

国立大学法人東京海洋大学国立大学法人法第34条の2に基づく土地等の貸付けに関する取扱要項

平成31年 2月28日

海洋大規第 35号

改正 令和元年10月23日 海洋大規第131号

改正 令和2年3月16日 海洋大規第 14号

(目的)

第1条 この要項は、国立大学法人東京海洋大学固定資産管理細則（平成16年海洋大規第44号。）第23条及び国立大学法人東京海洋大学固定資産貸付要項（平成16年海洋大規第44号）第1第2項の規定に基づき、国立大学法人東京海洋大学（以下「本学」という。）が所有する土地、建物その他の土地の定着物及びその建物に付属する工作物（以下「土地等」という。）を、国立大学法人法（平成15年法律第112号。以下「法」という。）第34条の2に基づき貸し付ける場合の取扱いについて必要な事項を定める。

(適用範囲)

第2条 法第34条の2に基づく土地等の貸付けに係る取扱いについては、法令及び本学の諸規則に定めるもののほか、この要項の定めるところによる。

(貸付けの範囲)

第3条 本学の所有に属する土地等について、本学の業務のために現に使用されておらず、かつ、本学において将来的な使用予定はあるものの、当面これらのために使用されることが予定されていない場合において、その対価を本学の教育研究水準の一層の向上に充てるため、教育研究活動に支障のない範囲に限り、文部科学大臣の認定を受け、貸し付けることができる。ただし、次の各号の一に該当する場合は、貸し付けることができない。

- 一 本学の業務の遂行に支障の生じるおそれがあること。
 - 二 本学の財産の管理上支障の生じるおそれがあること。
 - 三 本学の業務の公共性に鑑み、貸し付けた土地等の利用用途が以下に該当するおそれがあること。
 - イ 騒音、振動、塵埃、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途に使用すること
 - ロ 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、深夜営業を主とする用途、公序良俗に反する用途その他本学の品位を損なうような用途に使用すること
 - ハ 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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の事務所その他これに類するものの用に供しようとするものであること
 - ニ 上記のほか、その利用により公共性、公益性を損なうおそれがある用途に使用すること
 - 四 その他本学の財産の用途又は目的を妨げるおそれがあること
- 2 学長は、前項の貸付けを行うため、文部科学大臣の認可を受けようとするときは、役員会の議を経て決定する。
- 3 財産管理役は、貸し付けを行う場合、次の各号に留意しなければならない。
- 一 必要に応じ本学が使用する部分と貸し付ける部分の動線を分離する等、安全管理に配慮すること

- 二 貸し付ける部分の土地等において、第三者との権利関係を十分に調査して確認すること

(借受者の選定)

- 第4条 貸付契約を締結しようとする場合には、本学の諸規則等に基づき、かつ、契約に基づき、貸付条件を貸付期間を通じて適切に履行する者を慎重に選定しなければならない。
- 2 貸付相手方（以下「借受者」という。）の選定にあたり必要な事項を調査審議するために、個々の事案に応じ、必要な会議を置くものとする。
 - 3 借受者を競争等により選定する際には、競争等の参加資格として、次に掲げる要件を明記しなければならない。
 - 一 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。以下同じ。）が、暴力団又は暴力団員（暴対法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）でないこと
 - 二 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者ではないこと
 - 三 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者ではないこと
 - 四 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者ではないこと
 - 五 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者ではないこと
 - 六 暴力団又は暴力団員及び第二号から第五号にまでに定める者の依頼を受けて競争等に参加しようとする者でないこと
 - 4 競争等に参加させる際には、前項の要件を満たすこと及び将来的に当該要件に反することはない旨を誓約させ、貸し付けた後に誓約が虚偽であることが判明し、又は前項の要件に反することとなった場合、当該貸付契約の解消をされても異議を申し立てない旨を明記した誓約書を提出させなければならない。また、必要に応じて、当該土地等の所在地を管轄する警視庁又は都道府県警察に、競争等参加者が前項の要件を満たすか確認し、確認の結果、当該者が前項の要件に反する場合には契約を締結しないものとする。

(貸付けの手続)

