

実際の契約書	ひな形	相違理由								
<div>別 紙</div> <div>第7号書式（代金即納、用途指定（買戻特約付き）、時価売払用）</div> <div>[収入印紙]</div> <div>国有財産売買契約書</div> <div>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。</div> <div>（売買物件）</div> <div>第1条 売買物件は、次のとおり。</div> <table><tr><th>所在地</th><th>区分</th><th>数量（㎡）</th><th>備考</th></tr><tr><td>豊中市野田町1501番</td><td>土地</td><td>8,770.43</td><td></td></tr></table> <div>（売買代金）</div> <div>第2条 売買代金は、平成27年5月29日付第38号国有財産売買予約契約書第4条に基づく金額とする。</div> <div>（代金の支払い）</div> <div>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。</div> <div>（登記嘱託請求書等）</div> <div>第4条 乙は、本契約締結の際に、あらかじめ登録免許税</div>	所在地	区分	数量（㎡）	備考	豊中市野田町1501番	土地	8,770.43		<div>別 紙</div> <div>第7号書式（代金即納、用途指定（買戻特約付き）、時価売払用）</div> <div>[収入印紙]</div> <div>国有財産売買契約書</div> <div>売払人国（以下「甲」という。）と買受人学校法人〇〇〇〇（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。</div> <div>（売買代金）</div> <div>第2条 売買代金は、金〇〇〇〇〇円（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。</div>	<div>実際の契約書には、固有名詞を記入。</div> <div>実際の売買代金は、買受時の時価になるので、貸付契約締結時には、具体的な金額は入れられない。</div>
所在地	区分	数量（㎡）	備考							
豊中市野田町1501番	土地	8,770.43								

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>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。</p> <p>(所有権の移転)</p> <p>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。</p> <p>(売買物件の引渡し)</p> <p>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。</p> <p>(かし担保)</p> <p>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570条に規定する担保の責任を負う。</p> <p>(危険負担)</p> <p>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。</p> <p>(事業計画等の変更)</p> <p>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</p>		

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>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。</p> <p>(工事完了の通知義務)</p> <p>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。</p> <p>(用途指定)</p> <p>第 11 条 甲は、売買物件について、次条から第 25 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。</p> <p>(指定用途)</p> <p>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 19 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。</p> <p>(指定期日)</p> <p>第 13 条 <u>(削除)</u></p>	<p>(指定期日)</p> <p>第 13 条 乙は、売買物件について平成〇年〇月〇日（以下「<u>指定期日</u>」という。）までに必要な工事を完了し、<u>指定用途に供さなければならない。</u></p> <p>2 乙は、本契約締結の日から指定期日までに、甲の承認</p>	<p>買受日には指定用途（小学校敷地）に供しているはずなので、実際の契約書では指定期日の条項は削除。</p>

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>(指定期間)</p> <p>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。</p> <p>(権利の設定等の禁止)</p> <p>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。</p> <p>(買戻しの特約)</p> <p>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。</p> <p>(i) 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。</p>	<p><u>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。</u></p> <p>(指定期間)</p> <p>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。</p> <p>(買戻しの特約)</p> <p>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。</p> <p><u>(i) 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。</u></p>	<p>買受日には指定用途（小学校敷地）に供しているはずなので、実際の契約書において指定期間は契約日の翌日から10年間とする。</p> <p>買受日には指定用途（小学校敷地）に供しているはずなので、実際の契約書では削除。</p>

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>(買戻しの登記)</p> <p>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。</p> <p>(用途指定の変更、解除等)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 甲が前項に定める承認をする場合には、乙は甲の請求</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>買受日には指定用途（小学校敷地）に供しているはずなので、実際の契約書では削除。</p>

