

モデル事業 建物賃貸借契約 比較表

別添資料 4

項目	モデル事業1	モデル事業2	モデル事業3
当事者	貸與人：信託銀行から建物を賃借するSPC 賃借人：ヘルスケア施設運営者	貸與人：信託銀行 賃借人：ヘルスケア施設運営者	貸與人：信託銀行 賃借人：ヘルスケア施設運営者
賃貸借期間	20年（以後10年毎に自動更新）、当初8年間は解約不能	20年（以降、2年毎に自動更新）	20年（以後5年毎に自動更新）、当初8年間は解約不能
賃料	固定賃料	固定賃料	固定賃料
賃料の改定	経済情勢の大きな変動、貸與人が建物の増改築、大修繕をした場合等には、3年毎に貸與人と賃借人の協議で改定可能	特に規定なし	経済情勢の大きな変動等があった場合は、貸與人と賃借人の協議で改定可能
第三者への建物転賃借	貸與人の事前承諾が必要（入居者への転賃を除く）	貸與人の事前承諾が必要（入居者への転賃を除く）	賃貸借契約において定めた条件の範囲内で転賃可能
表明保証	[契約締結日の表明保証] (1) 適法設立・有効存続、法的権能 (2) 適法授權 (3) 契約の適法性・有効性・拘束力・強制履行可能性 (4) 本契約の締結及び本契約に基づく義務や関連取引等の実行により、許認可、法令、契約等に抵触は違反しないこと (5) 貸與人の財務・経営の状況、本契約の締結及び本契約に基づく義務や関連取引等の実行に重大な悪影響を及ぼす裁判上及び行政上の手続が継続していないこと (6) 倒産手続の開始原因の不存在、本契約の締結及び履行による倒産手続の開始原因発生虞の不存在 (7) 反社会的勢力等への非該当	特に規定なし。 (但し、暴廃事項を別途規定)	[契約締結日に表明保証し、以降、契約期間を通じて保証] (1) 適法設立・有効存続、法的権能 (2) 適法授權 (3) 契約の適法性・有効性・拘束力・強制履行可能性 (4) 本契約の締結及び本契約に基づく義務や関連取引等の実行により、許認可、法令、契約等に抵触は違反しないこと (5) 貸與人の財務・経営の状況、本契約の締結及び本契約に基づく義務や関連取引等の実行に重大な悪影響を及ぼす裁判上及び行政上の手続が継続していないこと (6) 倒産手続の開始原因の不存在、本契約の締結及び履行による倒産手続の開始原因発生虞の不存在 (7) 反社会的勢力等への非該当
表明保証のうちヘルスケア施設特有の事項	・本有料老人ホーム事業運営等にかかる必要許認可等の取得及び履行、有料老人ホームの存続に悪影響を与える行政処分等がないこと ・賃借人又は本有料老人ホームが県有料老人ホーム設置運営指導指針に定める事項に違反していないこと。 ・本有料老人ホーム事業を継続的かつ確実に遂行できる経営基盤と社会的信用があること（他業を営んでいる場合の当該他業も含む）。 ・介護及び医療サービスが適切に提供される運営体制が確保されていること。	特に規定なし。	特に規定なし。
報告	(月次報告) 入居者状況 (四半期報告) 財務諸表 (年度報告) 決算書及び次年度事業計画	(月次報告) 入居者状況（性別、年齢、要介護度、入退去予定、等）及び重大なトラブル等、事業収支の状況、一時金の保管状況、従業員状況、入居待機者の状況等 (四半期報告) 財務諸表、入居者等の状況	(貸與人から請求を受けた場合) 財務状況、当該ヘルスケア施設の概況に関する各種資料
遵守事項	【遵守事項】 ・許認可等の維持、適法な履行 ・反社会的勢力等にならず、反社会的勢力等に対する建物使用の排除 ・土地、建物使用にかかる事項（例：禁止有害物質の搬入、迷惑行為、貸與人の権利を害する行為、担保設定・権利の譲渡、等）	【遵守事項】 ・許認可等の維持、適法な履行 ・反社会的勢力等にならず、反社会的勢力等に対する建物使用、入居契約の排除 ・土地、建物使用にかかる事項（例：禁止有害物質の搬入、迷惑行為、貸與人の権利を害する行為、担保設定・権利の譲渡、等）	【遵守事項】 ・土地、建物使用にかかる事項（例：利害関係人との取引、貸與人の権利を害する行為、迷惑行為、担保設定・権利の譲渡、等） (遵守事項の規定ではないが「契約期間」の条文中に附属された規定) ・賃借人は高齢者専用住宅、介護保険事業等の運営を適法に行う（信託受益権受益者（賃借人親会社）は賃借人に適法に行わせる）
暴排条項	貸與人、賃借人が反社会的勢力でないことの誓約		
特約条項	【本受益権又は建物の売却時の購入意思の確認等】 貸與人の建物売却または信託受益権の売却を行う場合、賃借人に建物購入にかかる優先交渉権を付与	【建物の売却】 貸與人が建物を売却するとき、賃借人に事前通知	