- 第5条 貸付けを行う場合には、前条により選定した借受者に、次に掲げる事項を記載した貸付申請書（別紙様式第1号）を、本学に提出させることとする。
- 一 所在地
 - 二 数量
 - 三 利用用途
- 2 前項の貸付申請書には、次の各号に掲げる書類を個々の事案に即して、必要と認める書類を添付させるものとする。
 - 一 申請物件の利用計画書（利用計画図添付）
 - 二 事業計画書
 - 三 申請者が地方公共団体であって貸付申請が当該地方公共団体の議決機関の決議を要するものである場合は、その議決書の写し、執行機関の専決処分にも属するも

- のであるときは、その根拠となる条例の条項、また、予算措置を要するものであるときは、当該経費の支出を明らかにした予算書
- 四 申請者が法人（地方公共団体を除く。）である場合は、当該法人の名称、住所及び代表者等を記載した現在事項全部証明書、定款並びに最近の損益計算書、貸借対照表、財産目録及び事業（決算）報告書
 - 五 申請者が法人（地方公共団体を除く。）であって、当該施設の取得に当たり予算措置を要するものであるときは、当該経費の支出を明らかにした書類
 - 六 申請者が個人である場合は、住民票の写し又は住居証明書
 - 七 監督官庁の許可又は認可を要するものである場合は、その許可書、認可書（内認可書を含む。）若しくはその謄本又は許可若しくは認可があった旨の証明書
 - 八 暴対法第2条に規定する暴力団を排除する取組として、次に掲げる事項を記載した誓約書（ただし、入札参加の際に下記に係る誓約書を提出している場合又は相手方が国、地方公共団体、独立行政法人若しくは国立大学法人等の場合は除く。）
 - イ 第4条第3項各号に当たる契約の相手方として不適当な者に借受者が該当せず、将来においても該当しないこと
 - ロ 貸付けを受けた本学の財産の使用にあたっては、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、貸付けの対象となる土地等を第三者に転貸し又は賃借権を譲渡することを行わないこと
 - ハ 貸付けを受けた本学の財産を使用するにあたって、暴力団又は暴力団員、社会運動標ぼうゴロ、政治活動標ぼうゴロ、その他暴力団関係者から、不当要求又は業務妨害を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、速やかに本学と連携をして、必要に応じて警察への通報などの対応をとること
 - 九 暴対法第2条に規定する暴力団を排除する取組として、役職名、氏名、生年月日、性別、住所等を記載した役員名簿（ただし、相手方が国、地方公共団体、独立行政法人若しくは国立大学法人等の場合は除く。）
 - 十 その他貸付申請に当たり必要と認めるもの

（貸付契約の方式）

- 第6条 土地の貸付けは、当該貸付けが建物の所有を目的とする場合においては、原則、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に基づく定期借地権の設定契約（以下「定期借地契約」という。）又は第23条に基づく事業用定期借地権の設定契約（以下「事業用定期借地契約」という。）によるものとする。また、当該貸付けが建物の所有以外を目的とする場合においては、借地借家法の適用のない賃貸借契約（以下「賃貸借契約」という。）によるものとする。なお、定期借地契約及び事業用定期借地契約は、公正証書によらなければならない。
- 2 建物の貸付けは、原則、借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約によるものとする。
 - 3 建物以外の土地の定着物の貸付けは、原則、当該土地の定着物の種類に応じて賃貸借契約によるものとする。
 - 4 学長は、貸付相手方との契約が締結された時点で、速やかに当該契約書の写しを文部科学大臣に対して提出しなければならない。
 - 5 学長は、貸付相手方における当該土地等の利用用途の変更など、前項において提出した契約書の写しの内容に変更が生じた場合には、変更後、速やかに変更後の当該契約書の写しを文部科学大臣に対して提出しなければならない。

（借地権の種類）

第7条 前条により設定する借地権は、賃借権とする。

(貸付期間)

第8条 貸付期間は、法令の定める期間内で、当該土地等の本学の将来における使用見込み、当該建物の構造、使用期間等を勘案して、個々の事案に即して個別に判断するものとする。

2 貸付契約の更新は、法令の規定に基づき行うこととする。なお、定期借地契約、事業用定期借地契約には、更新制度はなく引き続き貸付けを行う場合には、再契約となり、本学は改めて法第34条の2に規定する文部科学大臣の認可を受けるための申請を行う。また、再申請の際には、当初申請時における土地等の将来的な使用予定や貸付期間との合理性、関係性を明確にしなければならない。