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>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。</p> <p>(実地調査等)</p> <p>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。</p> <p>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4月30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。</p> <p>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。</p> <p>(違約金)</p> <p>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。</p> <p>(i) 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</p>	<p>(実地調査等)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(違約金)</p> <p>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。</p> <p>(i) <u>第13条第1項に定める義務に違反して指定期日まで</u>に指定用途に供さなかったとき又は第14条に定める</p>	<p>実際の契約書には具体的な日付を記入。</p> <p>買受日には指定用途（小学校敷地）に供しているはずなので、実際の契約書では削除。</p>

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>したときは次号による。)は金(売買代金の1割)円</p> <p>(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(売買代金の3割)円</p> <p>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</p> <p>3 乙は、正当な理由なく第14条又は第16条第4項に定める通知を怠ったため甲に損害を与えたとき又は前条第4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1割)円の違約金を支払わなければならない。</p> <p>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。</p> <p>(買戻権の行使)</p>	<p>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</p> <p>(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(3割)円</p> <p>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</p> <p>3 乙は、正当な理由なく第14条又は第16条第4項に定める通知を怠ったため甲に損害を与えたとき又は前条第4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。</p>	<p>実際の契約書では、より分かりやすい表現に変更。</p> <p>買受日には指定用途(小学校敷地)に供しているはずなので、実際の契約書では削除。</p> <p>実際の契約書では、より分かりやすい表現に変更。</p> <p>実際の契約書では、より分かりやすい表現に変更。</p> <p>実際の契約書では、より分かりやすい表現に変更。</p>

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った延納利息、延滞金及び違約金並びに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。</p> <p>(契約の解除)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p>		

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>力団員」という。) であるとき</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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。</p>		

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>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。</p> <p>(返還金等)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金並びに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。</p> <p>(乙の原状回復義務)</p> <p>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。</p> <p>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</p>		

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(特別違約金)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>		

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>(損害賠償)</p> <p>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。</p> <p>(返還金の相殺)</p> <p>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。</p> <p>(契約の費用)</p> <p>第 28 条 本契約の締結及び履行並びに抵当権又は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。</p> <p>(信義誠実の義務・疑義の決定)</p> <p>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。</p> <p>2 契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。</p> <p>(裁判管轄)</p> <p>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。</p> <p>(特約条項)</p> <p>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</p>	<p>(特約条項)</p> <p>第 31 条 乙は、平成〇年〇月〇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</p>	<p>実際の契約書には、国が引き渡した日付を記載</p>

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>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）土壤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）土壤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壤汚染の内容を了承したうえで売買物件を買い受ける。</p> <p>2 乙は、前項の内容に加えて、売買物件のうち一部 471.875 m²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した上、売買物件を買い受けるものとする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>平成 年 月 日</p> <p>売出人 国</p> <p>契約担当官 近畿財務局長 印</p>	<p>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）土壤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内容を了承したうえで売買物件を買い受ける。</p> <p>2 乙は、前項の内容に加えて、売買物件のうち一部 471.875 m²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した上、売買物件を買い受けるものとする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>平成 年 月 日</p> <p>売出人 国</p> <p>契約担当官 ○○財務局（支）局長</p>	<p>実際には、以下の条文中に「本件報告書等」という記載はないため削除。</p> <p>書き振りの変更。</p> <p>実際の契約書には、固有名詞を記入。</p>

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>買受人 住所 <u>大阪市淀川区塚本一丁目6番25号</u></p> <p>氏名 <u>学校法人 森友学園 理事長</u> 印</p>	<p>買受人 住所 <u>(所在地)</u></p> <p>氏名 <u>(名称)</u></p>	

