定にかかわらず、甲が返還すべき有益費の金額算定につき、本契約終了前においても、貸付財産価格増加の現存額算定の基準時期を指定したうえで、前項と同様の方法により甲が乙に返還すべき有益費の額を定めることができる。但し、同金員の返還時期及び返還方法は、甲が指定し、同金員に対しては、返還時期までの利息及び遅延損害金は付さないこととする。

4　前二項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

5　第2項の返還時期につき、相当の期限を付する必要が生じた場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。

6　第1項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする土壌汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

（契約保証金）

第7条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金●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24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、本契約終了後、第21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、本契約終了後、第21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19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21条第３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、乙が第19条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第４項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第１項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。

8　乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第４項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

（貸付料）

第８条　貸付料は、平成27年●月●日から平成30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27年●月●日至平成28年●月●日	●円	
第２年次	自平成28年　月　日至平成29年　月　日	●円	
第３年次	自平成29年　月　日至平成30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　前項に規定する甲の定める貸付料算定基準は、財務省通達「平成13年３月30日付財理第1308号　普通財産貸付事務要領」別添１普通財産貸付料算定基準の第１土地の貸付料の１継続貸付料の記載に基づくものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

4　第２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、第２項の規定を準用する。

（前納貸付料）

第９条　（削除）

（貸付料の納付）

第10条　乙は、第８条第１項に定める貸付料を、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	納入告知書の指定期日	
	第２回	●円	平成27年３月20日	
	第３回	●円	平成27年４月30日	
	第４回	●円	平成27年５月20日	
	第５回	●円	平成27年６月20日	
	第６回	●円	平成27年７月20日	

	第７回	●円	平成 27 年 8 月 20 日	
	第８回	●円	平成 27 年 9 月 20 日	
	第９回	●円	平成 27 年 10 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 27 年 11 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 27 年 12 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 28 年 1 月 20 日	
	計	●円		
第二年次	第１回	●円	平成 28 年 2 月 20 日	
	第２回	●円	平成 28 年 3 月 20 日	
	第３回	●円	平成 28 年 4 月 30 日	
	第４回	●円	平成 28 年 5 月 20 日	
	第５回	●円	平成 28 年 6 月 20 日	
	第６回	●円	平成 28 年 7 月 20 日	
	第７回	●円	平成 28 年 8 月 20 日	
	第８回	●円	平成 28 年 9 月 20 日	
	第９回	●円	平成 28 年 10 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 28 年 11 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 28 年 12 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 29 年 1 月 20 日	
	計	●円		
第三年次	第１回	●円	平成 29 年 2 月 20 日	
	第２回	●円	平成 29 年 3 月 20 日	
	第３回	●円	平成 29 年 4 月 30 日	
	第４回	●円	平成 29 年 5 月 20 日	
	第５回	●円	平成 29 年 6 月 20 日	
	第６回	●円	平成 29 年 7 月 20 日	
	第７回	●円	平成 29 年 8 月 20 日	
	第８回	●円	平成 29 年 9 月 20 日	
	第９回	●円	平成 29 年 10 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 29 年 11 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 29 年 12 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 30 年 1 月 20 日	
	計	●円		

２　前項の規定は、第８条第２項（同条第４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 11 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

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

(6)　貸付物件を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に使用したとき

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　乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の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。

（原状回復）

第 21 条　乙は、第２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　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。

４　前項に定める金員は、第 24 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。

５　本契約は、法第 23 条第２項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２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、建物を買い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うことができない。

（貸付料滞納時の強制執行）

第 22 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。

（貸付料の清算）

第 23 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　甲は、本契約の解除により、乙が第 19 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、第１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ことができる。

（損害賠償）

第 24 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　乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第７条第７項又は前条第３項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（延滞金の算定）

第 25 条　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	元本金額×5%【延滞金利率】×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

（本契約にかかる日割計算）

第 26 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 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、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

平成●年●月●日

貸付人　国
　　契約担当官　近畿財務局長
借受人　住所（所在地）●●
　　氏名（名称）●●

国有財産売買予約契約書（案）

国（以下「甲」という。）と○○○○（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成○年○月○日付　第○○号により国有財産有償貸付合意書（以下「合意書」という。）を締結した下記物件（以下「本物件」という。）について、以下の条項により国有財産の売買予約契約書を締結する。

記

物件の表示

所在地	豊中市野田町 1501 番
区分・数量	土地・8,770.43 ㎡

第１条　甲と乙は、本物件につき、次条以下及び別紙「国有財産売買契約書」に記載する売買条件にて、売買予約契約を締結する。

第２条　本契約の売買予約完結権は、甲及び乙がそれぞれ有するものとし、甲又は乙の予約完結権の行使の意思表示があったときは、相手方の何らの意思表示なしに、当然に別紙国有財産売買契約書記載の売買契約が成立するものとする。

２　予約完結権は、甲においては、本契約締結後１０年を満了した時に行使しなければならないものとする。

３　予約完結権は、乙においては、本契約締結後１０年以内に行使しなければならないものとする。

４　甲及び乙の予約完結権は、前２項の行使期間内に行使のないときは消滅し、本売買予約契約は、失効する。

５　甲及び乙は、第１項の予約完結権の意思表示を行う際には、書面をもって行わなければならない。

６　甲及び乙は、第１項の予約完結権を、第三者に譲渡、担保設定等行ってはならない。

第３条　本予約契約書作成に至った経緯については、下記のとおりであることを、甲及び乙は、相互に確認する。

記

乙は、本物件の取得を希望し、甲と交渉を重ねてきたが、本物件に関しては、売払いが原則となるところ、乙の強い要望により、別途賃貸期間１０年の事業用定期借地契約（以下「本件事業用定期借地契約」という。）を締結したうえで、同賃貸期間内に乙において売買予約完結権を行使し、本物件の売買契約を成立させるために本売買予約契約を作成することとなった。

第４条　本予約に基づき乙が本財産を買受ける価格は、甲又は乙が予約完結権を行使した時点の更地価格とし、財務省通達「平成 13 年 3 月 30 日付財理第 1317 号　国有財産評価基準について」に基づき算定するものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、予約完結権行使時点の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

２　前項の更地価格とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着がない土地の価格とし、借地権割合の控除も行わない価格とする。

３　第１項に定める価格は別紙「国有財産売買契約書」第２条に記載する。

第５条　第２条の予約完結権の行使によって成立する売買条件は、本書に定めるもののほか、別紙国有財産売買契約書記載のとおりとする。

２　甲及び乙が予約完結権を行使する時点において、重大な事情の変化等により、本売買予約契約書及び別紙国有財産売買契約書記載の売買条件について変更する必要が生じた場合には、甲及び乙は、誠実に協議してこれに対応することとする。

第６条　乙が本予約契約成立後１０年以内に本物件の予約完結権を行使しなかった場合には、乙は、甲の請求により、金〇円（本書作成時の本物件の時価額の１割相当額）を上限として、甲の請求する違約金（違約罰）を支払う。

第７条　乙において、別途締結する予定の事業用定期借地契約の賃貸期間満了前に、本売買予約契約書第２条に定めた予約完結権を行使した場合には、本件事業用定期借地契約については、甲及び乙の合意によって解除したものとみなすこととする。

第８条　本予約契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

本契約の成立を証するため、本書２通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

（甲）国　契約担当官　近畿財務局長

（乙）○○○○

別　紙

第７号書式（代金即納、用途指定（買戻特約付き）、時価売払用）

[収入印紙]

国有財産売買契約書

売払人国（以下「甲」という。）と買受人　　（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

（売買物件）

第１条　売買物件は、次のとおり。

所在地	区分	数量		備考
豊中市野田町 1501 番	土　地	8,770	43	

（売買代金）

第２条　売買代金は、金〇〇〇〇円（平成〇年〇月〇日付　第〇〇号国有財産売買予約契約書　第４条に基づく金額）とする。

（代金の支払い）

第３条　乙は、売買代金を、本契約締結と同時に甲に支払わなければならない。

（登記嘱託請求書等）

第４条　乙は、本契約締結の際に、あらかじめ登録免許税相当額の印紙又は現金領収証書を添付した登記嘱託請求書、第 17 条に定める買戻しの特約の登記に必要な承諾書を、甲に提出しなければならない。

（所有権の移転）

第５条　売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第６条　甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに引き渡しがあったものとする。

（かし担保）

第７条　甲は、本契約締結後、売買物件に隠れたかしが発見された場合には、引渡しの日から２年間に限り民法第 570 条に規定する担保の責任を負う。

（危険負担）

第８条　乙は、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が、甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

（事業計画等の変更）

第９条　乙は、第 14 条に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により売払申請書に添付した事業計画又は利用計画を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

（工事完了の通知義務）

第 10 条　乙は、売払申請書に添付した利用計画（甲が前条の規定により当初計画の変更を承認しているときは、変更後の利用計画をいう。）に基づいて工事を完了したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

（用途指定）

第 11 条　甲は、売買物件について、次条から第 15 条までに定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

（指定用途）

第 12 条　乙は、売買物件を売払申請書に添付した事業計画及び利用計画（甲が第９条の規定によりその変更を承認したときは、変更後の事業計画及び利用計画をいう。）に定めるとおりの用途（以下「指定用途」という。）に自ら供さなければならない。

（指定期日）

第 13 条　（削除）

（指定期間）

第 14 条　乙は、売買物件を本契約締結の日から１０年間（以下「指定期間」という。）指定用途に供さなければならない。

（権利の設定等の禁止）

第 15 条　乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。

（買戻しの特約）

第 16 条　甲は、乙が本契約締結の日から買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

(1) 第 14 条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。

(2) 第 12 条及び第 14 条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。

(3) 第 15 条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

２　前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から 10 年間とする。

（買戻しの登記）

第 17 条　乙は、甲が前条第１項及び第２項の規定に基づき期間を 10 年とする買戻権並びに第 21 条第１項及び第２項に定める特約事項を登記することに同意する。

（用途指定の変更、解除等）

第18条　乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第12条から第15条までに定める用途指定の変更若しくは解除又は第16条第1項及び第2項に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請しなければならない。

2　甲が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

3　甲が前項に定める承認をする場合には、乙は甲の請求により甲の定める基準に基づき算定した額を納付しなければならない。

（実地調査等）

第19条　甲は、乙の第12条から第15条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

2　乙は、本契約締結の日から第14条に定める指定期間満了の日まで毎年〇月〇日に、また甲が必要と認めるときは売買物件について権利の設定又は所有権の移転を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3　乙は、正当な理由なく、前2項に定める実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第20条　乙は、第12条から第15条までに定める用途指定の義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。ただし、第2項に該当する場合を除く。

(1) 第14条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき（指定用途以外の用途に供したときは次号による。）は金（1割）円

(2) 第12条及び第14条に定める義務に違反して指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき又は第15条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたときは金（3割）円

2　乙は、第12条から第15条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、甲が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更若しくは解除又は第16条に定める買戻しの特約の解除を認めるときは、甲に対し、金（1割）円の違約金を支払わなければならない。

3　乙は、正当な理由なく前条第3項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、甲に対し、金（1割）円の違約金を支払わなければならない。

4　前3項の違約金は、第26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。

（買戻権の行使）

第21条　甲は、第16条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2　甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3　甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（契約の解除）

第22条　甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2　甲は、乙が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

(6) 売買物件を本契約の締結の日から指定期間満了の日までの間に、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その他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸したとき

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。

（返還金等）

第23条　甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2　甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3　甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（乙の原状回復義務）

第 24 条　乙は、甲が第 16 条第 1 項の規定により買戻権を行使したとき又は第 22 条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2　乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、また、解除権を行使した場合においては契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3　乙は、第 1 項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

（特別違約金）

第 25 条　甲は、第 16 条第 1 項の規定に基づき買戻権を行使することができる場合には、甲の選択により、買戻権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を納付したときは、第 11 条に定める用途指定の特約は解除する。

2　前項の特別違約金の額は、次に掲げる額の合計額とする。

(1) 売買物件の用途指定違反時の時価額が売買代金を超える場合は、当該超過額

(2) 売買物件の用途指定違反時の時価の 3 割に相当する額

(3) 売買物件の契約時の時価の 3 割に相当する額から第 20 条第 1 項に定める違約金を控除した額

（損害賠償）

第 26 条　甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

（返還金の相殺）

第 27 条　甲は、第 23 条第 1 項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第 20 条に定める違約金又は本契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

（契約の費用）

第 28 条　本契約の締結及び履行並びに買戻権の抹消登記等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

（信義誠実の義務・疑義の決定）

第 29 条　甲乙両者は、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　本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

（裁判管轄）

第 30 条　本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

（特約条項）

第31条　乙は、平成○年○月○日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書　平成21年8月」、「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（0A301）平成22年1月」、「大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染概況調査業務報告書　平成23年11月」、「平成23年度大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染深度方向調査業務報告書　平成24年2月」（以下「本件報告書等」という。）に記載の地下埋設物の存在及び土壌汚染の存在等を了承した上、売買物件を買い受けるものとする。

2　乙は、前項の内容に加えて、売買物件のうち一部471.875㎡が、豊中市より土壌汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承した上、売買物件を買い受けるものとする。

3　第1項及び前項のかしについては、第7条の隠れたかしに該当しない。

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

売払人　　国
　　契約担当官　　○○財務（支）局長

買受人　　住所（所在地）
　　氏名（名称）

合　意　書　（案）

国近畿財務局（以下「甲」という。）、○○○○（以下「乙」という。）及び国大阪航空局（以下「丙」という。）は、甲乙間で締結した、大阪府豊中市野田町1501番所在の土地（面積：8,770.43㎡、以下「本物件」という。）に係る平成○年○月○日付　　第○○号の国有財産有償貸付合意書（以下、「合意書」という。）第６条に定める土壌汚染除去等費用の処理について、以下のとおり合意する。

第１条　甲及び乙は、合意書第６条第4-２項に定める「乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額」につき、下記事実を停止条件として金　　円と定めることを合意する。なお、下記停止条件事実が成就しないことが確定した場合には、丙は乙にその旨通知する。

記

（停止条件となる事実）

上記合意金額につき、丙の予算措置が完了し、丙の乙に対する合意金額の支払時期、方法につき乙に文書により通知し、同通知が乙に到達すること

第２条　丙は、前条の金額を自らの予算によって乙に支払うことを約し、この支払金について甲に対して求償する権利を有していないことを認める。

第３条　甲、乙及び丙は、第１条で定まった金額に対する支払時までの利息、遅延損害金は一切発生しないことを確認する。

第４条　甲、乙及び丙は、甲乙間、甲丙間及び乙丙間には、合意書第６条に定める土壌汚染除去等費用の処理について、本合意書で定めるもののほか、何らの債権債務がないことを確認する。

本合意の成立を証するため、合意書３通を作成し、甲、乙及び丙が記名押印の上、各自その１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

（甲）国　契約担当官　近畿財務局長

（乙）○○○○

（丙）国　大阪航空局長

【機密性２情報】

【職員限り】

統括官	上席監査官	法務監査官

2015年1月29日
5年（2019年度末まで）
統括法務監査官

《 法令照会 回答 》

短期賃貸借契約等の検討について（１統）

平成27年1月28日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。

なお、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案概要】

第１　事案の概要・前提事項

学校法人から国有地を８年間程度、借り受けた後に購入したいと相談をうけた事案（概要は、平成26年9月29日付法律相談書ほか記載のとおり）について、状況の変化を受けて再度相談するもの。

事案の処理について、相手方学校法人と平成27年2月末に10年間の事業用定期借地契約を締結した上で売買予約契約を行う予定であったが、この処理は、大阪府の私立学校審議会で本件小学校新設計画が「認可適当」の旨、答申が得られることを前提としていた。

今回、私立学校審議会で本件が「条件付き」での「認可適当」答申となったため、大阪府が本当に本件計画について認可できるかどうかは現時点で判断できない事態が生じた。

小学校新設の認可手続きは、校舎の建設が完了した後（平成28年4月の開校直前）で手続きがなされることとなり、本件の処理については、平成28年3月を目途として認可されるのか否かの状況を見極める必要があるが、一方で、学校法人は平成27年2月末に国有地を借り受けて、3月から工事着工したいとしている。

この問題解決の方法として、平成27年2月末から大阪府の認可が得られる直前の平成28年3月まで相手方と短期賃貸借契約を締結し、大阪府から認可が得られた場合に、10年間の事業用定期借地契約を締結した上で売買予約契約（当初予定の方法）を行うことを検討するもの。

特に認可が得られなかった場合に国有地を更地返還させる特約条項について検討したい。

また、10年間の事業用定期借地契約の中での問題解決ができないか検討したい。

第２　質問事項

（問１）　本件賃貸借契約の締結後には、相手方は校舎建設工事に着工するが、校舎

が建設されても最終的に認可が得られなかった場合に国有地を更地返還（建物が建設中であれば取壊して更地返還）させる特約条項を設けたい。
どのような条項を付すべきか。

（問２）　建物建設に伴い借地権が発生するのは、どの時点と考えるべきか。

（問３）　契約書に違約金を伴う用途指定（小学校として使用する）や指定期日（○年○月までに完成させる）を付すことを予定するが、認可が得られなかった場合に国有地を更地返還させる上での効果はあるか。

（問４）　標準書式に、今回盛り込みたいと考えている特約条項を付した短期賃貸借契約書の素案を作成したので、アドバイスをお願いしたい。

（問５）　短期賃貸借契約ではなく、予定している事業用定期借地契約の中で、指定期日の条項を解除規定にリンクさせるような方法で問題解決ができないか検討をお願いしたい。

【回答】

1　質問１ないし４について

そもそも短期の賃貸借契約を締結することは困難と考えられる。

2　質問５について

現状予定している事業用定期借地契約書において、用法遵守義務違反に基づく解除を行うという方策が考えられる。ただし、確実に解除できると断言することはできない。

【検討】

第１　賃貸期間を約１年間とする賃貸借契約の是非について（質問１～４）

平成２７年２月末から平成２８年３月までの約１年間という期間で短期の賃貸借契約を締結する場合、建物所有目的の土地賃貸借契約である以上、相手方には借地借家法に基づく借地権（借地借家法２条１号）が発生する。

借地権は、存続期間が３０年以上（同法３条）でなければならず、これより短い期間を賃貸期間として合意しても、借地権者に不利な条項は無効となり（同法９条）、結果として賃貸期間は３０年になる。

また、事業用定期借地権（同法２３条）についても、最短期間が１０年であり、１年１ヶ月という期間の設定は不可能である（同条２項）。

以上については、統括法務監査官作成平成２６年９月５日付「売り払い前提の土地賃貸借契約について（回答）」及び同年１０月１０日付「定期借地契約の契約条項等について（回答）」も参照されたい。

したがって、貴課照会にかかる問１ないし４については、短期の賃貸借契約を締結することを前提としているところ、上記第１記載のとおり、そのような契約締結は困難と考えられるため、回答を省略する。

第２　用法遵守義務違反に基づく事業用定期借地契約の解除

１　その他の方法（質問５）

第１記載の方法以外に、①相手方学校法人が小学校新設の認可を受けられなかった場合の対応を行いつつ、②相手方学校法人が建設する建物の買取を回避するための方策としては、予定している事業用定期借地契約を締結した上で、相手方学校法人の用法遵守義務違反を追及し、同契約を解除するというものが考えられる。

２　用法遵守義務違反

借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用

及び収益をしなければならない（民法５９４条１項、いわゆる「用法遵守義務」）。

現状予定している事業用定期借地契約書１２条及び１３条[1]においては、借地の用途・目的を指定するものとしており、別途貸付申請書記載の事業計画等に、小学校の運営という目的が明記されていると思われる。そして、１３条においては、平成２８年３月３１日までに工事を完了して用途に供しなければならない旨記載されている。

よって、相手方学校法人が平成２８年３月３１日までに認可を受けられず、小学校の運営ができない状態が継続する場合、相手方学校法人には、用法遵守義務違反があると考えられる。

３　信頼関係破壊の有無

相手方学校法人に用法遵守義務違反があるとしても、信頼関係を基礎とした継続的な契約である賃貸借契約を解除するためには、信頼関係が破壊されたと言える事情がなければならない[2]。

本件においては、相手方学校法人が現在の資力では土地の購入ができないために賃貸借契約を締結することになったことや、小学校を運営するために国有地を提供することになったこと、という交渉経緯等に鑑みれば、認可が下りず小学校を運営できないことは、信頼関係を破壊する方向に傾くと考えられ、さらに、平成２８年３月３１日を経過しても校舎等の施設の建設がほとんどなされていない等の状態であれば、これも信頼関係の破壊を肯定する要素の１つになると考えられる[3]。

しかし、相手方学校法人が既に学校校舎等の施設を完成させている場合、それを収去して明け渡すことは、経済合理性に欠けると判断される可能性があり、また、もう少し待てば認可を受けられる可能性があるので、平成２８年３月３１日経過時点で認可を得られていないことが直ちに信頼関係破壊につながるわけではないと判断される可能性もある。

以上より、本件においては、従前の事実関係に鑑みて、認可を受けられないこと等により信頼関係が破壊されていると判断される可能性はあるが、平成２８年３月３１日経過時点においては、信頼関係の破壊がなく、契約の解除はできないと判断される可能性もある。

---

1 条文に関する指摘等については、別途リーガルチェックを行う。

2 最判昭和２７年４月２５日民集６巻４号４５１頁等

3 なお、小学校の運営認可が随意契約の条件であるという事実は、国側の事情に過ぎない。相手方との契約の信頼関係の破壊を検討するにあたって、判断要素の１つとなる可能性はあるが、これだけで結論を左右する重要な要素となるとは考えがたい。

4　契約の解除

相手方に用法遵守義務違反があり、信頼関係の破壊があるとされる場合、国は、民法５４１条、あるいは契約書２０条１項に基づき、催告の上で契約の解除し、建物収去土地明け渡しを求めることができる。

5　補論

建物収去土地明け渡し請求を行う場合、上記のとおり信頼関係の破壊がなく契約の解除を行えないリスクがあり、また、信頼関係の破壊があるとされたとしても、定期借地契約を解除せざるを得ないような局面では、相手方に建物収去費用を支弁する資力が残されていない可能性が高く、最終的に国の費用をもって建物収去を行わなければならないリスクがあるため、その点留意されたい。

（以上）

■借地借家法

（定義）

第二条　この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一　借地権　建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう。

（以下略）

（借地権の存続期間）

第三条　借地権の存続期間は、三十年とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

（強行規定）

第九条　この節の規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効とする。

（事業用定期借地権等）

第二十三条　専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。次項において同じ。）の所有を目的とし、かつ、存続期間を三十年以上五十年未満として借地権を設定する場合においては、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。

2　専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上三十年未満として借地権を設定する場合には、第三条から第八条まで、第十三条及び第十八条の規定は、適用しない。

3　前二項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない。

（履行遅滞等による解除権）

第五百四十一条　当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。

（借主による使用及び収益）

第五百九十四条　借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。

2　借主は、貸主の承諾を得なければ、第三者に借用物の使用又は収益をさせること

ができない。
3　借主が前二項の規定に違反して使用又は収益をしたときは、貸主は、契約の解除をすることができる。

平成２７年１月２７日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（１）

短期賃貸借契約等の検討について

第１　事案の概要・前提事項

学校法人から国有地を８年間程度、借り受けた後に購入したいと相談をうけた事案

（概要は、平成 26 年 9 月 29 日付法律相談書ほか記載のとおり）について、状況の変化を受けて再度相談するもの。

事案の処理について、相手方学校法人と平成 27 年 2 月末に 10 年間の事業用定期借地契約を締結した上で売買予約契約を行う予定であったが、この処理は、大阪府の私立学校審議会で本件小学校新設計画が「認可適当」の旨、答申が得られることを前提としていた。

今回、私立学校審議会で本件が「条件付き」での「認可適当」答申となったため、大阪府が本当に本件計画について認可できるかどうかは現時点で判断できない事態が生じた。

小学校新設の認可手続きは、校舎の建設が完了した後（平成 28 年 4 月の開校直前）で手続きがなされることとなり、本件の処理については、平成 28 年 3 月を目途として認可されるのか否かの状況を見極める必要があるが、一方で、学校法人は平成 27 年 2 月末に国有地を借り受けて、3 月から工事着工したいとしている。

この問題解決の方法として、平成 27 年 2 月末から大阪府の認可が得られる直前の平成 28 年 3 月まで相手方と短期賃貸借契約を締結し、大阪府から認可が得られた場合に、10 年間の事業用定期借地契約を締結した上で売買予約契約（当初予定の方法）を行うことを検討するもの。

特に認可が得られなかった場合に国有地を更地返還させる特約条項について検討したい。

また、10 年間の事業用定期借地契約の中での問題解決ができないか検討したい。

第２　質問事項

（問１）　本件賃貸借契約の締結後には、相手方は校舎建設工事に着工するが、校舎が建設されても最終的に認可が得られなかった場合に国有地を更地返還（建物が建設中であれば取壊して更地返還）させる特約条項を設けたい。

どのような条項を付すべきか。

（問２）　建物建設に伴い借地権が発生するのは、どの時点と考えるべきか。

（問３）　契約書に違約金を伴う用途指定（小学校として使用する）や指定期日（○年○月までに完成させる）を付すことを予定するが、認可が得られなかった場合に国有地を更地返還させる上での効果はあるか。

（問４）　標準書式に、今回盛り込みたいと考えている特約条項を付した短期賃貸借契約書の素案を作成したので、アドバイスをお願いしたい。

（問５）　短期賃貸借契約ではなく、予定している事業用定期借地契約の中で、指定期日の条項を解除規定にリンクさせるような方法で問題解決ができないか検討をお願いしたい。

【機密性２情報】

【職員限り】

総括官	上席監査官	法務監査官

2015年1月29日
5年（2019年度末まで）
統括法務監査官

《 リーガルチェック 回答 》

定期借地契約書について（１統）

平成27年1月28日に依頼のあった標記の件について、以下のとおり検証結果を回答します。

なお、本回答内容等の採否は、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【回答】

貴課提示の定期借地契約書（案）にコメントを付加することで回答する。

（以上）

別紙様式第１号（定期借地、用途指定、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 学校法人●●（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２項の規定に基づく事業用定期借地権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●年●月●日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

（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
豊中市野田町1501番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第２条　貸付期間は、平成27年●月●日から平成37年●月●日までの10年間とする。

（本契約の目的）

第３条　本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第23条第２項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

２　本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。

３　本件契約は、法第３条から第８条、並びに法第13条及び法第18条、民法第619条の適用はない。

（買受けの特約）

第４条　乙は、第２条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、貸付財産を甲から買受けることができるものとする。

２　前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。

３　乙が、第１項に基づき貸付財産を甲から買受ける場合には、乙は第21条第１項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

（土壌汚染及び地下埋設物）

第５条　乙は、本契約締結時に甲が引き渡す「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書　平成21年８月」、「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（0A301）平成22年１月」、「大阪国際空港場外

用地（0A301）土壌汚染概況調査業務報告書　平成23年11月」、「平成23年度大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染深度方向調査業務報告書　平成24年2月」（以下「本件報告書等」という。）に記載の地下埋設物の存在及び土壌汚染の存在等を了承するものとする。

2　乙は、前項の内容に加えて、貸付財産のうち一部471.875㎡が、豊中市より土壌汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。

3　乙は、第1項及び前項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保責任に基づく本契約解除及び損害賠償請求並びに賃料の減免請求等を行わないことを、甲に対して約する。

（土壌汚染除去等費用）・※予算措置完了後、速やかに支払う場合（相殺なし）

第6条　乙が、前条第1項記載の土壌汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

2　第21条第5項の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

3　甲は、前項の規定にかかわらず、甲が返還すべき有益費の金額算定につき、本契約終了前においても、貸付財産価格増加の現存額算定の基準時期を指定したうえで、前項と同様の方法により甲が乙に返還すべき有益費の額を定めることができる。但し、同金員の返還時期及び返還方法は、甲が指定し、同金員に対しては、返還時期までの利息及び遅延損害金は付さないこととする。

4　前二項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

5　第2項の返還時期につき、相当の期限を付する必要が生じた場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。

6　第1項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする土壌汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

（契約保証金）

第7条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金●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24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、本契約終了後、第21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、本契約終了後、第21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19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21条第３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、乙が第19条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第４項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第１項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。

8　乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第４項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

（貸付料）

第８条　貸付料は、平成27年●月●日から平成30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27年●月●日至平成28年●月●日	●円	
第２年次	自平成28年　月　日至平成29年　月　日	●円	
第３年次	自平成29年　月　日至平成30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　前項に規定する甲の定める貸付料算定基準は、財務省通達「平成13年３月30日付財理第1308号　普通財産貸付事務要領」別添１普通財産貸付料算定基準の第１土地の貸付料の１継続貸付料の記載に基づくものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

4　第２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、第２項の規定を準用する。

（前納貸付料）

第９条　（削除）

（貸付料の納付）

第10条　乙は、第８条第１項に定める貸付料を、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	納入告知書の指定期日	
	第２回	●円	平成27年３月20日	
	第３回	●円	平成27年４月30日	
	第４回	●円	平成27年５月20日	
	第５回	●円	平成27年６月20日	
	第６回	●円	平成27年７月20日	

	第７回	●円	平成 27 年 8 月 20 日	
	第８回	●円	平成 27 年 9 月 20 日	
	第９回	●円	平成 27 年 10 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 27 年 11 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 27 年 12 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 28 年 1 月 20 日	
	計	●円		
第二年次	第１回	●円	平成 28 年 2 月 20 日	
	第２回	●円	平成 28 年 3 月 20 日	
	第３回	●円	平成 28 年 4 月 30 日	
	第４回	●円	平成 28 年 5 月 20 日	
	第５回	●円	平成 28 年 6 月 20 日	
	第６回	●円	平成 28 年 7 月 20 日	
	第７回	●円	平成 28 年 8 月 20 日	
	第８回	●円	平成 28 年 9 月 20 日	
	第９回	●円	平成 28 年 10 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 28 年 11 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 28 年 12 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 29 年 1 月 20 日	
	計	●円		
第三年次	第１回	●円	平成 29 年 2 月 20 日	
	第２回	●円	平成 29 年 3 月 20 日	
	第３回	●円	平成 29 年 4 月 30 日	
	第４回	●円	平成 29 年 5 月 20 日	
	第５回	●円	平成 29 年 6 月 20 日	
	第６回	●円	平成 29 年 7 月 20 日	
	第７回	●円	平成 29 年 8 月 20 日	
	第８回	●円	平成 29 年 9 月 20 日	
	第９回	●円	平成 29 年 10 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 29 年 11 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 29 年 12 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 30 年 1 月 20 日	
	計	●円		

2　前項の規定は、第８条第２項（同条第４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 11 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８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。

（指定用途）
第 12 条　乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のと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。

（指定期日）
第 13 条　乙は、平成 28 年３月 31 日までに一切の工事を完了し、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

（貸付料の延滞金）
第 14 条　乙は、甲が定める納付期限までに、第 10 条に基づく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 25 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 15 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７条第７項及び第 23 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を第 19 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と相殺するときは、甲は、先ず未経過期間に係る貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

（使用上の制限）
第 16 条　乙は、貸付財産について第 12 条に規定する使用目的、利用計画及び事業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。

（財産保全義務）
第 17 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

コメント【1】：こちらに小学校の運営という使用目的が明記されているという前提でお話しをさせていただきます。

コメント【2】：相談時にお話しがあったように、ここから「平成２８年３月３１日までに学校運営の認可を受けなければならない」と読み込むことは不可能ではありません。
ただし、現状は、私立学校審議会で条件付認可適当とされていること、大阪府が認可について現状判断ができないとしていることを認識しています。そのような状況下で契約を締結する場合、「国は、相手方が認可を受けられない可能性があることを承知の上で契約を締結した」と評価され、認可がとれないというだけでは信頼関係破壊はない、という方向に傾く危険があります。
よって、13条の文言については、「一切の工事を完了し、学校設立の認可を得たうえで、直ちに前条に定める用途に供する。」といった趣旨の文言に変更し、現状認可を得ていない相手方が今後認可を受けることが本契約の前提となっていることを相互に確認すれば、上記リスクを低減することが可能と考えます。
また、平成２８年３月３１日が経過しただけだと、まだ認可を受けられる可能性が残っているため、それだけをもって信頼関係が破壊されたと直ちに言えない可能性があることは、法令照会回答書に記載したとおりです。

償することができる。

（実地調査等）

第18条　甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2　甲は、乙の第12条、第13条、又は第16条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3　乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年4月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4　乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第19条　乙は、第8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、甲に支払わねばならない。

(1)　第13条、第16条第1項又は前条に定める義務に違反した場合　金●円

(2)　第12条に定める義務に違反した場合　金●円

(3)　第21条第1項に定める義務に違反した場合　金●円

2　乙は、第8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（前項第3号を除く。）は、第8条第2項又は第4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24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　乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は第23条第3項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（契約の解除）

第20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、暴力団員

コメント[3]: 賃借人には、本書12条、13条に基づき、用途に従って不動産を使用する義務（用法遵守義務）がありますので、それに違背した場合は本条を使用することが可能と考えます（ただし、2項と異なり、民法541条に基づき、催告した上で解除することになります）。

コメント[4]: ご要望があったように、12条及び13条違反の解除事由を明確に設けるのであれば、20条2項(1)あるいは(7)として、以下のような条項を設けるのがよいと思います。

「第13条に定める期日までに、一切の工事を完了し、学校設立の認可を得ることができず、第12条に定める用途に供することができないとき」

※ただ、現行の2項(1)～(6)が反社会的勢力に対する対応という点で統一されていますので、2項に13条違反を設け、現行2項を3項に、現行3項を4項に…と、1項ずつ後ろにずらしてもよいと思います（その場合現行2項以降の手直しがやや面倒ですが）。

※なお、無催告での解除については、契約書で特約を定めたとしても確実にできるわけではありませんのでご注意ください。

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

(6)　貸付物件を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に使用したとき

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　乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の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。

（原状回復）

第 21 条　乙は、第２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　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。

４　前項に定める金員は、第 24 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。

５　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２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、建物を買い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うことができない。

（貸付料滞納時の強制執行）

第 22 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。

（貸付料の清算）

第 23 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　甲は、本契約の解除により、乙が第 19 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、第１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ことができる。

（損害賠償）

第 24 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　乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第７条第７項又は前条第３項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（延滞金の算定）

第 25 条　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	元本金額×5%【延滞金利率】×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

（本契約にかかる日割計算）

第 26 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 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。

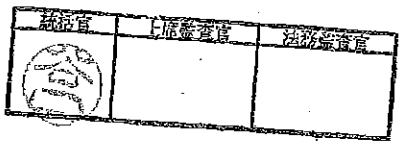
（裁判管轄）
第30条　本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

平成●年●月●日

貸付人　国
　　契約担当官　近畿財務局長
借受人　住所（所在地）●●
　　氏名（名称）●●

【機密性2情報】

【職員限り】



2015年1月30日
5年（2019年度末まで）
統括法務監査官

《 リーガルチェック 回答 》

定期借地契約書について（1統）

平成27年1月30日に依頼のあった標記の件について、以下のとおり検証結果を回答します。

なお、本回答内容等の採否は、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【回答】

貴課提示の定期借地契約書（案）にコメントを付加することで回答する。

（以上）

別紙様式第１号（定期借地、用途指定、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 学校法人●●（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２項の規定に基づく事業用定期借地権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●年●月●日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

（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
豊中市野田町1501番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第２条　貸付期間は、平成27年●月●日から平成37年●月●日までの10年間とする。

（本契約の目的）

第３条　本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第23条第２項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

２　本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。

３　本件契約は、法第３条から第８条、並びに法第13条及び法第18条、民法第619条の適用はない。

（買受けの特約）

第４条　乙は、第２条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、貸付財産を甲から買受けることができるものとする。

２　前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。

３　乙が、第１項に基づき貸付財産を甲から買受ける場合には、乙は第21条第１項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

（土壌汚染及び地下埋設物）

第５条　乙は、本契約締結時に甲が引き渡す「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書　平成21年８月」、「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（0A301）平成22年１月」、「大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染概況調査業務報告書　平成23年11月」、「平成23年度大阪国際

空港場外用地（0A301）土壌汚染深度方向調査業務報告書　平成24年2月」（以下「本件報告書等」という。）に記載の地下埋設物の存在及び土壌汚染の存在等を了承するものとする。

2　乙は、前項の内容に加えて、貸付財産のうち一部 471.875 ㎡が、豊中市より土壌汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。

3　乙は、第1項及び前項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保責任に基づく本契約解除及び損害賠償請求並びに賃料の減免請求等を行わないことを、甲に対して約する。

