

国立研究開発法人国立循環器病研究センター
職員宿舎等整備・運営事業

建物譲渡特約付借地権設定契約（案）

平成２９年２月

（平成２９年４月修正版）

国立研究開発法人国立循環器病研究センター

建物譲渡特約付借地権設定契約書（案）

国立研究開発法人国立循環器病研究センター（以下「センター」という。）及び●●（以下「事業者」という。）とは、[平成●年●月●日付けでセンター及び事業者が締結した国立研究開発法人国立循環器病研究センター職員宿舍等整備・運営事業 事業契約（以下「事業契約」という。）の規定に基づき、]借地借家法第 24 条に定める建物譲渡特約付借地権を設定するために、以下のとおり建物譲渡特約付借地権設定契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約において用いられる用語の定義は、本文中において明示されているものを除き、事業契約における定義と同一とする。

第1条 （建物譲渡特約付借地権の設定）

1. センターは、本契約の定めに従い、別紙 1 記載の土地（以下、「本事業用地」という。）を事業者に賃貸し、事業者はこれを賃借する。
2. センター及び事業者は、本契約の定めに従って事業者のために本事業用地に設定される賃借権（以下、「本借地権」という。）が借地借家法第 24 条に定める建物譲渡特約付借地権であることを確認する。本借地権は、本事業用地上の建物を第 12 条に定めるところによりセンターに譲渡することにより消滅する。

第2条 （本契約の目的）

1. 本借地権は、事業者が本事業用地上に別紙 2 記載の建物（以下、「本事業施設」という。）を所有することを目的とするものとし、事業者は本事業用地を他の目的のために使用しないものとする。
2. 事業者は、本契約、公募型企画競争説明書等若しくは提案書類において別段の定めがある場合又はセンターの事前の承認を得た場合を除いて、本事業施設及びこれに付属する工作物以外の建物、施設又は工作物を本事業用地上に建築又は設置してはならないものとする。

第3条 （存続期間）

本借地権の存続期間（以下「貸付期間」という。）は、平成[29]年●月●日（以下「貸付開始日」という。）より平成 71 年 3 月 31 日（以下「本借地権存続期間満了日」という。）までとする。

第4条 （賃料等）

1. 本借地権の賃料は年額でセンターが摂津市に支払う固定資産税及び都市計画税相当額（本契約締結以後、固定資産税及び都市計画税以外で本事業用地の所有者たる私人に対して適用される税が創設された場合には当該税金相当額を含む。以下、「本件年額賃料」という。）とする。事業者は、センターに対し、本件年額賃料を均等に 4 回に分割し（小数点以下は四捨五入する。）、毎年 6 月、9 月、12 月及び翌年 2 月に、センターが別途発行する納入通知書により、その指定する納付期限までに指定する方法により支払うものとする。但し、本契約締結日から平成[29]年 12 月末日までの賃料については、本契約締結日に支払うものとし、また、3 ヶ月に満たない期間については、月あたり 90 日の日割計算により賃料を算出するものとする（なお、かかる日割計算において、6 月支払分は 1 月～3 月分賃料に、9 月支払分は 4 月～

6月分賃料に、12月支払分は7月～9月分賃料に、翌年2月支払分は10月分～12月分賃料に対応するものとする。。

2. 本借地権については、保証金はないものとする。

第5条 （本事業用地の引渡し等）

1. センターは、貸付開始日に本事業用地を、その所在する場所において現況のまま、事業者に取り渡す。
2. センターは、[事業者が要求するときは、]本事業用地について、事業者の本借地権の設定登記手続をするものとする。

第6条 （瑕疵担保責任）

事業者は、本契約締結後、本事業用地に数量の不足又は隠れた瑕疵があることを発見しても第4条第1項に規定する本件年額賃料の減額若しくは損害賠償の請求をすることができない。

第7条 （本事業用地の維持管理）

1. 事業者は、事業契約、公募型企画競争説明書等若しくは提案書類に基づかない、現状変更、建物その他の新築若しくは増改築、その他の使用を行ってはならない。
2. 事業者は、善良なる管理者の注意をもって本事業用地を使用収益するものとする。
3. 事業者は、本事業用地を、次の各号の一に該当する目的の用途に使用してはならない。
 - (1) 暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用途
 - (2) 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

第8条 （滅失又は毀損等）

1. 事業者は、本事業用地の全部又は一部が滅失し、又は毀損した場合は、直ちにセンターにその状況を通知しなければならない。
2. 事業者は、自らの責めに帰すべき事由により本事業用地を滅失し、又は毀損した場合、自らの負担においてこれを原状に回復しなければならない。