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p data-bbox="454 299 680 319">国有財産売買予約契約書</p> <p data-bbox="297 393 842 644"> 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5月29日付EW第38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。 </p> <p data-bbox="297 667 842 785"> <u>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。</u> </p> <p data-bbox="555 809 577 829">記</p> <p data-bbox="297 900 398 920">物件の表示</p> <p data-bbox="338 943 696 1014"> 所在地 豊中市野田町1501番 区分・数量 土地・8,770.43㎡ </p> <p data-bbox="297 1085 842 1202"> 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。 </p> <p data-bbox="297 1273 842 1293"> 第2条 本売買予約契約の売買予約完結権は、甲及び乙が </p>	<p data-bbox="1025 299 1252 319">国有財産売買予約契約書</p> <p data-bbox="869 393 1413 597"> 国（以下「甲」という。）と学校法人〇〇〇〇（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。 </p> <p data-bbox="869 1273 1413 1293"> 第2条 本売買予約契約の売買予約完結権は、甲及び乙が </p>	<p data-bbox="1442 393 1845 413">実際の契約書には、日付と固有名詞を記入。</p> <p data-bbox="1442 667 1986 785"> 10年間の事業用定期借地として契約を締結することになったことから、実際の契約書には別途公正証書により締結する旨を記載。 </p>

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>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。</p> <p>2 予約完結権は、甲においては、<u>合意書第2条に定める貸付期間を満了した平成37年6月8日</u>に行使しなければならないものとする。</p> <p>3 予約完結権は、乙においては、<u>合意書第2条に定める貸付期間内（平成27年6月8日から平成37年6月7日）</u>に行使しなければならないものとする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>記</p>	<p>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。</p> <p>2 予約完結権は、甲においては、<u>本契約締結後10年を満了した時</u>に行使しなければならないものとする。</p> <p>3 予約完結権は、乙においては、<u>本契約締結後10年以内</u>に行使しなければならないものとする。</p>	<p>実際の契約書には、具体的な日付を記載。</p> <p>実際の契約書には、具体的な日付を記載。</p>

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>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。</p> <p>第 4 条 <u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 甲は、第 1 項に定める買受価格の算定の際には、<u>本物件の算定時における地盤の現況を価格要素として考慮する。</u></p>	<p>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「<u>本件事業用定期借地契約</u>」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。</p> <p>第 4 条 <u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 <u>（追加）</u></p>	<p>実際の契約書では、「本件事業用定期借地契約」→「事業用定期借地契約」と記載振りを変更しているため削除。</p> <p>正確な書き振りに修正。</p> <p>将来の時点なので「する」に修正。</p> <p><u>（近畿局に確認）</u></p>

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>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。</p> <p>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ある場合には、甲及び乙は、誠実に協議してこれに対応することとする。</p> <p>第6条 乙が合意書第2条に定める貸付期間内（平成27年6月8日から平成37年6月7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93,200,000円の違約金（違約罰）を支払う。</p> <p>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。</p> <p>第8条 合意書冒頭で平成27年6月8日までに締結すると</p>	<p>第6条 乙が本予約成立後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、<u>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。</u></p> <p>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、<u>本件事業用定期借地契約</u>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。</p> <p><u>（追加）</u></p>	<p>実際の契約書には、具体的な日付を記載。</p> <p>契約書には、実際の違約金額を記載。</p> <p><u>（なぜ「本件」を削除したか近畿局に確認）</u></p> <p>公正証書により事業用定期借地契約を締結することから追</p>

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>平成27年5月29日</p> <p>(甲) 国 契約担当官 近畿財務局長 富永哲夫 印</p> <p>(乙) 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 籠池康博 印</p>	<p>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。</p> <p>(追加)</p> <p>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。</p> <p>平成 年 月 日</p> <p>(甲) 国 契約担当官 近畿財務局長</p> <p>(乙) ○○○○</p>	<p>記。</p> <p>正確な書き振りに修正。</p> <p>協議事項を追記。</p> <p>実際の契約書には、契約締結日付及び契約相手方を記載。</p>