（土壌汚染除去等費用）

第6条　乙が、前条第1項記載の土壌汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

2　第21条第5項の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

3　甲は、前項の規定にかかわらず、甲が返還すべき有益費の金額算定につき、本契約終了前においても、貸付財産価格増加の現存額算定の基準時期を指定したうえで、前項と同様の方法により甲が乙に返還すべき有益費の額を定めることができる。但し、同金員の返還時期及び返還方法は、甲が指定し、同金員に対しては、返還時期までの利息及び遅延損害金は付さないこととする。

4　前二項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

5　第2項の返還時期につき、相当の期限を付する必要が生じた場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。

6　第1項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする土壌汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

（契約保証金）

第7条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金●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24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、本契約終了後、第21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、本契約終了後、第21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19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21条第３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、乙が第19条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第４項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第１項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。

8　乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第４項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

（貸付料）

第８条　貸付料は、平成27年●月●日から平成30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27年●月●日至平成28年●月●日	●円	
第２年次	自平成28年　月　日至平成29年　月　日	●円	
第３年次	自平成29年　月　日至平成30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　前項に規定する甲の定める貸付料算定基準は、財務省通達「平成13年３月30日付財理第1308号　普通財産貸付事務要領」別添１普通財産貸付料算定基準の第１土地の貸付料の１継続貸付料の記載に基づくものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

4　第２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、第２項の規定を準用する。

（前納貸付料）

第９条　（削除）

（貸付料の納付）

第10条　乙は、第８条第１項に定める貸付料を、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	納入告知書の指定期日	
	第２回	●円	平成27年３月20日	
	第３回	●円	平成27年４月30日	
	第４回	●円	平成27年５月20日	
	第５回	●円	平成27年６月20日	
	第６回	●円	平成27年７月20日	
	第７回	●円	平成27年８月20日	

	第８回	●円	平成 27 年 9 月 20 日	
	第９回	●円	平成 27 年 10 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 27 年 11 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 27 年 12 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 28 年 1 月 20 日	
	計	●円		
第二年次	第１回	●円	平成 28 年 2 月 20 日	
	第２回	●円	平成 28 年 3 月 20 日	
	第３回	●円	平成 28 年 4 月 30 日	
	第４回	●円	平成 28 年 5 月 20 日	
	第５回	●円	平成 28 年 6 月 20 日	
	第６回	●円	平成 28 年 7 月 20 日	
	第７回	●円	平成 28 年 8 月 20 日	
	第８回	●円	平成 28 年 9 月 20 日	
	第９回	●円	平成 28 年 10 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 28 年 11 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 28 年 12 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 29 年 1 月 20 日	
	計	●円		
第三年次	第１回	●円	平成 29 年 2 月 20 日	
	第２回	●円	平成 29 年 3 月 20 日	
	第３回	●円	平成 29 年 4 月 30 日	
	第４回	●円	平成 29 年 5 月 20 日	
	第５回	●円	平成 29 年 6 月 20 日	
	第６回	●円	平成 29 年 7 月 20 日	
	第７回	●円	平成 29 年 8 月 20 日	
	第８回	●円	平成 29 年 9 月 20 日	
	第９回	●円	平成 29 年 10 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 29 年 11 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 29 年 12 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 30 年 1 月 20 日	
	計	●円		

２　前項の規定は、第８条第２項（同条第４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 11 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８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。

（指定用途）

第12条　乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のと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。

（指定期日）

第13条　乙は、平成28年3月31日までに一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

（貸付料の延滞金）

第14条　乙は、甲が定める納付期限までに、第10条に基づく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25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15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7条第7項及び第23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を第19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と相殺するときは、甲は、先ず未経過期間に係る貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

（使用上の制限）

第16条　乙は、貸付財産について第12条に規定する使用目的、利用計画及び事業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。

（財産保全義務）

第17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。

（実地調査等）

第18条　甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2　甲は、乙の第12条、第13条、又は第16条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3　乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年4月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4　乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第19条　乙は、第8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、甲に支払わねばならない。

(1)　第13条、第16条第1項又は前条に定める義務に違反した場合　金●円

(2)　第12条に定める義務に違反した場合　金●円

(3)　第21条第1項に定める義務に違反した場合　金●円

2　乙は、第8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（前項第3号を除く。）は、第8条第2項又は第4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24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　乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は第23条第3項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（契約の解除）

第20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13条に定める期日までに、一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得ることができず、第12条に定める用途に供することができないときは、前項の規定にかかわらず、（何らの催告を要せず・・・不要でしょうか？）本契約を解除することができる。

3　甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、第1項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。

コメント[1]:
無催告の特約については、あっても無催告解除ができない可能性がある、という懸念はありますが、できる場合もあります。
条項の存在自体が国にデメリットをもたらすものでもありませんので、入れておいてよいと考えます。

(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

(6)　貸付物件を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に使用したとき

4　甲は、前２項第２項及び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２３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。

7　乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の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。

コメント[2]: 条文上よく使う言い回しに変更しました。

また、２項に対する免責規定については、コメント１と同様、条項の存在自体が国にデメリットをもたらすものではないので、いれておいてよいと考えます。

（原状回復）

第21条　乙は、第２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　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。

4　前項に定める金員は、第24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。

5　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２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、建物を買い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うことができな

い。

（貸付料滞納時の強制執行）

第 22 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。

（貸付料の清算）

第 23 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　甲は、本契約の解除により、乙が第 19 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、第１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ことができる。

（損害賠償）

第 24 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　乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第７条第７項又は前条第３項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（延滞金の算定）

第 25 条　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	元本金額×5%【延滞金利率】×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

（本契約にかかる日割計算）

第 26 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 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、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

平成●年●月●日

貸付人　国
　　契約担当官　近畿財務局長
借受人　住所（所在地）●●
　　氏名（名称）●●

【機密性２情報】

【職員限り】

統括官	上席監査官	法務監査官

2015年2月6日
5年（2019年度末まで）
統括法務監査官

《 リーガルチェック 回答 》

定期借地契約の想定問答等について（１統）

平成27年2月5日に依頼のあった標記の件について、以下のとおり検証結果を回答します。

なお、本回答内容等の採否は、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【回答】

貴課提示の想定問答（案）にコメントを付加することで回答する。

（以上）

（問）校舎は完成したものの、生徒が集まらないなどの理由で学校経営が立ち行かなくなり、森友学園が校舎を取壊して更地返還ができなくなった場合に国はどのように対応するのか。

（答）

小学校設置の認可をした大阪府と十分協議する必要はあるが、小学校として運営できない状況になれば、指定用途に供されないこととなるため、契約に従い、森友学園との契約を解除し、更地返還を求めることになる。

更地返還手続きに応じない場合には、建物収去土地明け渡し訴訟を提起することとなる。

（更問）上記訴訟に国が勝訴したとしても、森友学園は債務不履行に陥っており、建物の取壊しができないのではないか。

（答）

その場合には、国において強制執行を行って建物を取壊すこととなり、それに要した費用を相手方に請求することとなる。

コメント【1】：問いが明確ではありませんが、「学校経営が立ちゆかなくなり」に対して契約解除等、「更地返還ができなくなった場合」に対して訴訟手続等をとることになるという方向の回答でよいと思います。
ただ、契約の終了方法については場合を分ける必要があると考えます。
借地契約の終了形態は、①学校経営を完全にストップしてしまったのであれば、指定用途違反（用法遵守違反）に基づく契約解除、②経営が苦しくなり借地契約上の賃料支払ができなくなったのであれば、賃料不払いに基づく契約解除、③細々と学校経営しており賃料も何とか払っているが、土地を買取るだけの資力がない、ということであれば、定期借地契約は期間満了で終了などが考えられ、終了原因は「指定用途に供されない」ことには限られないと思います。
※なお念のため付言すると、本件に関する今までの統括法務監査官回答及びリーガルチェックにて述べてきたとおり、①、②（契約解除）については、信頼関係破壊という要[1]

コメント【2】：違約金の請求についてはあえて言及していないということでよろしいでしょうか。

コメント【3】：ここでの「債務不履行」というのは、「お金がなくて建物収去費用を支出できない状態」という趣旨でしょうか。
そうであれば回答はこのままでよいと考えます。
※「費用を相手方から回収できるのか！？」という更々問があるかもしれませんが…。
法的には、学校側が土地を指定用途に供さないことや、契約解除後に建物明け渡しを実行しないことなど、義務を果たさないことがすべて「債務不履行」にあたります。

ページ 1: [1] コメント [1] 2015/02/06 9:52:00

問いが明確ではありませんが、「学校経営が立ちゆかなくなり」に対して契約解除等、「更地返還ができなくなった場合」に対して訴訟手続等をとることになるという方向の回答でよいと思います。

ただ、契約の終了方法については場合を分ける必要があると考えます。

借地契約の終了形態は、①学校経営を完全にストップしてしまったのであれば、指定用途違反（用法遵守違反）に基づく契約解除、②経営が苦しくなり借地契約上の賃料支払ができなくなったのであれば、賃料不払いに基づく契約解除、③細々と学校経営しており賃料も何とか払っているが、土地を買取るだけの資力がない、ということであれば、定期借地契約は期間満了で終了などが考えられ、終了原因は「指定用途に供されない」ことには限られないと思います。

※なお念のため付言すると、本件に関する今までの統括法務監査官回答及びリーガルチェックにて述べてきたとおり、①、②(契約解除)については、信頼関係破壊という要件も必要であり、それが必ずしも認められるとは限りませんので、その点ご留意ください。

【機密性２情報】

【職員限り】

統括官	所管審官	法務監査官

2015年2月17日
5年（2019年度末まで）
統括法務監査官

《 リーガルチェック 回答 》

売買予約契約書について（１統）

平成27年2月12日に依頼のあった標記の件について、以下のとおり検証結果を回答します。

なお、本回答内容等の採否は、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【回答】

貴課提示の国有財産売買予約契約書（案）にコメントを付加することで回答する。

確認書（案）及び合意書（案）について、特に意見はありません。

（以上）

国有財産売買予約契約書（案）

国（以下「甲」という。）と○○○○（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成○年○月○日付　第○○号により国有財産有償貸付合意書（以下「合意書」という。）を締結した下記物件（以下「本物件」という。）について、以下の条項により国有財産の売買予約契約書を締結する。

なお、合意書については、合意書に記載する条項を内容とする事業用定期借地契約書（以下「事業用定期借地契約」という。）を別途公正証書により締結する予定である。

記

物件の表示

所　在　地　　豊中市野田町1501番

区分・数量　　土地・8,770.43㎡

第１条　甲と乙は、本物件につき、次条以下及び別紙「国有財産売買契約書」に記載する売買条件にて、売買予約契約を締結する。

（※前提　合意書第２条に定める貸付期間を平成27年３月１日から平成37年２月28日とした場合）

第２条　本契約の売買予約完結権は、甲及び乙がそれぞれ有するものとし、甲又は乙の予約完結権の行使の意思表示があったときは、相手方の何らの意思表示なしに、当然に別紙国有財産売買契約書記載の売買契約が成立するものとする。

２　予約完結権は、甲においては、~~本契約締結後１０年を満了した時~~合意書第２条に定める貸付期間を満了した平成37年３月１日（平成27年２月28日？）に行使しなければならないものとする。

３　予約完結権は、乙においては、~~本契約締結後１０年以内~~合意書第２条に定める貸付期間内（平成27年３月１日から平成37年２月28日）に行使しなければならないものとする。

４　甲及び乙の予約完結権は、前２項の行使期間内に行使のないときは消滅し、本売買予約契約は、失効する。

５　甲及び乙は、第１項の予約完結権の意思表示を行う際には、書面をもって

コメント[1]：平成３７年３月１日でよいと考えます。

行わなければならない。

6　甲及び乙は、第１項の予約完結権を、第三者に譲渡、担保設定等行ってはならない。

第３条　本売買予約契約書作成に至った経緯については、下記のとおりであることを、甲及び乙は、相互に確認する。

記

乙は、本物件の取得を希望し、甲と交渉を重ねてきたが、本物件に関しては、売払いが原則となるところ、乙の強い要望により、別途賃貸期間１０年の事業用定期借地契約~~（以下「本件事業用定期借地契約」という。）~~を締結したうえで、同賃貸期間内に乙において売買予約完結権を行使し、本物件の売買契約を成立させるために本売買予約契約を作成することとなった。

第４条　本予約に基づき乙が本財産を買受ける価格は、甲又は乙が予約完結権を行使~~し~~たする時点の更地価格とし、財務省通達「平成 13 年 3 月 30 日付財理第 1317 号　国有財産評価基準について」に基づき算定するものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、予約完結権行使時点の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

2　前項の更地価格とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着がない土地の価格とし、借地権割合の控除も行わない価格とする。

3　第１項に定める価格は別紙「国有財産売買契約書」第２条に記載する。

第５条　第２条の予約完結権の行使によって成立する売買条件は、本書に定めるもののほか、別紙「国有財産売買契約書」記載のとおりとする。

2　甲及び乙が予約完結権を行使する時点において、重大な事情の変化等により、本売買予約契約書及び別紙「国有財産売買契約書」記載の売買条件について変更する必要が生じた場合には、甲及び乙は、誠実に協議してこれに対応することとする。

第６条　乙が~~本予約契約成立後１０年以内~~合意書第２条に定める貸付期間内（平成 27 年 3 月 1 日から平成 37 年 2 月 28 日）に本物件の予約完結権を行使しなかった場合には、乙は、甲の請求により、金〇円（本書作成時の本物件の時価額の１割相当額）の違約金（違約罰）を支払う。

第７条　乙において、別途締結する予定の事業用定期借地契約の賃貸期間満了前に、本売買予約契約書第２条に定めた予約完結権を行使した場合には、本件事業用定期借地契約については、甲及び乙の合意によって解除したものとみなすこととする。

第８条　別途締結する予定の公正証書による事業用定期借地契約が締結できなかった場合には、本売買予約契約は失効する。

コメント[2]: 「国有財産有償貸付合意書」冒頭記載の、「平成●年●月●日までに」公正証書による締結、という事項をここにも入れておいた方がよいかと思います。

第９条　本売買予約契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

第10条　本売買予約契約に関して疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

本契約の成立を証するため、本書２通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

(甲) 国　契約担当官　近畿財務局長

(乙) ○○○○

機密性２

平成２７年２月１２日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（１）

売買予約契約書の条項について（リーガルチェック）

第１　事案の概要

学校法人から国有地を８年間程度、借り受けた後に購入したいと相談をうけた事案について、学校法人と 10 年間の事業用定期借地契約及び売買予約契約の処理を行う処理を予定している（概要は、平成 26 年９月 29 日付法律相談書ほか記載のとおり）。

定期借地契約においては、国の標準契約書式に基づき行うが、国の事務処理手順は、定期借地に関する合意書を締結し、相手方から定期借地に関する保証金を納入させた上で、合意書の内容を公正証書により取り交わすものである。

全てを同日付で行うことが理想ではあるが、保証金の納入確認及び公証人役場での事務処理等の問題から各種の事務手続きにタイムラグが生じるのが実態である。

大津財務事務所の先例では下記の日程で処理を行っている。

平成 26 年８月 25 日　「国有財産有償貸付合意書」（別添１）締結
※貸付期間　平成 26 年９月１日から 30 年間

平成 26 年８月 28 日　上記有償貸付の内容による事業用定期借地契約を公正証書により締結
「事業用定期借地権設定契約公正証書」（別添２）

本件は、国有財産有償貸付合意書（別添３）と同時に売買予約契約書を締結するが、有償貸付合意書の内容を公正証書により締結する日が売買予約締結日より後になることを踏まえて売買予約契約書の条項修正を検討するもの。

大津の先例と同様なスケジュールを想定しており、有償貸付合意書と売買予約契約書を締結する段階では、公正証書の締結日と証書番号は確定していない。

第２　質問事項

（問１）　上記の内容を踏まえて、売買予約契約書を修正（別添４　見え消し参照）したので、確認をお願いしたい。
適切でなければ条項の修正をお願いしたい。

（問２）　本件は、上記各書面のほか確約書（別添５：有償貸付合意書締結と同時に締結）及び合意書（別添６：貸付後に相手方が工事を完了させた段階で締結）を相手方と取り交わすが、これらの書面の修正案についても確認願いたい。

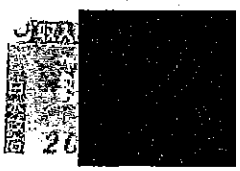
別添1

大財管　第６４８号
平成２６年　８月２５日

国有財産有償貸付合意書

[redacted]

別紙様式第１号（定期借地、用途指定、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 社会福祉法人江育会（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条の規定に基づく事業用定期借地権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26年８月29日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は賃借権とする。

（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
大津市打出浜３３－１０	土地 工作物	1,244.83㎡ 一式	詳細は別紙のとおり。

（貸付期間）

第２条　貸付期間は、平成26年９月１日から平成56年８月31日までの30年間とする。

（契約更新等）

第３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（明治29年法律第89号）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。

（契約保証金）

第４条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金[redacted]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。

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18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16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18条第３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、乙が第16条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第４項の規定にかかわら

ず、甲はその違約金等と第１項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。

（貸付料）

第５条　貸付料は、平成26年９月１日から平成29年３月31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26年９月１日至平成27年３月31日	[redacted]円	
第２年次	自平成27年４月１日至平成28年３月31日	[redacted]円	
第３年次	自平成28年４月１日至平成29年３月31日	[redacted]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。

（前納貸付料）

第６条　（削除）

（貸付料の納付）

第７条　乙は、第５条第１項に定める貸付料を、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	[redacted]円	納入告知書の指定期日	
	第２回	円	平成26年10月20日	
	第３回	円	平成26年11月20日	
	第４回	円	平成26年12月20日	
	第５回	円	平成27年１月20日	
	第６回	円	平成27年２月20日	
	第７回	円	平成27年３月20日	
	計	円		
第二年次	第１回	円	平成27年４月30日	
	第２回	円	平成27年５月20日	
	第３回	円	平成27年６月20日	
	第４回	円	平成27年７月20日	
	第５回	円	平成27年８月20日	
	第６回	円	平成27年９月20日	
	第７回	円	平成27年10月20日	
	第８回	円	平成27年11月20日	
	第９回	円	平成27年12月20日	

	第10回		円	平成28年1月20日	
	第11回		円	平成28年2月20日	
	第12回		円	平成28年3月20日	
	計		円		
第三年次	第1回		円	平成28年4月30日	
	第2回		円	平成28年5月20日	
	第3回		円	平成28年6月20日	
	第4回		円	平成28年7月20日	
	第5回		円	平成28年8月20日	
	第6回		円	平成28年9月20日	
	第7回		円	平成28年10月20日	
	第8回		円	平成28年11月20日	
	第9回		円	平成28年12月20日	
	第10回		円	平成29年1月20日	
	第11回		円	平成29年2月20日	
	第12回		円	平成29年3月20日	
	計		円		

2　前項の規定は、第5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5条及び第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。

（指定用途）

第9条　乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のと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。

（指定期日）

第10条　乙は、平成27年3月31日までに一切の工事を完了し、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

（貸付料の延滞金）

第11条　乙は、甲が定める納付期限までに、第6条に基づく前納貸付料及び第7条に基づく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22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12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4条第7項及び第20条第3項の規定により契約保証金並びに未経過期間に係る貸付料及び前納貸付料（以下本項において「契約保証金等」という。）を第16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と相殺するときは、先ず未経過期間に係る貸付料及び前納貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

（使用上の制限）

第13条　乙は、貸付財産について第9条に規定する使用目的、利用計画及び事業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。

（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。

（実地調査等）

第15条　甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2　甲は、乙の第9条、第10条、又は第13条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3　乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年4月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4　乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第16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、甲に支払わねばならない。

(1)　第10条、第13条第1項又は前条に定める義務に違反した場合　金[redacted]円

(2)　第9条に定める義務に違反した場合　金[redacted]円

(3)　第18条第1項に定める義務に違反した場合　金[redacted]円

2　乙は、第5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（前項第3号を除く。）は、第5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。

4　乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第4条第7項又は第20条第3項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（契約の解除）

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　甲は、乙が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

(6)　賃付物件を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に使用したとき

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　乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の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。

（原状回復）
第18条　乙は、第２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　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。
4　前項に定める金員は、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。
5　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２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、建物を買い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うことができない。

（貸付料滞納時の強制執行）
第19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。

（貸付料の清算）
第20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及び前納貸付料を返還する。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及び前納貸付料には利息を付さないものとする。
3　甲は、本契約の解除により、乙が第16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、第１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ことができる。

（損害賠償）
第21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　乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第４条第７項又は前条第３

項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（延滞金の算定）

第22条　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	元本金額×5%【延滞金利率】×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

（本契約にかかる日割計算）

第23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24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25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26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27条　本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

平成26年8月25日

貸付人　国
分任契約担当官　近畿財務局大津財務事務所長　小野寺　清[redacted]

借受人　住所（所在地）　大津市中央三丁目２番２９号
氏名（名称）　社会福祉法人江育会　理事長　秋本幸幸[redacted]

別紙

（貸付財産及び付属施設の内訳）

区分	種目	構造	数量	備考
土地	宅地	－	1,244.83㎡	大津市打出浜33-10
工作物	囲障	コンクリート造	8.90メートル	
工作物	囲障	金属造	91.60メートル	
工作物	囲障	金属造	18.00メートル	
工作物	囲障	金属造	14.30メートル	
工作物	諸標	石造	5個	

別添2

公正証書

正本

大津地方法務局所属　大津公証役場
〒520-0043 大津市中央3丁目2番1号 セザール大津森田ビル3F
TEL（077）523-1728　FAX（077）523-5028

印紙

平成２６年第 [redacted] 号

事業用定期借地権設定契約公正証書

本公証人は、当事者の嘱託により、次の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。

本　　旨

借地権設定者国（以下「甲」という。）と借地権者社会福祉法人江育会（以下「乙」という。）とは、甲の所有する後記目録１記載の土地（以下「本件土地」という。）について、平成２６年８月２８日、次条以下の約定により借地借家法（平成３年法律第９０号、以下「法」という。）第２３条第１項の規定に基づく事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、甲は、本件土地を賃貸するに際し、同土地上に設置されている後記目録２記載の工作物（以下「本件工作物」という。）につき、本件土地と一体のものとして乙に賃貸する。

（契約の目的）

第１条　本契約は、本件土地上に、乙が専らその事業の用に供するため、後記目録３記載の建物（以下「本件建物」という。）を所有することを目的とし、

大津公証役場

本契約により甲が乙のために設定する事業用定期借地権は賃借権とする。

（賃貸借期間）

第２条　賃貸借期間は、平成２６年９月１日から平成５６年８月３１日までの３０年間とする。

（契約更新等）

第３条　本契約は、法第２３条第１項の規定に基づくものであり、法第４条ないし第８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、建物の築造による賃貸借期間の延長も行われないものとする。

（契約保証金）

第４条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金[redacted]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。

３　本条第１項の契約保証金には利息を付さない。

大津公証役場

4　甲は、乙が第１７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本条第１項に定める契約保証金を乙に還付する。

5　甲は、乙が第１７条に定める義務を履行しないときは、本条第１項に定める契約保証金を第１５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１７条第３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、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支払うべき義務（以下「違約金等」という。）があるときは、本条第４項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と本条第１項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。

（賃料）

第５条　賃料は、平成２６年９月１日から平成２９年３月３１日までの期間については、次に掲げるとおりとする。なお、この賃料には、本件工作物の賃貸

に対する対価を含む。以下、同じ。

(1)　第１年次　平成２６年９月１日から平成２７年３月３１日まで、金[redacted]円

(2)　第２年次　平成２７年４月１日から平成２８年３月３１日まで、金[redacted]円

(3)　第３年次　平成２８年４月１日から平成２９年３月３１日まで、金[redacted]円

２　前項に規定する期間が満了した後の期間に係る賃料については、甲の定める賃料算定基準に基づき算定した賃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賃料及び適用期間については、前項の規定を準用する。

（賃料の納付）

第６条　乙は、第５条第１項に定める賃料を、別紙１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。

２　前項の規定は、第５条第２項（同条第３項の規定

大津公証役場

により準用する場合を含む。）の規定により更新した賃料の納付方法に準用する。

（賃料の改定）

第７条　甲は、本件土地の価格が上昇し賃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５条の規定にかかわらず、賃料の増額を請求することができる。

（指定用途）

第８条　乙は、本件土地を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のと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。

（指定期日）

第９条　乙は、平成２７年３月３１日までに一切の工事を完了し、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

（賃料の延滞金）

第１０条　乙は、第６条に基づき甲が定める納付期限までに賃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

大津公証役場

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１１条　乙が、賃料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が賃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４条第７項及び第１８条第３項の規定により契約保証金並びに未経過期間に係る賃料（以下本項において「契約保証金等」という。）を第１５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と相殺するときは、先ず未経過期間に係る賃料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

（使用上の制限）

第１２条　乙は、本件土地について第８条に規定する使用目的、利用計画及び事業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。

大津公証役場

3　乙は、本件土地及び当該財産上に所在する建物その他工作物について、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。

（財産保全義務）

第１３条　乙は、善良な管理者としての注意をもって本件土地の維持保全に努めなければならない。

2　乙は、本件土地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、その賠償の責めを負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責めを果たした場合には、乙に求償することができる。

（実地調査等）

第１４条　甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2　甲は、乙の第８条、第９条又は第１２条に規定す

る用途指定の履行状況を確認するため甲が必要と認めるときは、実地調査又は実地監査を行うことができる。

3　乙は、本契約締結の日から第２条に定める賃貸借期間満了の日まで毎年４月３０日に、また、甲が必要と認めるときは、本件土地について権利の設定又は本件土地上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて、本件土地の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4　乙は、正当な理由なく、本条第１項及び第２項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は本条第１項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第１５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、甲に支払わねばならない。

(1)　第９条、第１２条第１項又は前条に定める義務

大津公証役場

に違反した場合、金[redacted]円

(2)　第８条に定める義務に違反した場合、金[redacted]円

(3)　第１７条第１項に定める義務に違反した場合、金[redacted]円

2　乙は、第５条第１項に定める期間を経過した後に前項に定める義務に違反した場合の違約金（前項第３号を除く。）については、第５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　前二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　乙が本条第１項又は本条第２項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第４条第７項又は第１８条第３項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、本条第１項又は本条第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）

大津公証役場

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、法人である場合はその役員又は支店若しくは営業所の代表者その他経営に実質的に関与している者、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

大津公証役場

(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、直接的又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

(6)　本件土地を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に使用したとき

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、甲が本条第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条に定める賃貸借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。

大津公証役場

6　乙は、前項に定める契約の解除を行おうとするときは、甲に対して、その日の１年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡し等本件土地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。

（原状回復）

第１７条　乙は、第２条に定める賃貸借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は、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、本件土地上の建物その他工作物（ただし、本件工作物を除く。）を除去し、本件土地を原状に回復して、甲に更地（ただし、本件工作物は残存のままの状態）で返還しなければならない。

2　乙は、甲に対し、第２条に定める賃貸借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借受人の明渡しの日程等本件土地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　乙が本条第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。

4　前項に定める金員は、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。

5　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２条に定める賃貸借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、建物を買い取るべきことを請求することはできず、また、民法第６０８条に基づく費用の償還、その他いか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。

（賃料の清算）

第１８条　甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る賃料を返還する。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賃料には利息を付さないものとする。

3　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、本条第１項の規定にかかわらず、違約金等と返還する未経過期間にかかる賃料の全部又は一部と相殺することができる。

大津公証役場

（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　乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第４条第７項又は前条第３項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金又は未経過期間に係る賃料等と相殺したときは、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（遅延損害金）は、延滞金利率年５パーセントの日割計算（１年３６５日）により算出したものとする。算定式を示すと次のとおりである。

（算定式）

元本金額×５パーセント×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷３６５）

（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、本件土地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２３条　公正証書を作成する費用は、乙の負担とする。

（裁判管轄）

第２４条　本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

（強制執行認諾）

第２５条　乙は、本契約によ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陳述した。

目録１

（本件土地の表示）

大津公証役場

所在　滋賀県大津市打出浜

地番　３３番１０

地目　宅地

地積　１２４４．８３平方メートル

目録２

（本件工作物の表示）

(1)　種類　囲障

構造　コンクリート造

規模　８．９０メートル長

場所　別紙２工作物位置図に記載の①のとおり

(2)　種類　囲障

構造　金属造

規模　９１．６０メートル長

場所　別紙２工作物位置図に記載の②のとおり

(3)　種類　囲障

構造　金属造

規模　１８．００メートル長

場所　別紙２工作物位置図に記載の③のとおり

(4)　種類　囲障

構造　金属造

大津公証役場

規模　１４．３０メートル長

場所　別紙２工作物位置図に記載の④のとおり

(5)　種類　諸標

構造　石造

規模　５個

場所　別紙２工作物位置図に記載の⑤のとおり

目録３

（本件建物の表示）

種類　社会福祉施設

構造　鉄骨造２階建

規模　１階床面積　５１４．５１平方メートル

２階床面積　３７０．５７平方メートル

用途　保育所、一時預かり事業

以　上

大津公証役場

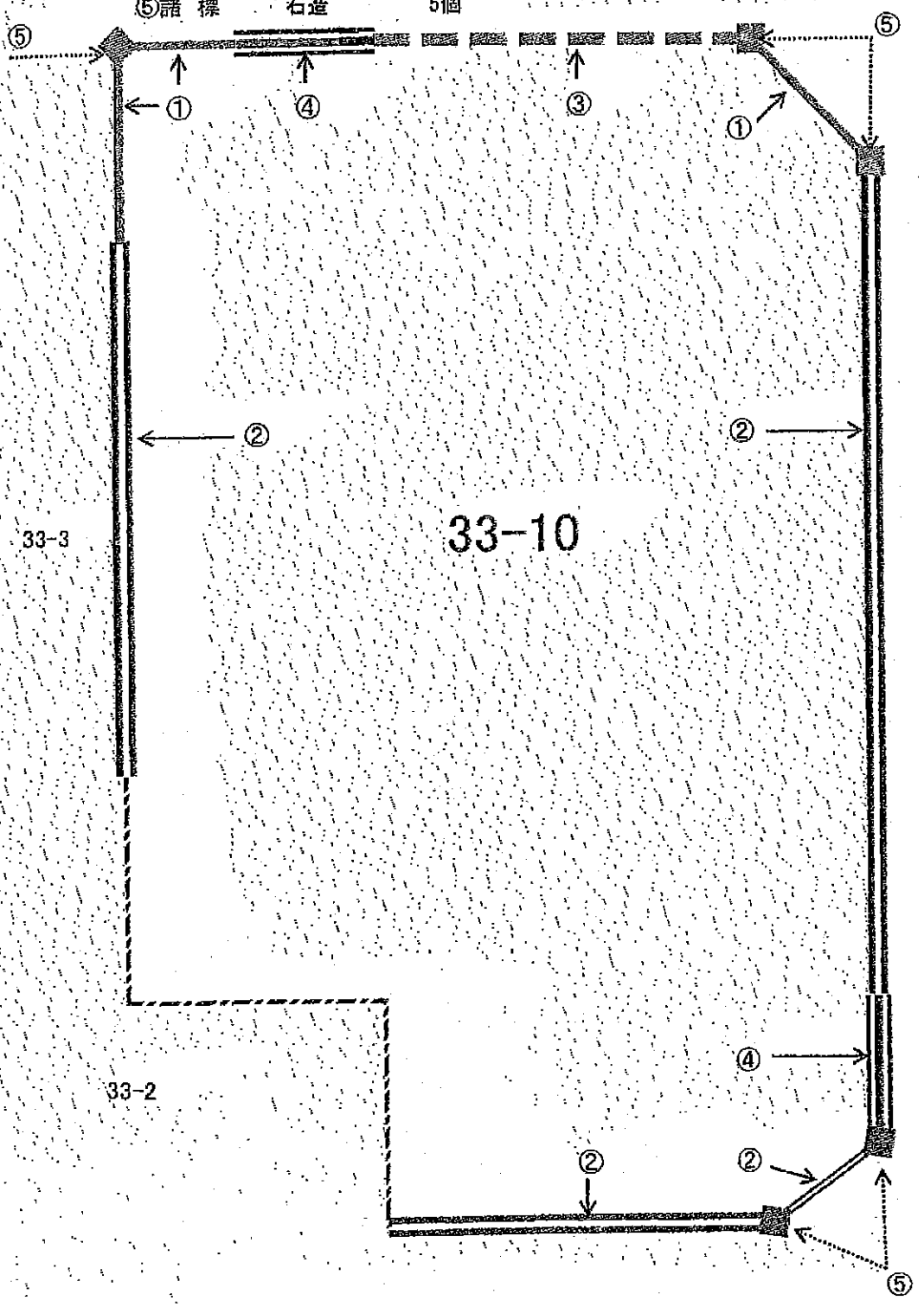
別　紙　1

年次	回　数	納付金額	納付期限	備考
第一年次	第１回	[redacted]円	納入告知書の指定期日	
	第２回	[redacted]円	平成26年10月20日	
	第３回	[redacted]円	平成26年11月20日	
	第４回	[redacted]円	平成26年12月20日	
	第５回	[redacted]円	平成27年1月20日	
	第６回	[redacted]円	平成27年2月20日	
	第７回	[redacted]円	平成27年3月20日	
	計	[redacted]円		
第二年次	第１回	[redacted]円	平成27年4月30日	
	第２回	[redacted]円	平成27年5月20日	
	第３回	[redacted]円	平成27年6月20日	
	第４回	[redacted]円	平成27年7月20日	
	第５回	[redacted]円	平成27年8月20日	
	第６回	[redacted]円	平成27年9月20日	
	第７回	[redacted]円	平成27年10月20日	
	第８回	[redacted]円	平成27年11月20日	
	第９回	[redacted]円	平成27年12月20日	
	第10回	[redacted]円	平成28年1月20日	
	第11回	[redacted]円	平成28年2月20日	
	第12回	[redacted]円	平成28年3月20日	
	計	[redacted]円		
第三年次	第１回	[redacted]円	平成28年4月30日	
	第２回	[redacted]円	平成28年5月20日	
	第３回	[redacted]円	平成28年6月20日	
	第４回	[redacted]円	平成28年7月20日	
	第５回	[redacted]円	平成28年8月20日	
	第６回	[redacted]円	平成28年9月20日	
	第７回	[redacted]円	平成28年10月20日	
	第８回	[redacted]円	平成28年11月20日	
	第９回	[redacted]円	平成28年12月20日	
	第10回	[redacted]円	平成29年1月20日	
	第11回	[redacted]円	平成29年2月20日	
	第12回	[redacted]円	平成29年3月20日	
	計	[redacted]円		

別紙2

工作物位置図

①囲	障	コンクリート造	8.90メートル
②囲	障	金属造	91.60メートル
③囲	障	金属造	18.00メートル
④囲	障	金属造	14.30メートル
⑤諸	標	石造	5個



本旨外要件

借地権設定者（甲）　国

滋賀県大津市京町三丁目１番１号

分任契約担当官

財務省近畿財務局大津財務事務所長

小野寺　清　慈

[redacted]

国家公務員

（甲）代理人　　籔　根　　剛

[redacted]生

上記財務省近畿財務局大津財務事務所長に契約権限があることは、近畿財務局普通財産事務処理規則により証明させ、代理人は、運転免許証の提示により人違いでないことを証明させた。

代理人の提出した委任状は、本人の職印が押捺されていることを確認し、その真正なことを証明させた。

滋賀県大津市中央三丁目２番２９号

借地権者（乙）　　社会福祉法人江育会

大阪府箕面市粟生外院一丁目１０番７号

代表者理事　　秋　本　孝　幸

大津公証役場

[redacted]生

上記は、印鑑証明書の提出によりその真正なことを証明させた。

この証書は、平成２６年８月２８日、本公証人役場において法律の規定に従い作成し、列席者に閲覧させたところ、各自これを承認し本職と共に次に署名押印する。

（甲）代理人　　籔根　剛　印

（乙）　　秋本孝幸　印

滋賀県大津市中央３丁目２番１号

大津地方法務局所属

公証人　　木野秀器　印

この正本は、嘱託人国の請求により、前同日、本公証人役場において、原本に基づき作成した。

滋賀県大津市中央３丁目２番１号

大津地方法務局所属

公証人 [redacted]

大津公証役場

別添3

別紙様式第１号（定期借地、用途指定、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 学校法人●●（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２項の規定に基づく事業用定期借地権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●年●月●日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

（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
豊中市野田町1501番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第２条　貸付期間は、平成27年●月●日から平成37年●月●日までの10年間とする。

（本契約の目的）

第３条　本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第23条第２項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

２　本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。

３　本件契約は、法第３条から第８条、並びに法第13条及び法第18条、民法第619条の適用はない。

（買受けの特約）

第４条　乙は、第２条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、貸付財産を甲から買受けることができるものとする。

２　前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。

３　乙が、第１項に基づき貸付財産を甲から買受ける場合には、乙は第21条第１項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

（土壌汚染及び地下埋設物）

第５条　乙は、平成26年11月７日及び平成26年12月17日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書　平成21年８月」、「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（OA301）平成22年１月」、「大阪国際空港場外用地（OA301）土壌汚染概況調査業務報告書　平成23

