

国有財産定期借地権設定契約書（案）

東京航空局長（以下「甲」という。）と事業者（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産について借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条の規定に基づく定期借地権の設定を目的とした賃貸借を内容とする借地契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 貸付物件は、次のとおり。

| 所在地 | 区分 | 数量(m ²) | 備考 |
|-----|----|---------------------|-------------|
| | 土地 | | 詳細は別紙1のとおり。 |

（指定用途等）

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

2 乙は、貸付物件を次の各号に掲げる用に使用してはならない。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する営業その他これらに類する業の用
- (2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下、「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用
- (3) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用

（貸付期間）

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

（契約更新等）

第4条 本契約は、法第22条の規定に基づくものであるから、法第4条ないし第8条及び第18条並びに民法（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、前条第1項の期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む）は行われず、建物の築造による貸付期間の延長も行われないものとする。

（貸付料）

第5条 貸付料は、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し、貸付期間開始前に別紙2の方法によって改定するものとする。

| 年次 | | 貸付料年 | 備考 |
|------|--------------------|------|----|
| 第一年次 | 自平成 年 月 日至平成 年 月 日 | 円 | |
| 第二年次 | 自平成 年 月 日至平成 年 月 日 | 円 | |
| 第三年次 | 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係る貸付料については、改めて甲から通知する。なお、貸付料は3年間毎に改定するものとし、改定の都度、3年間に係る貸付料を甲から通知する。

(貸付料の納付)

第6条 前条に定める貸付料及び各年次の納付期限等は、別途通知するものとし、甲の発行する納入告知書により納付しなくてはならない。

(担保の提供等)

第7条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、本契約締結と同時に、国の債権の管理等に関する法律（昭和31年法律第114号）に基づき、甲の指示するところにより、第5条に定める貸付料年額に相当する額以上の担保を提供しなければならない。

2 甲が担保価値が減少したと認めて、乙に対して増担保又は代わりの担保の提供を請求したときは、乙は遅滞なく増担保又は代わりの担保を提供しなければならない。

3 甲は、乙が本契約から生じる全ての債務を完済したとき又は担保処分により残額が生じたときは、遅滞なく担保を返還する。

(延滞金)

第8条 乙は、第6条に基づき、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について年 %の割合により算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

(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。

(使用上の制限)

第10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を変更（軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前に変更しようとする理由及び変更後の使用目的等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。

(権利譲渡等)

第11条 乙は、乙が建設した建物の余裕部分を第三者に貸付け若しくは使用収益を目的とする権利を設定し又は転貸若しくは賃借権を譲渡し並びに抵当権若しくは質権の設定をしようとする場合には、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。

(建物の賃貸借等に関する措置)

第12条 甲の承認を得て乙が建設した建物の余裕部分を第三者に貸付け、又は乙が建設した建物その他の工作物に賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定する場合には、当該第三者との間で締結する契約において、建物の敷地が法第22条に規定する定期借地権に基づくものであり、第3条に定める貸付期間の満了により借地権が消滅し、建物を取り壊すことを明示しなければならない。

(物件保全義務)

第13条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

(実地調査等)

第14条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- (1) 第2条第2項に定める使用してはならない用途等に関して、甲が必要と認めるとき
- (2) 第6条に定める貸付料の納付がないとき。
- (3) 第10条に定める甲の承認を受けなかったとき
- (4) 第11条に定める甲の承認を受けなかったとき
- (5) 本契約に定める義務に違反したとき

(違約金)

第15条 乙は、第5条第1項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

- (1) 第10条第1項の増改築に係る事前承認を受ける義務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2条第1項、同条第2項又は第11条第1項に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額の3倍）円

2 乙は、第5条第1項に規定する期間を経過した後において本契約に違反した場合の違約金は、第5条第2項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。

3 前2項に定める違約金は、第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。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合又は次の各号の一に該当していると認められるときは、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。以下同じ。）が、暴力団（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をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき
- (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) 平成●年●月●日付東京国際空港第2ゾーン整備・運営事業に係る国有地の貸付事業協定書（以下、「事業協定書」という。）が解除されたとき

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が生じたときは、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1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、何らの賠償ないし補償を要しない。ただし、第1項第6号のうち、事業協定書第69条又は70条に基づき事業協定書が解除された場合はこの限りではない。

