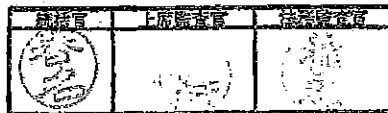


【機密性2情報】

【職員限り】



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

借受人 住所 大阪市淀川区塚本一丁目 6 番 2 5 号  
氏名 学校法人 森友学園 理事長

印

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 日付債権簿) 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がたいので、避けたい事案です)  
★念のため、国有財産売買予約契約書に定める予約売却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よいかと思えます。国側で、予約売却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。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付す形にすることもいいかと思えます。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よいと思えます。



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。



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

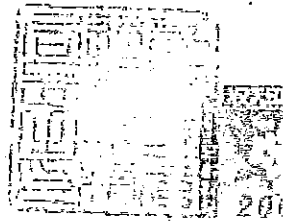
氏名 学校法人 森友学園 理事長

印

E W 第 3 8 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す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の場合には、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28年11月7日及び平成28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)土壤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壤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、豊中市より土壤汚染対策法第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。

#### (土壤汚染除去等費用)

第6条 乙が、前条第1項記載の土壤汚染、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ある場合には、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壤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1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		
第二年度	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		
第三年度	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管計画を含む。）及び事業計画のとおり用途に自ら使用し、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



- る  
ま  
物  
事  
監  
を  
そ  
た  
定  
知  
な  
項  
第  
で  
の  
の  
ら  
で  
事  
員  
定  
以
- (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、造作等を買取す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	$\text{元本金額} \times 5\% \text{【延滞金利率】} \times (\text{延滞金起算日から納付の日までの日数} \div 365)$
-----	--

(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、貸付財産が固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、同工率費用その他費用につき、民法第308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4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

野永哲夫

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