年11月」、「平成23年度大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染深度方向調査業務報告書　平成24年2月」（以下「本件報告書等」という。）に記載の地下埋設物の存在及び土壌汚染の存在等を了承するものとする。

2　乙は、前項の内容に加えて、貸付財産のうち一部 471.875 ㎡が、豊中市より土壌汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。

3　乙は、第1項及び前項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保責任に基づく本契約解除及び損害賠償請求並びに賃料の減免請求等を行わないことを、甲に対して約する。

（土壌汚染除去等費用）

第6条　乙が、前条第1項記載の土壌汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

2　第21条第5項の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

3　甲は、前項の規定にかかわらず、甲が返還すべき有益費の金額算定につき、本契約終了前においても、貸付財産価格増加の現存額算定の基準時期を指定したうえで、前項と同様の方法により甲が乙に返還すべき有益費の額を定めることができる。但し、同金員の返還時期及び返還方法は、甲が指定し、同金員に対しては、返還時期までの利息及び遅延損害金は付さないこととする。

4　前二項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

5　第2項の返還時期につき、相当の期限を付する必要が生じた場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。

6　第1項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする土壌汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

（契約保証金）

第7条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金●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24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、本契約終了後、第21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、本契約終了後、第21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19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21条第３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、乙が第19条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第４項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第１項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。

8　乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第４項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

（貸付料）

第８条　貸付料は、平成27年●月●日から平成30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27年●月●日至平成28年●月●日	●円	
第２年次	自平成28年　月　日至平成29年　月　日	●円	
第３年次	自平成29年　月　日至平成30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　前項に規定する甲の定める貸付料算定基準は、財務省通達「平成13年３月30日付財理第1308号　普通財産貸付事務要領」別添１普通財産貸付料算定基準の第１土地の貸付料の１継続貸付料の記載に基づくものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

4　第２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、第２項の規定を準用する。

（前納貸付料）

第９条　（削除）

（貸付料の納付）

第10条　乙は、第８条第１項に定める貸付料を、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	納入告知書の指定期日	
	第２回	●円	平成27年３月20日	
	第３回	●円	平成27年４月30日	
	第４回	●円	平成27年５月20日	
	第５回	●円	平成27年６月20日	
	第６回	●円	平成27年７月20日	
	第７回	●円	平成27年８月20日	

	第８回	●円	平成 27 年 9 月 20 日	
	第９回	●円	平成 27 年 10 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 27 年 11 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 27 年 12 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 28 年 1 月 20 日	
	計	●円		
第二年次	第１回	●円	平成 28 年 2 月 20 日	
	第２回	●円	平成 28 年 3 月 20 日	
	第３回	●円	平成 28 年 4 月 30 日	
	第４回	●円	平成 28 年 5 月 20 日	
	第５回	●円	平成 28 年 6 月 20 日	
	第６回	●円	平成 28 年 7 月 20 日	
	第７回	●円	平成 28 年 8 月 20 日	
	第８回	●円	平成 28 年 9 月 20 日	
	第９回	●円	平成 28 年 10 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 28 年 11 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 28 年 12 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 29 年 1 月 20 日	
	計	●円		
第三年次	第１回	●円	平成 29 年 2 月 20 日	
	第２回	●円	平成 29 年 3 月 20 日	
	第３回	●円	平成 29 年 4 月 30 日	
	第４回	●円	平成 29 年 5 月 20 日	
	第５回	●円	平成 29 年 6 月 20 日	
	第６回	●円	平成 29 年 7 月 20 日	
	第７回	●円	平成 29 年 8 月 20 日	
	第８回	●円	平成 29 年 9 月 20 日	
	第９回	●円	平成 29 年 10 月 20 日	
	第 10 回	●円	平成 29 年 11 月 20 日	
	第 11 回	●円	平成 29 年 12 月 20 日	
	第 12 回	●円	平成 30 年 1 月 20 日	
	計	●円		

２　前項の規定は、第８条第２項（同条第４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 11 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８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。

（指定用途）

第12条　乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のと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。

（指定期日）

第13条　乙は、平成28年3月31日までに一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

（貸付料の延滞金）

第14条　乙は、甲が定める納付期限までに、第10条に基づく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25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15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7条第7項及び第23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を第19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と相殺するときは、甲は、先ず未経過期間に係る貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

（使用上の制限）

第16条　乙は、貸付財産について第12条に規定する使用目的、利用計画及び事業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。

（財産保全義務）

第17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。

（実地調査等）

第18条　甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2　甲は、乙の第12条、第13条、又は第16条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3　乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年4月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4　乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第19条　乙は、第8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、甲に支払わねばならない。

(1)　第13条、第16条第1項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12条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21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8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（前項第3号を除く。）は、第8条第2項又は第4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24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　乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は第23条第3項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（契約の解除）

第20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13条に定める期日までに、一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得ることができず、第12条に定める用途に供することができないときは、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。

3　甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、第1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

(6)　貸付物件を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に使用したとき

４　甲は、前２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。

７　乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の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。

（原状回復）

第 21 条　乙は、第２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　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。

４　前項に定める金員は、第 24 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。

５　本契約は、法第 23 条第２項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２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、建物を買い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うことができない。

（貸付料滞納時の強制執行）

第 22 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。

（貸付料の清算）

第 23 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　甲は、本契約の解除により、乙が第 19 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、第１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ことができる。

（損害賠償）

第 24 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　乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第７条第７項又は前条第３項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（延滞金の算定）

第 25 条　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	元本金額×5%【延滞金利率】×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

（本契約にかかる日割計算）

第 26 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 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、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

平成●年●月●日

貸付人　国
　　契約担当官　近畿財務局長
借受人　住所（所在地）●●
　　氏名（名称）●●

別添4－1

国有財産売買予約契約書（案）

国（以下「甲」という。）と○○○○（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成○年○月○日付　第○○号により国有財産有償貸付合意書（以下「合意書」という。）を締結した下記物件（以下「本物件」という。）について、以下の条項により国有財産の売買予約契約書を締結する。

なお、合意書については、合意書に記載する条項を内容とする事業用定期借地契約書（以下「事業用定期借地契約」という。）を別途公正証書により締結する予定である。

記

物件の表示

所　在　地	豊中市野田町1501番
区分・数量	土地・8,770.43㎡

第１条　甲と乙は、本物件につき、次条以下及び別紙「国有財産売買契約書」に記載する売買条件にて、売買予約契約を締結する。

（※前提　合意書第２条に定める貸付期間を平成27年３月１日から平成37年２月28日とした場合）

第２条　本契約の売買予約完結権は、甲及び乙がそれぞれ有するものとし、甲又は乙の予約完結権の行使の意思表示があったときは、相手方の何らの意思表示なしに、当然に別紙国有財産売買契約書記載の売買契約が成立するものとする。

２　予約完結権は、甲においては、~~本契約締結後１０年を満了した時~~合意書第２条に定める貸付期間を満了した平成37年３月１日（平成27年２月28日？）に行使しなければならないものとする。

３　予約完結権は、乙においては、~~本契約締結後１０年以内~~合意書第２条に定める貸付期間内（平成27年３月１日から平成37年２月28日）に行使しなければならないものとする。

４　甲及び乙の予約完結権は、前２項の行使期間内に行使のないときは消滅し、本売買予約契約は、失効する。

５　甲及び乙は、第１項の予約完結権の意思表示を行う際には、書面をもって

行わなければならない。

6　甲及び乙は、第１項の予約完結権を、第三者に譲渡、担保設定等行ってはならない。

第３条　本売買予約契約書作成に至った経緯については、下記のとおりであることを、甲及び乙は、相互に確認する。

記

乙は、本物件の取得を希望し、甲と交渉を重ねてきたが、本物件に関しては、売払いが原則となるところ、乙の強い要望により、別途賃貸期間１０年の事業用定期借地契約~~（以下「本件事業用定期借地契約」という。）~~を締結したうえで、同賃貸期間内に乙において売買予約完結権を行使し、本物件の売買契約を成立させるために本売買予約契約を作成することとなった。

第４条　本予約に基づき乙が本財産を買受ける価格は、甲又は乙が予約完結権を行使~~した~~する時点の更地価格とし、財務省通達「平成 13 年 3 月 30 日付財理第 1317 号　国有財産評価基準について」に基づき算定するものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、予約完結権行使時点の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

2　前項の更地価格とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着がない土地の価格とし、借地権割合の控除も行わない価格とする。

3　第１項に定める価格は別紙「国有財産売買契約書」第２条に記載する。

第５条　第２条の予約完結権の行使によって成立する売買条件は、本書に定めるもののほか、別紙「国有財産売買契約書」記載のとおりとする。

2　甲及び乙が予約完結権を行使する時点において、重大な事情の変化等により、本売買予約契約書及び別紙「国有財産売買契約書」記載の売買条件について変更する必要が生じた場合には、甲及び乙は、誠実に協議してこれに対応することとする。

第６条　乙が~~本予約契約成立後１０年以内~~合意書第２条に定める貸付期間内（平成 27 年 3 月 1 日から平成 37 年 2 月 28 日）に本物件の予約完結権を行使しなかった場合には、乙は、甲の請求により、金〇円（本書作成時の本物件の時価額の１割相当額）の違約金（違約罰）を支払う。

第７条　乙において、別途締結する予定の事業用定期借地契約の賃貸期間満了前に、本売買予約契約書第２条に定めた予約完結権を行使した場合には、本件事業用定期借地契約については、甲及び乙の合意によって解除したものとみなすこととする。

第８条　別途締結する予定の公正証書による事業用定期借地契約が締結できなかった場合には、本売買予約契約は失効する。

第９条　本売買予約契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

第10条　本売買予約契約に関して疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

本契約の成立を証するため、本書２通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

（甲）国　契約担当官　近畿財務局長

（乙）○○○○

別　紙

第７号書式（代金即納、用途指定（買戻特約付き）、時価売払用）

[収入印紙]

国有財産売買契約書

売払人国（以下「甲」という。）と買受人　　（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

（売買物件）

第１条　売買物件は、次のとおり。

所在地	区分	数量		備考
豊中市野田町 1501 番	土　地	8,770	43	

（売買代金）

第２条　売買代金は、平成○年○月○日付　第○○号国有財産売買予約契約書　第４条に基づく金額とする。

（代金の支払い）

第３条　乙は、売買代金を、本契約締結と同時に甲に支払わなければならない。

（登記嘱託請求書等）

第４条　乙は、本契約締結の際に、あらかじめ登録免許税相当額の印紙又は現金領収証書を添付した登記嘱託請求書、第 17 条に定める買戻しの特約の登記に必要な承諾書を、甲に提出しなければならない。

（所有権の移転）

第５条　売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第６条　甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに引き渡しがあったものとする。

（かし担保）

第７条　甲は、本契約締結後、売買物件に隠れたかしが発見された場合には、引渡しの日から２年間に限り民法第 570 条に規定する担保の責任を負う。

（危険負担）

第８条　乙は、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が、甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

（事業計画等の変更）

第９条　乙は、第 14 条に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により売払申請書に添付した事業計画又は利用計画を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

（工事完了の通知義務）

第 10 条　乙は、売払申請書に添付した利用計画（甲が前条の規定により当初計画の変更を承認しているときは、変更後の利用計画をいう。）に基づいて工事を完了したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

（用途指定）

第 11 条　甲は、売買物件について、次条から第 15 条までに定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

（指定用途）

第 12 条　乙は、売買物件を売払申請書に添付した事業計画及び利用計画（甲が第９条の規定によりその変更を承認したときは、変更後の事業計画及び利用計画をいう。）に定めるとおりの用途（以下「指定用途」という。）に自ら供さなければならない。

（指定期日）

第 13 条　（削除）

（指定期間）

第 14 条　乙は、売買物件を本契約締結の日から１０年間（以下「指定期間」という。）指定用途に供さなければならない。

（権利の設定等の禁止）

第 15 条　乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。

（買戻しの特約）

第 16 条　甲は、乙が本契約締結の日から買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

(1) 第 14 条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。

(2) 第 12 条及び第 14 条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。

(3) 第 15 条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

２　前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から 10 年間とする。

（買戻しの登記）

第 17 条　乙は、甲が前条第１項及び第２項の規定に基づき期間を 10 年とする買戻権並びに第 21 条第１項及び第２項に定める特約事項を登記することに同意する。

（用途指定の変更、解除等）

第18条　乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第12条から第15条までに定める用途指定の変更若しくは解除又は第16条第1項及び第2項に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請しなければならない。

2　甲が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

3　甲が前項に定める承認をする場合には、乙は甲の請求により甲の定める基準に基づき算定した額を納付しなければならない。

（実地調査等）

第19条　甲は、乙の第12条から第15条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

2　乙は、本契約締結の日から第14条に定める指定期間満了の日まで毎年〇月〇日に、また甲が必要と認めるときは売買物件について権利の設定又は所有権の移転を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3　乙は、正当な理由なく、前2項に定める実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第20条　乙は、第12条から第15条までに定める用途指定の義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。ただし、第2項に該当する場合を除く。

(1) 第14条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき（指定用途以外の用途に供したときは次号による。）は金（1割）円

(2) 第12条及び第14条に定める義務に違反して指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき又は第15条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたときは金（3割）円

2　乙は、第12条から第15条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、甲が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更若しくは解除又は第16条に定める買戻しの特約の解除を認めるときは、甲に対し、金（1割）円の違約金を支払わなければならない。

3　乙は、正当な理由なく前条第3項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、甲に対し、金（1割）円の違約金を支払わなければならない。

4　前3項の違約金は、第26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。

（買戻権の行使）

第21条　甲は、第16条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2　甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3　甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（契約の解除）

第22条　甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2　甲は、乙が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

(6) 売買物件を本契約の締結の日から指定期間満了の日までの間に、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その他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸したとき

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。

（返還金等）

第23条　甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2　甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3　甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（乙の原状回復義務）

第 24 条　乙は、甲が第 16 条第 1 項の規定により買戻権を行使したとき又は第 22 条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2　乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、また、解除権を行使した場合においては契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3　乙は、第 1 項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

（特別違約金）

第 25 条　甲は、第 16 条第 1 項の規定に基づき買戻権を行使することができる場合には、甲の選択により、買戻権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を納付したときは、第 11 条に定める用途指定の特約は解除する。

2　前項の特別違約金の額は、次に掲げる額の合計額とする。

(1) 売買物件の用途指定違反時の時価額が売買代金を超える場合は、当該超過額

(2) 売買物件の用途指定違反時の時価の 3 割に相当する額

(3) 売買物件の契約時の時価の 3 割に相当する額から第 20 条第 1 項に定める違約金を控除した額

（損害賠償）

第 26 条　甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

（返還金の相殺）

第 27 条　甲は、第 23 条第 1 項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第 20 条に定める違約金又は本契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

（契約の費用）

第 28 条　本契約の締結及び履行並びに買戻権の抹消登記等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

（信義誠実の義務・疑義の決定）

第 29 条　甲乙両者は、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　本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

（裁判管轄）

第 30 条　本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

（特約条項）

第31条　乙は、平成26年11月7日及び平成26年12月17日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書　平成21年8月」、「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（0A301）平成22年1月」、「大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染概況調査業務報告書　平成23年11月」、「平成23年度大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染深度方向調査業務報告書　平成24年2月」（以下「本件報告書等」という。）に記載の地下埋設物の存在及び土壌汚染の存在等を了承した上、売買物件を買い受けるものとする。

2　乙は、前項の内容に加えて、売買物件のうち一部471.875㎡が、豊中市より土壌汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承した上、売買物件を買い受けるものとする。

3　第1項及び前項のかしについては、第7条の隠れたかしに該当しない。

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

売払人　　国
　　契約担当官　　○○財務（支）局長

買受人　　住所（所在地）
　　氏名（名称）

別添 5

確認書（案）

国（以下「甲」という。）と学校法人森友学園（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成〇年〇月〇日付　第〇〇号により締結した下記物件（以下「本物件」という。）の国有財産売買予約契約（以下、「本件売買予約」という。）について、次のとおり確認する。

記

物件の表示

所　在　地　　豊中市野田町 1501 番

区分・数量　　土地・8,770.43 ㎡

第１条　乙は、経営努力を行い、可及的速やかに本件売買予約に基づく予約完結権を行使するよう努める。

第２条　乙は、本確認書の発効後、本件売買予約に基づく全ての債務の履行が完了するまでの間、毎年５月 31 日までに乙の経営、資金状況等を示す一切の書類（決算書、その他甲が指定する書類）を甲に提出する。

２　甲は、必要に応じて、乙の経営、資金状況及び本物件買受代金の積立状況等について、乙に説明を求めることができる。

３　甲は、毎年５月 31 日までに、本件売買予約の予約完結権を乙が行使するにあたり参考となる情報（国税庁が発表する最新の路線価に基づいた評価額等。但し、あくまでも本物件の本件売買予約に基づく売買代金は、本件売買予約契約書に基づいて算定する。）を乙に提供する。

４　前三項の情報交換の結果、甲が必要と判断した場合には、本件売買予約の予約完結権行使時期等、本件売買予約の履行の詳細について、甲は、乙に協議に応じることを求めることができる。

５　前項の協議の結果、乙において本件売買予約の予約完結権の行使が可能な状況にあることが判明した場合には、乙は、甲に対して、速やかに本件売買予約に基づく予約完結権を行使することを誓約する。

6　前項の「乙において本件売買予約の予約完結権の行使が可能な状況にある」とは、乙の本物件の買受代金の原資としての手持ち資金及び大阪府私立小学校及び中学校の設置認可等に関する審査基準第１の７の（５）のエの基準の範囲内で外部調達可能な金額の合計額が、第３項により、甲が乙に提供した参考価格を超えた場合を指す。

第３条　本確認書は、本件売買予約の締結と同時に効力を発するものとする。

第４条　本件売買予約が失効した場合、本確認書も失効する。

第５条　本確認書の解釈に疑義が生じたとき、又は本確認書に定めのない事項は、甲及び乙が協議して決定する。

以上を確認した証として、本書２通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

(甲) 国　契約担当官　近畿財務局長　〇〇〇〇

(乙) 学校法人〇〇〇〇

別添６

合　意　書　（案）

（※本書式は公正証書による定期借地契約締結後に取り交わします。）

国近畿財務局（以下「甲」という。）、○○○○（以下「乙」という。）及び国大阪航空局（以下「丙」という。）は、甲乙間で締結した、大阪府豊中市野田町1501番所在の土地（面積：8,770.43㎡、以下「本物件」という。）に係る平成○年○月○日付　第○○号の国有財産有償貸付合意書（以下、「合意書」という。）第６条及び平成○年第○号事業用定期借地契約公正証書第○条に定める土壌汚染除去等費用の処理について、以下のとおり合意する。

第１条　甲及び乙は、合意書第６条第２項に定める「乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額」につき、下記事実を停止条件として金　　円と定めることを合意する。なお、下記停止条件事実が成就しないことが確定した場合には、丙は乙にその旨通知する。

記

（停止条件となる事実）

上記合意金額につき、丙の予算措置が完了し、丙の乙に対する合意金額の支払時期、方法につき乙に文書により通知し、同通知が乙に到達すること

第２条　丙は、前条の金額を自らの予算によって乙に支払うことを約し、この支払金について甲に対して求償する権利を有していないことを認める。

第３条　甲、乙及び丙は、第１条で定まった金額に対する支払時までの利息、遅延損害金は一切発生しないことを確認する。

第４条　甲、乙及び丙は、甲乙間、甲丙間及び乙丙間には、合意書第６条に定める土壌汚染除去等費用の処理について、本合意書で定めるもののほか、何らの債権債務がないことを確認する。

本合意の成立を証するため、合意書３通を作成し、甲、乙及び丙が記名押印の上、各自その１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

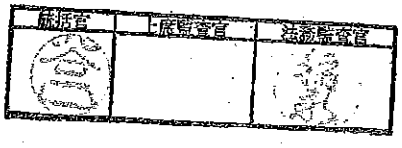
(甲) 国　契約担当官　近畿財務局長

(乙) ○○○○

(丙) 国　大阪航空局長

【機密性２情報】

【職員限り】



2015年4月2日
5年（2020年度末まで）
統括法務監査官

《 法令照会 回答 》

軟弱地盤による各種の要請について（１統）

平成27年3月31日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。

なお、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案概要】（貴課作成文書引用）

第１　事案の概要

学校法人に10年間の定期借地による貸付けを予定している事案（概要は、平成26年9月29日付法律相談書ほか記載のとおり）について、今般、学校法人からボーリング調査の結果、本地の軟弱地盤が判明したことによる貸付料の減額等の要請があったもの。

相手方との交渉等に関する経緯については別紙のとおり。

相手方は、軟弱地盤による貸付料の減額、及び軟弱地盤により小学校建物を建設するため地盤改良工事が必要となるとして、国による工事費の負担を要請。

これらへの対応振りについて、法律的な観点を含め相談したいもの。

第２　前提事項

国は、本地の売却を予定していたが、学校法人から８年程度借受けた後に買受けたいとの要請に応じて10年間の事業用定期借地及び売買予約による処理を行うこととした。

国は、学校法人が大阪府から小学校新設認可が得られることを前提に、学校法人と随意契約による契約を予定しており、認可見込みについては、平成27年1月の大阪府私立学校審議会で認可適当の答申を得たことにより認可見込有りと判断している（大阪府は認可手続きを校舎完成後に行う）。

学校法人は、平成26年10月に本地のうち校舎及び体育館建設予定箇所２ヶ所のボーリング調査を実施。

学校法人は、国及び大阪府へ校舎建設費用を４億円とする事業計画を提出しており、当該費用は、平成26年8月に提出された時点から現段階まで変更されておらず、国及び大阪府は、建設費用４億円の認識のもと各種の手続きを進めたもの。

国は本地を貸付けるに当たり小学校施設としての用途指定を付すが、建物の規模や構造、校舎建設場所を国から指定することはなく、これらは相手方が自由に設定できるものである。また、大阪府の小学校設置基準では、校舎の規模については基準があ

るが、その構造、階数についての基準はない。

学校法人は平成28年4月開校のため2月末には国と貸付契約を締結して、すみやかに工事着工したいとしていたが、貸付料の見積り合わせの結果、貸付料が合意できず、現時点で契約に至っていない。なお、学校法人が委託する設計業者によると、平成28年3月に建物を完成させるためには、本年5月には着工する必要があるとのこと。

国は、貸付料の算定において、10年間の事業用定期借地を行う場合の最有効使用による評価を不動産鑑定士に依頼し、鑑定士は本地の最有効使用を低層の店舗用地として評価した。今般、相手方が示したボーリング調査資料を鑑定士に提示して、貸付料への影響を確認したところ、鑑定士は「短期間の定期借地の利用においては、撤退を想定して、軽量鉄骨等のコストをかけない建物を建築するため、今回のボーリング調査結果による影響はないと考える。」との回答があったため、国は貸付料の変更は行わない予定（今後、鑑定士から意見書を徴する予定）。

【照会内容及び回答】

（問１）国は、本来売却予定であった土地を相手方の要請を受けて貸付けるものであるが、貸付契約を行う場合、学校法人の事業計画に基づき小学校施設としての用途指定を付して契約する。この契約は賃貸人として、小学校施設という用途で使用収益させる義務が生じるものとなるか。

【回答】

１　賃貸人は、目的物を賃借人に使用収益させる積極的義務、すなわち目的物を引渡したうえで使用・収益に適した状態におく義務を負う[1]（民法第６０１条）。

この点、賃貸人が負う義務の内容は、当事者間で合意した契約の内容に従って定められ、小学校施設という用途で土地を賃貸した場合には、少なくとも事業用建物建築の用途で土地を使用収益させる義務が生じると考える。

２　なお、以下は補足であるが、農地の賃貸人においては、別段の事情がない限り、その賃貸借契約上当然に、賃借人のため、農業委員会に対する賃借権設定許可申請手続に協力する義務があるものと解する判決がある（最高裁昭和３５年１０月１１日付判決）。

同判決においては、賃貸人は賃借人に対して、単に土地を引き渡すのみでは足りず、賃貸借契約の目的（使用収益）を達成するために必要な前提要件の充足も含めて、賃貸人の義務とする。

そのため、土地賃貸借契約においては、契約の内容に応じて、賃貸人の義務の内容及び範囲も異なり、賃貸人は賃借人に対して、特に義務を除外する等の事情がない限りにおいて、契約の目的（使用収益）を達成するために必要不可欠な前提要件も充足する必要があると解される。

（問２）学校法人からの軟弱地盤による地盤改良費の支払要請について、国は対応しない方向で考えたいが、その適切な説明振りがあれば伺いたい。

【回答】

本件においては、随意契約として、相手方に対して事業用定期借地権を設定（以下「本件契約」という。）するものであるが、そもそも両者の契約条件が整わない場合に、相手方の要請を法的に受諾する義務はないと考えられる。

この点、国が随意契約内容の交渉に際して、相手方の要請に対応しないとは、契約条件に関する交渉の方針であり、その交渉方法を含め、行政府の裁量の範囲内であるため、具体的な説明振りについて、法令上の解釈などは存しない。

---

[1] 新・判例コンメンタール民法７、275頁（三省堂）

そのため、法令照会の回答とすることは不適当であると考え、本書での具体的回答は控えることとする。

なお、軟弱地盤に関する法律問題については、問３の回答欄に記載する。

（問３）学校法人は、本年３月１日に国に貸付要望書を提出しているが、昨年10月にボーリング調査を実施して、その調査結果を承知の上で貸付要望書を提出していると思われるため、今になって軟弱地盤について国へ負担を求めるのは無理という説明はできないか。

【回答】

１　本問では、そもそも相手方に対して、本件の対象土地（以下「本件土地」という。）を貸し付けるにあたって、契約の目的を達成できる程度の地盤に改良する義務が国にあるか否かが前提論点となるため、以下検討する。

なお、本件において、相手方が提出する地耐力に関する調査結果が、信用に足りるものか、法律上の瑕疵にあたる程度の地耐力不足があるか否かは、現時点の資料では判断できないため、この点についての回答はできない。

そのため、本件においては、本件土地が、法律上の瑕疵に該当する程度の地耐力しかない場合という前提で、以下回答する。

２　そもそも、地耐力不足のために建物建築に不適な土地を売却した場合に、地耐力不足を法律上の「瑕疵」と位置づけ、瑕疵担保責任に基づく契約解除、損害賠償責任又は不法行為に基づく損害賠償責任を認定したものが複数あり、当該判断は妥当なものと考える（東京地裁平成１３年６月２７日付判決、東京高裁平成１３年１２月２６日付判決、前橋地裁沼田支部平成１４年３月１４日付判決、京都地裁平成１９年１０月１８日付判決、名古屋高裁平成２２年１月２０日付判決、福島地裁郡山支部平成２２年１月２６日付判決）。

この点、不法行為に基づく損害賠償が認定された事案においては、軟弱地盤につき、売主は土地の地耐力に関して、調査したうえで買主に対して説明する信義則上の義務があるとされ、中には、軟弱地盤対策（地盤の安定性、耐久性を確保）を怠って販売したことによる不法行為が認定されたものもある。

そのため、土地の地耐力に関しては、建物建築に不適な土地である場合には、売主は地盤調査を行ったうえで買主に説明し、場合によっては地盤の安定性耐久性を確保する義務（但し、同義務を買主において履行する場合には、売買代金に同履行費用を反映させれば足りる）を負うものと考える。

本件土地の賃貸においても、建物建築を目的としている以上は、本件土地の種類

（狭義では小学校校舎建設用地、広義では事業用土地）に応じて、取引通念上通常有する程度の地耐力が不足し、当該建物の建築に不向きな場合には、地盤の調査等したうえで、借主に説明する義務等があり、同義務を履行せずに事業用定期借地権設定契約等を締結したとしても、後に契約解除、損害賠償請求等される可能性があると考える。

3　以上の前提をもとに本問について検討する。

仮に、本件土地の地耐力不足が、法律上の瑕疵に該当する程度のものであれば、法律上は、当該瑕疵について賃貸人たる国には貸付にあたり調査等の義務が存すると考えられることは、既に述べたとおりである。

そのため、当局において、契約交渉が長期化しており相手方の提示条件と合致する見込みがない等の理由により契約締結を拒否する、又は、後の契約解除、損害賠償等のリスクを甘受したうえで現状の予定価格（地耐力については一切考慮しない価格）を基準にして契約締結をすることを選択することは政策判断であり、行政府の裁量の範囲内であると考えるため、その点についての法律上の意見は差し控えたい。

なお、相手方が、地耐力不足による契約条件の見直しの主張を契約交渉の終期において突如してきた点については、民事訴訟手続においては、「時機に後れた[2]」主張として却下されることがあるが、本件においては、そのような法律上の定めや定められた売買契約締結期限を徒過した等の事情もない。

また、そもそも地耐力不足については売主たる国においても調査する必要があるとも考えられることから、相手方の主張の時期のみをもって、相手方の要請を拒絶する根拠としては成りがたいと考える。

（問４）交渉の方法として、「軟弱地盤の判明により工事費が嵩み事業計画の遂行に支障があるのであれば、国において措置することも難しいため、無理に本地を借りていただかなくてもよい。」と投げかけることも考えているが、問題点等があれば伺いたい。

【回答】

「本地を借りていただかなくてもよい」との表現の適切性については、再考を要するが、国において本件土地を貸し付けるにあたり、軟弱地盤を改良するための工事費等の予算措置が整わない、相手方が提示する金額が本件土地の予定価格に達しない等

2 民事訴訟手続においては、当事者が故意又は重大な過失によって提出すべきときに提出しなかった攻撃防御方法については、それにより訴訟の完結を遅延させるときは却下される（民事訴訟法第１５７条）

の理由により、契約条件が整わず、相手方との事業用定期借地権設定契約を締結しないとの判断をすることは、先述のとおり、行政府の裁量の範囲と考える。

なお、個人的な意見として、現時点においては、本件土地の借入に際して相手方も相応の資金、労力を投入している事情から考えて、可能な限り相手方の事情（相手方において本件土地の予定価格を上回る賃料の提示がない又は地盤調査等の予算を確保し契約相応の時間、費用がかかる等の理由から相手方から契約締結を断念してもらう等）により契約締結に至らなかったとの結論の方が、相手方から苦情を受けるリスクは低いと考える。

（問５）現状で学校法人と契約した場合、国は地盤改良費用を支払わなければならないリスクがあり、その費用見込みもたてられない状態である。このようなリスクある状態での契約は回避したいが、今後、学校法人と交渉する上でよい方法はないか。

【回答】

上記問４で回答したとおり。

（問６）現状で相手方が示した地盤調査データは本地 8,770 ㎡のうち２ヶ所だけであり、これだけでは本地全体の軟弱地盤レベルを判断できるものではないと考えられるが、相手方との交渉に当たり、追加データの要求を行うべきか。

また、これらの調査は、国において実施すべき内容となるものか。

【回答】

現時点において、契約相手方との契約締結に至らない可能性が高い状況において、相手方に費用負担を迫ることは慎むべきと考える。

なぜなら、契約交渉過程であっても、相手に契約の成立に対する強い信頼を与え、その結果相手方が費用の支出等を行った場合には、その信頼を裏切った当事者は相手方が被った実損害（信頼利益と呼ばれる）を賠償する義務を負うことがあるとされているからである（契約締結上の過失）。

本件においては、相手方に対して費用の負担を伴う地盤の追加調査の指示をすることで、相手方において契約が成立するとの信頼を与えた行為と評価される可能性もあるため、後の損害賠償を回避する観点においてはそのような指示は慎むべきと考える。

（問７）学校法人が希望する平成 28 年４月開校のためには、早く契約して着工しなければならない状態であり、学校法人は、貸付料の交渉が長期化して工期が遅れる

ことを「国の責任である。」と主張している。
　貸付料が折り合わない以上、契約はできないため国に責任はないと考えるが、今後の交渉において注意すべき点があれば確認したい。

【回答】

相手方において、本件土地の貸付料につき、国が算出した予定価格を超える額の提案がないため契約締結に至らないとすれば、相手方の提示する貸付料を受諾する義務は国にないため、相手方と契約を締結できないことにつき、原則として国側に過失はないと考えられる。

また、貸付料交渉の長期化について、専ら長期化した原因が貴課職員の職務怠慢にある等の特別な事情があれば、例外的に何らかの損害を請求される可能性はあるため、万一に備えて、交渉が長期化した事情について、専ら相手方に原因があることを証明できるように、従前の相手方とのやりとりを整理し（特に各交渉日における交渉内容の整理、次回期日において議論を予定していた事項、相手方に要求していた課題、当方が次回期日までに行うべきとされていた課題等）、可能な限り証拠を収集しておく必要があると考えられる。

なお、問６の回答にも記載したように、貴課職員において、相手方に契約の成立に対する強い信頼を与え、その結果相手方に費用の支出等をさせるような行為については、以後、慎むべきである。

（以上）

民法
（賃貸借）
第六百一条　賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

機密性２

最終

平成２７年３月３１日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（１）

軟弱地盤による各種の要請について

第１　事案の概要

学校法人に10年間の定期借地による貸付けを予定している事案（概要は、平成26年９月29日付法律相談書ほか記載のとおり）について、今般、学校法人からボーリング調査の結果、本地の軟弱地盤が判明したことによる貸付料の減額等の要請があったもの。

相手方との交渉等に関する経緯については別紙のとおり。

相手方は、軟弱地盤による貸付料の減額、及び軟弱地盤により小学校建物を建設するため地盤改良工事が必要となるとして、国による工事費の負担を要請。

これらへの対応振りについて、法律的な観点を含め相談したいもの。

第２　前提事項

国は、本地の売却を予定していたが、学校法人から８年程度借受けた後に買受けたいとの要請に応じて10年間の事業用定期借地及び売買予約による処理を行うこととした。

国は、学校法人が大阪府から小学校新設認可が得られることを前提に、学校法人と随意契約による契約を予定しており、認可見込みについては、平成27年１月の大阪府私立学校審議会で認可適当の答申を得たことにより認可見込有りと判断している（大阪府は認可手続きを校舎完成後に行う）。

学校法人は、平成26年10月に本地のうち校舎及び体育館建設予定箇所２ヶ所のボーリング調査を実施。

学校法人は、国及び大阪府へ校舎建設費用を４億円とする事業計画を提出しており、当該費用は、平成26年８月に提出された時点から現段階まで変更されておらず、国及び大阪府は、建設費用４億円の認識のもと各種の手続きを進めたもの。

国は本地を貸付けるに当たり小学校施設としての用途指定を付すが、建物の規模や構造、校舎建設場所を国から指定することはなく、これらは相手方が自由に設定できるものである。また、大阪府の小学校設置基準では、校舎の規模については基準があるが、その構造、階数についての基準はない。

学校法人は平成28年４月開校のため２月末には国と貸付契約を締結して、すみやかに工事着工したいとしていたが、貸付料の見積り合わせの結果、貸付料が合意できず、現時点で契約に至っていない。なお、学校法人が委託する設計業者によると、平成28年３月に建物を完成させるためには、本年５月には着工する必要があるとのこ

と。

国は、貸付料の算定において、10年間の事業用定期借地を行う場合の最有効使用による評価を不動産鑑定士に依頼し、鑑定士は本地の最有効使用を低層の店舗用地として評価した。今般、相手方が示したボーリング調査資料を鑑定士に提示して、貸付料への影響を確認したところ、鑑定士は「短期間の定期借地の利用においては、撤退を想定して、軽量鉄骨等のコストをかけない建物を建築するため、今回のボーリング調査結果による影響はないと考える。」との回答があったため、国は貸付料の変更は行わない予定（今後、鑑定士から意見書を徴する予定）。

第３　質問事項

（問１）国は、本来売却予定であった土地を相手方の要請を受けて貸付けるものであるが、貸付契約を行う場合、学校法人の事業計画に基づき小学校施設としての用途指定を付して契約する。この契約は賃貸人として、小学校施設という用途で使用収益させる義務が生じるものとなるか。

（問２）学校法人からの軟弱地盤による地盤改良費の支払要請について、国は対応しない方向で考えたいが、その適切な説明振りがあれば伺いたい。

（問３）学校法人は、本年３月１日に国に貸付要望書を提出しているが、昨年10月にボーリング調査を実施して、その調査結果を承知の上で貸付要望書を提出していると思われるため、今になって軟弱地盤について国へ負担を求めるのは無理という説明はできないか。

（問４）交渉の方法として、「軟弱地盤の判明により工事費が嵩み事業計画の遂行に支障があるのであれば、国において措置することも難しいため、無理に本地を借りていただかなくてもよい。」と投げかけることも考えているが、問題点等があれば伺いたい。

（問５）現状で学校法人と契約した場合、国は地盤改良費用を支払わなければならないリスクがあり、その費用見込みもたてられない状態である。このようなリスクある状態での契約は回避したいが、今後、学校法人と交渉する上でよい方法はないか。