(担保)

第9条 貸付料及び地代の不払い、原状回復不履行などに備えて、原則、担保を徴することとする。

(付保)

第10条 契約担当役は、独立した一棟の建物の全部又はその大部分を貸し付ける場合においては、必要に応じて、借受者に本学の指定する金額を保険金額として、本学を被保険者とする損害保険契約を締結させることとする。

(貸付料等の算定)

第11条 貸付料、地代及び権利金等一時金（以下「貸付料等」という。）の額の算定や徴収方法については、民間の土地等賃貸取引実例等を参考にし、適正な額及び方法等を個々の事案に即して個別に判断し、本学と借受者との貸付契約において定めるものとする。

(貸付料等の納付)

第12条 出納命令役は、前条により算定し決定した徴収方法に基づく貸付料等について、借受者に請求するものとする。

2 貸付料等は前項に基づき、指定された期日までに本学の指示する方法により納付しなければならない。

(延滞金)

第13条 借受者は、前条により指定された期日までに貸付料等を納付しなかった場合は、指定された期日の翌日から本学が収納した日までの日数に応じ、年3%の割合で計算した金額を延滞金として納付しなければならない。ただし、この割合により難しい場合は、契約担当役の承認を得て年3%を超える割合とすることができる。

(転貸)

第14条 契約担当役は、借受者との当該貸付けに係る契約において、借受者が借り受けた土地等の一部又は全部を第三者に転貸しようとする際には、必ず予め次に掲げる事項を記載した転貸承認申請書を本学に提出するよう定めなければならない。

- 一 転貸の対象となる土地等の所在地、数量及び面積
- 二 転借人の住所及び氏名
- 三 転借人の利用用途

- 2 借受者が借り受けた土地の一部又は全部を区分建物売買を目的とした建築物（以下「マンション等」という）の建設を利用用途とした契約における区分所有者への転貸（転借地権の譲渡を含む）については、事前に前項第二号の事項を記載することを要しないものとする。ただし、借受者はマンション等における転借人の状況について定期的に報告するものとし、本学が報告を求めた際にも報告を行わなければならない。
- 3 前2項の転貸承認申請書には、第5条に準じ、承認申請にあたり必要と認める書類を添付させるものとする。
- 4 転貸について借受者より承認申請があった場合には、本学の用途又は目的を妨げないと認められ、かつ、転貸の期間を通じて、転貸人である借受者が、本学との契約における貸し付けた土地等の利用方法及び貸付料の支払い等の貸付条件を適切に履行する上で妨げにならないと本学が認める者が転借人であることのほか、本学が不利となるおそれがなく、やむを得ないと認められる場合に限り承認することができる。
- 5 前項で定める本学が不利となるおそれがある場合とは、次の一に該当する場合とする。
 - 一 転借人の転貸人に対する転貸料支払い能力に不安がある場合
 - 二 契約における借地権・土地賃借権の残存期間が短い場合
 - 三 転借人の利用用途が第3条第1項各号のいずれかに該当する恐れがある場合
 - 四 その他学長が不利となるおそれがあると判断した場合
- 6 本条の規定は、転貸の承認を受けた転借人が転借地権の譲渡を申請する場合にも準用する。

