

国有財産転貸借契約書（案）

貸付人広島市（以下、「甲」という。）と借受人〇〇〇〇（以下、「乙」という。）とは、令和３年４月８日、甲が国から借り受けた第１条記載の国有財産について賃貸借を内容とする貸付契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

（貸付物件）

第１条 貸付物件は、次の土地とする。

所在地	区分	数量（㎡）	備考
広島市南区宇品海岸三丁目４番７０	土地	45,518.99	

（指定用途）

第２条 乙は、貸付物件を貸付申請書に記載した使用目的（競輪場の敷地）、添付した建物及び工作物の配置計画（以下「配置計画」という。）並びに事業計画のとりの用途で使用するものとし、甲の承認を得ることなく変更してはならない。

２ 前項に定める配置計画及び事業計画は、次の各号に掲げる条件に合致するものであることとし、乙は、貸付物件を暴力団の事務所その他近隣住民の迷惑となる目的の用に使用してはならない。

（１） 自転車競技法（昭和２３（１９４８）年法律第２０９号）その他関連法令に適合するものであること。

（２） 公益の増進以外を主な目的とするものでないこと。

（３） 風俗営業、性風俗関連特殊営業その他公の秩序又は善良の風俗に反する目的のものでないこと。

（指定期日）

第３条 乙は、貸付物件を広島競輪場の建設工事に着手した日から原則として２年以内に前条で定める用途に供さなければならない。

２ 乙は、甲から貸付物件の引き渡しを受けた後、貸付物件の損壊その他やむを得ない事由によって、指定期日までに貸付物件を指定用途に供することができない場合は、甲に対し、指定期日の延期を書面により申請することができる。

３ 甲は、前項の申請があった場合は、甲が必要と認める期間、指定期日を延期することができる。なお、指定期日の延期については、原則として１回限りとする。

（貸付期間）

第４条 貸付期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの間とする。

２ 前項に規定する貸付期間には、原状回復に要する期間を含む。

３ 第１項に定める貸付期間が満了する６か月前までに、書面によって乙から申し出ることにより、甲乙双方の合意に基づき、次条に定める貸付料及び第１７条に定める違約金の金額に関する部分を除き、本契約を３年間継続することができる。

４ 前項の規定は、同項の規定により継続した貸付契約を更に継続する場合に準用する。

（貸付料）

第５条 貸付料は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇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	自令和〇年〇月〇日 至令和〇年〇月〇日	〇〇〇円	
第２年次	自令和〇年〇月〇日 至令和〇年〇月〇日	〇〇〇円	
第３年次	自令和〇年〇月〇日 至令和〇年〇月〇日	〇〇〇円	

2 前条第3項及び第4項の規定により本契約が継続した場合の貸付料は、国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、金額については甲から通知する。

(貸付料の納付)

第6条 乙は、前条に定める貸付料を甲が発行する納入通知書により、甲の定める期日までに、甲に納付しなければならない。

(貸付料の改定)

第7条 甲は、貸付物件の価格が上昇し貸付料が不相当になったときは、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。

(連帯保証人)

第8条 連帯保証人は、甲に対し、乙と連帯して、本契約から生じる債務について、貸付料年額〇〇〇〇円を極度額とする範囲内で保証するものとする。

2 連帯保証人が死亡したとき、破産の宣告を受ける等によって著しく財産状況が悪化したとき又は法令の規定に違反して禁固以上の刑に処せられたとき(刑の執行猶予は除く。)は、乙は直ちに甲に通知するとともに、甲の承認する連帯保証人に変更しなければならない。

3 連帯保証人は、甲の承認がなければ、この保証契約を解約することはできない。

4 乙は、甲から連帯保証人の変更または追加の要求を受けたときは、速やかに必要な手続をとらなければならない。

(延滞金)

第9条 乙は、第6条に規定する期日までにその貸付料を納付しない場合には、その遅延した日数に応じ、支払うべき貸付料の額につき年14.6パーセントの割合をもって算出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10条 乙が貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、乙が納付した金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、まず延滞金から充当する。

(保証金)

第11条 乙は甲に対し、保証金として金〇〇〇〇円を甲が発行する納入通知書により、甲の定める期日までに納付しなければならない。

2 第5条及び第7条の規定により貸付料が増額された場合には、その貸付料総額の10パーセント以上に相当する金額を新たな保証金とし、甲は乙に対して保証金の追加払いを請求することができる。

3 乙に未払い貸付料、違約金その他本契約に付帯して発生する債務の支払遅延が生じたときは、甲は保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。この場合、甲は弁済充当日及び額を乙に通知するものとし、乙は通知を受けた日から30日以内に保証金の不足額を甲に納付しなければならない。