（問６）現状で相手方が示した地盤調査データは本地8,770㎡のうち２ヶ所だけであり、これだけでは本地全体の軟弱地盤レベルを判断できるものではないと考えられるが、相手方との交渉に当たり、追加データの要求を行うべきか。

また、これらの調査は、国において実施すべき内容となるものか。

（問７）学校法人が希望する平成28年４月開校のためには、早く契約して着工しなければならない状態であり、学校法人は、貸付料の交渉が長期化して工期が遅れることを「国の責任である。」と主張している。

貸付料が折り合わない以上、契約はできないため国に責任はないと考えるが、今後の交渉において注意すべき点があれば確認したい。

経　緯

H25. 6. 28　学校法人理事長が近畿財務局へ来所。小学校用地として本地の取得を検討しているとのことで、当局は取得要望書の提出等、必要となる手続きについて説明。その際に、売払価格は時価額となり、見積り合わせを行って決定する旨を説明。

H25. 8. 21　学校法人理事長が大阪航空局に来局（財務局同席）し、本地については、学校経営が安定する平成 35 年 3 月頃までは貸付けを受け、その後に購入したいと要請。相談の席で、当局及び航空局は、本地は時価売払いになると説明し、仮に貸付けることができたとしても時価での貸付けとなり、相応の費用負担を要することを説明。

対応方針について、大阪航空局から「現行の国有財産制度で対応できるのであれば、貸付けを検討してもらいたい。」との意向が出され、本省理財局に相談の結果、貸付けを検討するとの指示を受ける。

H25. 9. 2　学校法人から本件の取得要望書（一定期間借受けた後に購入希望）が近畿財務局へ提出される。

（その後、学校法人の大阪府への小学校設置認可申請手続きが順調ではなく、事業の実現性が判断できない状況であったため、当局は学校法人の認可申請の進捗を待つ。）

H26. 4. 28　当局から学校法人にいつまでも待てないと説明したところ、学校法人から、①当初計画していた 26 年 7 月の大阪府私立学校審議会への諮問を本年 12 月に変更したいので、その前提で対応してほしいと要請され、②豊中市との開発協議を急ぐ必要があるため、近畿財務局から豊中市に「学校法人と本財産の契約を締結することを証する」旨の文書を提出してもらいたいとの要請を受ける。

H26. 6. 2　対応について、本省理財局と相談の結果、当局から学校法人に対し、①当局の審査を延長すること、②豊中市に対して、開発行為等に係る手続のみを可能とする「承諾書」を当局から提出すること、③売払いを前提とした貸付けについては協力する旨を回答。

H26. 6. 30　開発行為等の手続きのみを実施可能とする「承諾書」を、豊中市へ提出。

H26. 8. 29　大阪府が学校法人の設置計画書を正式受理し、平成 26 年 12 月定例私立学校審議会での本件諮問に向けて事務を進めることと決定。なお、学校法人が大阪府に提出した資料は、当局の取得要望書の添付書類とするため、写しを提出する旨を指示。事業計画の建物建設費用は 4 億円で計上されている。

H26. 10. 7　当局から学校法人（代理人）に対し、収支計画の見直し等により、本地を即購入することができないか検討を依頼（延納売払い等の方法も説明）。依頼す

る際に、貸付ける場合の貸付料は不動産鑑定士の意見を踏まえて決定され、安価なものではないため、最初から買受けた方が有利ではないかと説明。

H26.10.15　学校法人から当局に対し、関連法人の資産売却や寄付金の増加などについて検討したものの、すぐに収支計画を改善することは不可能であるため、大阪府の審査基準（負債比率 30%未満）に抵触しないで本地を即購入することはできない旨の回答を受ける。その際に、学校法人から、住宅を建てる訳ではないから土地の価格は安くなるはずとの意見が出され、当局は、国の売払価格は土地を最有効使用した価格を算定すると説明。

H26.10.21　学校法人が建築計画を進める上で必要であるとして、本地の２ヶ所（校舎・体育館建設予定箇所）のボーリング調査の実施を要請。大阪航空局は学校法人に 10 月 31 日までの 11 日間の一時貸付を行って要請に対応。

H26.10.31　大阪府が学校法人の設置認可申請書を正式受理。事業計画の建物建設費用４億円に変更はない。

H26.11. 7　学校法人と土壌汚染対策費用の処理方法（有益費による処理）等について打合せ。その席で学校法人からボーリング調査の結果、地盤が軟弱であることが判明したとの口頭説明を受ける（資料の提示なし）。当局は、調査結果により建物建設費用が変動するか確認したところ、学校法人は、変動しないと考えているとの説明。その後、学校法人から地盤調査結果資料等の提示はない。

（大阪府の認可申請受理を受けて、当局は、平成 27 年 3 月に工事着工したいとする森友学園の要請を踏まえ、平成 27 年 2 月 10 日に国有財産近畿地方審議会開催を決定。）

H26.12.17　当局から森友学園に、契約に向けての今後のスケジュール、予定している契約書式等について説明。

H26.12.18　大阪府定例私立学校審議会において、建物建設費用が４億円で賄えるとする根拠が弱いなどの理由から本件小学校設置計画が継続審議とされ、大阪府は、森友学園から追加資料を求めて平成 27 年 1 月中に同審議会の臨時会を開催することと決定。

H27. 1. 9　不動産鑑定士からの貸付料鑑定結果が出たことから、当局が学校法人を訪問し、国の貸付料の概算額を伝える。

H27. 1.27　大阪府私立学校審議会の臨時会において、本件小学校設置計画が以下の条件を付されて「認可適当」の答申を得る。

（条件）「小学校建設に係る工事請負契約の締結状況、寄附金の受入れ状況、詳細なカリキュラム及び入学志願者の出願状況等、開校に向けた進捗状況を、次回以降の当審議会定例会において報告すること。」

なお、学校法人が計画する建物建設費用4億円に変更はない。

H27. 2. 9　学校法人から、貸付料について、コンビニに貸す場合の賃料と同じ考え方はおかしい、10年以内に購入する約束で契約するのだから、貸付料は売買代金に充当されるべきなどとの連絡。当局は従来通りの回答を行う。また、明日の国有財産近畿地方審議会は、貸付料を審議する場ではなく、貸付料は今後の見積り合わせにより決定することを説明。

H27. 2.10　国有財産近畿地方審議会において、本地を学校法人に小学校敷地として売払いを前提とした10年間の事業用定期借地契約（時価貸付）を行うことについて処理適当の答申を得る。

H27. 2.17　学校法人理事長が来局し、貸付料を下げてもらいたいとの要請があったが、当局は貸付料の減額はできない旨を回答し、併せて３月に工事着工したいとする森友学園の要請に応じて２月中に契約できる段取りをした旨を説明し、早期に見積り合わせを行いたいと要請。

H27. 3. 6　学校法人理事長から、土壌汚染対策費を言い値で支払うべきと申し出あり。当局は、何度も説明している事項として、国の基準を踏まえて合意した額しか支払えないと説明。また、学校法人理事長から、契約に疑問があるため弁護士と相談に伺うとの申し出あり。

H27. 3.12　弁護士も同席し、学校法人と打合せ。土壌汚染対策費の言い値での支払いや貸付料の減額要請があったが、当局は従来と同じ説明を繰り返し、学校法人の要請には対応できないとした結果、交渉は物別れになる。

H27. 3.13　学校法人と貸付料の見積り合わせを実施。貸付料の水準は１月に伝えているが、学校法人は相当に低い額での見積書提示を繰り返し、３回で終了。

H27. 3.23　学校法人理事長と弁護士が来局し、学校経営が成り立たないとして、貸付料の減額要請。当局は、貸付料は適正に算定しており、そのような理由での修正には応じられないと説明。

H27. 3.26　学校法人理事長と弁護士が来局し、ボーリング調査結果資料を提示（資料は前日にＦＡＸ送付）され、本地が軟弱地盤であり多額の地盤改良費用が見込まれるとして、貸付料の減額と地盤改良に要する費用の国負担を要請される。

H27. 3.31　学校法人理事長の許可を得て設計業者に連絡し、ボーリング調査結果についてヒアリング。その際に、なぜ地盤改良費用の算出を今作業しているのか確認したところ、大阪府私学審議会の結果を確認してから作業着手するように学校法人理事長から指示を受けたため、算出が遅くなったとの説明を受ける。

【機密性２情報】

【職員限り】

統括官	上席総査官	法務監査官

2015年4月9日
5年（2020年度末まで）
統括法務監査官

《 法令照会 回答 》

軟弱地盤による各種の要請について（１統）

平成27年4月7日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。

なお、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案概要及び対応方針】（貴課作成文書引用）

第１　事案の概要

学校法人に10年間の定期借地による貸付けを予定している事案（概要は、平成26年9月29日付法律相談書ほか記載のとおり、貸付対象土地を「本件土地」という。）について、今般、学校法人からボーリング調査の結果、本地の軟弱地盤が判明したことによる貸付料の減額等の要請があったため、対応について、法律的な観点を含めて相談したいもの。相手方との交渉経緯については別紙のとおり。

第２　状況及び当面の対応方針について

（１）これまでの状況

国は、本地の売却を予定していたが、学校法人から８年程度借受けた後に買受けたいとの要請に応じて10年間の事業用定期借地及び売買予約による処理を行うこととした。

国は、学校法人が大阪府から小学校新設認可が得られることを前提に、学校法人と随意契約による契約を予定しており、認可見込みについては、平成27年1月の大阪府私立学校審議会で認可適当の答申を得たことにより認可見込有りと判断している（大阪府は認可手続きを校舎完成後に行う）。

学校法人は、国及び大阪府へ校舎建設費用を４億円とする事業計画を提出しており、当該費用は、平成26年8月に提出された時点から現段階まで変更されておらず、国及び大阪府は、建設費用４億円の認識のもと各種の手続きを進めてきた。

学校法人は平成28年4月開校のため２月末には国と貸付契約を締結して、すみやかに工事着工したいとしていたが、本年3月12日、貸付料の見積り合わせを行った結果、貸付料が合意できなかった。

その後の3月26日、学校法人が平成26年10月に本地のうち校舎及び体育館建設予定箇所２ヶ所で実施したボーリング調査結果資料を提示し、本地が軟弱地盤であるため貸付料の減額、及び軟弱地盤により小学校建物を建設するため杭の増設等

が必要となるとして、国による工事費の負担を要請。

4月2日、学校法人の同意を得た上で、学校法人が委託する設計業者にヒアリングを行ったところ、校舎の基礎工事について通常の設計より杭の本数を多く必要とする見込みであるが、現在、校舎建物を設計中であるため、詳しい内容を説明できるまで期間を要する（明言は避けられたが、後2ヶ月程度必要とのニュアンスの話があった）ため、現時点で杭の本数や工法等、基礎工事の詳細についての説明はできないとされた。ただし、平成28年4月開校のスケジュールから、校舎の建設工事に先駆けて土壌汚染対策工事に着手したいため、契約は早く行う必要があるとの説明があった。

（2）貸付けを予定する内容

国は本地を貸付けるに当たり小学校施設としての用途指定を付すが、建物の規模や構造、校舎建設場所を国から指定することはなく、これらは相手方が自由に設定できるものである。また、大阪府の小学校設置基準では、校舎の規模については基準があるが、その構造、階数についての基準はない。

本地には土壌汚染と地下埋設物があることが判明しており、これらについては、調査結果資料を事前に学校法人に交付しており、貸付契約後に学校法人が土壌汚染及び地下埋設物除去工事を行った場合、これが土地の価値を向上させる内容であることから、工事費として適切と認められる額を有益費として国から学校法人に支払うこととしている。その場合、土壌汚染等が解消された範囲については、貸付料改定時の貸付料算出及び売却時の土地価格算出の際に減額は行わないこととしている。

（3）貸付料の算出について

国が定めた貸付料は、算定に当たり10年間の事業用定期借地を行う場合の最有効使用による評価を不動産鑑定士に依頼し、鑑定士は本地の最有効使用を低層の店舗用地として評価したものである。

国はこれまで、今回学校法人から提示されたボーリング調査結果資料を認識していなかったため、鑑定士に新たに提示して、貸付料への影響について相談したところ、鑑定士から「短期間の定期借地の利用においては、撤退を想定して、軽量鉄骨等のコストをかけない建物を建築するため、今回のボーリング調査結果による影響はないと考える。」との意見が出された。

この内容を、鑑定士から正式な意見書として徴した上で、ボーリング調査資料の内容を加味して再度検討した結果、貸付料の変更は生じなかったとして整理する予定である。

なお、鑑定士によると、仮に売却価格を評価した場合には、最有効使用が低層の店舗用地とは異なると想定されるため、今回のボーリング調査結果資料が価格の減額要素になったと思われるとのことである。

（4）当面の対応について

学校法人は、国に杭の増設等の地盤対策工事費を負担してもらいたいと要請しているが、校舎の設計が仕上がるまでには時間を要するとして、現時点で具体的な工事方法や請求金額が示されない状況にあるため、軟弱地盤について国が何らかの判断を行うことが困難な状況にある。

その一方で学校法人は、平成28年4月開校のため一刻も早く契約したいと要請しており、国としては、平成28年4月開校に協力する姿勢は堅持したいと考えているため、軟弱地盤の問題を継続的な検討課題としつつ、契約を行う方法を模索したいと考えている。

【照会内容及び回答】

（問１）
国は、本来売却予定であった土地を相手方の要請を受けて貸付けるものであるが、貸付契約を行う場合、学校法人の事業計画に基づき小学校施設としての用途指定を付して契約する。この契約は賃貸人として、小学校施設という用途で使用収益させる義務が生じるものとなるか。

【回答】

1　土地の賃貸人は、目的物（土地）を賃借人に使用収益させる積極的義務、すなわち目的物を引渡したうえで使用・収益に適した状態におく義務を負う[1]（民法第６０１条）。

また、契約当事者間の権利義務は、契約に従って決定されるため、賃貸人においては、契約の目的を達成するために必要な目的物（土地）を提供する義務を負うこととなる。

そのため、本件のように、契約相手方に対し、小学校校舎の建設用地として土地を貸し付けた場合には、当該契約の目的を達成し得る品質の土地を提供する義務が賃貸人にはあることとなる。

但し、賃貸人が、契約の目的（小学校校舎建設用地）に沿った土地の提供義務を負うからといって、常に賃貸人において地盤改良工事を行わなければならないとの結論になるわけではなく、貸付料、売却代金その他契約条件による調整も可能である。

2　なお、以下は補足であるが、農地の賃貸人においては、別段の事情がない限り、その賃貸借契約上当然に、賃借人のため、農業委員会に対する賃借権設定許可申請手続に協力する義務があるものと解する判決がある（最判昭和３５年１０月１１日）。

同判決においては、賃貸人は賃借人に対して、単に土地を引き渡すのみでは足りず、賃貸借契約の目的（使用収益）を達成するために必要な前提要件の充足も含めて、賃貸人の義務とする。

そのため、土地賃貸借契約においては、契約の内容に応じて、賃貸人の義務の内容及び範囲も異なり、賃貸人は賃借人に対して、特に義務を除外される等の事情がない限りにおいて、契約の目的（使用収益）を達成するために必要不可欠な前提要件も充足する必要があると解される。

---

1 新・判例コンメンタール民法７、275頁「三省堂」

（問２）
現時点で、学校法人（設計業者）から本地の軟弱地盤についてヒアリングしたところ「本地に校舎の建設は可能であるが、通常よりも多くの杭を必要とする見込み。」程度の内容しか把握できない。
上記問１の結果、国が本地を貸付けるに当たり、契約の目的を達成できる程度の敷地を学校法人に提供する必要があるとした場合、本地の軟弱地盤は法律的にどのような問題が発生するか。
問題が発生する可能性を踏まえて、今の時点で準備しておくべき内容があれば伺いたい。

【回答】

1　本件において、現時点で寄せられた情報のみでは、本件土地に法律上の「瑕疵」（民法第５５９条、第５７０条）となる程度の地耐力不足の存否及び相手方が主張する杭に関する工事費用を国が負担すべきか否かの判断は、困難であると考える。

なぜなら、相手方から寄せられた情報のみでは、本件土地の地耐力についての一定の情報は得られるとしても、それによって通常の土地と比べてどの程度地耐力が欠け、現状でどのような建物を建築することが可能なのかについて、一概に判断できないからである。

また杭に関する工事が、当該地耐力不足を補うための地盤強化工事として標準的な工法といえるのかについても専門家の意見が必要であるし、特に本件土地においては地中埋設物も存するため、地中埋設物と本件土地の地耐力との関係性についても、専門家の意見は必要であると考える。

そのため、本件土地の地耐力が、現状の資料、情報をもとに、法律上「瑕疵」に該当し、契約締結時の減価要素となるかについての判断はできないが、以下、「瑕疵」に該当すると仮定した場合の問題点について論じる。

2　地耐力不足のために建物建築に不適な土地を売却した場合に、地耐力不足を法律上の「瑕疵」と位置づけ、瑕疵担保責任に基づく契約解除、損害賠償責任又は不法行為に基づく損害賠償責任を認定したものが複数あり、当該判断は妥当なものと考える（東京地裁平成１３年６月２７日付判決、東京高裁平成１３年１２月２６日付判決、前橋地裁沼田支部平成１４年３月１４日判決、京都地裁平成１９年１０月１８日付判決、名古屋高裁平成２２年１月２０日判決、福島地裁郡山支部平成２２年１月２６日付判決）。

この点、不法行為に基づく損害賠償が認定された事案においては、軟弱地盤につき、売主は土地の地耐力に関して、調査したうえで買主に対して説明する信義則上の義務があるとされ、中には、軟弱地盤対策（地盤の安定性、耐久性を確保）を怠って販売したことによる不法行為が認定されたものもある。

そのため、土地の地耐力に関しては、建物建築に不適な土地である場合には、売主は地盤調査を行ったうえで買主に説明し、場合によっては地盤の安定性耐久性を確保する義務（但し、同義務を買主において履行する場合には、売買代金に同履行費用を反映させれば足りる）を負うものと考える。

本件土地の賃貸においても、建物建築を目的としている以上は、本件土地の種類（狭義では小学校校舎建設用地、広義では事業用土地）に応じて、取引通念上通常有する程度の地耐力が不足し、当該建物の建築に不向きな場合には、地盤の調査等したうえで、借主に説明する義務等があり、同義務を履行せずに事業用定期借地権設定契約等を締結したとしても、後に契約解除、損害賠償請求等される可能性があると考える。

3　以上を前提に考えると、本件土地の地耐力が、上記基準に照らして法律上の「瑕疵」に該当すると後に判定され、相手方と締結する貸付契約において、当該「瑕疵」を前提としていない（貸付料においても何ら考慮されていない）ために、そのままでは契約の目的を達成できなかった場合（例：軟弱地盤のため校舎が建たない又は通常の工法では校舎が建たず特殊な工法を必要とした等）には、国に対して契約解除又は損害賠償等の請求をされるおそれがあると考える。

（問３）
上記「事案概要及び対応方針」第２の（４）記載のとおり、国は学校法人の平成 28 年４月開校に協力する姿勢は堅持したいと考えているため、軟弱地盤の問題を継続的な検討課題としつつ、契約を行う方法を模索したいと考えている。
この場合、相手方と交渉を行い、契約までに合意しておくべき内容を整理した上で、必要に応じて契約書の修正又は別途覚書の締結等が必要となると考えるが、検討を進める上で注意すべき点を伺いたい。

【回答】

1　問３の質問の前提について、本件土地の地耐力について貸付料の減価要素とするか否かの判断も含め、契約条件の一部を決定しないままに相手方と契約締結し、その後の調査及び相手方との交渉を経て、最終的な契約条件を相手方と協議のうえで決定するものと理解する。

以下、当該前提のもとに締結が予想される契約内容に応じ、場合を分けて問題点を検討する。

2　まず、貸付料を現時点で全く定めずに貸付契約だけは締結する（貸付料について後日協議する旨定める）場合の問題点を検討する。

この点、契約の主要な要素である貸付料について合意なくしてその他の契約条件のみを合意することとなるため、そもそも貸付契約が成立しているといえるか極め

て疑問であるし、後に協議が整わなかった場合のリスクも極めて高いと考える。

例えば、契約締結後に貸付料の合意が整わずに契約が終了（契約解除なのかそもそも契約が無効なのか法律構成は種々考えられる。）となった場合、本件土地の原状回復（契約に基づき建設した校舎の撤去）の際に、契約相手方との紛争が多分に予想される。

また、相手方からいわれのない損害賠償請求の応訴を余儀なくされる可能性も考えられる（例：国が貸付契約を締結したために、校舎の建設を開始したが、その後不当な国の鑑定結果に基づき契約実現不能となったため、校舎の建設費用、その他得べかりし営業利益を請求するなど）。

3　次に、現時点の予定価格を基準にした貸付料で貸付契約を締結し、後日の調査、協議を踏まえたうえで決定された貸付料を基準にして差額の返還、その他の金銭的調整（有益費その他の名目で減価相当分又は土壌改良費用の返還に応じる等）に応じる場合について、検討する。

この点、契約の主要要素たる貸付料について、一見合意が成立しているようにも思えるが、相手方の主要な関心事である貸付料算定要素（地耐力不足による減価）について、契約締結時には定まっていない点では、上記２の場合と同様である。

そのため、上記２と同様に、契約締結後の契約解除（又は錯誤無効）及び損害賠償請求が予想される。

例えば、国が後の調査で、地耐力不足を減価要素としない旨決定したり、減価要素とするも、相手方が想定していた減価額とは大幅な乖離があった場合には、相手方において、契約の重要要素たる貸付料の算定基準に関して錯誤がある（民法第９５条）、又は契約締結時の国側の説明に誤りがあったため、損害賠償を請求するなどの紛争が考えられる。

4　この点、現時点においては、相手方との間で契約関係になく、相手方の提示する条件を一方的に受諾して貸付契約を締結する義務は国にないため、契約締結上の過失[2]が認められるなどの特殊な状況にない限り、相手方からの不当な要求について拒否することは可能である。

しかし、上記２及び３記載のように、一旦貸付契約を締結した場合には、契約当事者として、契約目的を達成するために相手方に誠実に協力する義務が発生し、相

---

2 契約交渉過程であっても、相手に契約の成立に対する強い信頼を与え、その結果相手方が費用の支出等を行った場合には、その信頼を裏切った当事者は相手方が被った実損害（信頼利益と呼ばれる）を賠償する義務を負うことがあるとされている（契約締結上の過失）。

手方の契約による目的達成に関する期待も、場合によっては法的に保護されるものとなるため、契約に基づき国側も拘束されることとなる。

そのため、事後的事情によって契約の実現が困難となった場合の訴訟等のリスクは、契約が締結されない場合と比べて、一般的に高くなると考えられる（但し、契約締結したからといって、必ずしも相手方の不当な要求に応じなければならないという意味ではないし、契約が締結されていないからといって、契約成立締結直前時期において、不合理な交渉打ち切りが必ずしも許容されるわけでもない。）。

（問４）
学校法人が本地の土壌汚染除去を行った場合には、汚染土壌が処理されたことにより土地の価値向上に繋がることから、工事費を国が負担して有益費として支払うことは十分に合理的と考えるが、一方で今回、学校法人が要求する工事費の負担は、例えば校舎を支える基礎杭が大量に必要となったとしても、それは校舎を支えるための工事費が嵩むということであり、土地価格の向上には繋がらないという考え方もあると思料する。
その場合には、軟弱地盤の要素が土地の貸付料及び将来の売却価格の鑑定評価に盛り込まれる前提で、杭工事等の金額は国で負担する内容ではないとする交渉方法もあると考えるが、交渉を進める上で注意すべき点を伺いたい。

【回答】

1　本問における問題点は、①貸付契約の際の問題点と、②売買契約の際の問題点に分けられるため、以下分けて検討する。

2　貸付契約時の問題点

本問において、そもそも本件土地の地耐力不足について、法律上の「瑕疵」があるのか、相手方が主張する杭工事が本件土地の「瑕疵」を填補するための地盤改良工事として適切であるのかについて現時点において判断が困難である点は、上記問２の回答欄（第１項）に記載したとおりである。

そのため、現時点でこの点について一切考慮せずに貸付契約を締結した場合には、後に相手方から契約解除、損害賠償等の請求の可能性があるのは、上記問２及び３と同様である。

なお、当該リスクを全て除去するためには、本件土地を調査したうえで、相手方と減価額（減価０円も含む）、調整方法について交渉する必要があるが、当該調査、交渉に一定の期間を要するとなれば、相手方の契約目的（平成２８年４月開校予定）が達成不能となることも考えられる。

そのため、本件土地の貸付契約を相手方の契約目的に沿って締結することに主眼を置けば、一定のリスクは受忍せざるを得ないと考えられる（但し、現時点では相手方と貸付契約を締結しているわけではないので、必ずしも相手方の目的達成のた

めに国側が損失を被ってでも契約を締結すべきとの結論に至るわけではない。)。

しかし、一定のリスクを受忍して契約締結する場合であっても、契約の主要要素である貸付料（減価要素も含む）について合意のないまま契約締結する問３の場合と比べて、国側の鑑定意見等の一定の合理的根拠に基づき、地耐力不足についても一定考慮したうえで貸付額を算定し（鑑定士の再意見によって貸付料の減価をしない旨の判断も含む）、相手方の理解を得たうえで貸付料について貸付契約を締結した方が、一概にはいえないものの、契約成立後の紛争リスクは低いものと考える（この点は、あくまでも個人的意見である）。

3　売買契約時の問題点

将来の本件土地の売買の際に、軟弱地盤の要素を土地の売却価格に盛り込んだうえで杭工事の負担を国が負担しないとの点については、相手方が、減価額の相当性も含め、一切の売買条件を理解、納得のうえで契約締結するのであれば、特段の問題点は感じられない。

なぜなら、本件土地の売却価格に減価要素を反映させる以上は、減価要素がある土地そのものを提供すれば買主の義務は債務の本旨に沿った履行があったとみなされ、必ずしも減価要素を補填するための工事費用を国において負担する義務まではないと考えられるためである。

（以上）

民法

（錯誤）

第九十五条　意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。ただし、表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその無効を主張することができない。

（有償契約への準用）

第五百五十九条　この節の規定は、売買以外の有償契約について準用する。ただし、その有償契約の性質がこれを許さないときは、この限りでない。

（売主の瑕疵担保責任）

第五百七十条　売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第五百六十六条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

（賃貸借）

第六百一条　賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

機密性２

平成２７年４月６日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（１）

軟弱地盤による各種の要請について

第１　事案の概要

学校法人に10年間の定期借地による貸付けを予定している事案（概要は、平成26年９月29日付法律相談書ほか記載のとおり）について、今般、学校法人からボーリング調査の結果、本地の軟弱地盤が判明したことによる貸付料の減額等の要請があったため、対応について、法律的な観点を含めて相談したいもの。

相手方との交渉経緯については別紙のとおり。

第２　状況及び当面の対応方針について

（１）これまでの状況

国は、本地の売却を予定していたが、学校法人から８年程度借受けた後に買受けたいとの要請に応じて10年間の事業用定期借地及び売買予約による処理を行うこととした。

国は、学校法人が大阪府から小学校新設認可が得られることを前提に、学校法人と随意契約による契約を予定しており、認可見込みについては、平成27年１月の大阪府私立学校審議会で認可適当の答申を得たことにより認可見込有りと判断している（大阪府は認可手続きを校舎完成後に行う）。

学校法人は、国及び大阪府へ校舎建設費用を４億円とする事業計画を提出しており、当該費用は、平成26年８月に提出された時点から現段階まで変更されておらず、国及び大阪府は、建設費用４億円の認識のもと各種の手続きを進めてきた。

学校法人は平成28年４月開校のため２月末には国と貸付契約を締結して、すみやかに工事着工したいとしていたが、本年３月12日、貸付料の見積り合わせを行った結果、貸付料が合意できなかった。

その後の３月26日、学校法人が平成26年10月に本地のうち校舎及び体育館建設予定箇所２ヶ所で実施したボーリング調査結果資料を提示し、本地が軟弱地盤であるため貸付料の減額、及び軟弱地盤により小学校建物を建設するため杭の増設等が必要となるとして、国による工事費の負担を要請。

４月２日、学校法人の同意を得た上で、学校法人が委託する設計業者にヒアリングを行ったところ、校舎の基礎工事について通常の設計より杭の本数を多く必要とする見込みであるが、現在、校舎建物を設計中であるため、詳しい内容を説明できるまで期間を要する（明言は避けられたが、後２ヶ月程度必要とのニュアンスの話があった）ため、現時点で杭の本数や工法等、基礎工事の詳細についての説明はで

きないとされた。ただし、平成 28 年４月開校のスケジュールから、校舎の建設工事に先駆けて土壌汚染対策工事に着手したいため、契約は早く行う必要があるとの説明があった。

（２）貸付けを予定する内容

国は本地を貸付けるに当たり小学校施設としての用途指定を付すが、建物の規模や構造、校舎建設場所を国から指定することはなく、これらは相手方が自由に設定できるものである。また、大阪府の小学校設置基準では、校舎の規模については基準があるが、その構造、階数についての基準はない。

本地には土壌汚染と地下埋設物があることが判明しており、これらについては、調査結果資料を事前に学校法人に交付しており、貸付契約後に学校法人が土壌汚染及び地下埋設物除去工事を行った場合、これが土地の価値を向上させる内容であることから、工事費として適切と認められる額を有益費として国から学校法人に支払うこととしている。その場合、土壌汚染等が解消された範囲については、貸付料改定時の貸付料算出及び売却時の土地価格算出の際に減額は行わないこととしている。

（３）貸付料の算出について

国が定めた貸付料は、算定に当たり 10 年間の事業用定期借地を行う場合の最有効使用による評価を不動産鑑定士に依頼し、鑑定士は本地の最有効使用を低層の店舗用地として評価したものである。

国はこれまで、今回学校法人から提示されたボーリング調査結果資料を認識していなかったため、鑑定士に新たに提示して、貸付料への影響について相談したところ、鑑定士から「短期間の定期借地の利用においては、撤退を想定して、軽量鉄骨等のコストをかけない建物を建築するため、今回のボーリング調査結果による影響はないと考える。」との意見が出された。

この内容を、鑑定士から正式な意見書として徴した上で、ボーリング調査資料の内容を加味して再度検討した結果、貸付料の変更は生じなかったとして整理する予定である。

なお、鑑定士によると、仮に売却価格を評価した場合には、最有効使用が低層の店舗用地とは異なると想定されるため、今回のボーリング調査結果資料が価格の減額要素になったと思われるとのことである。

（４）当面の対応について

学校法人は、国に杭の増設等の地盤対策工事費を負担してもらいたいと要請しているが、校舎の設計が仕上がるまでには時間を要するとして、現時点で具体的な工事方法や請求金額が示されない状況にあるため、軟弱地盤について国が何らかの判断を行うことが困難な状況にある。

その一方で学校法人は、平成 28 年 4 月開校のため一刻も早く契約したいと要請しており、国としては、平成 28 年 4 月開校に協力する姿勢は堅持したいと考えているため、軟弱地盤の問題を継続的な検討課題としつつ、契約を行う方法を模索したいと考えている。

第３　質問事項

（問１）国は、本来売却予定であった土地を相手方の要請を受けて貸付けるものであるが、貸付契約を行う場合、学校法人の事業計画に基づき小学校施設としての用途指定を付して契約する。この契約は賃貸人として、小学校施設という用途で使用収益させる義務が生じるものとなるか。

（問２）現時点で、学校法人（設計業者）から本地の軟弱地盤についてヒアリングしたところ「本地に校舎の建設は可能であるが、通常よりも多くの杭を必要とする見込み。」程度の内容しか把握できない。

上記問１の結果、国が本地を貸付けるに当たり、契約の目的を達成できる程度の敷地を学校法人に提供する必要があるとした場合、本地の軟弱地盤は法律的にどのような問題が発生するか。

問題が発生する可能性を踏まえて、今の時点で準備しておくべき内容があれば伺いたい。

（問３）上記第２の（４）記載のとおり、国は学校法人の平成 28 年 4 月開校に協力する姿勢は堅持したいと考えているため、軟弱地盤の問題を継続的な検討課題としつつ、契約を行う方法を模索したいと考えている。

この場合、相手方と交渉を行い、契約までに合意しておくべき内容を整理した上で、必要に応じて契約書の修正又は別途覚書の締結等が必要となると考えるが、検討を進める上で注意すべき点を伺いたい。

(参考：口頭質問)

(問１) 学校法人が本地の土壌汚染除去を行った場合には、汚染土壌が処理されたことにより土地の価値向上に繋がることから、工事費を国が負担して有益費として支払うことは十分に合理的と考えるが、一方で今回、学校法人が要求する工事費の負担は、例えば校舎を支える基礎杭が大量に必要となったとしても、それは校舎を支えるための工事費が嵩むということであり、土地価格の向上には繋がらないという考え方もあると思料する。

その場合には、軟弱地盤の要素が土地の貸付料及び将来の売却価格の鑑定評価に盛り込まれる前提で、杭工事等の金額は国で負担する内容ではないとする交渉方法もあると考えるが、交渉を進める上で注意すべき点を伺いたい。

経　緯

H25. 6. 28　学校法人理事長が近畿財務局へ来所。小学校用地として本地の取得を検討しているとのことで、当局は取得要望書の提出等、必要となる手続きについて説明。その際に、売払価格は時価額となり、見積り合わせを行って決定する旨を説明。

H25. 7. 2　学校法人（代理人）に本地の土地履歴調査報告書、地下埋設物調査報告書、土壌汚染調査報告書を貸与。土地履歴調査報告書には、本地内のボーリング調査データはないものの、周辺の地質概要と土地利用履歴等が記載されている。

H25. 8. 21　学校法人理事長が大阪航空局に来局（財務局同席）し、本地については、学校経営が安定する平成 35 年 3 月頃までは貸付けを受け、その後に購入したいと要請。相談の席で、当局及び航空局は、本地は時価売払いになると説明し、仮に貸付けることができたとしても時価での貸付けとなり、相応の費用負担を要することを説明。

対応方針について、大阪航空局から「現行の国有財産制度で対応できるのであれば、貸付けを検討してもらいたい。」との意向が出され、本省理財局に相談の結果、貸付けを検討するとの指示を受ける。

H25. 9. 2　学校法人から本件の取得要望書（一定期間借受けた後に購入希望）が近畿財務局へ提出される。

（その後、学校法人の大阪府への小学校設置認可申請手続きが順調ではなく、事業の実現性が判断できない状況であったため、当局は学校法人の認可申請の進捗を待つ。）

H26. 4. 28　当局から学校法人にいつまでも待てないと説明したところ、学校法人から、①当初計画していた 26 年 7 月の大阪府私立学校審議会への諮問を本年 12 月に変更したいので、その前提で対応してほしいと要請され、②豊中市との開発協議を急ぐ必要があるため、近畿財務局から豊中市に「学校法人と本財産の契約を締結することを証する」旨の文書を提出してもらいたいとの要請を受ける。

H26. 6. 2　対応について、本省理財局と相談の結果、当局から学校法人に対し、①当局の審査を延長すること、②豊中市に対して、開発行為等に係る手続のみを可能とする「承諾書」を当局から提出すること、③売払いを前提とした貸付けについては協力する旨を回答。

H26. 6. 30　開発行為等の手続きのみを実施可能とする「承諾書」を、豊中市へ提出。

H26. 8. 29　大阪府が学校法人の設置計画書を正式受理し、平成 26 年 12 月定例私立学校審議会での本件諮問に向けて事務を進めることと決定。なお、学校法人が大阪府に提出した資料は、当局の取得要望書の添付書類とするため、写しを提出す

る旨を指示。事業計画の建物建設費用は4億円で計上されている。

H26.10.7　当局から学校法人（代理人）に対し、収支計画の見直し等により、本地を即購入することができないか検討を依頼（延納売払い等の方法も説明）。依頼する際に、貸付ける場合の貸付料は不動産鑑定士の意見を踏まえて決定され、安価なものではないため、最初から買受けた方が有利ではないかと説明。

H26.10.15　学校法人から当局に対し、関連法人の資産売却や寄付金の増加などについて検討したものの、すぐに収支計画を改善することは不可能であるため、大阪府の審査基準（負債比率 30%未満）に抵触しないで本地を即購入することはできない旨の回答を受ける。その際に、学校法人から、住宅を建てる訳ではないから土地の価格は安くなるはずとの意見が出され、当局は、国の売払価格は土地を最有効使用した価格を算定すると説明。

H26.10.21　学校法人が建築計画を進める上で必要であるとして、本地の２ヶ所（校舎・体育館建設予定箇所）のボーリング調査の実施を要請。大阪航空局は学校法人に10月31日までの11日間の一時貸付を行って要請に対応。