4 乙は、甲が第1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。ただし、第1項第6号のうち、事業協定書第69条ないし第73条に基づき事業協定書が解除された場合はこの限りではない。

(原状回復等)

- 第17条 乙は、第3条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに、甲の指示により自己の責任と負担において、貸付物件上の建物その他工作物を除去し、貸付物件を原状に回復して、甲に更地で返還しなければならない。ただし、再契約のほか、甲が指示した場合にはこの限りでない。
- 2 乙は甲に対し、第3条に定める貸付期間が満了する日の1年前までに、建物の取壊し及び賃借人の退去等貸付物件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 乙は、第5条第1項に定める期間中に、第1項に定める義務に違反した場合には、金（貸付料年額）を違約金として、甲に支払わなければならない。
 - 4 乙は、第5条第1項に規定する期間を経過した後において本契約に違反した場合の違約金は、甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。
 - 5 前2項に定める違約金は、第19条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
 - 6 本契約は、法第22条の規定に基づくものであることから、法第13条の規定にかかわらず、第3条に定める貸付期間が満了したとき又は前条第1項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。

（貸付料の精算）

第18条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

（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。

（信義誠実等の義務・疑義の決定）

第20条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

- 2 乙は、貸付物件が国有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。
- 3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

（裁判管轄）

第21条 本契約に関する訴えの管轄は、東京航空局の所在地を管轄する東京地方裁判所とする。

（その他特約事項）

第22条 その他本契約に関する特約条項については、事業協定書に定めるところによる。

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

平成 年 月 日

貸付人

契約担当官 東京航空局長

事業者

住所（所在地）

氏名（名称）（代表者）

⑩

別紙 1 貸付物件

別紙2 貸付料の改定方法

1 貸付物件使用開始時における貸付料の改定

第5条第1項に規定する貸付料については、貸付物件使用開始時において、甲が次の計算式に基づき算定した貸付料年額に改定するものとし、その金額については甲から乙に通知する。

(1) 計算式

$$\begin{aligned} \text{貸付料年額} &= \text{第5条第1項に規定する貸付料} \times \text{スライド率} a \quad (1 \text{円未満切捨て}) \\ a &= (\text{物価変動率} + \text{地価変動率}) / 2 \end{aligned}$$

(2) 物価変動率の算定方法

$$\begin{aligned} \text{物価変動率} &= (\text{貸付物件使用開始前月において数値の確定している月を含めた直近の} \\ &\quad \text{過去12ヶ月間の消費者物価指数(東京都区部・総合指数)の平均値}) \\ &\quad \div (\text{入札を実施した月を含めた直近の過去12カ月の消費者物価指数(東京都区部・総合指数)の平均値}) \\ &\quad \text{小数点以下第3位まで(第4位を四捨五入)とする。} \end{aligned}$$

(3) 地価変動率の算定方法

$$\begin{aligned} \text{地価変動率} &= \text{相続税評価額をもとに算出した入札時から貸付物件使用開始までの変動率} \\ &\quad \text{小数点以下第3位まで(第4位を四捨五入)とする。} \end{aligned}$$

2 定期借地権設定契約後の貸付料の改定

第5条第2項に規定する貸付料については、甲が次の計算式に基づき算定した貸付料年額に改定するものとし、その金額については甲から乙に通知する。

(1) 計算式

$$\begin{aligned} \text{貸付料年額} &= \text{従前の貸付料} \times \text{スライド率} a \quad (1 \text{円未満切捨て}) \\ a &= (\text{物価変動率} + \text{地価変動率}) / 2 \end{aligned}$$

(2) 物価変動率の算定方法

$$\begin{aligned} \text{物価変動率} &= (\text{貸付料を改定する年の前年の年平均の消費者物価指数(東京都区部・} \\ &\quad \text{総合指数)}) \div (\text{従前の貸付料決定時に採用した年平均の消費者物価} \\ &\quad \text{指数(東京都区部・総合指数)}) \\ &\quad \text{小数点以下第3位まで(第4位を四捨五入)とする。} \end{aligned}$$

(3) 地価変動率の算定方法

$$\begin{aligned} \text{地価変動率} &= \text{相続税評価額をもとに算出した、前回貸付料決定時から貸付料改定時} \\ &\quad \text{までの変動率} \\ &\quad \text{小数点以下第3位まで(第4位を四捨五入)とする。} \end{aligned}$$