実際の契約書	ひな形	相違理由								
<p>貸付人国（以下「甲」という。）借受人 学校法人森友学園（以下「乙」という。）は、国有財産について借地借家法（平成 3 年法律第 年法律第 90 号。以下「法」という）第 22 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 までに公正証書により締結する。</p> <p>なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。</p> <p>（貸付財産）</p> <p>第 1 条 貸付財産は、次のとおり。</p> <table><tr><th>所在地</th><th>区分</th><th>数量（㎡）</th><th>備考</th></tr><tr><td>豊中市野田町 1501 番</td><td>土地</td><td>8,770.43</td><td></td></tr></table> <p>（貸付期間）</p> <p>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。</p> <p>（本契約の目的）</p> <p>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。</p>	所在地	区分	数量（㎡）	備考	豊中市野田町 1501 番	土地	8,770.43			
所在地	区分	数量（㎡）	備考							
豊中市野田町 1501 番	土地	8,770.43								

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>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を含む）及び建物の築造による期間延長がなく、また乙は甲に対し買取り請求でき、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。</p> <p>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。</p> <p>（買受の特約）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（土壌汚染及び地下埋設物）</p> <p>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</p>		

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下埋蔵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）土壤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。</p> <p>2 乙は、前項の内容に加えて、貸付財産のうち一部 471.875 m²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。</p> <p>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。</p> <p>（土壤汚染除去等費用）</p> <p>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。</p> <p>2 前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の</p>	<p>（土壤汚染除去等費用）</p>	

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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を求め、その他必要な調査を行うことができる。</p> <p>(契約保証金)</p>	<p>(追加)</p>	<p>民法上、有益費は貸付財産の返還時に償還すればよいが、国の対応スタンスとして将来に事務手続きを残さないように、予算措置の完了次第、速やかに支払う余地を残したものの。</p>

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 第1項の契約保証金には利息を付さない。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>		

実際の契約書	ひな形	相違理由																
<p>い。</p> <p>(貸付料)</p> <p>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。</p> <table><tr><th>年次</th><th>期間</th><th>貸付料年額</th><th>備考</th></tr><tr><td>第1年次</td><td>自平成27年 6月8日から 至平成28年 6月7日</td><td>27,300,000円</td><td></td></tr><tr><td>第2年次</td><td>自平成27年 6月8日から 至平成28年 6月7日</td><td>27,300,000円</td><td></td></tr><tr><td>第3年次</td><td>自平成27年 6月8日から 至平成28年 6月7日</td><td>27,300,000円</td><td></td></tr></table> <p>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。</p>	年次	期間	貸付料年額	備考	第1年次	自平成27年 6月8日から 至平成28年 6月7日	27,300,000円		第2年次	自平成27年 6月8日から 至平成28年 6月7日	27,300,000円		第3年次	自平成27年 6月8日から 至平成28年 6月7日	27,300,000円			
年次	期間	貸付料年額	備考															
第1年次	自平成27年 6月8日から 至平成28年 6月7日	27,300,000円																
第2年次	自平成27年 6月8日から 至平成28年 6月7日	27,300,000円																
第3年次	自平成27年 6月8日から 至平成28年 6月7日	27,300,000円																

実際の契約書	ひな形	相違理由																						
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(貸付料の納</p> <p>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納付しなければら</p> <p>い。</p> <table><tr><th>年次</th><th>回数</th><th>納付金額</th><th>納付期限</th><th>備考</th></tr><tr><td rowspan="4">第 一 年 次</td><td>第 1 回</td><td>2,275,000 円</td><td>納入告知書の指定期日</td><td></td></tr><tr><td>第 2 回</td><td>2,275,000 円</td><td>平成 27 年 7 月 20 日</td><td></td></tr><tr><td>第 3 回</td><td>2,275,000 円</td><td>平成 27 年 8 月 20 日</td><td></td></tr><tr><td>第 4 回</td><td>2,275,000 円</td><td>平成 27 年 9 月 20 日</td><td></td></tr></table>	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			
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																					

実際の契約書					ひな形	相違理由
第 一 年 次	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				
年次	回数	納付金額	納付期限	備考		
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			

実際の契約書					ひな形	相違理由
	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				
年次	回数	納付金額	納付期限	備考		