H26.10.31　大阪府が学校法人の設置認可申請書を正式受理。事業計画の建物建設費用4億円に変更はない。

H26.11.7　学校法人と土壌汚染対策費用の処理方法（有益費による処理）等について打合せ。その席で学校法人からボーリング調査の結果、地盤が軟弱であることが判明したとの口頭説明を受ける（資料の提示なし）。当局は、調査結果により建物建設費用が変動するか確認したところ、学校法人は、変動しないと考えているとの説明。その後、学校法人から地盤調査結果資料等の提示はない。

（大阪府の認可申請受理を受けて、当局は、平成27年3月に工事着工したいとする森友学園の要請を踏まえ、平成27年2月10日に国有財産近畿地方審議会開催を決定。）

H26.12.17　当局から森友学園に、契約に向けての今後のスケジュール、予定している契約書式等について説明。

H26.12.18　大阪府定例私立学校審議会において、建物建設費用が4億円で賄えるとする根拠が弱いなどの理由から本件小学校設置計画が継続審議とされ、大阪府は、森友学園から追加資料を求めて平成27年1月中に同審議会の臨時会を開催することと決定。

H27.1.9　不動産鑑定士からの貸付料鑑定結果が出たことから、当局が学校法人を訪問し、国の貸付料の概算額を伝える。

H27.1.27　大阪府私立学校審議会の臨時会において、本件小学校設置計画が以下の条件を付されて「認可適当」の答申を得る。

（条件）「小学校建設に係る工事請負契約の締結状況、寄附金の受入れ状況、詳細なカリキュラム及び入学志願者の出願状況等、開校に向けた進捗状況を、次回以降の当審議会定例会において報告すること。」
なお、学校法人が計画する建物建設費用4億円に変更はない。

H27. 2. 9　学校法人から、貸付料について、コンビニに貸す場合の賃料と同じ考え方はおかしい、10年以内に購入する約束で契約するのだから、貸付料は売買代金に充当されるべきなどとの連絡。当局は従来通りの回答を行う。また、明日の国有財産近畿地方審議会は、貸付料を審議する場ではなく、貸付料は今後の見積り合わせにより決定することを説明。

H27. 2.10　国有財産近畿地方審議会において、本地を学校法人に小学校敷地として売払いを前提とした10年間の事業用定期借地契約（時価貸付）を行うことについて処理適当の答申を得る。

H27. 2.17　学校法人理事長が来局し、貸付料を下げてもらいたいとの要請があったが、当局は貸付料の減額はできない旨を回答し、併せて３月に工事着工したいとする森友学園の要請に応じて２月中に契約できる段取りをした旨を説明し、早期に見積り合わせを行いたいと要請。

H27. 3. 6　学校法人理事長から、土壌汚染対策費を言い値で支払うべきと申し出あり。当局は、何度も説明している事項として、国の基準を踏まえて合意した額しか支払えないと説明。また、学校法人理事長から、契約に疑問があるため弁護士と相談に伺うとの申し出あり。

H27. 3.12　弁護士も同席し、学校法人と打合せ。土壌汚染対策費の言い値での支払いや貸付料の減額要請があったが、当局は従来と同じ説明を繰り返し、学校法人の要請には対応できないとした結果、交渉は物別れになる。

H27. 3.13　学校法人と貸付料の見積り合わせを実施。貸付料の水準は１月に伝えているが、学校法人は相当に低い額での見積書提示を繰り返し、３回で終了。

H27. 3.23　学校法人理事長と弁護士が来局し、学校経営が成り立たないとして、貸付料の減額要請。当局は、貸付料は適正に算定しており、そのような理由での修正には応じられないと説明。

H27. 3.26　学校法人理事長と弁護士が来局し、ボーリング調査結果資料を提示（資料は前日にＦＡＸ送付）され、本地が軟弱地盤であり多額の地盤改良費用が見込まれるとして、貸付料の減額と地盤改良に要する費用の国負担を要請される。

H27. 3.31　学校法人理事長の同意を得て設計業者に連絡し、ボーリング調査結果について確認。その際に、なぜ地盤改良費用の算出を今作業しているのか確認したと

ころ、大阪府私学審議会の結果を確認してから作業着手するように学校法人理事長から指示を受けたため、算出が遅くなったとの説明を受ける。

H27. 4. 2　設計業者が来局。状況をヒアリングしたところ、校舎の基礎工事について通常の設計より杭の本数を多く必要とする見込みであるが、現在、校舎建物を設計中であるため、詳しい内容を説明できるまで期間を要すると説明された（明言は避けられたが後２ヶ月程度必要とのニュアンスの話があった）。

【機密性２情報】

【職員限り】

統括官	上席監査官	法務監査官

2015年4月20日
5年（2020年度末まで）
統括法務監査官

《 法令照会 回答 》

定期借地契約にかかる特約条項の追加について（１統）

平成27年4月17日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。

なお、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案概要】（貴課作成文書引用）

第１　事案の概要

学校法人に10年間の定期借地による貸付けを予定している事案（概要は、平成26年９月29日付法律相談書ほか記載のとおり）について、今般、学校法人からボーリング調査の結果、本地が軟弱地盤であるとして貸付料の減額要請と国において基礎杭の増設工事費等を負担してもらいたいと要請された。

対応について、国は、軟弱地盤の要素を貸付料及び将来の売払時の鑑定評価に適切に反映させる一方で、軟弱地盤対策の工事費の負担はできないとして学校法人と交渉しているところ。

後日の紛争回避のため、定期借地契約書と売買予約契約書に特約条項を盛り込みたいと考えているため、契約書のリーガルチェックを依頼するもの。

【照会事項と回答】

（問１）別案のとおり「定期借地契約書（国有財産有償貸付合意書）」第30条及び「国有財産売買予約契約書」第４条第４項に条項を付加したのでリーガルチェックをお願いしたい。

（回答）別紙にコメント、修正を加えたうえで回答する。

（問２）学校法人は、今から契約書を変更できるのであれば、学校法人が有利になる形で別の条文の追加・修正を要求してくる可能性がある。この場合、国が容認できない修正案が出されると思われるため、これ以上交渉を長期化させたくないことから、現状の各種契約書を変更せずに契約を締結することも考えているところ。

契約書の修正を行わない場合、国が軟弱地盤対策の工事費の負担を行わないことは、定期借地契約書第20条第５項により、対応は可能なものと考えているが如何か。

(回答) 貸付物件の地耐力について、有益費償還、瑕疵担保責任等の国の重大責任を免除する内容につき、契約書に明記しないことはリスクが高いものと考える。

(以上)

別紙様式第１号（定期借地、用途指定、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 学校法人森友学園（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２項の規定に基づく事業用定期借地権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 27 年〇月〇日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

（貸付財産）

第１条　貸付対象たる国有財産は、次のとおり（以下、「貸付財産」という。）。

所在地	区分	数量（㎡）	備考
豊中市野田町 1501 番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第２条　貸付期間は、平成 27 年〇月〇日から平成 37 年〇月〇日までの 10 年間とする。

（本契約の目的）

第３条　本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第 23 条第２項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

２　本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。

３　本件契約は、法第３条から第８条、並びに法第 13 条及び法第 18 条、民法第 619 条の適用はない。

（買受けの特約）

第４条　乙は、第２条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、貸付財産を甲から買受けることができるものとする。

２　前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。

３　乙が、第１項に基づき貸付財産を甲から買受ける場合には、乙は第 20 条第１項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

（土壌汚染及び地下埋設物）

第５条　乙は、平成 26 年 11 月 7 日及び平成 26 年 12 月 17 日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書　平成 21 年 8 月」、「平成 21 年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（0A301）平成 22 年 1 月」、「大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染概況調査業務報告書　平成 23

コメント[1]: 本文の引用が本契約となっているので合意書→契約書にしてもいいかもしれません。別にこのままでも間違いではないですが

コメント[2]: コメント18ご参照

年11月」、「平成23年度大阪国際空港場外用地（OA301）土壌汚染深度方向調査業務報告書　平成24年2月」（以下「本件報告書等」という。）に記載の地下埋設物の存在及び土壌汚染の存在等を了承するものとする。

2　乙は、前項の内容に加えて、貸付財産のうち一部 471.875 ㎡が、豊中市より土壌汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。

3　乙は、前2項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保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等を行わないことを、甲に対して約する。

（土壌汚染除去等費用）

第6条　乙が、前条第1項記載の土壌汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用の全部又は一部は有益費とする。

2　第20条第5項の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

3　甲は、前項の規定にかかわらず、甲が返還すべき有益費の金額算定につき、本契約終了前においても、貸付財産価格増加の現存額算定の基準時期を指定したうえで、前項と同様の方法により甲が乙に返還すべき有益費の額を定めることができる。但し、同金員の返還時期及び返還方法は、甲が指定し、同金員に対しては、返還時期までの利息及び遅延損害金は付さないこととする。

4　前2項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

5　第2項の返還時期につき、相当の期限を付する必要が生じた場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。

6　第1項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする土壌汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

（契約保証金）

第7条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金（貸付料年額）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、本契約終了後、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、本契約終了後、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３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、乙が第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第４項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第１項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。

8　乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第４項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

（貸付料）

第８条　貸付料は、平成27年○月○日から平成30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27年　月　日至平成28年　月　日	○円	
第２年次	自平成28年　月　日至平成29年　月　日	○円	
第３年次	自平成29年　月　日至平成30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　前項に規定する甲の定める貸付料算定基準は、財務省通達「平成13年３月30日付財理第1308号　普通財産貸付事務要領」に基づくものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

4　第２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、第２項の規定を準用する。

（貸付料の納付）

第９条　乙は、第８条第１項に定める貸付料を、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	納入告知書の指定期日	
	第２回	○円	平成27年４月30日	
	第３回	○円	平成27年５月20日	
	第４回	○円	平成27年６月20日	
	第５回	○円	平成27年７月20日	
	第６回	○円	平成27年８月20日	
	第７回	○円	平成27年９月20日	
	第８回	○円	平成27年10月20日	
	第９回	○円	平成27年11月20日	
	第10回	○円	平成27年12月20日	
	第11回	○円	平成28年１月20日	

	第12回	0円	平成28年2月20日	
	計	0円		
第二年次	第1回	0円	平成28年3月20日	
	第2回	0円	平成28年4月30日	
	第3回	0円	平成28年5月20日	
	第4回	0円	平成28年6月20日	
	第5回	0円	平成28年7月20日	
	第6回	0円	平成28年8月20日	
	第7回	0円	平成28年9月20日	
	第8回	0円	平成28年10月20日	
	第9回	0円	平成28年11月20日	
	第10回	0円	平成28年12月20日	
	第11回	0円	平成29年1月20日	
	第12回	0円	平成29年2月20日	
	計	0円		
第三年次	第1回	0円	平成29年3月20日	
	第2回	0円	平成29年4月30日	
	第3回	0円	平成29年5月20日	
	第4回	0円	平成29年6月20日	
	第5回	0円	平成29年7月20日	
	第6回	0円	平成29年8月20日	
	第7回	0円	平成29年9月20日	
	第8回	0円	平成29年10月20日	
	第9回	0円	平成29年11月20日	
	第10回	0円	平成29年12月20日	
	第11回	0円	平成30年1月20日	
	第12回	0円	平成30年2月20日	
	計	0円		

2　前項の規定は、第８条第２項（同条第４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10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８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。

（指定用途）

第11条　乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び

コメント[3]: 使用用途が全く記載されていませんので、気になりますので、要旨だけでも入れた方がいいかと思います。

工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のと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。

（指定期日）

第12条　乙は、平成28年3月31日までに一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

（貸付料の延滞金）

第13条　乙は、甲が定める納付期限までに、第9条に基づく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14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7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を第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と相殺するときは、甲は、先ず未経過期間に係る貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

（使用上の制限）

第15条　乙は、貸付財産について第11条に規定する使用目的、利用計画及び事業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。

（財産保全義務）

第16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。

（実地調査等）

第17条　甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考とな

るべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2　甲は、乙の第11条、第12条、又は第15条に規定する指定用途、履行条件用途指定の遵守履行状況、その他貸付財産の現況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3　乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年4月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4　乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

コメント[4]: 用途指定の履行という表現が少し違和感があります。用途指定→遵守、12条の期日指定→貸付条件の遵守でしょうか。

（違約金）

第18条　乙は、第8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、甲に支払わねばならない。

(1)　第12条、第15条第1項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11条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8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（前項第3号を除く。）は、第8条第2項又は第4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　乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は第22条第3項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

コメント[5]: 同条の括弧内は、具体的数字を入れるということで間違いないですね。

コメント[6]: 以前にも指摘したと思いますが、このように規定していても、損害賠償の予定と解釈される可能性はあると思います（記載の訂正を求める趣旨ではなく、単なる意見です）。

（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には、本契約を解除することができる。

2　甲は、乙が第12条に定める期日までに、一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得ることができず、第11条に定める用途に供することができないときは、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。

3　甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、第1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)　法人等その他団体（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

コメント[7]: 前項の規定にかかわらずということは1項は催告解除（甲は乙に催告したうえで解除）でしょうか。その旨1項に明記がありません。特に1項に催告を要する旨を記載しない場合には、「前項の規定にかかわらず」との記載は不要でしょう。

コメント[8]: 1つ前のコメントと同じ

コメント[9]: 法人等の役員等と等が重複していましたので

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

(6) 貸付財産を物件を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に使用したとき

4 甲は、前２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。

7 乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の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。

（原状回復）

第 20 条 乙は、第２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、その他本契約が終了したときは、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工作物及び甲が本契約終了時において残置不要と判断した地盤改良のために乙が埋設した杭等一切の造作を除去し、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条に定めたる貸付期間のが満了する日又は前条第７項の乙の契約解除日のの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、甲の承諾を得なければならない。

3 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及び第１８条第１項第３号に定める違約金を乙に請求するものとするできる。

4 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。

5 本契約は、法第 23 条第２項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２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、建物貸付財産上に乙が建築した建物その他一切の工作物、造作等を買い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うことができない。

（貸付料滞納時の強制執行）

コメント [10]: 仮付物件→貸付財産に統一しました。

コメント [11]: 第１項による解除の場合には、甲が損害賠償を負担する場合があるようにも読めますが、大丈夫でしょうか？第１項は、あくまでも乙の債務不履行による解除の場合なので。

コメント [12]: 乙の債務不履行解除の場合に甲の損害を賠償する責任があるのは、第３項に規定していいのでしょうか？第１項から第３項まで必要なのでは？

コメント [13]: 無条件で乙が解除ということで大丈夫でしょうか。甲の承諾を得てとするかは不要でしょうか？

コメント [14]: 本件では、貸付財産上の建物を第三者に貸付してもよかったでしょうか？
あと報告内容として、乙の契約解除予定日なども必要なのではないでしょうか？
契約解除にあたって、乙が甲に報告し甲が承諾する事項等は他にはなかったでしょうか？

コメント [15]: 一つ上のコメントと同じ。

コメント [16]: 甲の承諾までは不要でしょうか？

コメント [17]: ここにいれてもいいですが大事なことなので特約にまとめました。ここに入れるとしたら、本契約において定めるものの他を入れる必要があります。

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。

（貸付料の清算）

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　甲は、本契約の解除により、乙が第 18 条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき甲に対して支払うべき金銭金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第 1 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　乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第７条第７項又は前条第３項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（延滞金の算定）

第 24 条　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	元本金額×5%【延滞金利率】×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

コメント【10】: 元本、延滞金起算日の定義が不明です。

（本契約にかかる日割計算）

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。

（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。

（公正証書の作成費用）

第 27 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28条　乙は、本契約締結後、速やかに公正証書を作成し、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29条　本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

（地盤調査結果に関する特約）

第30条　甲及び乙は、第８条の貸付料が、平成27年４月２日に乙が甲に提出した「（仮称）M学園小学校新築工事地盤調査報告書」記載の調査結果及び本書作成時点における貸付財産の地盤の現況を踏まえて算出した適切な貸付料であり、貸付財産の地盤の地耐力は、既に減価要素として同貸付料に適切に反映されていることを、確認する。~~内容を認識した上で、貸付料を算定するものとする。~~

２　乙は、貸付財産の地耐力その他地盤状況を理由として、瑕疵担保責任に基づく契約解除、損害賠償、貸付料の減免、その他如何なる名目においても甲に対して財産上の請求を一切行うことができない。

３　乙は、貸付財産の地盤整備・改良工事、校舎建設工事その他貸付財産における一切の工事等に起因して第三者に対して損害を与えた場合は、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、甲は乙に求償することができる。

~~２~~４　乙が~~本地~~貸付財産の~~に~~関して、地盤対策の~~に~~関する整備、改良等の工事を~~を~~実施した場合でも、乙は、同当該工事費用その他費用につき~~ついて~~、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、甲に対して財産上の請求を一切行うことができない。

（その他有益費等の放棄）

第31条　乙は、本契約において甲が乙に対して支払うことを約するものを除き、貸付財産に関して乙が支出した必要費及び有益費等につき、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

（本契約の効力）→ 4/20 費詰照会を受け、回答

第32条　本契約は、平成　　年　　月　　日までに、事業用定期借地権の設定を目的とする本契約と内容において同一の公正証書が乙の費用にて作成されることを停止条件として効力を生じる。

平成２７年　　月　　日

貸付人　国

契約担当官　近畿財務局長　○○○○　　印

コメント[19]: 公正証書をまかないと事業用定期借地契約に基づく一切の有利条件の恩恵を受けられないので、国にとって不利となります。そのため、公正証書を設けることが必須条件となりますが、公正証書作成の段取りは大丈夫でしょうか？
また、売買予約の契約書もあくまでも事業用定期借地契約とセットとする必要がありますが、段取りは大丈夫でしょうか。

コメント[20]: あくまでも調査報告書において予見できる範囲での地盤の脆弱性についてしか契約ではカバーできません。予想外の脆弱性の問題が後日発見した場合には、相手方からの請求を１００％免責できるとは限らないことにご留意ください。

借受人　住所　大阪市淀川区塚本一丁目６番２５号
　　氏名　学校法人　森友学園　　理事長　ＯＯＯＯ　　印

国有財産売買予約契約書

国（以下「甲」という。）と学校法人森友学園（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成 27 年〇月〇日付　第〇〇号により国有財産有償貸付合意書書（以下「本件合意書」という。）を締結作成した下記物件（以下「本物件」という。）について、以下の条項により国有財産の売買予約契約書を締結する。

なお、本件合意書については、本件合意書に記載する条項を内容と同内容のする事業用定期借地契約書（以下「本件事業用定期借地契約」という。）を別途公正証書により締結作成する予定である。

記

物件の表示

所　在　地　　豊中市野田町 1501 番

区分・数量　　土地・8,770.43 ㎡

第１条　甲と乙は、本物件につき、次条以下及び別紙「国有財産売買契約書」に記載する売買条件にて、本売買予約契約を締結する。

第２条　本売買予約契約の売買予約完結権は、甲及び乙がそれぞれ有するものとし、甲又は乙の予約完結権の行使の意思表示があったときは、相手方の何らの意思表示なしに、当然に別紙「国有財産売買契約書」記載の売買契約が成立するものとする。

２　予約完結権は、甲においては、本件合意書第２条に定める貸付期間を満了した平成〇年〇月〇日に行使しなければならないものとする。

３　予約完結権は、乙においては、本件合意書第２条に定める貸付期間内（平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日）に行使しなければならないものとする。

４　甲及び乙の予約完結権は、前２項の行使期間内に行使のないときは消滅し、本売買予約契約は、失効する。

５　甲及び乙は、第１項の予約完結権の意思表示を行う際には、書面をもって行わなければならない。

６　甲及び乙は、第１項の予約完結権を、第三者に譲渡、担保設定等行ってはならない。

第３条　本売買予約契約書作成に至った経緯については、下記のとおりであることを、甲及び乙は、相互に確認する。

記

乙は、本物件の取得を希望し、甲と交渉を重ねてきたが、本物件に関しては、売払いが原則となるところ、乙の強い要望により、別途賃貸期間１０年の事業用定期借地契約を締結したうえで、同賃貸期間内に乙において売買予約完結権を行使し、本物件の売買契約を成立させるために本売買予約契約を作成することとなった。

第４条　本売買予約契約に基づき乙が本財産を買受ける価格は、甲又は乙が予約完結権を行使する時点の更地価格とし、財務省通達「平成 13 年 3 月 30 日付財理第 1317 号　国有財産評価基準について」に基づき算定するものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、予約完結権行使時点の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

２　前項の更地価格とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着がない土地の価格とし、借地権割合の控除も行わない価格とする。

３　第１項に定める価格は別紙「国有財産売買契約書」第２条に記載する。

４　甲は、第１項に定める買受価格の算定の際には、~~本財産を評価する際に、本財産~~本物件の算定時における地盤の要素現況を価格要素として考慮する~~した。価格を算定するものとする。~~

第５条　第２条の予約完結権の行使によって成立する売買条件は、本書に定めるもののほか、別紙「国有財産売買契約書」記載のとおりとする。

２　甲及び乙が予約完結権を行使する時点において、重大な事情の変化等により、本売買予約契約書及び別紙「国有財産売買契約書」記載の売買条件について変更する必要が生じた場合には、甲及び乙は、誠実に協議してこれに対応することとする。

第６条　乙が本件合意書第２条に定める貸付期間内（平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日）に本物件の予約完結権を行使しなかった場合には、乙は、甲の請求により、本売買予約契約に基づく違約金（違約罰）として金〇円（本書作成時の本物件の時価額の１割相当額）の違約金~~（違約罰）~~を、本件合意書に定める違約金その他金員とは別に、甲に支払う。

第７条　乙において、別途締結する本件合意書及び予定の本件事業用定期借地契約のに定めた賃貸期間満了前に、本売買予約契約書第２条に定めた予約完結権を行使した場合には、本件合意書及び本件事業用定期借地契約については、甲及び乙の合意によって解除したものとみなすこととする。

第８条　本件合意書冒頭で平成〇年〇月〇日までに締結するとしている公正証書による本件事業用定期借地契約が締結できなかった場合には、本売買予約契約は失効する。

第９条　本売買予約契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

第10条　本売買予約契約に関して疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

本契約の成立を証するため、本書２通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その１通を保有する。

平成２７年　　月　　日

（甲）国　契約担当官　近畿財務局長　　〇〇〇〇　　印

（乙）学校法人　森友学園　　理事長　　〇〇〇〇　　印

機密性２

平成２７年４月１７日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（１）

特約条項の追加について（リーガルチェック依頼）

第１　事案の概要

学校法人に 10 年間の定期借地による貸付けを予定している事案（概要は、平成 26 年９月 29 日付法律相談書ほか記載のとおり）について、今般、学校法人からボーリング調査の結果、本地が軟弱地盤であるとして貸付料の減額要請と国において基礎杭の増設工事費等を負担してもらいたいと要請された。

対応について、国は、軟弱地盤の要素を貸付料及び将来の売払時の鑑定評価に適切に反映させる一方で、軟弱地盤対策の工事費の負担はできないとして学校法人と交渉しているところ。

後日の紛争回避のため、定期借地契約書と売買予約契約書に特約条項を盛り込みたいと考えているため、契約書のリーガルチェックを依頼するもの。

第２　依頼事項

（問１）別案のとおり「定期借地契約書（国有財産有償貸付合意書）」第 30 条及び「国有財産売買予約契約書」第４条第４項に条項を付加したのでリーガルチェックをお願いしたい。

（問２）学校法人は、今から契約書を変更できるのであれば、学校法人が有利になる形で別の条文の追加・修正を要求してくる可能性がある。この場合、国が容認できない修正案が出されると思われるため、これ以上交渉を長期化させたくないことから、現状の各種契約書を変更せずに契約を締結することも考えているところ。

契約書の修正を行わない場合、国が軟弱地盤対策の工事費の負担を行わないことは、定期借地契約書第 20 条第５項により、対応は可能なものと考えているが如何か。

別紙様式第１号（定期借地、用途指定、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 学校法人森友学園（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２項の規定に基づく事業用定期借地権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 27 年〇月〇日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

（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
豊中市野田町 1501 番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第２条　貸付期間は、平成 27 年〇月〇日から平成 37 年〇月〇日までの 10 年間とする。

（本契約の目的）

第３条　本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第 23 条第２項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

２　本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。

３　本件契約は、法第３条から第８条、並びに法第 13 条及び法第 18 条、民法第 619 条の適用はない。

（買受けの特約）

第４条　乙は、第２条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、貸付財産を甲から買受けることができるものとする。

２　前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。

３　乙が、第１項に基づき貸付財産を甲から買受ける場合には、乙は第 20 条第１項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

（土壌汚染及び地下埋設物）

第５条　乙は、平成 26 年 11 月 7 日及び平成 26 年 12 月 17 日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書　平成 21 年 8 月」、「平成 21 年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（0A301）平成 22 年 1 月」、「大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染概況調査業務報告書　平成 23

年11月」、「平成23年度大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染深度方向調査業務報告書　平成24年2月」（以下「本件報告書等」という。）に記載の地下埋設物の存在及び土壌汚染の存在等を了承するものとする。

2　乙は、前項の内容に加えて、貸付財産のうち一部 471.875 ㎡が、豊中市より土壌汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。

3　乙は、前2項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保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等を行わないことを、甲に対して約する。

（土壌汚染除去等費用）

第6条　乙が、前条第1項記載の土壌汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

2　第20条第5項の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

3　甲は、前項の規定にかかわらず、甲が返還すべき有益費の金額算定につき、本契約終了前においても、貸付財産価格増加の現存額算定の基準時期を指定したうえで、前項と同様の方法により甲が乙に返還すべき有益費の額を定めることができる。但し、同金員の返還時期及び返還方法は、甲が指定し、同金員に対しては、返還時期までの利息及び遅延損害金は付さないこととする。

4　前2項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

5　第2項の返還時期につき、相当の期限を付する必要が生じた場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。

6　第1項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする土壌汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

（契約保証金）

第7条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金（貸付料年額）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、本契約終了後、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、本契約終了後、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３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、乙が第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第４項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第１項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。

8　乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第４項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

（貸付料）

第８条　貸付料は、平成27年○月○日から平成30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27年　月　日至平成28年　月　日	○円	
第２年次	自平成28年　月　日至平成29年　月　日	○円	
第３年次	自平成29年　月　日至平成30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　前項に規定する甲の定める貸付料算定基準は、財務省通達「平成13年３月30日付財理第1308号　普通財産貸付事務要領」に基づくものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

4　第２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、第２項の規定を準用する。

（貸付料の納付）

第９条　乙は、第８条第１項に定める貸付料を、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	納入告知書の指定期日	
	第２回	○円	平成27年４月30日	
	第３回	○円	平成27年５月20日	
	第４回	○円	平成27年６月20日	
	第５回	○円	平成27年７月20日	
	第６回	○円	平成27年８月20日	
	第７回	○円	平成27年９月20日	
	第８回	○円	平成27年10月20日	
	第９回	○円	平成27年11月20日	
	第10回	○円	平成27年12月20日	
	第11回	○円	平成28年１月20日	

	第12回	○円	平成28年2月20日	
	計	○円		
第二年次	第1回	○円	平成28年3月20日	
	第2回	○円	平成28年4月30日	
	第3回	○円	平成28年5月20日	
	第4回	○円	平成28年6月20日	
	第5回	○円	平成28年7月20日	
	第6回	○円	平成28年8月20日	
	第7回	○円	平成28年9月20日	
	第8回	○円	平成28年10月20日	
	第9回	○円	平成28年11月20日	
	第10回	○円	平成28年12月20日	
	第11回	○円	平成29年1月20日	
	第12回	○円	平成29年2月20日	
	計	○円		
第三年次	第1回	○円	平成29年3月20日	
	第2回	○円	平成29年4月30日	
	第3回	○円	平成29年5月20日	
	第4回	○円	平成29年6月20日	
	第5回	○円	平成29年7月20日	
	第6回	○円	平成29年8月20日	
	第7回	○円	平成29年9月20日	
	第8回	○円	平成29年10月20日	
	第9回	○円	平成29年11月20日	
	第10回	○円	平成29年12月20日	
	第11回	○円	平成30年1月20日	
	第12回	○円	平成30年2月20日	
	計	○円		

2　前項の規定は、第8条第2項（同条第4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10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8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。

（指定用途）

第11条　乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び

工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のと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。

（指定期日）

第 12 条　乙は、平成 28 年３月 31 日までに一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

（貸付料の延滞金）

第 13 条　乙は、甲が定める納付期限までに、第９条に基づく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 14 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７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を第 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と相殺するときは、甲は、先ず未経過期間に係る貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

（使用上の制限）

第 15 条　乙は、貸付財産について第 11 条に規定する使用目的、利用計画及び事業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。

（財産保全義務）

第 16 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。

（実地調査等）

第 17 条　甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考とな

るべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2　甲は、乙の第11条、第12条、又は第15条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3　乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年4月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4　乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第18条　乙は、第8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、甲に支払わねばならない。

(1)　第12条、第15条第1項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11条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8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（前項第3号を除く。）は、第8条第2項又は第4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　乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は第22条第3項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、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には、本契約を解除することができる。

2　甲は、乙が第12条に定める期日までに、一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得ることができず、第11条に定める用途に供することができないときは、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。

3　甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、第1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

(6)　貸付物件を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に使用したとき

4　甲は、前２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。

7　乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の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。

（原状回復）

第 20 条　乙は、第２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　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。

4　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。

5　本契約は、法第 23 条第２項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２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、建物を買い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うことができない。

（貸付料滞納時の強制執行）

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。

（貸付料の清算）

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　甲は、本契約の解除により、乙が第 18 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、第１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　乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第７条第７項又は前条第３項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（延滞金の算定）

第 24 条　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	元本金額×5%【延滞金利率】×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

（本契約にかかる日割計算）

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。

（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。

（公正証書の作成費用）

第 27 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 28 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29条　本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

（地盤調査結果に関する特約）

第30条　甲は、平成27年4月2日に乙が甲に提出した「（仮称）M学園小学校新築工事地盤調査報告書」の内容を認識した上で、貸付料を算定するものとする。

2　乙が本地の地盤対策に関する工事を実施した場合、乙は、当該工事費用について、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、甲に財産上の請求を一切行うことができない。

平成２７年　　月　　日

貸付人　国
　　契約担当官　近畿財務局長　○○○○　　印

借受人　住所　大阪市淀川区塚本一丁目６番２５号
　　氏名　学校法人　森友学園　　理事長　○○○○　　印

国有財産売買予約契約書

国（以下「甲」という。）と学校法人森友学園（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成27年〇月〇日付　　第〇〇号により国有財産有償貸付合意書（以下「合意書」という。）を締結した下記物件（以下「本物件」という。）について、以下の条項により国有財産の売買予約契約書を締結する。

なお、合意書については、合意書に記載する条項を内容とする事業用定期借地契約書（以下「事業用定期借地契約」という。）を別途公正証書により締結する予定である。

記

物件の表示

所　在　地	豊中市野田町1501番
区分・数量	土地・8,770.43㎡

第１条　甲と乙は、本物件につき、次条以下及び別紙「国有財産売買契約書」に記載する売買条件にて、売買予約契約を締結する。

第２条　本売買予約契約の売買予約完結権は、甲及び乙がそれぞれ有するものとし、甲又は乙の予約完結権の行使の意思表示があったときは、相手方の何らの意思表示なしに、当然に別紙「国有財産売買契約書」記載の売買契約が成立するものとする。

２　予約完結権は、甲においては、合意書第２条に定める貸付期間を満了した平成〇年〇月〇日に行使しなければならないものとする。

３　予約完結権は、乙においては、合意書第２条に定める貸付期間内（平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日）に行使しなければならないものとする。

４　甲及び乙の予約完結権は、前２項の行使期間内に行使のないときは消滅し、本売買予約契約は、失効する。

５　甲及び乙は、第１項の予約完結権の意思表示を行う際には、書面をもって行わなければならない。

６　甲及び乙は、第１項の予約完結権を、第三者に譲渡、担保設定等行ってはならない。

第３条　本売買予約契約書作成に至った経緯については、下記のとおりである

ことを、甲及び乙は、相互に確認する。

記

乙は、本物件の取得を希望し、甲と交渉を重ねてきたが、本物件に関しては、売払いが原則となるところ、乙の強い要望により、別途賃貸期間１０年の事業用定期借地契約を締結したうえで、同賃貸期間内に乙において売買予約完結権を行使し、本物件の売買契約を成立させるために本売買予約契約を作成することとなった。

第４条　本売買予約契約に基づき乙が本財産を買受ける価格は、甲又は乙が予約完結権を行使する時点の更地価格とし、財務省通達「平成 13 年 3 月 30 日付財理第 1317 号　国有財産評価基準について」に基づき算定するものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、予約完結権行使時点の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

２　前項の更地価格とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着がない土地の価格とし、借地権割合の控除も行わない価格とする。

３　第１項に定める価格は別紙「国有財産売買契約書」第２条に記載する。

４　甲は、本財産を評価する際に、本財産の地盤の要素を考慮した価格を算定するものとする。

第５条　第２条の予約完結権の行使によって成立する売買条件は、本書に定めるもののほか、別紙「国有財産売買契約書」記載のとおりとする。

２　甲及び乙が予約完結権を行使する時点において、重大な事情の変化等により、本売買予約契約書及び別紙「国有財産売買契約書」記載の売買条件について変更する必要が生じた場合には、甲及び乙は、誠実に協議してこれに対応することとする。

第６条　乙が合意書第２条に定める貸付期間内（平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日）に本物件の予約完結権を行使しなかった場合には、乙は、甲の請求により、金〇円（本書作成時の本物件の時価額の１割相当額）の違約金（違約罰）を支払う。

第７条　乙において、別途締結する予定の事業用定期借地契約の賃貸期間満了前に、本売買予約契約書第２条に定めた予約完結権を行使した場合には、事業用定期借地契約については、甲及び乙の合意によって解除したものと

みなすこととする。

第８条　合意書冒頭で平成〇年〇月〇日までに締結するとしている公正証書による事業用定期借地契約が締結できなかった場合には、本売買予約契約は失効する。

第９条　本売買予約契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

第10条　本売買予約契約に関して疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

本契約の成立を証するため、本書２通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その１通を保有する。

平成２７年　　月　　日

（甲）国　契約担当官　近畿財務局長　　〇〇〇〇　　印

（乙）学校法人　森友学園　　理事長　　〇〇〇〇　　印

【機密性２情報】

【職員限り】

統括官	上席訟務官	主任訟務官

2015年6月10日
5年（2020年度末まで）
統括法務監査官

《 法令照会 回答 》

貸付料の増額請求について（１統）

平成27年6月5日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。

なお、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案概要】

第１　事案の概要

学校法人に10年間の定期借地による貸付けを行う事案（概要は、平成26年9月29日付法律相談書ほか記載のとおり）について、学校法人が土壌汚染対策工事を実施した後の貸付料増額請求について相談したいもの。

第２　貸付合意書（定期借地契約書）について

国が学校法人と取り交わした貸付合意書（定期借地契約書）第8条に3年間の貸付料を定めているが、同第10条に「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、借地借家法第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8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。」ことを定めている。

また、貸付合意書第6条では、土壌汚染除去等により貸付財産の価格が増加した場合の除去費用を有益費とすること及び有益費は貸付契約終了時に貸付財産価格の増加が現存する場合に限り学校法人に返還する旨を規定している。

国は、学校法人実施の土壌汚染除去等工事により貸付財産価格が増加したと判断する場合には、合意書第10条の規定に基づき、借地借家法第11条第1項本文の規定に該当するとして学校法人に貸付料の増額請求ができると考えている。

【質問事項及び回答】

（問１）本件の場合、国は、第一義的に、貸付財産価格の増加額の多寡にかかわらず学校法人に貸付料の増額請求ができると考えているが如何か。

【回答】

１　本件における貸付合意書第１０条に定める貸付料の増額請求の要件は、借地借家法１１条１項に基づく地代の増額請求と同一の趣旨と考えられる（同条には、「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」と規定されている。）。

この点、貸付料の増額請求においては、土地の貸付料が、①公租公課の増減等により、②土地の価格上昇その他経済的事情の変動により、又は、③近隣の類似の土地の貸付料と比較して、不相当となった場合において請求できると考えられる（借地借家法１１条１項）。

上記①から③は、貸付料が不相当になったかどうかの判断基準の例示であり、要するに、貸付料の増額請求の際には、従来の貸付料が経済事情の変更等により不相当になったことが必要であると考えられる。

そのため、貸付財産たる土地の価格増加は、従来の貸付料の相当性の判断要素の一つに過ぎない。

特に、適正な貸付料の算定方法には数種類あり、建物所有目的の土地賃貸借契約においては、建物の賃料等の収益を基準に算定される方法もあり、どの方法を採用するのかは事案に応じて異なり、一概には言い難い。

そのため、貸付財産価格の増加が認められたからといって必ずしも貸付料の増額請求が認められるわけではなく、貸付財産の価格増加額と貸付料の増加額は必ずしも比例しないなどの意味では、貸付財産価格の増加額の多寡にかかわらないとも考えられる。