（賃借権の譲渡）

- 第15条 契約担当役は、借受者との当該契約において、借受者が第三者に賃借権を譲渡しようとする際には、必ず予め次に掲げる事項を記載した賃借権譲渡申請書を本学に提出するよう定めなければならない。
- 一 賃借権の譲渡の対象なる土地等の表示
 - 二 譲受人の住所及び氏名
 - 三 譲受人の利用用途
 - 四 譲渡予定年月日
 - 五 譲渡を必要とする理由
 - 六 譲渡契約書（案）
- 2 前項の賃借権譲渡申請書には、第5条に準じ、事案に即して、申請にあたり必要と認める書類を添付させるものとする。
 - 3 賃借権の譲渡について借受者より承認申請があった場合には、本学としての用途又は目的を妨げないと認められ、かつ、貸付期間を通じて、契約に基づき、貸し付けた土地等の利用方法及び貸付料等の支払い等の貸付条件を適切に履行すると本学が認める者が譲受人であることのほか、本学が不利となるおそれがなく、やむを得ない場合と認められる場合に限り承認することができる。
 - 4 前項で定める本学が不利と認められるときは、次の一に該当する場合とする。
 - 一 譲受人の貸付料支払い能力に不安がある場合
 - 二 契約における借地権・土地賃借権の残存期間が短い場合
 - 三 借地権等の譲渡により貸付土地等が細分化され、貸付土地等の全体的利用、効率利用に著しい支障をきたし、価格の低下、利用価値の減少等が生じる場合
 - 四 借地権等の譲受人に人的信頼関係がない場合
 - 五 その他学長が不利となるおそれがあると判断した場合

- 5 賃借権の譲受人と貸付契約を締結する場合には、賃借権の譲受人は本学と賃借権の譲渡人との間の契約（以下「原契約」という。）における借受者の地位を承継するものとして取扱い、貸付期間は原契約における残存期間、貸付料は原契約における金額とする。

（第三者貸付）

第16条 契約担当役は借受者との当該貸付に係る契約において、借受者が貸付地上の自己所有建物を第三者に貸し付けようとする際には、当該建物の貸付けを受けた第三者の利用等により、借受者と本学との間の契約における貸付条件の適切な履行が妨げられないよう借受者において責任を持ち、仮に違反が確認された場合には速やかに借受者は違反の是正のための措置をとることを定めるものとする。

（増改築等）

第17条 契約担当役は、借受者との当該契約において、借受者が増改築等による現状の変更（軽微な変更は除く。）をしようとする際には、必ず予め次に掲げる事項を記載した増改築等承認申請書を本学に提出するよう定めなければならない。

- 一 増改築等の対象となる建物の表示（所在地、種目、数量、面積等）
- 二 増改築等しようとする建物の表示（種目、数量等）
- 三 利用用途
- 四 増改築等の工事予定年月日及び工事完了予定日
- 五 増改築等を必要とする理由
- 六 その他参考資料

- 2 前項の増改築等承認申請書には、第5条に準じ、申請にあたり必要と認める書類を添付させるものとする。
- 3 増改築等による現状の変更をすることについて借受者より承認申請があった場合には、本学の財産の用途又は目的を妨げないと認められ、かつ、次の各号に留意し、本学等において審議のうえ、やむを得ない場合と認められる場合に限り承認することができる。
 - 一 増改築を必要とする事情
 - 二 建物の朽廃状態
 - 三 貸付けの残存期間
 - 四 建築基準法、都市計画法等により諸規制との整合性
 - 五 貸付料の納付状況
 - 六 建物の種類、構造等の変更を行う場合には、第一号から前号までのほか、当該土地等周辺の防火地域の指定の有無、付近の土地の利用状況、契約締結後の事情の変化の有無

（用途変更）

第18条 契約担当役は、借受者との当該契約において、借受者が利用用途の変更を行おうとする際には、必ず予め次に掲げる事項を記載した利用用途変更申請書を本学に提出するよう定めなければならない。

- 一 利用用途変更の対象となる土地等の所在地、数量、面積
- 二 変更後の利用用途

- 2 前項の増改築等承認申請書には、第5条に準じ、申請にあたり必要と認める書類を添付させるものとする。
- 3 利用用途を変更することについて借受者より承認申請があった場合には、本学の財産の用途又は目的を妨げないと認められ、かつ、次の各号に留意し、本学等において審議のうえ、やむを得ない場合と認められる場合に限り承認することができる。

- 一 利用用途変更を必要とする事情
- 二 変更後の利用用途が上記第3条第1項各号のいずれにも該当しないこと
- 三 貸付けの残存期間

(報告等)

第19条 契約担当役は、当該貸付に係る契約において、契約に定める義務の履行状況を確認する必要があると認めるときは、貸付資産の使用状況について借受者から参考となるべき資料、その他の報告を徴求し、又は立ち入り調査をすることができる旨の特約を付さなければならない。また、当該特約に違反した場合には、違約金を徴する旨の特約もあわせて付さなければならない。

