

きょうと留学生オリエンテーションセンターみずき寮の利活用に係る企画提案に係る質疑回答

令和8年4月22日

No.	分類	質疑	回答
1	応募要領別紙	<p>【別紙2 一般定期借地権設定契約書】</p> <p>【別紙3 譲与契約書】</p> <p>契約不適合責任及び重大な瑕疵発見時の協議について 一般定期借地権設定契約書（以下「借地契約」）第12条及び譲与契約書第4条に関する確認として、公募時の提供資料からは予測し得ない重大な契約不適合（大規模な土壌汚染や地中障害物の発見等）が着工後に判明し、事業の継続が物理的に著しく困難となるような事態に至った場合について、このような極めて例外的な事象が生じた際には、借地契約第30条第3項に基づく協議事項として、契約の解除や費用負担の調整等に関する協議に応じる余地はありますでしょうか。</p>	<p>本件は、現状有姿で引き渡すこととしており、大規模な土壌汚染や地中障害物を含む契約不適合については、一般定期借地権設定契約書（以下「借地契約」という。）第12条及び譲与契約書第4条において対応が定められています。</p> <p>これらの契約不適合を理由とする貸付料の減免請求、損害賠償請求、契約解除及び補修費用の償還請求については、借地契約第12条各項において制限されているところです。</p> <p>ただし、現時点では予測し得ない事由により、結果として契約の維持自体が当事者間においても客観的に不可能と認められるような場合には、借地契約第30条第3項又は第35条に基づき、合理的な解決に向けた協議を行うことはあり得ます。</p>
2	応募要領別紙	<p>【別紙2 一般定期借地権設定契約書】</p> <p>義務違反の認定プロセス及び違約金・契約解除の運用について</p> <p>借地契約第21条（違約金）及び第22条第1項（契約解除）の運用に関し、これらの条項に該当する「義務違反」が疑われる事態が生じた場合、貴府として直ちに違約金の請求や契約解除の措置を講じる運用を想定されていますか。あるいは実務上の運用として、</p>	<p>本契約第21条（違約金）及び第22条第1項（契約解除）は、乙による義務違反が生じた場合における甲の権利を定めたものであり、義務違反が疑われる場合に、直ちに違約金の請求や契約解除を一律に行うことを予定しているものではありません。</p> <p>実務上は、違反の内容や程度に応じて、まず事実確認を行い、是正が可能な場合には書面による是正要請や協議の機会を設けた上で、段階的に対応する</p>

		直ちに契約解除等を行うのではなく、事前に書面等による是正勧告や協議の機会を設け、段階的なプロセスを経た上で措置を判断されるものでしょうか。	<p>ことを基本的な運用として想定しています。</p> <p>その上で、是正がなされない場合や違反が重大であると認められる場合には、契約に基づき違約金の請求又は契約解除を判断することとなります。</p> <p>なお、第22条第2項に定める暴力団関係事由等、無催告解除が可能とされている事由に該当する場合については、この限りではありません。</p>
3	応募要領別紙	<p>【別紙2 一般定期借地権設定契約書】</p> <p>借受人からの契約解除における「やむを得ない事由」の解釈について</p> <p>借地契約第23条第1項に規定される、借受人からの契約解除要件である「やむを得ない事由」の解釈について、本条項に該当する事由として、具体的にどのような事象（例えば、予期せぬ重大な法令変更による事業継続の不能など）を想定されておられるのか、ご見解をお願いいたします。</p>	<p>借地契約第23条第1項については、借受人の責めに帰すことができない、現時点で予測不可能な事由により、契約の履行が物理的又は法的に不可能となるような場合を想定しており、そこに重大かつ予測不可能な法令変更により、当該事業の継続が法的に不可能となる場合なども含まれ得ると考えられます。</p>
4	応募要領別紙	<p>【別紙2 一般定期借地権設定契約書】</p> <p>貸付料の減額請求の取り扱いについて</p> <p>借地契約第8条第1項における貸付料の改定に関し、本条項において貴府からの増額請求権が規定されている一方、減額に関する記載はありません。借地借家法の趣旨に鑑み、経済情勢の変動や地価下落等により貸付料が不相当となった場合には、借受人からの減額請求についても当然に認められる（協議の対象となる）との理解で相違ないでしょうか。</p>	<p>本借地契約では、通常経済情勢の変動や地価の上下については、第6条に基づく3年ごとの貸付料改定により、消費者物価指数や地価変動率といった客観的指標を用いて、あらかじめ制度的に反映する仕組みを設けています。</p> <p>第8条は、こうした通常定期改定では対応しきれない、例外的かつ急激な事情変動が生じた場合に備え、府有財産の適正な管理を確保するために設けている補完的な規定です。</p>