但し、貸付財産の増加額が僅少の場合には、従来の貸付料が相当と判断され、増額請求が認められない可能性はある。

２　なお、本件においては、貸付財産の価格が物価変動等の経済事情の変動によって増加した場合ではなく、土壌汚染という貸付財産価格及び貸付料算定の際の減価要素が現に除去されることにより貸付財産の価値が増加する事例であるため、別途考慮が必要であると考えられる。

本件のような事例は特殊であるため、一概に言い難いが、例えば、契約締結の際の事情として、①貸付財産には契約当初において土壌汚染が存在し、それが契約当初の貸付料を算定する際に客観的な減価要素として減価要素のない貸付料（以下、「正常な貸付料」という。）から一定額減額されていることについて契約当事者間で合意し、②土壌汚染を除去し、賃借人が立て替えた除去費用を貸付期間中に賃貸

人が賃借人に支払うことで、支払後には、正常な賃付料に増額することについて当事者間で合意ができているような事情があれば、増額請求が認められる余地はあると考える。

但し、上記合意が得られている場合であっても、現行の賃付料（減価されている賃付料）が、土壌汚染除去後の賃付財産の価額等に照らして不相当と判断されない場合には、賃付料の増額請求が認められない可能性までは除去できないと考える。

また、本件においては、国は土壌汚染除去後の増額予定額を、性質上相手方に契約締結時に示すことができず、増額予定額を契約締結時においては合意できないという事情から考えても、契約相手方と紛争になった場合には国の主張する正常な賃付料が認められないリスクはなお存在するものと考える。

（問２）借地借家法第 11 条第１項で言う「近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったとき」の解釈について、階差が○割で不相当と判断された判例など、訴訟になった場合を想定した客観的な目安などがあれば伺いたい。

【回答】

貸付料の増額請求において、相当な賃付額を定めるにあたっては、借地借家法１１条１項所定の諸事由だけではなく、請求当時の経済事情ならびに従来の賃貸借関係、特に当該賃貸借の成立に関する経緯その他諸般の事情を考慮することも必要とされている（最１判昭４４年９月２５日）。

また、土地の継続地代は、土地の市場価格や公租公課が減少したというだけでは直ちに減額されるべきではなく、地上建物の賃料をもとに土地残余法[1]などによって算出される地代の額が従前の地代の額を下回る場合に、同算出額を参考として減額することを検討すべきとの判決も存在する（東京高判平成１４年１０月２２日）。

同判決においては、土地の市場価格が土地の収益力によって形成される収益還元価格と一致せず、土地の市場価格が将来の値上がりを織り込み、収益還元価格と異なる水準にあるときは、土地の市場価格の下落によって当然に地代も減額する関係にはないとされており、土地の市場価格の上昇においても同様であると考えられる。

実務においては、賃付料の増額請求の際には、契約当事者（一方又は双方）が主張する賃付財産の評価を裏付ける資料（私的鑑定評価書）が提出され、必要に応じて裁判所が鑑定手続を行い、その鑑定手法も複数の手法を一定の割合で按分して算出した適正賃料と従前の賃料を比較して相当性を判断することもあるため、一概に近傍の不動産価格と比較して何割程度の増額があれば、請求が認められるとは言い難いと考え

[1] 収益還元法により収益価格を求める方法の一つで、土地・建物が一体となって収益用不動産を構成している場合、その土地部分(建付地)の収益価格を求める方法

る。

また、当事者双方において、近傍価格を基準に賃料を鑑定評価するにしても、近傍のどの不動産を基準として採用するかによってその基準価格も異なり、客観的な指標となるとは限らない。

そのため、貸付料の増額請求が認められる場合は、事案に応じて異なり、本件においては、近傍の不動産価格の何割であれば貸付料の増額請求が認められるとの客観的な指標を示すことは困難である。

（問３）貸付財産価格が増加した時点の考え方について、国は、どの時点以降の貸付料増額を請求することができるか（例えば国が有益費の額を確定した時点など）。

【回答】

原則的には、当事者の合意内容による。

合意書１０条に基づく貸付料の増額請求が、借地借家法１１条と同一の請求と考えると、増額請求の意思表示を行った時点から請求が可能となると考えられる（但し、増額請求が裁判上認められない場合には、増額分の返還を余儀なくされるおそれ及び賃借人において貸付料の供託をされる可能性を排除するものではない。）。

本件は、特殊な事例であるため、一概には言い難いが、一例として、賃貸人において減価要素のない正常な土地を賃借人の用に供した時点、すなわち土壌汚染の除去が完了し、賃借人に有益費の支払が完了した時点以降と解することが考えられる。

（問４）一方で、国が有益費の支払いを行っていない場合に、国は貸付料を増額請求することは困難と考えるが、如何か。

【回答】

通常、賃借人が賃貸人の承諾を得て賃借物の価値を自己の費用で高めた場合、有益費の支出に伴う価値の増加に関する利益（本件においては、正常賃料と減額賃料との差額）は、賃貸期間中は、費用を支出した者に帰属すると考える。

とすれば、本件において、国が有益費を賃貸期間中に賃借人に支払わない場合には、国にその増加価値（上記差額賃料の請求権）を帰属させる理由がないといえる。

よって、国が有益費の支払いを行っていない場合には、国は貸付料を増額請求することは困難との点は、貴課の見解のとおりと考える。

（以上）

借地借家法

（地代等増減請求権）

第十一条　地代又は土地の借賃（以下この条及び次条において「地代等」という。）

が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2　地代等の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

3　地代等の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた地代等の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時からの利息を付してこれを返還しなければならない。

機密性２

平成２７年６月５日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（１）

貸付料の増額請求について

第１　事案の概要

学校法人に10年間の定期借地による貸付けを行う事案（概要は、平成26年９月29日付法律相談書ほか記載のとおり）について、学校法人が土壌汚染対策工事を実施した後の貸付料増額請求について相談したいもの。

第２　貸付合意書（定期借地契約書）について

国が学校法人と取り交わした貸付合意書（定期借地契約書）第８条に３年間の貸付料を定めているが、同第10条に「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、借地借家法第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８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。」ことを定めている。

また、貸付合意書第６条では、土壌汚染除去等により貸付財産の価格が増加した場合の除去費用を有益費とすること及び有益費は貸付契約終了時に貸付財産価格の増加が現存する場合に限り学校法人に返還する旨を規定している。

国は、学校法人実施の土壌汚染除去等工事により貸付財産価格が増加したと判断する場合には、合意書第10条の規定に基づき、借地借家法第11条第１項本文の規定に該当するとして学校法人に貸付料の増額請求ができると考えている。

第３　質問事項

（問１）本件の場合、国は、第一義的に、貸付財産価格の増加額の多寡にかかわらず学校法人に貸付料の増額請求ができると考えているが如何か。

（問２）借地借家法第11条第１項で言う「近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったとき」の解釈について、階差が○割で不相当と判断された判例など、訴訟になった場合を想定した客観的な目安などがあれば伺いたい。

（問３）貸付財産価格が増加した時点の考え方について、国は、どの時点以降の貸付料増額を請求することができるか（例えば国が有益費の額を確定した時点など）。

（問４）一方で、国が有益費の支払いを行っていない場合に、国は貸付料を増額請求することは困難と考えるが、如何か。

【機密性２情報】

【職員限り】

統括官	上席監査官	法務監査官

2015年8月25日
5年（2020年度末まで）
統括法務監査官

《 法令照会 回答 》

用途指定期日の延長について（１統）

平成27年8月21日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。

なお、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案概要】

第１　事案の概要

学校法人に10年間の事業用定期借地による貸付けを行った事案（対象物件等の詳細については、平成26年9月29日付法律相談書ほか記載のとおり）について、学校法人から、スケジュール通りの施設建設が難しくなったことから、開校を１年延期したいとの相談を受けたため、国が学校法人と取り交わした国有財産貸付合意書（以下「合意書」と言う。）第12条に定める指定期日の延長を行おうとするもの。

第２　指定期日の延長について

国が学校法人と取り交わした合意書第12条には「乙は、平成28年3月31日までに工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。」と規定し、違反した場合の違約金規定が定められている。

学校法人が貸付契約締結後に本地の地下埋設物調査を行ったところ、本地北側に位置する名神高速道路からの雨水が豊中市の下水管を通じで本地に流入している事実が判明した。

この事情は豊中市下水道担当課の閲覧資料等にも記載がなく、事前に把握することができなかったものであり、学校法人は、流入雨水の処理方法について国や豊中市との調整に一定の時間を要することとなった。

加えて、経済情勢から建築資材の早期調達が困難になるなどの事情も出てきたため、学校法人からスケジュール通りの施設建設が困難になったとして、合意書第12条に定める指定期日を１年間延長したいとの申し出があり、国はこれを事情やむを得ないものとして認める予定である。

【質問事項及び回答】

（問１）

指定期日の１年間の延長については、合意書の一部変更で処理したいと考えており、別添一部変更（案）のリーガルチェックをお願いしたい。

（回答）

別紙書面のとおり

（問２）

事業用定期借地契約は、借地借家法第 23 条第 3 項に基づき公正証書により取り交わす必要があることから、合意書で定める内容を別途、公正証書により取り交わしている。

今回の指定期日の１年間の延長は、契約内容の基本的な部分を変更するものではないため、改めて公正証書を取り交わすことは行わず、合意書の一部変更で処理したいと考えているが、この場合、公正証書によらずとも合意（契約）内容を変更する効力が発生すると理解してよいか確認したい。

また、指定期日を延長する処理として、変更契約等の取り交わしによらず、学校法人から合意書第 12 条に定める指定期日を１年間延長したいとする延長承認申請を徴し、その承認書を交付することに留める方法も考えられるが、合意書の一部変更処理を行っておくべきか。

（回答）

合意書第１２条に定める指定期日のみの延長であれば、賃貸条件の主要部分の変更ではないため、既に締結している賃貸借契約との同一性に影響を与える変更とは考え難いため、貴課の見解のとおり、特に新たに公正証書の締結が必要とまでは考えない。

変更の合意方法については、当事者双方に合意があればよく、①契約相手方から延長承認申請を徴して、国側でそれを了承する方法（承認書を交付）も、②変更の合意書を新たに作成する方法も、いずれにしても、法律上は指定期日の変更の合意が成立したには変わりが無く、その他行政手続上支障がない場合には、どちらでも構わないと考えるが、本件においては、契約相手方との合意内容を明確に認識してもらうために合意書による方法が望ましいとも考える。

但し、問１のコメントで付したように、指定期日の変更に伴ってその他の賃貸条件（公正証書も含む）及び国有財産売買予約契約書及び要望書に記載の予約完結権の行使期日に変更がないことの確認を徴しておいた方が、事後の紛争防止のためには望ましいと考える（形式としては、合意書で定めても、延長承認申請及び承認書にその他条件に変更がない旨の文言を加える形でも、法律上の効力は同じである）。

（以上）

別紙

EW第　　号

国有財産有償貸付合意書の一部変更合意書（案）

貸付人 国（以下「甲」という。）と借受人 学校法人森友学園（以下「乙」という。）とは、両者の間で取り交わした平成27年5月29日付EW第38号国有財産有償貸付合意書（以下「合意書」という。）について、下記のとおり一部を変更する合意書を取り交わす。

記

第1条　合意書第12条に定める指定期日を平成28年3月31日から平成29年3月31日に変更する。

第2条　本合意書の効力は、平成　年　月　日（合意日）から生じるものとする。

上記の合意の成立を証するため、本書2通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成　年　月　日

貸付人　国
契約担当官　近畿財務局長　　印

借受人　住所　大阪市淀川区塚本一丁目6番25号
氏名　学校法人　森友学園　　理事長　　印

コメント[1]: ①貸付期間その他の条件が従前のとおりであるとの前提で第2条付加。
第2条　前条の指定期日の変更によっても、合意書に定めるその他の条項及び甲乙間で作成したその他書面（公正証書及び売買予約契約書、平成27年3月1日付覚書）の指定期日以外の条項につき変更がないことを、甲と乙は確認する。
②貸付期間を延長することを定める場合には、全体の貸付条件の変更が必要となれば、新たな貸付借と評価される可能性もないとはいえません（その場合新たな公正証書作成が必要との議論も生じないとは言い切れないので、避けたい事項です）
★念のため、国有財産売買予約契約書に定める予約完結権の行使期間にも影響がないことを確認しておいた方が良いかと思います。国側で、予約完結権の行使期間の延長を認めるのならば別ですが。

コメント[2]: 第2条→第3条

コメント[3]: 合意の効力を発生させるための手続は何か必要なのでしょうか？必要であれば、その条件を明示してもいいですし、作成日付をその手続完了時点で付す形にすることにしてもいいかと思います。その場合には、契約相手方によくよく説明しておいた方が良いと思います。

機密性２

平成２７年８月２０日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（１）

用途指定期日の延長について（リーガルチェック）

第１　事案の概要

学校法人に 10 年間の事業用定期借地による貸付けを行った事案（対象物件等の詳細については、平成 26 年９月 29 日付法律相談書ほか記載のとおり）について、学校法人から、スケジュール通りの施設建設が難しくなったことから、開校を１年延期したいとの相談を受けたため、国が学校法人と取り交わした国有財産貸付合意書（以下「合意書」と言う。）第 12 条に定める指定期日の延長を行おうとするもの。

第２　指定期日の延長について

国が学校法人と取り交わした合意書第 12 条には「乙は、平成 28 年３月 31 日までに工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。」と規定し、違反した場合の違約金規定が定められている。

学校法人が貸付契約締結後に本地の地下埋設物調査を行ったところ、本地北側に位置する名神高速道路からの雨水が豊中市の下水管を通じで本地に流入している事実が判明した。

この事情は豊中市下水道担当課の閲覧資料等にも記載がなく、事前に把握することができなかったものであり、学校法人は、流入雨水の処理方法について国や豊中市との調整に一定の時間を要することとなった。

加えて、経済情勢から建築資材の早期調達が困難になるなどの事情も出てきたため、学校法人からスケジュール通りの施設建設が困難になったとして、合意書第 12 条に定める指定期日を１年間延長したいとの申し出があり、国はこれを事情やむを得ないものとして認める予定である。

第３　質問事項

（問１）指定期日の１年間の延長については、合意書の一部変更で処理したいと考えており、別添一部変更（案）のリーガルチェックをお願いしたい。

（問２）事業用定期借地契約は、借地借家法第 23 条第３項に基づき公正証書により取り交わす必要があることから、合意書で定める内容を別途、公正証書により取り交わしている。

今回の指定期日の１年間の延長は、契約内容の基本的な部分を変更するもので

はないため、改めて公正証書を取り交わすことは行わず、合意書の一部変更で処理したいと考えているが、この場合、公正証書によらずとも合意（契約）内容を変更する効力が発生すると理解してよいか確認したい。

また、指定期日を延長する処理として、変更契約等の取り交わしによらず、学校法人から合意書第12条に定める指定期日を1年間延長したいとする延長承認申請を徴し、その承認書を交付することに留める方法も考えられるが、合意書の一部変更処理を行っておくべきか。

EW第　　号

国有財産有償貸付合意書の一部変更合意書（案）

貸付人 国（以下「甲」という。）と借受人 学校法人森友学園（以下「乙」という。）とは、両者の間で取り交わした平成27年5月29日付EW第38号国有財産有償貸付合意書（以下「合意書」という。）について、下記のとおり一部を変更する合意書を取り交わす。

記

第1条　合意書第12条に定める指定期日を平成28年3月31日から平成29年3月31日に変更する。

第2条　本合意書の効力は、平成　　年　　月　　日（合意日）から生じるものとする。

上記の合意の成立を証するため、本書2通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その1通を保有する。

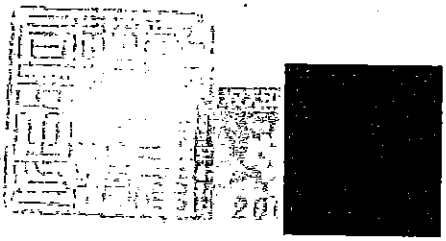
平成　　年　　月　　日

貸付人　国
　　契約担当官　近畿財務局長　　印

借受人　住所　大阪市淀川区塚本一丁目６番２５号
　　氏名　学校法人　森友学園　　理事長　　印

ＥＷ第３８号
平成２７年５月２９日

国有財産有償貸付合意書



別紙様式第１号（定期借地、用途指定、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 学校法人森友学園（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２項の規定に基づく事業用定期借地権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27年６月５日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

（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
豊中市野田町1501番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第２条　貸付期間は、平成27年６月５日から平成37年６月４日までの10年間とする。

（本契約の目的）

第３条　本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第23条第２項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

２　本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。

３　本件契約は、法第３条から第８条、並びに法第13条及び法第18条、民法第619条の適用はない。

（買受けの特約）

第４条　乙は、第２条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、貸付財産を甲から買受けることができるものとする。

２　前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。

３　乙が、第１項に基づき貸付財産を甲から買受ける場合には、乙は第20条第１項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

（土壌汚染及び地下埋設物）

第５条　乙は、平成26年11月７日及び平成26年12月17日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書　平成21年３月」、「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（0A301）平成22年１月」、「大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染概況調査業務報告書　平成23

年11月」、「平成23年度大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染深度方向調査業務報告書　平成24年2月」（以下「本件報告書等」という。）に記載の地下埋設物の存在及び土壌汚染の存在等を了承するものとする。

2　乙は、前項の内容に加えて、貸付財産のうち一部 471.875 ㎡が、豊中市より土壌汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。

3　乙は、前2項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保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等を行わないことを、甲に対して約する。

（土壌汚染除去等費用）

第6条　乙が、前条第1項記載の土壌汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

2　前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

3　甲は、前項の規定にかかわらず、甲が返還すべき有益費の金額算定につき、本契約終了前においても、貸付財産価格増加の現存額算定の基準時期を指定したうえで、前項と同様の方法により甲が乙に返還すべき有益費の額を定めることができる。但し、同金員の返還時期及び返還方法は、甲が指定し、同金員に対しては、返還時期までの利息及び遅延損害金は付さないこととする。

4　前2項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

5　第2項の返還時期につき、相当の期限を付する必要が生じた場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。

6　第1項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする土壌汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

（契約保証金）

第7条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金27,300,000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、本契約終了後、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、本契約終了後、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3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、乙が第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第4項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第1項に定める契約保証金の金部又は一部と相殺することができる。

8　乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第4項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

（貸付料）

第8条　貸付料は、平成27年6月8日から平成30年6月7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27年6月8日至平成28年6月7日	27,300,000円	
第2年次	自平成28年6月8日至平成29年6月7日	27,300,000円	
第3年次	自平成29年6月8日至平成30年6月7日	27,300,000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　前項に規定する甲の定める貸付料算定基準は、財務省通達「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」に基づくものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

4　第2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、第2項の規定を準用する。

（貸付料の納付）

第9条　乙は、前条第1項に定める貸付料を、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	2,275,000円	納入告知書の指定期日	
	第2回	2,275,000円	平成27年7月20日	
	第3回	2,275,000円	平成27年8月20日	
	第4回	2,275,000円	平成27年9月20日	
	第5回	2,275,000円	平成27年10月20日	
	第6回	2,275,000円	平成27年11月20日	
	第7回	2,275,000円	平成27年12月20日	
	第8回	2,275,000円	平成28年1月20日	
	第9回	2,275,000円	平成28年2月20日	
	第10回	2,275,000円	平成28年3月20日	
	第11回	2,275,000円	平成28年4月30日	
	第12回	2,275,000円	平成28年5月20日	

	計	27,300,000円		
第二年次	第1回	2,275,000円	平成28年6月20日	
	第2回	2,275,000円	平成28年7月20日	
	第3回	2,275,000円	平成28年8月20日	
	第4回	2,275,000円	平成28年9月20日	
	第5回	2,275,000円	平成28年10月20日	
	第6回	2,275,000円	平成28年11月20日	
	第7回	2,275,000円	平成28年12月20日	
	第8回	2,275,000円	平成29年1月20日	
	第9回	2,275,000円	平成29年2月20日	
	第10回	2,275,000円	平成29年3月20日	
	第11回	2,275,000円	平成29年4月30日	
	第12回	2,275,000円	平成29年5月20日	
	計	27,300,000円		
第三年次	第1回	2,275,000円	平成29年6月20日	
	第2回	2,275,000円	平成29年7月20日	
	第3回	2,275,000円	平成29年8月20日	
	第4回	2,275,000円	平成29年9月20日	
	第5回	2,275,000円	平成29年10月20日	
	第6回	2,275,000円	平成29年11月20日	
	第7回	2,275,000円	平成29年12月20日	
	第8回	2,275,000円	平成30年1月20日	
	第9回	2,275,000円	平成30年2月20日	
	第10回	2,275,000円	平成30年3月20日	
	第11回	2,275,000円	平成30年4月30日	
	第12回	2,275,000円	平成30年5月20日	
	計	27,300,000円		

2　前項の規定は、前条第2項（同条第4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10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8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。

（指定用途）

第11条　乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のと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。

（指定期日）

第12条　乙は、平成28年3月31日までに工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

（貸付料の延滞金）

第13条　乙は、甲が定める納付期限までに、第9条に基づく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14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7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を第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と相殺するときは、甲は、先ず未経過期間に係る貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

（使用上の制限）

第15条　乙は、貸付財産について第11条に規定する使用目的、利用計画及び事業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。

（財産保全義務）

第16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。

（実地調査等）

第17条　甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2　甲は、乙の第11条、第12条、又は第15条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3　乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年4月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4　乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第18条　乙は、第8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、甲に支払わねばならない。

(1)　第12条、第15条第1項又は前条に定める義務に違反した場合　金27,300,000円

(2)　第11条に定める義務に違反した場合　金81,900,000円

(3)　第20条第1項に定める義務に違反した場合　金27,300,000円

2　乙は、第8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（前項第3号を除く。）は、第8条第2項又は第4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　乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は第22条第3項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、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には、本契約を解除することができる。

2　甲は、乙が第12条に定める期日までに、工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得ることができず、第11条に定める用途に供することができないときは、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。

3　甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、第1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
(6) 貸付物件を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に使用したとき

4 甲は、前2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。

7 乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の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。

(原状回復)

第20条 乙は、第2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 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。

4 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。

5 本契約は、法第23条第2項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2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、貸付財産上に乙が建築した建物その他一切の工作物、造作等を買い取るべきことを請求することはできない。

(貸付料滞納時の強制執行)

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。

(貸付料の清算)

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　甲は、本契約の解除により、乙が第18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、第1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金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　乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は前条第3項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（延滞金の算定）

第24条　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	元本金額×5%【延滞金利率】×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

（本契約にかかる日割計算）

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。

（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。

（公正証書の作成費用）

第27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28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29条　本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

（地盤調査結果に関する特約）

第30条　甲及び乙は、第8条の貸付料が、平成27年4月2日に乙が甲に提出した「（仮称）M学園小学校新築工事地盤調査報告書」記載の調査結果及び本書作成時点における貸付財産の地盤の現況を考慮した貸付料であることを確認する。

2　乙は、貸付財産の地耐力その他地盤状況を理由として、瑕疵担保責任に基づく契約解除、損害賠償、貸付料の減免、その他如何なる名目においても甲に対して財産上の請求を一切行うことができない。

3　乙が貸付財産に関して、地盤の整備、改良等の工事を実施した場合でも、乙は、同工事費用その他費用につき、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、甲に対して財産上の請求を一切行うことができない。

（その他有益費等の放棄）

第31条　乙は、本契約において甲が乙に対して支払うことを約するものを除き、貸付財産に関して乙が支出した必要費及び有益費等につき、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

（本契約の効力）

第32条　本契約は、平成27年6月3日までに、事業用定期借地権の設定を目的とする本契約と内容において同一の公正証書が作成されることを停止条件として効力を生じる。

平成２７年　月　日

貸付人　国

契約担当官　近畿財務局長　　印

借受人　住所　大阪市淀川区塚本一丁目６番２５号

氏名　学校法人　森友学園　　理事[redacted]

【機密性２情報】

【職員限り】

統括官	上席監査官	法務監査官

2016年1月12日
5年（2020年度末まで）
統括法務監査官

《 法令照会・リーガルチェック 回答 》

予約完結権の行使にかかる書面について（１統）

平成27年12月1日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。

なお、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案概要】

第１　事案の概要

学校法人に10年間の事業用定期借地による貸付け及び貸付期間内に土地を買受けるとする売買予約契約を行った事案（対象物件等の詳細については、平成26年９月29日付法律相談書ほか記載のとおり）について、学校法人が売買予約契約書に定める予約完結権行使の意思表示を行う場合の書式について整理しておきたいもの。

第２　売買時の事務手順について

売買予約契約書においては、同契約書第４条により学校法人が土地を買受ける価格は学校法人が予約完結権を行使する時点の更地価格とし、財務省通達に定める評価基準により売買価格を算定するものと規定している。

具体的な事務処理としては、売買予約期間内に学校法人から買受けたいとの申し出があれば、国は、不動産鑑定士に土地の鑑定評価依頼を行った上で予定価格を算出して売買価格を決定することとなる。

第３　質問事項

（１）学校法人が国に予約完結権行使の意思表示をする場合の売買予約契約書第２条第５項に定める書面（案）を作成したため、リーガルチェックをお願いしたい。

（２）学校法人が資金繰りの問題等から国の提示する金額で買受けできない場合も考えられるため、実務的には、予約完結権行使前に売買価格を学校法人に提示して買受けの可否を判断させるなどの調整が必要なものと考えている。

また、売買予約契約書に添付した売買契約書には、売買価格や違約金額の記載がないこともあり、行政手続きの観点から学校法人と金額が記載された売買契約書を取り交わすことが必須であると考えている。

これらに対応する手続きについて検討したためご意見を伺いたい。（売買契約締結までの事務処理手順（案）参照）

【回答】

（1）別紙書面案にコメントを付加することで回答する。

（2）下記及び別紙事務処理手順（案）にコメントを付加することで回答する。

1　本件においては売買予約契約書で代金の算定方法について合意があるため、売買価格も既に合意済と評価され得る。

そのため、改めて売買契約書を作成し直さなくとも、契約相手方の予約完結権行使の意思表示によって、国有財産売買予約契約書記載のとおりの売買契約（売買予約契約書添付の売買契約書）が当然に成立するため、改めて売買契約書を作成する必要はないと考える。

ちなみに、契約相手方が売買予約の予約完結権を行使する場合に、国の定めた売買価格を相手方に通知する必要があると考えられるが、同通知は、売買予約完結の要件ではないと解され得る[1]。

そのため、契約相手方が売買予約完結権を行使し、その意思表示が到達した時点において、売買予約契約において合意した売買契約が法律上成立すると考える。

ただ、国有財産売却処理手続上成立した売買契約と同内容の契約書の書面作成を事務処理手続上必要とのことであれば、主に以下のような懸念が存するため、注意されたい。

2　事前に金額を記載した売買契約書を契約相手方に交付する行為は、売買予約契約書に添付した売買契約書と同内容の書面にすべきである（売買価格の空欄を補充する際には、売買予約契約書に記載されている方法に従い算出され、契約相手方に通知した金額を記載すべきであり、売買予約契約書において合意のない事項については記載しないように注意すべきである）。

仮に、売買予約契約に添付した売買契約書と異なる売買契約書を契約相手方に交付すれば、新たな売買契約の申込みと解釈される可能性がある

また、契約相手方に対して金額を補充した売買契約書については、可能な限り事前に交付することは避けた方が良いと考える。

具体的には、予約完結権行使書のやりとりの際に、売買代金及び登記書類と引き換えに行うことが望ましい。

事前に交付する際には、売買契約書の交付をもって、新たな売買契約の申込みではなく、売買予約契約の予約完結権の意思表示の要件でもない点について留意のう

---

[1]最判昭和３７年２月１５日によると、売買代金は時価を勘案して決定するべき旨が約定された再売買の予約について、同予約に基づく売買完結の意思表示をするにつき、同予約で定めた方法により決定さるべき代金額を申出ることは売買完結の意思表示の要件ではないとしている。

えで、登記その他の事務処理上作成する書面に過ぎない点を事前に説明しておくべきである。

そのため、契約相手方から予約完結権行使の意思表示を受けた場合には、同売買契約書の作成の有無にかかわらず、売買予約契約に添付された売買契約が法律上は成立している点を踏まえて説明すべきことに留意する必要がある。

3　なお、本件においては徴収していないが、随意契約を締結するにあたり見積書の提出を求めているため、同見積書の提出の要否について、念のため付言しておく。

随意契約を締結するにあたって、契約相手方からの見積書の提出は、売買契約における「契約の申込み[2]」に該当すると考えられ、「なるべく二人以上から見積書を徴さなければならない」（予算決算及び会計令９９条の６）と規定されている。

但し、いかなる場合にあっても全て見積書を徴さなくてはならないというものではなく、一定の場合には、口頭による見積もり合わせ又は市場価格調査等の補助手段を講じて見積書の徴収を省略する[3]ことも可能であると考えられているようである。

本件においては、契約相手方から、見積書の提出を受けることは、新たな売買契約の申込みを受けたと評価される可能性があるため、見積書の提出を求めることは適切ではないと考える。

（以上）

---

2 会計法精解平成２３年改訂版【(財)大蔵財務協会】P558

3 会計法精解平成２３年改訂版【(財)大蔵財務協会】P558

平成　　年　　月　　日

近畿財務局長　　殿

学校法人　森友学園
理事長　　印

通知書（予約完結権の行使）

平成27年5月29日付ＥＷ第38号国有財産売買予約契約書により売買予約を締結した下記の土地につきまして、同売買予約契約書第２条第１項に規定する売買予約完結権を行使したく同条第５項に基づき書面により予約完結の意思表示をいたします。

ついては、本日付で同売買予約契約書に定めた売買条件に基づく国有財産売買契約書を締結願います。

記

所在地　　豊中市野田町1501番
区分・数量　　土地　8,770.43㎡

コメント【1】：本予約完結権行使により、法律上は、売買予約契約書に添付している国有財産売買契約書が成立しているので、改めて売買契約をする必要はありませんので、この表現は必要ないと思います。
事務処理手続上、同日付の契約書が必要であり作成したとしても、既に成立している契約内容を確認するに過ぎません（従前の契約内容と異なる合意をした場合は別途の合意が成立したことになりますが）。
あえて記載するとしたら、「ついては、今後の諸手続につきご指示願います」とかでしょうか。

二売買契約締結までの事務処理手順（案）

1．売買予約期間内に学校法人が国に別紙１「買受予約完結権行使に際しての売買価格開示申出書」を提出

2．不動産鑑定士への鑑定評価依頼を踏まえて国が売買価格を決定

3．国から学校法人へ別紙２「通知書」により売買価格等を通知

4．学校法人が売買の適否を判断
　仮に学校法人が通知した金額の準備ができないとして買受けを次年度（売買予約期間内が前提）に改めたいとした場合には、学校法人が国に別紙３「依頼申出書」を提出

5．学校法人が買受可能であった場合には、金額入りの売買契約書を渡して、日程調整の上、（問１）の予約完結権行使の書面提出と同じ日に売買契約書を締結する。

コメント[1]: 法令照会回答（2）2のとおり可能な限り事前に交付することは避けた方が良いと考える。

※売買金額の支払方法や登記手続きについては売買契約書の条項において定めている。
※売買価格の通知については、関東財務局が公共団体に対する随意契約による売払いの際に行っている事務処理手順（価格通知方式）を参考にしたもの。

なお、予算を必要とする不動産鑑定士の鑑定評価まで行った後に学校法人が買わないとする結果にならないよう売買金額については、できる限り学校法人との事前調整に努めるものとする。

別紙1

平成　年　月　日

近畿財務局長　殿

学校法人　森友学園
理事長　印

買受申出書予約完結権行使に際しての売買価格開示申出書

平成27年5月29日付EW第38号国有財産売買予約契約書により売買予約を締結した下記の土地につきまして、予約完結権の行使につき買受けの検討をしたいため同売買予約契約書第4条に基づき算定した平成○年○月○日時点における売買価格につき、事前に開示されるよう申し出ます。

ついては、速やかに同価格を算定のうえ、ご通知願います必要な手続きについてご指示願います。

記

所在地　豊中市野田町1501番
区分・数量　土地　8,770.43㎡

別紙2

平成　年　月　日

学校法人　森友学園
理事長　　殿

近畿財務局長

通　知　書

年　月　日付○○申出書買受申出書に基づき、下記１の財産の売買価格を下記２のとおり算定したため通知します。

なお、当該価格の有効期間は　年　月　日までであり、当該期間内に売買予約完結権行使に係る書面の提出の提出及び国有財産売買契約書の締結をお願いいたします。

同期間満了後において予約完結権を行使する場合には、下記１の財産の売買価格につき、改めて算定し直すこととなりますので、予めご了承ください。

記

１．財産の明細

所　在　地　　豊中市野田町1501番

区分・数量　　土地　8,770.43㎡

２．売買価格

円

別紙3

平成　　年　　月　　日

近畿財務局長　　殿

学校法人　森友学園
理事長　　印

~~依　頼　書~~申出書

平成27年5月29日付ＥＷ第38号国有財産売買予約契約書により売買予約を締結した下記の土地につきまして、貴局からいただいた　　年　月　日　付~~通知書~~通知書に基づき~~買受け~~予約完結権行使についての検討をいたしましたが、~~の~~理由から今回の~~行使買受け~~は断念したく申し出ます。

売買予約期間内に必ず改めて売買予約完結権を行使致します~~買受けを行いま~~すので猶予をお願いいたします。

記

所　在　地　　豊中市野田町1501番
区分・数量　　土地　8,770.43 ㎡

機密性２

平成２７年１２月１日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（１）

予約完結権の行使に係る書面について（リーガルチェック）

第１　事案の概要

学校法人に 10 年間の事業用定期借地による貸付け及び貸付期間内に土地を買受けるとする売買予約契約を行った事案（対象物件等の詳細については、平成 26 年９月 29 日付法律相談書ほか記載のとおり）について、学校法人が売買予約契約書に定める予約完結権行使の意思表示を行う場合の書式について整理しておきたいもの。

第２　売買時の事務手順について

売買予約契約書においては、同契約書第４条により学校法人が土地を買受ける価格は学校法人が予約完結権を行使する時点の更地価格とし、財務省通達に定める評価基準により売買価格を算定するものと規定している。

具体的な事務処理としては、売買予約期間内に学校法人から買受けたいとの申し出があれば、国は、不動産鑑定士に土地の鑑定評価依頼を行った上で予定価格を算出して売買価格を決定することとなる。

第３　質問事項

（問１）学校法人が国に予約完結権行使の意思表示をする場合の売買予約契約書第２条第５項に定める書面（案）を作成したため、リーガルチェックをお願いしたい。

（問２）学校法人が資金繰りの問題等から国の提示する金額で買受けできない場合も考えられるため、実務的には、予約完結権行使前に売買価格を学校法人に提示して買受けの可否を判断させるなどの調整が必要なものと考えている。

また、売買予約契約書に添付した売買契約書には、売買価格や違約金額の記載がないこともあり、行政手続きの観点から学校法人と金額が記載された売買契約書を取り交わすことが必須であると考えている。

これらに対応する手続きについて検討したためご意見を伺いたい。

平成　　年　　月　　日

近畿財務局長　　殿

学校法人　森友学園
理事長　　印

通知書（予約完結権の行使）

平成27年5月29日付ＥＷ第38号国有財産売買予約契約書により売買予約を締結した下記の土地につきまして、同売買予約契約書第２条第１項に規定する売買予約完結権を行使したく同条第５項に基づき書面により予約完結の意思表示をいたします。

ついては、本日付で同売買予約契約書に定めた売買条件に基づく国有財産売買契約書を締結願います。

記

所　在　地　　豊中市野田町1501番
区分・数量　　土地　8,770.43㎡

売買契約締結までの事務処理手順（案）

１．売買予約期間内に学校法人が国に別紙１「買受申出書」を提出

２．不動産鑑定士への鑑定評価依頼を踏まえて国が売買価格を決定

３．国から学校法人へ別紙２「通知書」により売買価格等を通知

４．学校法人が売買の適否を判断
　仮に学校法人が通知した金額の準備ができないとして買受けを次年度（売買予約期間内が前提）に改めたいとした場合には、学校法人が国に別紙３「依頼書」を提出

５．学校法人が買受可能であった場合には、金額入りの売買契約書を渡して、日程調整の上、（問１）の予約完結権行使の書面提出と同じ日に売買契約書を締結する。

※売買金額の支払方法や登記手続きについては売買契約書の条項において定めている。
※売買価格の通知については、関東財務局が公共団体に対する随意契約による売払いの際に行っている事務処理手順（価格通知方式）を参考にしたもの。

なお、予算を必要とする不動産鑑定士の鑑定評価まで行った後に学校法人が買わないとする結果にならないよう売買金額については、できる限り学校法人との事前調整に努めるものとする。