4 前項の規定にかかわらず、乙は、保証金をもって本契約から発生する乙の甲に対する債務の弁済に充当することを甲に請求できない。

5 第1項から第3項までに規定する保証金は、甲が無利息で保管し、本契約終了の際に本件土地の明渡し返還を受けたときは、明渡し完了時に納付されている保証金元本から明渡し完了日までの未払い貸付料、違約金その他本契約に付帯して発生する乙の甲に対する債務を控除した残額を甲は速やかに乙に返還するものとする。

6 乙は、甲に対する保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならず、また、質権、譲渡担保その他いかなる方法によっても保証金返還請求権を担保に供してはならない。

(物件の引渡し)

第12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たものとする。

(使用上の制限)

第13条 乙は、貸付物件及び当該物件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をしようとするときは、あらかじめ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14条 乙は、甲の承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸し又は賃借権を譲渡してはならない。
(物件保全義務等)

第15条 甲は、貸付物件について修繕義務を負わない。

2 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。

3 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。

(契約履行の調査等)

第16条 乙は、本契約締結の日から第3条に定める指定期日までの間、建設工事等の事業の進捗状況を、書面により毎月1回甲に報告し、甲による現地確認に協力するものとする。

2 乙は甲に対して提出した事業計画の事業収支計画に対して、年度ごとに収支見込及び将来の収支見通しに係る資料を3月31日までに提出するものとする。

3 甲及び乙は、少なくとも毎年度1回は直接面会し、乙は甲に対して、前項の事業収支状況の説明を行うとともに、貸付物件について転貸又は当該物件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土地の利用状況等について報告し、甲による利用状況の現地確認に協力するほか、乙は、甲が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たときは、これに協力しなければならない。

4 甲は、乙の財務状況や事業収支等の悪化その他の事由により事業の継続が困難となるおそれがあると考える場合には、乙に対し、事業改善等に向けた協議を求めることができる。

(違約金)

第17条 乙は、第4条第1項に定める期間中に、第13条第1項、第14条又は前条に定める義務に違反した場合には、金〇〇〇円を違約金として、甲に支払わなければならない。

2 乙は、第4条第3項又は第4項の規定により本契約が継続した場合において、継続した期間に係る違約金については、国の定める基準により算定した金額によることを承諾する。なお、金額については甲が通知する。

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。

(甲の契約解除権)

第18条 甲は、広島競輪場再整備・運営事業に関する基本協定書（令和〇年〇月〇日締結）が解除された場合、又は、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（1948）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、乙が次の各号のいずれかに該当していると認められるときは、前2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、暴力団等(広島市発注契約に係る暴力団等排除措置要綱第2条第6項に規定する暴力団等をいう。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、暴力団等を利用するなどしているとき。
- (3) 役員等が、暴力団等に対して、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、もしくは関与しているとき。
- (4) 役員等が、暴力団等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、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。
- (6) 貸付物件又は当該物件上に所在する建物その他工作物を暴力団等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。

(乙による契約の解除)

第19条 第4条に規定する貸付期間内に乙がやむを得ない事情により事業計画の継続ができなくなり、本契約を解除する場合は、契約の解除を行おうとする日の1年前までに甲に対し書面で申し入れ、甲の承認を得なければならない。

2 乙は、前項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(原状回復)

第20条 乙は、第4条に規定する貸付期間が満了するときは貸付期間満了日まで、又は前2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、甲が国との協議に基づいて原状回復を要しないことを決定した場合は、この限りでない。

2 乙は甲に対し、第4条に規定する貸付期間が満了する日の1年前までに、建物の取壊しの日程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 本契約が終了する日までに貸付物件が更地返還されなかったときは、乙は甲に対し、本契約が終了する日の翌日から更地化するまでの期間に係る貸付料相当額を、損害賠償金として支払う。

4 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。

5 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。

6 乙は、甲に対し、第1項に定める貸付物件の原状回復に際して、原状回復に要する費用の償還、その他いかなる名目においても、物件上の請求を一切行うことができない。

(貸付料の精算)

第21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。

(貸付料等滞納時の強制執行)

第22条 乙及び連帯保証人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、意義なく承諾する。

(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。

(必要費、有益費等の放棄)

第24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18条及び第19条の規定により契約が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。

(契約締結に要する費用)

第25条 本契約の締結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。

(貸付物件の取得)

第27条 乙は甲に対して、貸付物件の取得要望を行うことはできない。

(裁判管轄)

第28条 本契約に関する訴えの管轄は、甲の事務所の所在地を管轄区域とする広島地方裁判所とする。

本契約の締結の証として、本書2通を作成し、甲と乙それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 広島市中区国泰寺町一丁目6番34号
広島市
代表者 広島市長 松井 一實

乙 ○○市○○町○丁目○番○号
○○○○○○
代表者 ○○ ○○ ○○

連帯保証人 ○○市○○町○丁目○番○号
○○○○○○
代表者 ○○ ○○ ○○