			<p>本規定は、通常の貸付料改定を補完する安全装置的な位置づけであり、日常的又は恣意的に行使されることを予定したものではありません。</p> <p>第8条については上記のとおりですが、本借地契約に定めのない事由により合理的な解決を必要とする場合には、第30条第3項又は第35条に基づき協議させていただきたいと考えています。</p>
5	応募要領別紙	<p>【別紙2 一般定期借地権設定契約書】</p> <p>貸付人(京都府)の自己都合による契約解除の可能性と事前通知について</p> <p>貴府の自己都合等による契約解除に関して、借地契約書においてその条項は確認できませんが、「きょうと留学生オリエンテーションセンター整備運営事業」において貴府側の事情に基づき事業終了がなされた実情を踏まえ、本事業において、将来的に貴府の自己都合による契約解除がなされる可能性、及びその際の対応方針について現時点でのご見解をうかがいます。</p> <p>また、仮にそのような事態が生じた場合、建物の入居者対応や撤退準備等に多大な時間を要するため、相当な期間（少なくとも1年以上前）の事前通知及び十分な協議期間が不可欠であると考えておりますが、この点についてのご見解も併せてご教示ください。</p>	<p>本借地契約は借地借家法に基づく一般定期借地権であり、かつ貸付人の都合又は甲乙合意による中途解約を可能とする特約条項も設けていません。したがって、借地契約第22条第1項及び第2項、第23条第1項に規定する場合を除き、期間途中の契約解除については想定していません。</p> <p>仮に、現時点で予測できない府側に起因する不可抗力的な事由により、物理的に契約が維持できなくなるような場合には、借地契約第35条に基づき、相当期間を設けて合理的な解決策について協議させていただきたいと考えています。</p>
6	応募要領別紙	<p>【別紙1 建物の概要 備考欄9】</p> <p>建物内に残置されている什器家具備品等については、現状有姿で引き渡しとありますが、4月9日の現</p>	<p>家電製品は元事業者に帰属するため、一部は引渡し時に撤去される可能性があります。どの家電製品を撤去又は残置するかについては、事業者選定後に</p>

		<p>地見学会の時点で残置されている什器家具備品等について、家電製品も含め現状有姿で引渡しという理解でよろしいでしょうか？</p>	<p>元事業者へ確認及び協議の場を設けます。</p>
7	<p>応募要領別紙</p>	<p>【別紙1 建物の概要 備考欄9】 『コインランドリー(6台)・コインシャワー(6台)等は(中略)撤収される見込みです』とあります。コインランドリーとコインシャワー以外には何が撤収される予定でしょうか？ 事業の継続性を考えると、物件調書備考9に記載がある通り、コインランドリー及びコインシャワーについては、承継を希望する予定です。</p>	<p>什器家具備品等のうち、コインランドリー及びコインシャワーは元事業者と別の事業者とのリース契約により設置されており、元事業者の業務終了時に解約され、撤収される見込みです。その他の什器家具備品については、一部、元事業者に帰属するものがあり、元事業者がどの什器家具備品を撤去又は残置するかについては現時点で未定です。これについても、事業者選定後に元事業者へ確認及び協議の場を設けます。</p> <p>コインランドリー及びコインシャワーの承継については、事業者選定後に元事業者を介してリース事業者と協議の場を設けます。</p>
8	<p>応募要領別紙</p>	<p>【別紙6 参加申込み提出書類】 本学は国立大学法人法に基づき設置された法人であり、営利を目的としない公的機関でございます。今回の提出資料の事業損益計画(長期損益計画書)においては、営利企業を想定したような資料構成となっており、国立大学法人が作成する場合は、長期収益計画書とほぼ同じような内容となります。そのような場合において長期収益計画書と長期損益計画書を兼ねるような形での計画書を作成することよろしいでしょうか。</p>	<p>長期収支計画書及び長期損益計画書について、ともに任意の様式で提出いただくこととしています。別紙6備考の指示と同等の内容が記載されていれば、長期収支計画書と長期損益計算書を兼ねる形式としても支障ありません。</p>