別紙1

平成　　年　　月　　日

近畿財務局長　　殿

学校法人　森友学園
理事長　　印

買受申出書

平成27年5月29日付ＥＷ第38号国有財産売買予約契約書により売買予約を締結した下記の土地につきまして、買受けの検討をしたいため申し出ます。

ついては、必要な手続きについてご指示願います。

記

所　在　地　　豊中市野田町1501番
区分・数量　　土地　8,770.43㎡

別紙2

平成　　年　　月　　日

学校法人　森友学園
理事長　　殿

近畿財務局長

通　知　書

　年　月　日付買受申出書に基づき、下記１の財産の売買価格を下記２のとおり算定したため通知します。
　なお、当該価格の有効期間は　年　月　日までであり、当該期間内に売買予約完結権行使に係る書面の提出及び国有財産売買契約書の締結をお願いいたします。

記

１．財産の明細
　　所　在　地　　豊中市野田町1501番
　　区分・数量　　土地　8,770.43㎡

２．売買価格
　　円

別紙３

平成　　年　　月　　日

近畿財務局長　　殿

学校法人　森友学園
理事長　　印

依　頼　書

平成27年５月29日付ＥＷ第38号国有財産売買予約契約書により売買予約を締結した下記の土地につきまして、貴局からいただいた　　年　　月　　日　付通知書に基づき買受けの検討をいたしましたが、　　の理由から今回の買受けは断念したく申し出ます。

売買予約期間内に必ず買受けを行いますので猶予をお願いいたします。

記

所　在　地　　豊中市野田町1501番
区分・数量　　土地　8,770.43㎡

【機密性２情報】

【職員限り】

起案官	上席監査官	法務監査官

2016年3月31日
5年（2020年度末まで）
統括法務監査官

《 法令照会 回答 》

廃棄物混在土壌の残存について（１統）

平成28年3月24日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。

なお、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案概要】＊貴課作成文書引用

第１　事案の概要

学校法人に10年間の事業用定期借地による貸付けを行った事案（対象物件等の詳細については、平成26年9月29日付法律相談書ほか記載のとおり）について、学校法人が委託した工事業者Ａがコンクリートガラ等の地下埋設物の撤去工事を完了させたため、学校法人に対して平成27年5月29日付ＥＷ第38号国有財産有償貸付合意書（別添：以下「本件賃貸借契約書」という。）第６条に基づく有益費の支払いを予定しているが、今般、学校法人が校舎建設に着手したところ、新たに地下から家庭ゴミなどの産業廃棄物が出てきたことから、学校法人から国による廃棄物撤去など早急な対応を要請されているもの。

第２　経緯

平成27年7月29日

学校法人が工事業者Ａと地下埋設物及び土壌汚染除去工事の工事契約を締結。

平成27年8月27日

工事業者Ａから、現地を掘削したところ細かいガラス片が埋設されていたとの報告があり、当局及び大阪航空局で現地確認。

平成27年9月4日

工事業者Ａ、設計業者Ｂ、当局、大阪航空局により地下埋設物撤去方法に関する打合わせを実施。

平成27年11月24日

工事が完了したとの連絡を受け、工事業者Ａ、設計業者Ｂ、当局、大阪航空局で現地確認。表層の目視できる範囲に廃棄物は確認されなかった。

平成27年12月1日

学校法人が工事業者Ａに工事費の支払いを完了。

平成28年12月

設計業者Ｂが校舎建築工事の業者選定を行い、工事業者Ｃが受注。

平成28年3月8日

学校法人提出の工事内容及び金額を検証した結果、有益費として支払うことに問題のない旨を判断（大阪航空局）。平成28年4月に工事費相当額を学校法人に有益費として支払うことを予定する。

平成28年3月14日

学校法人からの連絡を受けて現地確認。校舎建築予定箇所に積み上がっている土壌の広範囲に家庭ゴミなどが混入している事実を確認。

第３　学校法人側の主張

- 工事業者Ａが地下埋設物を撤去した範囲は、校舎建設予定箇所３ｍ、それ以外（運動場等）１ｍであるが、今般、校舎建築の柱状改良工事（地盤工事）実施の際に、深さ約９ｍまで直径１ｍ程度の穴を開けるため、掘削して地下の土壌を引き上げたところ家庭ゴミ等の廃棄物が混入していた。
- また、平成28年９月４日の打合せで、工事業者Ａが地下埋設物の処理に当たり細かいガラス片などの分別処分を行うと高額な処理費を要することを説明したところ、財務局から予算に限りがあるので細かい廃棄物は場内に存置するよう指示された事実がある。この事実は、施主である我々に知らされてなかったが、今回、工事業者Ａの議事録により判明した（工事業者Ａ及び設計業者Ｂがこれまで施主に適切な説明をしていなかったことについては、業者を追及する予定）。
- これらの土壌は搬出するしかない。廃棄物を処理しない限り工事は進捗できない。廃棄物が残存した原因は国にある。国による早期の対処を求める。
- このままでは、２８年６月の棟上げ式や２９年１月建物竣工のスケジュールに支障をきたす。工事の遅延により相当の損害の発生が見込まれるし、開校が更に遅延したら大変なことになる。
- 小学校を建設するためには施設の性質上、敷地全体の廃棄物を撤去する必要があり、きれいな土地にするための土壌改良費用は膨大なものとなるが、それらを評価上に反映させて、今の段階で土地を安価に買受けることで問題解決を図りたい。その場合、将来の地下埋設物リスクを今後問題としないことは受け入れる。
- 事業を継続するか中止するか判断する時期にきている。我々は事業を継続したいが、校舎建築予定箇所残存土壌の早期撤去及び土地の早期買受けによる問題解決について国として取り組めるのか。無理であれば事業を中止して損害賠償請求をせざるを得ない。

第４　事実関係

・　平成27年８月27日の現地確認時、当局及び大阪航空局は、工事業者Ａから「埋設されている細かいガラス片を分別処分すると高額な費用を要するが、最終的に国が学校法人に工事費相当額を支払うことができるのか。」と問われ、「工事範囲を決定するのは施主である学校法人であるが、校舎建築に支障のない範囲まで、際限なく国が有益費として支払いを行うことは難しい。」旨を説明している。

・　平成27年９月４日の打合せ時、当局から工事業者Ａに「細かい廃棄物は場内に存置せよ。」という指示を行った事実はなく「学校運営に支障をきたすことのないよう除去措置を行い、除去費用軽減のための方策について学校法人とよく相談して対処方法を決定せよ。」との趣旨を伝えているもの。なお、当日の打合せ状況は、工事業者Ａ及び設計業者Ｂから学校法人に説明されると考えていたが、結局、ＡからもＢからも学校法人への説明がなされず工事が行われたもの。

・　工事業者Ａが実施した地下埋設物除去工事は一定の大きさのコンクリートガラ、廃材、ゴミ等を場外処分しており、関係資料一式の提出を受けて国において内容を検証した結果、実施した工事の範囲においては適切に処理されていたと判断している。

・　大阪航空局は、平成22年１月に本地の地下埋設物調査を実施しており、調査結果資料は貸付契約前に学校法人に交付して、学校法人はこの事実を認識の上で貸付契約を行っている。当該調査は、本地内68ケ所の試掘調査であり、掘削深度は深さ１ｍ～３ｍ程度（地山までの調査を基本とする）の調査に留まっており、あくまで試掘調査であることから、廃棄物層の深さを含めた本地内埋設物の詳細な状況が判別できるものではない。

・　本地は軟弱地盤であるため、校舎建設に当たり深度９ｍの穴を掘削する柱状改良工事は必要となるもの。柱状改良工事は完了しており（校舎建築箇所の数十箇所）、今後更に深度９ｍの掘削を行う予定はない。

・　現状で校舎建物を建築するためのボーリング調査は設計業者Ｂにより実施済であるが、敷地内全体の地下埋設物の詳細状況は、改めて全域のボーリング調査を実施しなければ確認できない。

・　運動場予定箇所などについては、再度の地下埋設物調査を行わずにこのままの状況（地下１ｍまで大型ガラ撤去完了）で整備を進めることも可能であるが、現時点で学校法人は方向性を決めていない。

・　これから敷地内全範囲の地下埋設物撤去を行うのであれば、学校法人が予定し

ている平成29年4月の開校は不可能となる。

- 校舎建築予定箇所に存在する土壌の現状は、今般、工事業者Cが施工した柱状改良工事実施の際に深さ約9mまで掘削して引き上げた土壌に含まれていた家庭ゴミ等と、昨年、工事業者Aが施工した地下3mまでの廃棄物撤去工事の際に撤去されなかったガラス片等の細かいゴミが混在している状況。
- 校舎建築工事を進めるためには、校舎建築予定箇所に存在する廃棄物混在土壌を撤去する必要があり、大阪航空局は、貸主及び土地所有者としてその必要性を認識しているため直接の撤去工事発注を検討しているが、内部調整が難航しており、一旦、学校法人に撤去させて改めて有益費で支払う処理方法を含めて検討している状況。
- 学校法人の要請に応じて早期に売却金額の評価を行い価格提示することは可能であり、当初の想定にはなかった埋設物（廃棄物）が地下に存在している状況を価格に反映させることも資料次第で可能であるが、結果、学校法人が考える価格水準になるかは不明。

【質問事項及び回答】

（問１）国は本地を小学校敷地として学校法人に貸付けており、貸主として小学校が建築できる敷地を提供しなければならないため、校舎建築予定箇所に存在する廃棄物混在土壌を撤去する必要があると考えるが、その考え方でよいか。法的にどういう責任を負担することになるのか。

【回答】

廃棄物混在土壌が、そもそも本件賃貸借契約書第５条記載の本件報告書の土壌汚染、地下埋設物とどのような関係にあるのか、また、なぜ現状のようになっているのかについての事実関係が本書記載の事実関係のみでは不明であるため、明確な回答は困難である。

そもそも国が廃棄物混在土壌に関して、何らかの責任を負担すべきか否かは、主に以下の図表のように分類されると考えられる。

国において撤去すべき義務があるのは、以下の図表における、本件報告書に含まれない廃棄物等であり、かつ、廃棄物が本件土地に存在することによって、本件賃貸借契約の目的を達することができない場合（貸付賃料に見合った学校用地の提供が出来ない場合）であると考えられる。

その場合には、貸し主としての使用収益に適した用地を提供する義務（民法６０１条）違反となり、債務不履行又は瑕疵担保に基づく契約解除、損害賠償請求（民法４１５条、５４１条から５４３条、５７０条、５６６条、５５９条）の可能性があり、場合によれば、学校開設が出来ないことに伴う損害の負担も考えられるため、速やかに方針を決定されたうえで、同義務違反を免れる方策を講じることが望ましいと考える。

（問２）国に貸主としての義務がある場合、その範囲は小学校利用に支障のない範囲に限定されると考えてよいか。その場合、その説明資料としてどのようなものを準備するべきか（例えば土木建築の観点から運動場部分は埋設物の撤去がなくとも整備が可能である旨の資料等）。

【回答】

問１の回答欄記載のとおり、国が貸主としてどのような責任を負うか否かは、具体的にどのような責任を想定するかによって、結論は異なる。

相手方への説明資料としてどのようなものを準備すべきかについては、法令の解釈で回答することができない事項であるため、回答できない。

以下、相手方に対して国が負う責任の範囲について述べる。

有益費として契約書第６条に記載された処理をする場合には、同条に基づき、国が算出した有益費の額（貸付財産価格の増加額）の償還で足りる。

他方で、瑕疵担保責任に基づく損害賠償の履行の問題であれば、瑕疵の存在によってもなお、本件賃貸借契約書の契約の目的を達成できる程度のものであれば、現状の瑕疵を前提として再鑑定した貸付額に減額請求される可能性や過去の貸付料差額等を損害賠償額として請求されることは考えられる。

また、他方で、瑕疵が存在することで、契約の目的を達成できない程度のもので

れば、減額算定された貸付料に見合った土地の品質とするために必要な工事を国自ら履行することも考えられる（必ずしも義務とまではいえないが、それを行わないと相手方から契約解除、損害賠償請求をされる可能性があり、本件においては開校のための準備費用等損害賠償額が過大になる可能性がある。）。

（問３）地下埋設物撤去に必要な費用が、土地の時価額を上回るような場合にまで貸主が費用負担を行って撤去工事を行う必要があるか。費用が土地の時価額を上回る水準に至れば貸主の義務は緩和されるか。

【回答】

問１記載のように、本問の前提として、国がどのような責任を負う場合を想定しているのかによって、結論が異なる。

この点、地下埋設物撤去を行わなくても契約目的を達成できる場合には、損害賠償の問題はあったとしても、必ずしも国において地下埋設物撤去を行う義務がないことは既に述べているとおりである。

なお、当該地下埋設物が、本件報告書等に含まれているものである場合には、契約相手方においてその除去を行うことが本件報告書等第５条に記載されているとおりであり、有益費の額も、国の算定基準に従って算出すれば良い。

そのため、本問で問題となり得る事案としては、地下埋設物撤去を行わなければ、契約の目的を達成できない場合と仮定して、以下述べる。

そもそも土地売買に関する瑕疵担保による損害賠償額の算定の際には、信頼利益の限度で賠償責任を負い、その賠償額は目的物の時価額に限定されるとの議論はある。

しかし、本件においては、地下埋設物の存在によって本件報告書等記載の使用目的を達成できない重大な瑕疵について、契約解除、損害賠償責任を免れるために自ら除去工事を行う場合には、契約の使用目的を達成でき、国が算定した貸付額に見合う品質の土地に達する程度の除去工事を行わない場合には、瑕疵担保責任による契約解除、損害賠償責任を免れないという問題であり、上記損害賠償責任の問題とは一線を画し、必ずしも工事額と目的物の時価額の大小を対比するものではない。

（問４）契約時に提示した地下埋設物調査報告書には試掘調査により家庭ゴミなどの存在も確認されているが、同調査結果では敷地内の広範囲にゴミが確認された訳ではなく、深部にゴミの埋設層があるか否かは判断できないもの。この状況で学校法人から産業廃棄物の存在に関する風評被害の損害を主張された場合、どう対応するべきか。

【回答】

貴課が相手方に対して、どのように対応すべきかについては、法令照会の趣旨に沿わないため、回答できない。

また、賃借人が主張する風評被害の内容が明確ではないため、どのような責任を負担する可能性があるか、一概に論じることは不可能である。

少なくとも、賃借人は、本件賃貸借契約書第５条において、本件報告書記載の土壌汚染、地下埋設物については、その存在を了承したうえで借り受け、その除去は賃借

人において行い、除去によって本件土地の価格の増加が現存する場合に限って有益費として国が負担することを認めている（本件賃貸借契約書第６条）ことから考えて、この枠組みの範囲内において処理する限りにおいては、国はその余の責任は負わないとも考えられる。

但し、現状の産業廃棄物の状況が本件報告書の内容を遙かに超えるものである等、本件賃貸借契約締結当初の事情から著しく逸脱するような特別の事情がある場合には、事情変更の原理から、本件賃貸借契約書第５条、第６条とは別個の責任を負うことは考えられる。

（問５）学校法人が校舎建築予定箇所の廃棄物混在土壌を撤去した場合、契約書第６条に定める有益費の対象となると考えるが、確認したい。

【回答】

そもそも当該廃棄物混在土壌が、本件賃貸借契約書第６条の有益費の対象となるかは、そもそも、当該廃棄物等が本件報告書（本件賃貸借契約書第５条）に記載されている地下埋設物等と同一視できる否かによって異なり、本照会書に記載された事実のみでは、この点は判断ができないことは、既に問１で述べているとおりである。

なお、本件賃貸借契約書第６条記載の要件は、要約すると、①賃借人が本件報告書記載の地下埋設物及び土壌汚染の除去を行ったものであること、②当該除去によって、貸付財産の価格が増大したことが必要である。

本件において、廃棄物混在土壌を撤去した場合に、当該要件に該当するか否かについては、具体的事情に照らして、貴課において判断されたい。

（問６）工事業者Ａが撤去せず本地に残存させた小さなガラス片、ゴミについて、学校法人から、「教育施設である以上、小さなガラス片、ゴミでも小学校建築に支障となる。」と主張された場合、国はこれを撤去するか有益費の対象に含める必要があるか。また、小学校建設の支障とはならないが、通常の土地利用に支障となると主張された場合はどうか。

【回答】

工事業者が撤去せずに、本地に残存させた小さなガラス片等の撤去費用が、国が最終的に負担すべき有益費に該当するか否かは、問５と同様に、本件賃貸借契約書第６条の要件に照らして、貴課において考えられたい。

国が最終的に負担すべき有益費に属する除去工事の場合には、その工事は、相手方においてすべきこと及びその全額を国が負担するものではないことは、本件賃貸借契約書第５条及び第６条に記載されているとおりである。

また、上記ガラス片等が上記有益費に該当しない場合であっても、その発生原因等によっては、国において債務不履行、瑕疵担保責任に基づく契約解除、損害賠償責任を負う場合があることは、問１において記載したとおりである。

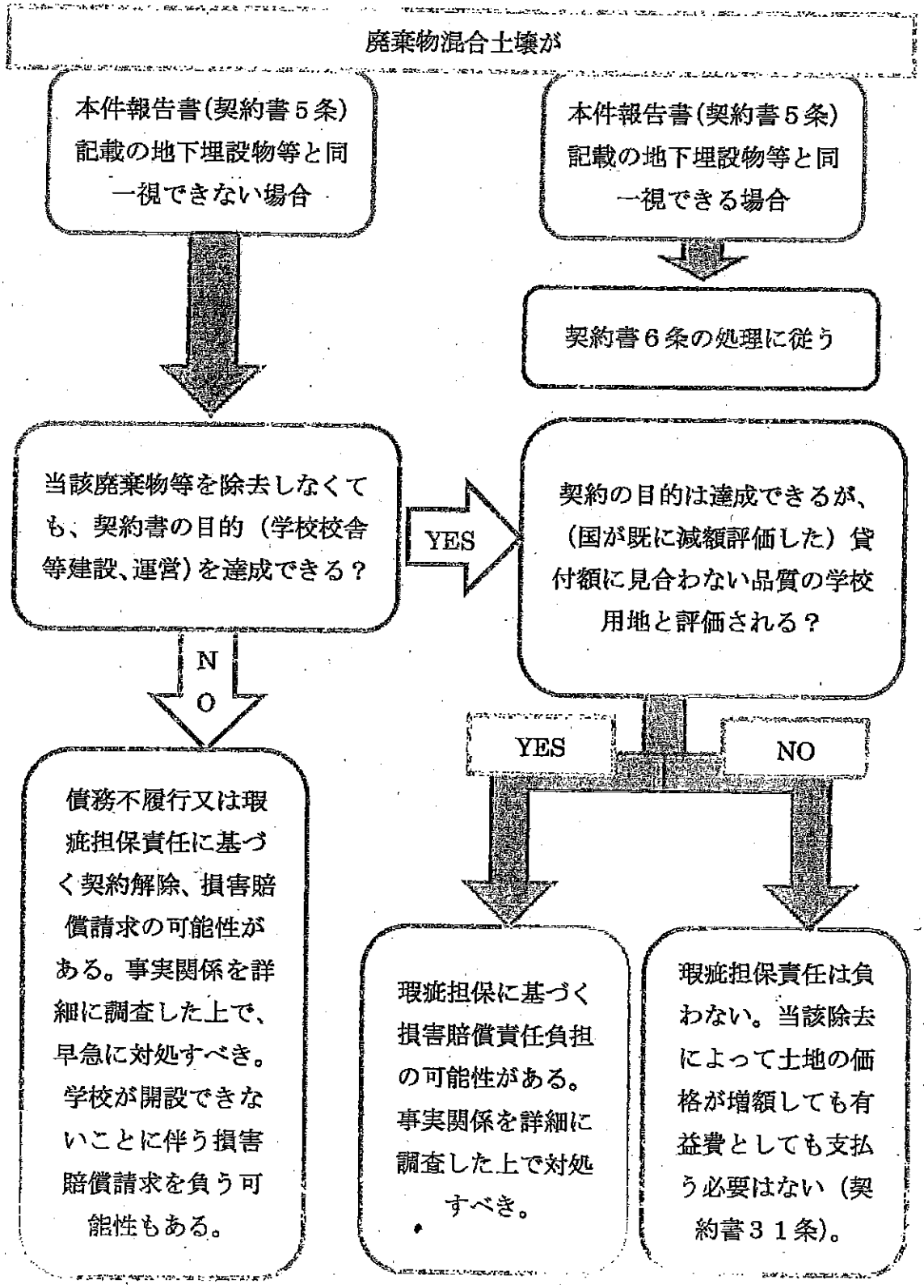
（問７）学校法人から貸付契約の解除及び損害賠償を要求された場合、これらの状況を踏まえて、どのように対応を進めるべきか。

【回答】

具体的に、どのような経緯、内容で契約解除、損害賠償の請求をされるか不明な段階では、対処方法について回答することは不可能である。

また、賃借人の請求内容を法的に精査することは考えられるものの、本件を具体的にどのように進めるべきかについては、法令照会の趣旨に反するため、この点においても回答が困難であることは、既に述べているとおりである。

（以上）


廃棄物混合土壌が
本件報告書(契約書５条)記載の地下埋設物等と同一視できない場合
本件報告書(契約書５条)記載の地下埋設物等と同一視できる場合
契約書６条の処理に従う
当該廃棄物等を除去しなくても、契約書の目的（学校校舎等建設、運営）を達成できる？
YES
契約の目的は達成できるが、（国が既に減額評価した）貸付額に見合わない品質の学校用地と評価される？
NO
YES
NO
債務不履行又は瑕疵担保責任に基づく契約解除、損害賠償請求の可能性がある。事実関係を詳細に調査した上で、早急に対処すべき。学校が開設できないことに伴う損害賠償請求を負う可能性もある。
瑕疵担保に基づく損害賠償責任負担の可能性がある。事実関係を詳細に調査した上で対処すべき。
瑕疵担保責任は負わない。当該除去によって土地の価格が増額しても有益費としても支払う必要はない（契約書３１条）。

機密性２

平成２８年３月２４日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（１）

廃棄物混在土壌の残存について

第１　事案の概要

学校法人に 10 年間の事業用定期借地による貸付けを行った事案（対象物件等の詳細については、平成 26 年９月 29 日付法律相談書ほか記載のとおり）について、学校法人が委託した工事業者Ａがコンクリートガラ等の地下埋設物の撤去工事を完了させたため、学校法人に対して平成 27 年５月 29 日付ＥＷ第 38 号国有財産有償貸付合意書（別添：以下「契約書」という。）第６条に基づく有益費の支払いを予定しているが、今般、学校法人が校舎建設に着手したところ、新たに地下から家庭ゴミなどの産業廃棄物が出てきたことから、学校法人から国による廃棄物撤去など早急な対応を要請されているもの。

第２　経緯

平成 27 年７月 29 日

学校法人が工事業者Ａと地下埋設物及び土壌汚染除去工事の工事契約を締結。

平成 27 年８月 27 日

工事業者Ａから、現地を掘削したところ細かいガラス片が埋設されていたとの報告があり、当局及び大阪航空局で現地確認。

平成 27 年９月４日

工事業者Ａ、設計業者Ｂ、当局、大阪航空局により地下埋設物撤去方法に関する打合わせを実施。

平成 27 年 11 月 24 日

工事が完了したとの連絡を受け、工事業者Ａ、設計業者Ｂ、当局、大阪航空局で現地確認。表層の目視できる範囲に廃棄物は確認されなかった。

平成 27 年 12 月１日

学校法人が工事業者Ａに工事費の支払いを完了。

平成~~28~~ 29 年 12 月

設計業者Ｂが校舎建築工事の業者選定を行い、工事業者Ｃが受注。

平成28年3月8日

学校法人提出の工事内容及び金額を検証した結果、有益費として支払うことに問題のない旨を判断（大阪航空局）。平成28年4月に工事費相当額を学校法人に有益費として支払うことを予定する。

平成28年3月14日

学校法人からの連絡を受けて現地確認。校舎建築予定箇所に積み上がっている土壌の広範囲に家庭ゴミなどが混入している事実を確認。

第3　学校法人側の主張

- 工事業者Aが地下埋設物を撤去した範囲は、校舎建設予定箇所3m、それ以外（運動場等）1mであるが、今般、校舎建築の柱状改良工事（地盤工事）実施の際に、深さ約9mまで直径1m程度の穴を開けるため、掘削して地下の土壌を引き上げたところ家庭ゴミ等の廃棄物が混入していた。
- また、平成28年9月4日の打合せで、工事業者Aが地下埋設物の処理に当たり細かいガラス片などの分別処分を行うと高額な処理費を要することを説明したところ、財務局から予算に限りがあるので細かい廃棄物は場内に存置するよう指示された事実がある。この事実は、施主である我々に知らされてなかったが、今回、工事業者Aの議事録により判明した（工事業者A及び設計業者Bがこれまで施主に適切な説明をしていなかったことについては、業者を追及する予定）。
- これらの土壌は搬出するしかない。廃棄物を処理しない限り工事は進捗できない。廃棄物が残存した原因は国にある。国による早期の対処を求める。
- このままでは、28年6月の棟上げ式や29年1月建物竣工のスケジュールに支障をきたす。工事の遅延により相当の損害の発生が見込まれるし、開校が更に遅延したら大変なことになる。
- ~~敷地内の廃棄物を全て撤去せよ（ただし、学校法人としての優先事項は、来年4月開校の実現）。~~
- 小学校を建設するためには施設の性質上、敷地全体の廃棄物を撤去する必要があり、きれいな土地にするための土壌改良費用は膨大なものとなるが、それらを評価上に反映させて、今の段階で土地を安価に買受けることで問題解決を図りたい。その場合、将来の地下埋設物リスクを今後問題としないことは受け入れる。
- 事業を継続するか中止するか判断する時期にきている。我々は事業を継続したいが、校舎建築予定箇所残存土壌の早期撤去及び土地の早期買受けによる問題解決について国として取り組めるのか。無理であれば事業を中止して損害賠償請求をせざるを得ない。

第４　事実関係

・　平成27年8月27日の現地確認時、当局及び大阪航空局は、工事業者Ａから「埋設されている細かいガラス片を分別処分すると高額な費用を要するが、最終的に国が学校法人に工事費相当額を支払うことができるのか。」と問われ、「工事範囲を決定するのは施主である学校法人であるが、校舎建築に支障のない範囲まで、際限なく国が有益費として支払いを行うことは難しい。」旨を説明している。

・　平成27年9月4日の打合せ時、当局から工事業者Ａに「細かい廃棄物は場内に存置せよ。」という指示を行った事実はなく「学校運営に支障をきたすことのないよう除去措置を行い、除去費用軽減のための方策について学校法人とよく相談して対処方法を決定せよ。」との趣旨を伝えているもの。なお、当日の打合せ状況は、工事業者Ａ及び設計業者Ｂから学校法人に説明されると考えていたが、結局、ＡからもＢからも学校法人への説明がなされず工事が行われたもの。

・　工事業者Ａが実施した地下埋設物除去工事は一定の大きさのコンクリートガラ、廃材、ゴミ等を場外処分しており、関係資料一式の提出を受けて国において内容を検証した結果、実施した工事の範囲においては適切に処理されていたと判断している。

・　大阪航空局は、平成22年1月に本地の地下埋設物調査を実施しており、調査結果資料は貸付契約前に学校法人に交付して、学校法人はこの事実を認識の上で貸付契約を行っている。当該調査は、本地内68ケ所の試掘調査であり、掘削深度は深さ１ｍ～３ｍ程度（地山までの調査を基本とする）の調査に留まっており、あくまで試掘調査であることから、廃棄物層の深さを含めた本地内埋設物の詳細な状況が判別できるものではない。

・　本地は軟弱地盤であるため、校舎建設に当たり深度９ｍの穴を掘削する柱状改良工事は必要となるもの。柱状改良工事は完了しており（校舎建築箇所の数十箇所）、今後更に深度９ｍの掘削を行う予定はない。

・　現状で校舎建物を建築するためのボーリング調査は設計業者Ｂにより実施済であるが、敷地内全体の地下埋設物の詳細状況は、改めて全域のボーリング調査を実施しなければ確認できない。

・　運動場予定箇所などについては、再度の地下埋設物調査を行わずにこのままの状況（地下１ｍまで大型ガラ撤去完了）で整備を進めることも可能であるが、現時点で学校法人は方向性を決めていない。

・　これから敷地内全範囲の地下埋設物撤去を行うのであれば、学校法人が予定している平成29年4月の開校は不可能となる。

・　校舎建築予定箇所に存在する土壌の現状は、今般、工事業者Ｃが施工した柱状改良工事実施の際に深さ約９ｍまで掘削して引き上げた土壌に含まれていた家庭ゴミ等と、昨年、工事業者Ａが施工した地下３ｍまでの廃棄物撤去工事の際に撤去されなかったガラス片等の細かいゴミが混在している状況。

・　校舎建築工事を進めるためには、校舎建築予定箇所に存在する廃棄物混在土壌

を撤去する必要があり、大阪航空局は、貸主及び土地所有者としてその必要性を認識しているため直接の撤去工事発注を検討しているが、内部調整が難航しており、一旦、学校法人に撤去させて改めて有益費で支払う処理方法を含めて検討している状況。

・　学校法人の要請に応じて早期に売却金額の評価を行い価格提示することは可能であり、当初の想定にはなかった埋設物（廃棄物）が地下に存在している状況を価格に反映させることも資料次第で可能であるが、結果、学校法人が考える価格水準になるかは不明。

第４　質問事項

（問１）国は本地を小学校敷地として学校法人に貸付けており、貸主として小学校が建築できる敷地を提供しなければならないため、校舎建築予定箇所に存在する廃棄物混在土壌を撤去する必要があると考えるが、その考え方でよいか。法的にどういう責任を負担することになるのか。

（問２）国に貸主としての義務がある場合、その範囲は小学校利用に支障のない範囲に限定されると考えてよいか。その場合、その説明資料としてどのようなものを準備するべきか（例えば土木建築の観点から運動場部分は埋設物の撤去がなくとも整備が可能である旨の資料等）。

（問３）地下埋設物撤去に必要な費用が、土地の時価額を上回るような場合にまで貸主が費用負担を行って撤去工事を行う必要があるか。費用が土地の時価額を上回る水準に至れば貸主の義務は緩和されるか。

（問４）契約時に提示した地下埋設物調査報告書には試掘調査により家庭ゴミなどの存在も確認されているが、同調査結果では敷地内の広範囲にゴミが確認された訳ではなく、深部にゴミの埋設層があるか否かは判断できないもの。この状況で学校法人から産業廃棄物の存在に関する風評被害の損害を主張された場合、どう対応するべきか。

（問５）学校法人が校舎建築予定箇所の廃棄物混在土壌を撤去した場合、契約書第６条に定める有益費の対象となると考えるが、確認したい。

（問６）工事業者Ａが撤去せず本地に残存させた小さなガラス片、ゴミについて、学校法人から、「教育施設である以上、小さなガラス片、ゴミでも小学校建築に支障となる。」と主張された場合、国はこれを撤去するか有益費の対象に含める必要があるか。また、小学校建設の支障とはならないが、通常の土地利用に支障となると主張された場合はどうか。

（問７）学校法人から貸付契約の解除及び損害賠償を要求された場合、これらの状況

を踏まえて、どのように対応を進めるべきか。

第５　その他参考事項

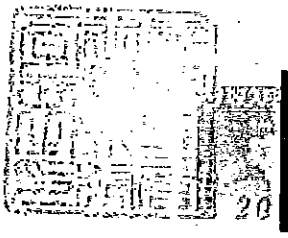
工事業者Ａが実施した地下埋設物除去工事は一定の大きさのコンクリートガラ、廃材、ゴミ等を場外処分しており、学校法人から関係資料一式の提出を受け、国（大阪航空局）において内容を検証した結果、実施した工事の範囲においては適切に処理されており金額も妥当なものと判断した。

国は昨年秋より学校法人対して有益費は平成28年度当初に支払う旨を約束(口頭）した経緯があることから、平成28年４月に学校法人が工事業者Ａに支払った工事費相当額を学校法人に有益費として支払うことを予定している。

今回の件に伴い、地下埋設物の処理に関して今後も相手方と協議を続ける必要があり、同協議の長期化が見込まれることから、合意書第４条(債権債務の消滅)を削除の上で三者合意書を締結し、学校法人が昨年実施した工事費用について支払いを行う予定。

ＥＷ第３８号
平成２７年５月29日

国有財産有償貸付合意書



別紙様式第１号（定期借地、用途指定、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 学校法人森友学園（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２項の規定に基づく事業用定期借地権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27年6月8日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

（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
豊中市野田町1501番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第２条　貸付期間は、平成27年6月8日から平成37年6月7日までの10年間とする。

（本契約の目的）

第３条　本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第23条第２項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

２　本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。

３　本件契約は、法第３条から第８条、並びに法第13条及び法第18条、民法第619条の適用はない。

（買受けの特約）

第４条　乙は、第２条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、貸付財産を甲から買受けることができるものとする。

２　前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。

３　乙が、第１項に基づき貸付財産を甲から買受ける場合には、乙は第20条第１項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

（土壌汚染及び地下埋設物）

第５条　乙は、平成26年11月7日及び平成26年12月17日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書　平成21年8月」、「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（0A301）平成22年1月」、「大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染概況調査業務報告書　平成23

年11月」、「平成23年度大阪国際空港場外用地（0A301）土壌汚染深度方向調査業務報告書　平成24年2月」（以下「本件報告書等」という。）に記載の地下埋設物の存在及び土壌汚染の存在等を了承するものとする。

2　乙は、前項の内容に加えて、貸付財産のうち一部 471.875 ㎡が、豊中市より土壌汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。

3　乙は、前2項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保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等を行わないことを、甲に対して約する。

（土壌汚染除去等費用）

第6条　乙が、前条第1項記載の土壌汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

2　前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

3　甲は、前項の規定にかかわらず、甲が返還すべき有益費の金額算定につき、本契約終了前においても、貸付財産価格増加の現存額算定の基準時期を指定したうえで、前項と同様の方法により甲が乙に返還すべき有益費の額を定めることができる。但し、同金員の返還時期及び返還方法は、甲が指定し、同金員に対しては、返還時期までの利息及び遅延損害金は付さないこととする。

4　前2項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

5　第2項の返還時期につき、相当の期限を付する必要が生じた場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。

6　第1項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする土壌汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

（契約保証金）

第7条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金27,300,000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、本契約終了後、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、本契約終了後、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3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、乙が第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第4項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第1項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。

8　乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第4項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

（貸付料）

第8条　貸付料は、平成27年6月8日から平成30年6月7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27年6月8日至平成28年6月7日	27,300,000円	
第2年次	自平成28年6月8日至平成29年6月7日	27,300,000円	
第3年次	自平成29年6月8日至平成30年6月7日	27,300,000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　前項に規定する甲の定める貸付料算定基準は、財務省通達「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」に基づくものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

4　第2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、第2項の規定を準用する。

（貸付料の納付）

第9条　乙は、前条第1項に定める貸付料を、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	2,275,000円	納入告知書の指定期日	
	第2回	2,275,000円	平成27年7月20日	
	第3回	2,275,000円	平成27年8月20日	
	第4回	2,275,000円	平成27年9月20日	
	第5回	2,275,000円	平成27年10月20日	
	第6回	2,275,000円	平成27年11月20日	
	第7回	2,275,000円	平成27年12月20日	
	第8回	2,275,000円	平成28年1月20日	
	第9回	2,275,000円	平成28年2月20日	
	第10回	2,275,000円	平成28年3月20日	
	第11回	2,275,000円	平成28年4月30日	
	第12回	2,275,000円	平成28年5月20日	

	計	27,300,000円		
第二年次	第1回	2,275,000円	平成28年6月20日	
	第2回	2,275,000円	平成28年7月20日	
	第3回	2,275,000円	平成28年8月20日	
	第4回	2,275,000円	平成28年9月20日	
	第5回	2,275,000円	平成28年10月20日	
	第6回	2,275,000円	平成28年11月20日	
	第7回	2,275,000円	平成28年12月20日	
	第8回	2,275,000円	平成29年1月20日	
	第9回	2,275,000円	平成29年2月20日	
	第10回	2,275,000円	平成29年3月20日	
	第11回	2,275,000円	平成29年4月30日	
	第12回	2,275,000円	平成29年5月20日	
	計	27,300,000円		
第三年次	第1回	2,275,000円	平成29年6月20日	
	第2回	2,275,000円	平成29年7月20日	
	第3回	2,275,000円	平成29年8月20日	
	第4回	2,275,000円	平成29年9月20日	
	第5回	2,275,000円	平成29年10月20日	
	第6回	2,275,000円	平成29年11月20日	
	第7回	2,275,000円	平成29年12月20日	
	第8回	2,275,000円	平成30年1月20日	
	第9回	2,275,000円	平成30年2月20日	
	第10回	2,275,000円	平成30年3月20日	
	第11回	2,275,000円	平成30年4月30日	
	第12回	2,275,000円	平成30年5月20日	
	計	27,300,000円		