2 借受者は、借受資産を滅失又は毀損したときは、遅滞なく滅失又は毀損の状況に関して滅失毀損報告書を担当部署に提出しなければならない。

(賠償責任)

第20条 契約担当役は、前条第2項の場合において、滅失又は毀損が借受者の責に帰すべき事由により発生したものと認めるときは、借受者にその負担において滅失又は毀損した貸付資産を補填若しくは修理をさせ、又は金銭をもって、その損害を賠償させることができる。

(違反事項)

第21条 契約担当役は、借受者が貸付契約書で定めた履行義務について、当該履行義務に違反した場合における措置内容を次の各号の一に掲げるとおり契約書に定め、違反を確認した場合には、速やかに措置するものとする。

- 一 借受者が無断で転貸又は賃借権の譲渡をしたときは、専門家等の意見を徴し、民間の土地等賃貸取引実例等を参考にして算定した額の違約金を徴収した上で、契約を解除し、貸付財産の明け渡しを求めるものとする。ただし、特段の事情がある場合には、専門家等の意見を徴し、それぞれ第14条第3項及び第4項、第15条第3項及び第4項の承認申請に準じて審査の上、違約金を徴収し、これを追認することができる。
- 二 借受者が増改築等の現状変更の制限に違反したときは、専門家等の意見を徴し、民間の土地等賃貸取引実例等を参考にして算定した額の違約金を徴収した上で、契約を解除し、貸付財産の明け渡しを求めるものとする。ただし、特段の事情がある場合には、専門家等の意見を徴し、第17条第3項の承認申請に準じて審査の上、違約金を徴収し、これを追認することができる。
- 三 借受者が契約において指定された用途（以下「指定用途」という。）違反したとき
 - イ 指定用途以外の用途に供したときは、相当の期間を定めて指定用途に供すべきことを求め、当該期間内に履行しないときは民間の土地等賃貸取引実例等を参考にして算定した額の違約金の徴収及び契約を解除する旨を相手方に通知するものとする。
 - ロ イに規定する期間内に指定用途に供しない場合は、専門家等の意見を徴した上で、違約金を徴収するとともに、契約を解除し、貸付財産の明け渡しを求めるものとする。ただし、特段の事情がある場合には、専門家等の意見を徴し、第18条第3項の承認申請に準じて審査の上、違約金を徴収し、これを追認することができる。
- 四 その他借受者が契約書に定める義務等に違反したとき、又は貸付資産を善良な管理者の注意義務をもって管理しなかったとき、若しくはこの要項に基づく契約担当役の命令若しくは処分違反したとき。

イ 直ちに是正を求め、是正に応じない場合には、民間の土地等賃貸取引実例等を参考にして算定した額の違約金を徴収する旨を相手方に通知するものとする。

ロ イの是正に応じない場合は、専門家等の意見を徴した上で、違約金を徴収するとともに、契約を解除し、貸付財産の明渡しを求めるものとする。

(光熱水料の納付)

第22条 借受者は、貸付資産において使用した電力料、水道料、電話料及びガス料等を納付しなければならない。

(事故の責任)

第23条 借受者は、貸付期間中に生じた一切の事故についてその責を負わなければならない。ただし、不可抗力による災害については、この限りでない。

(原状回復等)

第24条 借受者は、貸付期間が終了したときは、契約担当役が指定した期日までに原状回復の上、当該資産の引き渡しをしなければならない。ただし、契約条項で別に定めた場合においてはこの限りではない。

2 第6条第1項による土地の貸付けにかかる原状復旧については、当該資産を更地に引き渡すものとする。

(その他)

第25条 この要項に定めるもののほか、資産の貸付けに関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要項は、平成31年4月1日から施行する。

附 則 (令和元年海洋大規第131号)

この要項は、令和元年10月23日から施行する。

附 則 (令和 2年海洋大規第14号)

この細則は、令和2年4月1日から施行する。

別紙様式第1号(第5条第1項関係)

(元号) 年 月 日

国立大学法人東京海洋大学長 殿

申請者 所在地
法人名及び代表者氏名

印

貸付申請書

下記のとおり借受いたしたく、関係資料を添付して申請します。

1. 借受しようとする資産

一 所在地

二 数量

2. 利用用途