実際の契約書					ひな形	相違理由
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			

実際の契約書					ひな形	相違理由
	第 12 回	2,275,000 円	平成 30 年 5 月 20 日			
	計	27,300,000 円				
<p>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。</p> <p>（貸付料の改定）</p> <p>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。</p> <p>（指定用途）</p> <p>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。</p> <p>（指定期日）</p> <p>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</p>						

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>条に定める用途に供さなければならない。</p> <p>(貸付料の延滞金)</p> <p>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。</p> <p>(充当の順序等)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(使用上の制限)</p> <p>第15条 乙は、貸付財産について、第11条に規定する</p>		

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>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い。</p> <p>2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。</p> <p>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。</p> <p>（財産保全義務）</p> <p>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。</p> <p>2 乙は、貸付財産が天災その他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。</p> <p>（実地調査等）</p> <p>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</p>		

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>なるべく報告若しくは資料の提出を求めることができる。</p> <p>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ため、甲が必要と認めるきは実地調査又は実地監査を行うことができる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(違約金)</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 第11条に定める義務に違反した場合 金 81,900,000</p>		

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>円</p> <p>(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</p> <p>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項を 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。</p> <p>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。</p> <p>4 乙が 第1項又は2に定める違約金を支払う義務を負う 場合、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。</p> <p>（契約の解除）</p> <p>第19条 甲は、乙が本契約に定める義務違反した場合に は、本契約を解除することができる。</p> <p>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</p>		

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 法人等（個、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関与している者をいう。以下「役員等」と）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</p> <p>(2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正利益を図る目的、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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難される</p>		

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>べき関係を有しているとき</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。。</p> <p>6 乙は、第2条に定める貸付期間かわらず何時でも本契約を解除することがきる。</p> <p>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より報告しなければならない。</p> <p>(原状回復)</p> <p>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</p>		

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>て、甲に更地で返還しなければならない。</p> <p>2 乙は甲に対し、第2条に定める貸付期間が満了す日の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。</p> <p>3 乙が第1項に定める義務違反した場合は、甲は原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。</p> <p>4 前項に定める金員は、第23条に定める損害賠償額の予又はその一部と解釈しない。</p> <p>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、造作等を買取るべきことを請求することはできない。</p> <p>(貸付料滞納時の強制執行)</p> <p>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。</p> <p>(貸付料の清算)</p> <p>第22条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間</p>		

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満場合にはこ限りでない。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(損害賠償)</p> <p>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とき、その損害を賠償しなければい。</p> <p>2 乙が 前項の規定により損害賠償義務を負う場合、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。</p> <p>(延滞金の算定)</p> <p>第24条 契約に基づき乙が甲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。</p>		

実際の契約書		ひな形	相違理由
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÷356）		
<p>（本契約にかかる日割計算）</p> <p>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。</p> <p>（信義誠実等の義務・疑義の決定）</p> <p>第26条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約履行しなければならない。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（公正証書の作成費用）</p> <p>第27条 公正証書を作成する費用は、乙の負担とする。</p> <p>（事前使用の禁止）</p>			

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>第28条 この貸付合意書締結後、公正証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。</p> <p>(裁判管轄)</p> <p>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。</p> <p>(地盤調査結果に関する特約)</p> <p>第30条 甲及び乙は、第8条の貸付料が、平成27年4月2日に乙が項に提出した「(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(追加)</p>	<p>当該調査報告書により、軟弱地盤であるとして杭工事の費用負担を要請されたものの、有益費としては考えられないものの、本件貸付料及び将来の売払時の売却価格を評価する際に、当該調査結果による地盤の状況を考慮することとして記載したもの。</p>

実際の契約書	ひな形	相違理由
<p>(その他有益費等の放棄)</p> <p>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。</p> <p>(本契約の効力)</p> <p>第32条 本契約は、平成27年6月8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。</p>		