2　前項の規定は、前条第2項（同条第4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10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8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。

（指定用途）

第11条　乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のと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。

（指定期日）

第12条　乙は、平成28年3月31日までに工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

（貸付料の延滞金）

第13条　乙は、甲が定める納付期限までに、第9条に基づく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14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7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を第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と相殺するときは、甲は、先ず未経過期間に係る貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

（使用上の制限）

第15条　乙は、貸付財産について第11条に規定する使用目的、利用計画及び事業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。

（財産保全義務）

第16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。

（実地調査等）

第17条　甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2　甲は、乙の第11条、第12条、又は第15条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3　乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年4月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4　乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第18条　乙は、第8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、甲に支払わねばならない。

(1)　第12条、第15条第1項又は前条に定める義務に違反した場合　金27,300,000円

(2)　第11条に定める義務に違反した場合　金81,900,000円

(3)　第20条第1項に定める義務に違反した場合　金27,300,000円

2　乙は、第8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（前項第3号を除く。）は、第8条第2項又は第4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　乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は第22条第3項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、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には、本契約を解除することができる。

2　甲は、乙が第12条に定める期日までに、工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得ることができず、第11条に定める用途に供することができないときは、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。

3　甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、第1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

(6)　貸付物件を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に使用したとき

4　甲は、前２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。

7　乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の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。

（原状回復）

第20条　乙は、第２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　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。

4　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。

5　本契約は、法第23条第２項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２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、貸付財産上に乙が建築した建物その他一切の工作物、造作等を買い取るべきことを請求することはできない。

（貸付料滞納時の強制執行）

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。

（貸付料の清算）

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　甲は、本契約の解除により、乙が第18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、第1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　乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は前条第3項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

（延滞金の算定）

第24条　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	元本金額×5%【延滞金利率】×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

（本契約にかかる日割計算）

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。

（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。

（公正証書の作成費用）

第27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28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29条　本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

（地盤調査結果に関する特約）

第30条　甲及び乙は、第8条の貸付料が、平成27年4月2日に乙が甲に提出した「(仮称)M学園小学校新築工事地盤調査報告書」記載の調査結果及び本書作成時点における貸付財産の地盤の現況を考慮した貸付料であることを確認する。

2　乙は、貸付財産の地耐力その他地盤状況を理由として、瑕疵担保責任に基づく契約解除、損害賠償、貸付料の減免、その他如何なる名目においても甲に対して財産上の請求を一切行うことができない。

3　乙が貸付財産に関して、地盤の整備、改良等の工事を実施した場合でも、乙は、同工事費用その他費用につき、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、甲に対して財産上の請求を一切行うことができない。

（その他有益費等の放棄）

第31条　乙は、本契約において甲が乙に対して支払うことを約するものを除き、貸付財産に関して乙が支出した必要費及び有益費等につき、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

（本契約の効力）

第32条　本契約は、平成27年[redacted]月[redacted]日までに、事業用定期借地権の設定を目的とする本契約と内容において同一の公正証書が作成されることを停止条件として効力を生じる。

平成２７年[redacted]月[redacted]日

貸付人　国

契約担当官　近畿財務局長　[redacted]　印

借受人　住所　大阪市淀川区塚本一丁目６番２５号

氏名　学校法人　森友学園　理事[redacted]

【機密性２情報】
【職員限り】

統括官	上席審査官	審査官

2016年5月19日
5年（2021年度末まで）
統括法務監査官

《 法令照会 回答 》

将来の損害賠償請求等を防止する手続きについて（１統）

平成28年4月22日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。
なお、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案概要】

第１　事案の概要

学校法人に10年間の事業用定期借地による貸付けを行った事案（事案の詳細については、平成28年3月24日付法律相談書ほか記載のとおり）について、学校法人が小学校建設のため校舎建設に着手したところ、事前調査資料等により存在が確認されていた表層に埋設されているコンクリートガラ等に加えて、新たに家庭ゴミなどの廃棄物の埋設が判明した。

学校法人はこのままでは校舎建設ができないとして、当初、早期の廃棄物撤去を国に要請したが、開校までのスケジュール上の問題から校舎建設工事を止められないとして、現在、建設工事業者が廃棄物の撤去作業に着手している。

学校法人の代理人弁護士からは、「本地には当初に想定された以上の廃棄物が埋設されていることが判明したが、それらの事実を反映させた価格で本地を買受けることにより問題解決を図りたい。」との提案があり、「その場合、買受後に損害賠償請求などは行わない。」との話があった。

これを受けて、国は、学校法人に対する売払いを問題解決の選択肢として検討しているが、売払後に学校法人から損害賠償請求等がなされないような具体的な手法について検討したいもの。

第２　対象財産　　所在地　　大阪府豊中市野田町１５０１番
　　区分等　　土地：8,770.43㎡

第３　事実関係

・平成26年11月7日、平成26年12月17日
　学校法人に対して、本地の状況を説明する以下の資料を交付。

○土地履歴等調査報告書
○土壌汚染概況調査業務報告書
○土壌汚染深度方向調査業務報告書
○地下構造物状況調査業務報告書

当該調査は、本地内 68 ケ所の試掘調査であり、掘削深度は深さ１ｍ～３ｍ程度（地山までの調査を基本とする）の調査に留まっており、あくまで試掘調査であることから、廃棄物層の深さを含めた本地内埋設物の詳細な状況が判別できるものではない。

・平成 27 年 5 月 29 日

学校法人と国有財産有償貸付合意書（平成 27 年 6 月 9 日、合意書の内容を公正証書により取り交わし）、国有財産売買予約契約書を締結。貸付合意書第５条及び第６条に土壌汚染及び地下埋設物の状況と除去等費用に関する対応等を規定。売買予約契約書第４条に売却時の価格算定方法を規定。

・平成 27 年 7 月

学校法人委託工事業者Ａが、小学校建設工事の前提作業として土壌汚染及び地下埋設物除去工事に着手。

・平成 27 年 11 月 24 日

学校法人から工事が完了したとの連絡を受け、学校法人委託工事業者Ａ、学校法人委託設計業者Ｂ、近畿財務局、大阪航空局で現地確認。目視できる範囲で本地の地表から地中廃棄物の存在は確認できなかった。土壌汚染除去工事は豊中市への報告も含めて適切に完了。

・平成 28 年 3 月 14 日

学校法人から、校舎建築予定箇所に廃棄物が埋設されているとの連絡を受けて現地確認。現地に積み上げられた土壌の広範囲に家庭ゴミなどが混入している事実を確認。積み上げられた土壌は、今般、学校法人委託工事業者Ｃが実施した柱状改良工事（基礎工事）の際に、深さ約９ｍまで掘削して引き上げた土壌に含まれていた家庭ゴミ等と、昨年に工事業者Ａが実施した地下３ｍまでの廃棄物撤去工事の際に撤去されなかったガラス片等の細かいゴミが混在しているもの。

・平成 28 年 3 月 24 日

学校法人代理人弁護士から、学校法人が本地を買受けることにより問題解決を図りたいとの提案がなされる。

第４　相手方弁護士の主張

相手方弁護士の提案・主張は以下のとおり。

・　学校法人は小学校敷地として本地を借受けており、現状の校舎建設予定箇所に廃棄物が存在する状況は、賃貸借の目的が達成できない状況であるため、国は貸主として速やかに廃棄物を撤去する必要がある。

・　国による撤去ができないのであれば、学校法人により撤去することとなるが、

この撤去費は貸付合意書第６条に定める有益費の対象ではなく、利息も含めて損害賠償すべきものと考えている。

・　国に対する切り口はいろいろあるが、損害賠償に進んでいくことはお互いに相当の負担となるため、本地に廃棄物が埋設されている現状等を反映させた売払価格を提示いただき、本地を買受けることで問題解決を図りたい。

・　価格が折り合って買受ける場合、今後、本地に関する損害賠償請求等は一切行わないことを約束する。

第５　国の対応方針

大阪航空局（土地所有者）は、現状の廃棄物を撤去する必要性を認識し、直接の廃棄物撤去措置を検討したが、早期対応が困難であったため、売払いによる問題解決を希望。

鑑定評価を行った結果、価格が折り合うかは不明であるが、国は学校法人に対する売払いを問題解決の選択肢として検討しているところ。

第６　質問事項

本件は売買予約契約書を締結しているなど、特殊な処理を行った案件であることも踏まえて、相手方弁護士が言う「今後、本地に関する損害賠償請求等は一切行わない。」ことを担保するための具体的な手法について検討したい。

書式等については、相手方弁護士からも意見が出されて調整の必要が出てくると想定されるが、先ずは国の提示案を検討するもの。なお、売買予約時の予約完結権行使の際には、国の事務処理として売買契約書の取り交わしを行いたいため、手続きについて法律相談を行い、平成28年1月12日付「売買予約完結権の行使に係る書面について」により回答をいただいた経緯がある。

（問１）本件売買予約契約書には、売買契約書が添付されており、予約完結権の行使により添付された売買契約書に基づく売買契約が成立するが、売払いの際には実務的な必要性から相手方と別途売買契約書を取り交わしたいと考えている。当該売買契約書は、売買予約契約書添付のものと同一の内容であるべきと認識しているため、契約書に「今後の損害賠償を一切行わない。」などの新たな条項を付加することは難しいと考えているが、その理解でよいか確認したい。

（問２）売買予約契約書を締結した時点から状況の変化も大きいため、今回の売払いにおいては、予約完結権の行使により当初に定めた売買契約を成立させる方法ではなく、学校法人と新たな売買契約を締結する方法が適切と考えているところ。売買契約書の書式（国提示案）を検討したため、締結済売買予約契約書の処理（後始末）の観点も含めて確認・指導をお願いしたい。

【回答】

（問１）について

売買予約契約の予約完結権行使に伴い成立する売買契約は、売買予約契約締結時において合意している売買契約が成立することとなる。

すなわち、本件売買予約契約書に添付してある売買契約書の主要な部分において同内容の売買契約が成立するものと考えて差し支えない。

この点、本件売買予約契約に添付されている売買契約書の内容と主要な部分において異なる売買契約を成立させたいのであれば、その交渉の結果は、新たな売買の申込み及び承諾(すなわち新たな売買契約の成立)と評価される可能性が高いと考える。

特に、本件においては、本件売買予約契約書締結時と事情が大きく異なっているため、現状を踏まえて今後の損害賠償を一切行わないとの特約を付すのであれば、本件売買予約契約の予約完結権の行使によって一旦売買契約を締結したうえで特約に関して別途合意を取り交わすのではなく、特約付の売買契約を一度に締結し直す方がリスクが少ないと考える（本件売買予約は、契約において定められた予約権者からの一方的意思表示で売買契約が成立するところ、本件では予約完結権行使の前提として国による適正な土地の鑑定価格を通知することが予定されているため、国が適正な価格を相手方に通知した後、予約権者の予約完結権の行使の意思表示によって売買契約が成立するが、特約は当然付いてくるわけではない。別途特約に関して、契約相手方と合意を取り交わす必要があるが、特約については契約相手方が合意しないことも考えられ、そうすれば、特約内容は反映しない売買契約の成立となってしまう)。

（問２）について

貴課提示の国有財産売買契約書にコメントを付加することで回答する。

（以上）

別　紙

第７号書式（代金即納、用途指定（買戻特約付き）、時価売払用）

[収入印紙]

国有財産売買契約書

売払人国（以下「甲」という。）と買受人　学校法人森友学園（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

（売買物件）

第１条　売買物件は、次のとおり。

所在地	区分	数量（㎡）		備考
豊中市野田町 1501番	土　地	8,770	43	

（売買代金）

第２条　売買代金は、金○○○○円とする。

（代金の支払い）

第３条　乙は、売買代金を、本契約締結と同時に甲に支払わなければならない。

（登記嘱託請求書等）

第４条　乙は、本契約締結の際に、あらかじめ登録免許税相当額の印紙又は現金領収証書を添付した登記嘱託請求書、第17条に定める買戻しの特約の登記に必要な承諾書を、甲に提出しなければならない。

（所有権の移転）

第５条　売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第６条　甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに引き渡しがあったものとする。

~~（かし担保）~~

~~第７条　甲は、本契約締結後、売買物件に隠れたかしが発見された場合には、引渡しの日から２年間に限り民法第570条に規定する担保の責任を負う。~~

†　条項削除による条項の繰り上げは後日行います。

（危険負担）

第８条　乙は、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が、甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

（事業計画等の変更）

第９条　乙は、第 14 条に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により売払申請書に添付した事業計画又は利用計画を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

（工事完了の通知義務）

第 10 条　乙は、売払申請書に添付した利用計画（甲が前条の規定により当初計画の変更を承認しているときは、変更後の利用計画をいう。）に基づいて工事を完了したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

（用途指定）

第 11 条　甲は、売買物件について、次条から第 15 条までに定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

（指定用途）

第 12 条　乙は、売買物件を売払申請書に添付した事業計画及び利用計画（甲が第９条の規定によりその変更を承認したときは、変更後の事業計画及び利用計画をいう。）に定めるとおりの用途（以下「指定用途」という。）に自ら供さなければならない。

（指定期日）

第 13 条　乙は、売買物件について平成 29 年３月 31 日（以下「指定期日」という。）までに必要な工事を完了し、指定用途に供さなければならない。

２　乙は、本契約締結の日から指定期日までに、甲の承認を得ないで売買物件を指定用途以外の用途（指定用途に供するための工事を行う場合を除く。以下同じ。）に供してはならない。

（指定期間）

第 14 条　乙は、売買物件を指定期日の翌日から○年間（以下「指定期間」という。）指定用途に供さなければならない。

（権利の設定等の禁止）

第 15 条　乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。

（買戻しの特約）

第 16 条　甲は、乙が本契約締結の日から買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

(1) 第 13 条第１項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき。

(2) 第 14 条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。

(3) 第 12 条、第 13 条第２項及び第 14 条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。

(4) 第15条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

2　前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。

（買戻しの登記）

第17条　乙は、甲が前条第1項及び第2項の規定に基づき期間を10年とする買戻権並びに第21条第1項及び第2項に定める特約事項を登記することに同意する。

（用途指定の変更、解除等）

第18条　乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第12条から第15条までに定める用途指定の変更若しくは解除又は第16条第1項及び第2項に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請しなければならない。

2　甲が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

3　甲が前項に定める承認をする場合には、乙は甲の請求により甲の定める基準に基づき算定した額を納付しなければならない。

（実地調査等）

第19条　甲は、乙の第12条から第15条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

2　乙は、本契約締結の日から第14条に定める指定期間満了の日まで毎年○月○日に、また甲が必要と認めるときは売買物件について権利の設定又は所有権の移転を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3　乙は、正当な理由なく、前2項に定める実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第20条　乙は、第12条から第15条までに定める用途指定の義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。ただし、第2項に該当する場合を除く。

(1) 第13条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき又は第14条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき（指定用途以外の用途に供したときは次号による。）は金（売買代金の1割）円

(2) 第12条、第13条第2項及び第14条に定める義務に違反して指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき又は第15条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたときは金（売買代金の3割）円

2　乙は、第12条から第15条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、甲が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更若しくは解除又は

第16条に定める買戻しの特約の解除を認めるときは、甲に対し、金（売買代金の1割）円の違約金を支払わなければならない。

3　乙は、正当な理由なく前条第3項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、甲に対し、金（売買代金の1割）円の違約金を支払わなければならない。

4　前3項の違約金は、第26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。

コメント[1]: 難形当体の問題ですが、違約金が損害賠償の予定ではないとするのはいいのですが、結局何なのか記載がありません。違約罰であることを明記しておいた方がよりよいと思います。例「●項の、は、第●条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈せず、違約罰とする。」

（買戻権の行使）

第21条　甲は、第16条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2　甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3　甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（契約の解除）

第22条　甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2　甲は、乙が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

(6) 売買物件を本契約の締結の日から指定期間満了の日までの間に、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その他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸したとき

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。

（返還金等）

第23条　甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2　甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3　甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（乙の原状回復義務）

第24条　乙は、甲が第16条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第22条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2　乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、また、解除権を行使した場合においては契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3　乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

（特別違約金）

第25条　甲は、第16条第1項の規定に基づき買戻権を行使することができる場合には、甲の選択により、買戻権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を納付したときは、第11条に定める用途指定の特約は解除する。

2　前項の特別違約金の額は、次に掲げる額の合計額とする。

(1) 売買物件の用途指定違反時の時価額が売買代金を超える場合は、当該超過額

(2) 売買物件の用途指定違反時の時価の3割に相当する額

(3) 売買物件の契約時の時価の3割に相当する額から第20条第1項に定める違約金を控除した額

（損害賠償）

第26条　甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

（返還金の相殺）

第27条　甲は、第23条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第20条に定める違約金又は本契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

（契約の費用）
第 28 条　本契約の締結及び履行並びに買戻権の抹消登記等に関して必要な費用は、乙の負担とする。
（信義誠実の義務・疑義の決定）
第 29 条　甲乙両者は、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　本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。
（裁判管轄）
第 30 条　本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

（瑕疵担保責任免除及び財産的請求権放棄特約）
第 31 条　乙は、売買物件に関する平成 27 年 5 月 29 日付ＥＷ第 38 号国有財産有償貸付合意書（以下「本件貸付契約」という。なお、同内容につき大阪法務局所属本町公証役場にて平成 27 年第 180 号事業用定期借地権設定契約公正証書を同年 6 月 8 日付で作成）第５条の土壌汚染、地下埋設物に関する瑕疵及び第 30 条記載の地耐力に関する瑕疵並びに次項以下の一切の瑕疵の存在につき了承したうえで本件土地を現状有姿にて買い受ける。

2　乙は、平成 26 年 11 月 7 日及び平成 26 年 12 月 17 日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書　平成 21 年 8 月」、「平成 21 年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（OA301）平成 22 年 1 月」、「大阪国際空港場外用地（OA301）土壌汚染概況調査業務報告書　平成 23 年 11 月」、「平成 23 年度大阪国際空港場外用地（OA301）土壌汚染深度方向調査業務報告書　平成 24 年 2 月」に記載の内容を了承したうえで売買物件を買い受ける。

3　乙は、売買物件のうち一部 471.875 ㎡が、豊中市より土壌汚染対策法第 11 条第 1 項で定める形質変更時要届出区域に指定されていたことを了承した上、売買物件を買い受けるものとする（平成 27 年 10 月 26 日指定解除）。

4　乙は、売買物件に関して、前３項の他、次の瑕疵を了承する。
一　売買物件の地表面及び地中に陶器片、木くず、ビニール等のごみが存在すること。
二　売買物件には、第２項で定める「平成 21 年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（OA301）」において実施した掘削調査深度より深い箇所にも地下埋設物が存在すること。

コメント [2]: 重ねてのコメントです（注意喚起のため念のため記載）。
この条項でリスク低減できるのは、あくまでも現時点で当事者双方に想定可能な瑕疵の範囲内ですので、予めご了承下さい（想定外の瑕疵が将来発見された場合には、この条項のみで相手方の請求は防げない可能性があります）。

コメント [3]: いろいろな規定が入っていてややこしい条項なので、「瑕疵担保責任免除特約等」としたらどうでしょうか。財産的請求権放棄とすると、現に財産的請求権があってそれを放棄させると誤解させたらいけないかなと思いました。

5　乙は、従前の経緯を踏まえて、前４項に定める瑕疵の他、その他乙が小学校建設を行ううえで支障となる売買物件に関する一切の瑕疵（隠れた瑕疵も含む）について、瑕疵担保責任を免除する。

コメント[4]: 小学校建設及び運営を行ううえで・・・としたらどうでしょうか

6　本件貸付契約第６条の規定にかかわらず、前５項に定める瑕疵の除去に伴う一切の費用につき、本契約書作成時点において既に乙において支払いを受けているもの（平成２８年３月３０日付合意書に基づく土壌汚染除去等費用合計金１億３１７６万円）を除き、甲は、乙に対して、何ら支払を要せず、乙は、甲に対して、有益費返還請求、損害賠償請求その他名目を問わず、一切の財産的請求をしないことにつき、甲及び乙は確認する。

7　乙が小学校建設を行うために必要な本件土地中に残存する陶器片、木くず、ビニール等のごみ、地下埋設物、土壌汚染、地耐力等に関する調査については、甲において調査を要せず、現状にて売買物件を売却することを乙は了承する。

コメント[5]: 異臭を放つ可能性がある家庭ゴミ（例示のものとは別の性質を持つ瑕疵です。）なども入れておかなくていいのでしょうか。ガラス片も入れなくていいでしょうか？
現在本件土地上・地中に残存している可能性が高い廃棄物は可能な限り例示として列挙した方が望ましいです。

8　乙は、売買物件に関する一切の瑕疵（隠れたる瑕疵を含む）に関して、調査費用、除去費用、廃棄費用等の費目を問わず、瑕疵担保責任、不法行為責任、有益費償還請求、立替金返還請求、その他名目を問わず、本書に定めるものの他、甲に対して、金銭請求並びに履行請求等、一切の財産上の請求を甲にしないことを、甲に約する。

9　乙は、本件土地に関する本条に定める瑕疵除去工事につき、本書作成以後、乙が依頼した請負業者から甲が費用請求を受けた場合には、乙において支払う。

↑　先日お持ちした案では削除していましたが、復活させています。

コメント[6]: 廃棄物の処理及び清掃に関する法律の関係がありますので、乙の責任において適切に処理していただく意味合いを込めて、例えば、「本条に定める瑕疵除去工事は乙の責任と費用においてこれを行い、本書作成以後、・・・」などとした方が良いかもしれません。

（売買予約契約の合意解除）

第 32 条　本契約の成立を停止条件として、平成 27 年 5 月 29 日付ＥＷ第 38 号国有財産売買予約契約書（以下「本件売買予約契約」という。）を合意解除により終了する。

2　本件売買予約契約の合意解除に伴い、本件売買予約契約に基づく一切の債権債務につき、甲、乙間の債権債務はないことを確認する。

コメント[7]: 次条と表現を統一した方が良いと思います。例：合意解除する。

（貸付契約の合意解除）

第 33 条　本契約の成立を停止条件として、売買物件に関する本件貸付契約を合意解除する。

2　甲及び乙は、前項の契約解除に伴い、本書に定めるものの他、本書作成時点の貸付料未納金　　円及びその延滞金　　円を除き、甲乙間には、何らの債権債務のないことを確認する。

コメント[8]: 債権債務のない対象契約を特定した方が良いと思います。
例：〇〇除き、本件貸付契約に関し、甲乙間には、～

3　乙は甲に対して甲の指定する方法にて　　年　　月　　日までに前項の未納金及び延滞金を支払う。

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

売払人　国
契約担当官　近畿財務局長　　印

買受人　住所　大阪市淀川区塚本一丁目６番２５号
氏名　学校法人　森友学園　理事長　　印

機密性２

平成２８年４月２２日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（１）

将来の損害賠償請求等を防止する手続きについて

第１　事案の概要

学校法人に 10 年間の事業用定期借地による貸付けを行った事案（事案の詳細については、平成 28 年３月 24 日付法律相談書ほか記載のとおり）について、学校法人が小学校建設のため校舎建設に着手したところ、事前調査資料等により存在が確認されていた表層に埋設されているコンクリートガラ等に加えて、新たに家庭ゴミなどの廃棄物の埋設が判明した。

学校法人はこのままでは校舎建設ができないとして、当初、早期の廃棄物撤去を国に要請したが、開校までのスケジュール上の問題から校舎建設工事を止められないとして、現在、建設工事業者が廃棄物の撤去作業に着手している。

学校法人の代理人弁護士からは、「本地には当初に想定された以上の廃棄物が埋設されていることが判明したが、それらの事実を反映させた価格で本地を買受けることにより問題解決を図りたい。」との提案があり、「その場合、買受後に損害賠償請求などは行わない。」との話があった。

これを受けて、国は、学校法人に対する売払いを問題解決の選択肢として検討しているが、売払後に学校法人から損害賠償請求等がなされないような具体的な手法について検討したいもの。

第２　対象財産

所在地　　大阪府豊中市野田町１５０１番

区分等　　土地：8,770.43 ㎡

第３　事実関係

・平成 26 年 11 月７日、平成 26 年 12 月 17 日

学校法人に対して、本地の状況を説明する以下の資料を交付。

○土地履歴等調査報告書

○土壌汚染概況調査業務報告書

○土壌汚染深度方向調査業務報告書

○地下構造物状況調査業務報告書

当該調査は、本地内 68 ケ所の試掘調査であり、掘削深度は深さ１ｍ～３ｍ程度（地山までの調査を基本とする）の調査に留まっており、あくまで試掘調査であることから、廃棄物層の深さを含めた本地内埋設物の詳細な状況が判別

できるものではない。

・平成27年5月29日

学校法人と国有財産有償貸付合意書（平成27年6月9日、合意書の内容を公正証書により取り交わし）、国有財産売買予約契約書を締結。貸付合意書第5条及び第6条に土壌汚染及び地下埋設物の状況と除去等費用に関する対応等を規定。売買予約契約書第4条に売却時の価格算定方法を規定。

・平成27年7月

学校法人委託工事業者Aが、小学校建設工事の前提作業として土壌汚染及び地下埋設物除去工事に着手。

・平成27年11月24日

学校法人から工事が完了したとの連絡を受け、学校法人委託工事業者A、学校法人委託設計業者B、近畿財務局、大阪航空局で現地確認。目視できる範囲で本地の地表から地中廃棄物の存在は確認できなかった。土壌汚染除去工事は豊中市への報告も含めて適切に完了。

・平成28年3月14日

学校法人から、校舎建築予定箇所に廃棄物が埋設されているとの連絡を受けて現地確認。現地に積み上げられた土壌の広範囲に家庭ゴミなどが混入している事実を確認。積み上げられた土壌は、今般、学校法人委託工事業者Cが実施した柱状改良工事（基礎工事）の際に、深さ約9mまで掘削して引き上げた土壌に含まれていた家庭ゴミ等と、昨年に工事業者Aが実施した地下3mまでの廃棄物撤去工事の際に撤去されなかったガラス片等の細かいゴミが混在しているもの。

・平成28年3月24日

学校法人代理人弁護士から、学校法人が本地を買受けることにより問題解決を図りたいとの提案がなされる。

第4　相手方弁護士の主張

相手方弁護士の提案・主張は以下のとおり。

・　学校法人は小学校敷地として本地を借受けており、現状の校舎建設予定箇所に廃棄物が存在する状況は、賃貸借の目的が達成できない状況であるため、国は貸主として速やかに廃棄物を撤去する必要がある。

・　国による撤去ができないのであれば、学校法人により撤去することとなるが、この撤去費は貸付合意書第6条に定める有益費の対象ではなく、利息も含めて

損害賠償すべきものと考えている。

・　国に対する切り口はいろいろあるが、損害賠償に進んでいくことはお互いに相当の負担となるため、本地に廃棄物が埋設されている現状等を反映させた売払価格を提示いただき、本地を買受けることで問題解決を図りたい。

・　価格が折り合って買受ける場合、今後、本地に関する損害賠償請求等は一切行わないことを約束する。

第５　国の対応方針

大阪航空局（土地所有者）は、現状の廃棄物を撤去する必要性を認識し、直接の廃棄物撤去措置を検討したが、早期対応が困難であったため、売払いによる問題解決を希望。

鑑定評価を行った結果、価格が折り合うかは不明であるが、国は学校法人に対する売払いを問題解決の選択肢として検討しているところ。

第６　質問事項

本件は売買予約契約書を締結しているなど、特殊な処理を行った案件であることも踏まえて、相手方弁護士が言う「今後、本地に関する損害賠償請求等は一切行わない。」ことを担保するための具体的な手法について検討したい。

書式等については、相手方弁護士からも意見が出されて調整の必要が出てくると想定されるが、先ずは国の提示案を検討するもの。

なお、売買予約時の予約完結権行使の際には、国の事務処理として売買契約書の取り交わしを行いたいため、手続きについて法律相談を行い、平成 28 年 1 月 12 日付「売買予約完結権の行使に係る書面について」により回答をいただいた経緯がある。

（問１）本件売買予約契約書には、売買契約書が添付されており、予約完結権の行使により添付された売買契約書に基づく売買契約が成立するが、売払いの際には実務的な必要性から相手方と別途売買契約書を取り交わしたいと考えている。

当該売買契約書は、売買予約契約書添付のものと同一の内容であるべきと認識しているため、契約書に「今後の損害賠償を一切行わない。」などの新たな条項を付加することは難しいと考えているが、その理解でよいか確認したい。

（問２）売買予約契約書を締結した時点から状況の変化も大きいため、今回の売払いにおいては、予約完結権の行使により当初に定めた売買契約を成立させる方法ではなく、学校法人と新たな売買契約を締結する方法が適切と考えているところ。売買契約書の書式（国提示案）を検討したため、締結済売買予約契約書の処理（後始末）の観点も含めて確認・指導をお願いしたい。

別　紙

第７号書式（代金即納、用途指定（買戻特約付き）、時価売払用）

[収入印紙]

国有財産売買契約書

売払人国（以下「甲」という。）と買受人　学校法人森友学園（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

（売買物件）

第１条　売買物件は、次のとおり。

所在地	区分	数量（㎡）		備考
豊中市野田町 1501 番	土　地	8,770	43	

（売買代金）

第２条　売買代金は、金〇〇〇〇円とする。

（代金の支払い）

第３条　乙は、売買代金を、本契約締結と同時に甲に支払わなければならない。

（登記嘱託請求書等）

第４条　乙は、本契約締結の際に、あらかじめ登録免許税相当額の印紙又は現金領収証書を添付した登記嘱託請求書、第 17 条に定める買戻しの特約の登記に必要な承諾書を、甲に提出しなければならない。

（所有権の移転）

第５条　売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第６条　甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに引き渡しがあったものとする。

~~（かし担保）~~

~~第７条　甲は、本契約締結後、売買物件に隠れたかしが発見された場合には、引渡しの日から２年間に限り民法第 570 条に規定する担保の責任を負う。~~

（危険負担）

第８条　乙は、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が、甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

（事業計画等の変更）

第９条　乙は、第 14 条に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により売払申請書に添付した事業計画又は利用計画を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

（工事完了の通知義務）

第 10 条　乙は、売払申請書に添付した利用計画（甲が前条の規定により当初計画の変更を承認しているときは、変更後の利用計画をいう。）に基づいて工事を完了したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

（用途指定）

第 11 条　甲は、売買物件について、次条から第 15 条までに定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

（指定用途）

第 12 条　乙は、売買物件を売払申請書に添付した事業計画及び利用計画（甲が第９条の規定によりその変更を承認したときは、変更後の事業計画及び利用計画をいう。）に定めるとおりの用途（以下「指定用途」という。）に自ら供さなければならない。

（指定期日）

第 13 条　乙は、売買物件について平成 29 年３月 31 日（以下「指定期日」という。）までに必要な工事を完了し、指定用途に供さなければならない。

２　乙は、本契約締結の日から指定期日までに、甲の承認を得ないで売買物件を指定用途以外の用途（指定用途に供するための工事を行う場合を除く。以下同じ。）に供してはならない。

（指定期間）

第 14 条　乙は、売買物件を指定期日の翌日から○年間（以下「指定期間」という。）指定用途に供さなければならない。

（権利の設定等の禁止）

第 15 条　乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。

（買戻しの特約）

第 16 条　甲は、乙が本契約締結の日から買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

(1) 第 13 条第１項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき。

(2) 第 14 条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。

(3) 第 12 条、第 13 条第２項及び第 14 条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。

(4) 第15条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

2　前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。

（買戻しの登記）

第17条　乙は、甲が前条第1項及び第2項の規定に基づき期間を10年とする買戻権並びに第21条第1項及び第2項に定める特約事項を登記することに同意する。

（用途指定の変更、解除等）

第18条　乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第12条から第15条までに定める用途指定の変更若しくは解除又は第16条第1項及び第2項に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請しなければならない。

2　甲が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

3　甲が前項に定める承認をする場合には、乙は甲の請求により甲の定める基準に基づき算定した額を納付しなければならない。

（実地調査等）

第19条　甲は、乙の第12条から第15条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

2　乙は、本契約締結の日から第14条に定める指定期間満了の日まで毎年○月○日に、また甲が必要と認めるときは売買物件について権利の設定又は所有権の移転を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3　乙は、正当な理由なく、前2項に定める実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第20条　乙は、第12条から第15条までに定める用途指定の義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。ただし、第2項に該当する場合を除く。

(1) 第13条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき又は第14条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき（指定用途以外の用途に供したときは次号による。）は金（売買代金の1割）円

(2) 第12条、第13条第2項及び第14条に定める義務に違反して指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき又は第15条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたときは金（売買代金の3割）円

2　乙は、第12条から第15条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、甲が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更若しくは解除又は

第16条に定める買戻しの特約の解除を認めるときは、甲に対し、金（売買代金の1割）円の違約金を支払わなければならない。

3　乙は、正当な理由なく前条第3項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、甲に対し、金（売買代金の1割）円の違約金を支払わなければならない。

4　前3項の違約金は、第26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。

（買戻権の行使）

第21条　甲は、第16条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2　甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3　甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（契約の解除）

第22条　甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2　甲は、乙が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

(6) 売買物件を本契約の締結の日から指定期間満了の日までの間に、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その他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸したとき

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。

（返還金等）

第23条　甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2　甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3　甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（乙の原状回復義務）

第24条　乙は、甲が第16条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第22条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2　乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、また、解除権を行使した場合においては契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3　乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

（特別違約金）

第25条　甲は、第16条第1項の規定に基づき買戻権を行使することができる場合には、甲の選択により、買戻権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を納付したときは、第11条に定める用途指定の特約は解除する。

2　前項の特別違約金の額は、次に掲げる額の合計額とする。

(1) 売買物件の用途指定違反時の時価額が売買代金を超える場合は、当該超過額

(2) 売買物件の用途指定違反時の時価の3割に相当する額

(3) 売買物件の契約時の時価の3割に相当する額から第20条第1項に定める違約金を控除した額

（損害賠償）

第26条　甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

（返還金の相殺）

第27条　甲は、第23条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第20条に定める違約金又は本契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

（契約の費用）

第 28 条　本契約の締結及び履行並びに買戻権の抹消登記等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

（信義誠実の義務・疑義の決定）

第 29 条　甲乙両者は、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　本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

（裁判管轄）

第 30 条　本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

~~（特約条項）~~

~~第 31 条　乙は、平成 26 年 11 月 7 日及び平成 26 年 12 月 17 日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書　平成 21 年 8 月」、「平成 21 年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（OA301）平成 22 年 1 月」、「大阪国際空港場外用地（OA301）土壌汚染概況調査業務報告書　平成 23 年 11 月」、「平成 23 年度大阪国際空港場外用地（OA301）土壌汚染深度方向調査業務報告書　平成 24 年 2 月」に記載の地下埋設物の存在及び土壌汚染の存在等を了承した上、売買物件を買い受けるものとする。~~

~~2　乙は、前項の内容に加えて、売買物件のうち一部 471.875 ㎡が、豊中市より土壌汚染対策法第 11 条第 1 項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承した上、売買物件を買い受けるものとする。~~

~~3　前 2 項のかしについては、第 7 条の隠れたかしに該当しない。~~

（特約条項）

第 31 条　本件売買契約において、甲は本地に関する一切の瑕疵担保責任（地下埋設物を含む）を負わないものとする。

2　乙は、第 13 条に定める指定用途に供するために行った工事費用について、甲に支払い義務があるとする損害賠償請求及び平成 27 年 5 月 29 日付ＥＷ第 38 号国有財産有償貸付合意書（以下「貸付合意書」という。）第６条に基づく甲への有益費の請求は行わないものとする。

3　乙は、その外、本件売買物件に関する一切の損害賠償や費用償還等の請求を甲に求めないものとする。

（売買予約契約の無効）

第 32 条　本件売買契約の締結により、平成 27 年 5 月 29 日付ＥＷ第 38 号国有財産売買予

約契約書（以下「売買予約契約書」という。）が無効となることについて、甲と乙は同意する。

（借地契約の終了）

第33条　本件売買契約の締結により、貸付合意書第４条第１項に基づき甲と乙の間で締結されている事業用定期借地契約は終了する。

２、貸付合意書第４条第２項に定める国有財産売買予約契約書については、前条に基づき売買予約契約書を無効とするため、貸付合意書第１条に定める貸付財産の売払いの詳細は、本件売買契約に基づくことを甲と乙は合意する。

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

売払人　　国
　　契約担当官　　近畿財務局長　　印

買受人　　住所　大阪市淀川区塚本一丁目６番２５号
　　氏名　学校法人　森友学園　理事長　　印