第9条 （実地調査等）

センターは、合理的に必要があると認める場合は、貸付期間中、本契約の内容及び本事業用地の使用状況等について、本事業用地に立ち入って実地調査を行い、事業者に対して随時質問し、報告、資料の提出等を求めることができるものとし、事業者はこれに協力するものとする。

第10条 （表題登記及び所有権保存登記）

事業者は、事業契約第 38 条第 2 項に従い、同契約第 38 条第 1 項に基づき完工確認書を受領した後速やかに、当該本事業施設につき事業者名義での建物の表題登記及び所有権保存登記を事業者の費用で行い、当該登記手続完了後速やかにセンターに当該登記に係る不動産登記簿謄本を提出するものとする。

第11条 （譲渡・転貸の禁止）

事業者は、本借地権又は本事業施設の全部又は一部について、担保権の設定、譲渡その他の処分又は転貸してはならない。但し、事前にセンターの書面による承諾を得た場合はこの限りではない。また、事業契約上の事業者の地位がセンターの承諾に基づき第三者に譲渡される場合には、本契約上の事業者の地位もこれに伴って当該第三者に承継されるものとする。

第12条 （建物譲渡特約）

1. センターは、本借地権を消滅させるため、本借地権存続期間満了日以降に、本事業施設を第 4 項に定める方法により決定された対価（以下、「建物譲渡対価」という。）で譲渡するよう請求することができ、その場合事業者はセンターに対して建物譲渡対価をもって本事業施設を譲渡する。
2. 第 1 項の規定に従い本事業施設が譲渡された場合には、本借地権は消滅し、本事業施設の所有権はセンターに移転するものとする。
3. 前項の定めに従って本事業施設の所有権がセンターに移転する場合、センターに本事業施設のすべてを引渡し、その所有権を移転し、本事業用地を明け渡し、かつ当該移転に係る手続（所有権移転の対抗要件具備の手続を含むがこれに限定されない。）を行うものとする。なお、当該対抗要件具備の手続にかかる費用はセンターの負担とする。
4. 建物譲渡対価は、その時点における残存価格又はセンターと事業者が合意する不動産鑑定士によるその時点における時価のいずれか低い価格とする。当該支払については、事業者の指定する口座に一括又は分割払いにより支払う。分割払いとする場合、センター及び事業者は、支払期間、支払回数、金利等の支払方法について、双方協議の上、決定するものとする。但し、事業契約〔第 55 条第 3 項、第 56 条第 2 項、第 56 条第 3 項、第 57 条第 3 項、第 59 条第 3 項〕その他事業契約に定める買取金額が本項本文と異なる場合には、事業契約に定める買取価格を適用する。

第13条 （関係書類の引渡し）

事業者は、センターに対し、前条第 3 項の引渡しと同時に、本事業施設の設計図書、竣工図等本事業施設の築造及び増改築に係る書類、並びに、本事業施設についての賃貸借契約その他本事業施設の管理、運営に必要な書類一切を引き渡すものとする。

第14条 （解除・終了）

1. 以下の事由が生じた場合、センターは事業者に対して 30 日間の期間においてその事由の解消を催告し、かかる事由が解消されない場合は、書面により通知することにより、本契約を解

除することができるものとする。

- (1) 事業者が、第2条に違反して、本事業用地を使用した場合
- (2) 事業者が、[第7条ないし第11条]のいずれかに違反した場合
- (3) 事業者が、第4条第1項に定める本件年額賃料の全部又は一部の支払いを怠った場合
- (4) その他事業者の本契約を継続し難い重大な背信行為がある場合

2. 本契約は、事業契約が終了した場合には、同時に終了するものとする。

3. 第1項に基づき本契約が解除されたときは、賃借人は、賃貸人が別途指示をした場合を除き、本事業施設を解体、撤去して本事業用地を賃貸人に対し明け渡すものとする。賃借人が本項に定める義務を履行しないときは、賃貸人は、自ら本事業施設を解体、撤去し、その費用を賃借人に請求することができる。

第15条（損害賠償）

1. 本契約の当事者の何れかが、本契約に違反して、自己の責に帰すべき事由により相手方に損害を与えた場合、相手方に生じた損害を賠償する義務を負うものとする。
2. 事業者は、本事業用地の使用により第三者に損害を及ぼすおそれがある場合は、事業者の責任において損害の発生を防止するよう努めなければならない。事業者が本事業用地の使用により第三者に損害を及ぼした場合は、その損害の賠償については事業契約の規定に従うものとする。

第16条（遅延損害金）

本契約に基づく金銭債務の遅延損害金は、商法第514条に定める利率で計算した額によるものとする。

第17条（守秘義務）

センター及び事業者は、適用法令、裁判所若しくは行政官庁の判決、命令、指示若しくは要請に基づき必要とされる場合、本事業用地に関し第三者と締結している契約に基づき必要とされる場合、その他当事者間で別途合意する場合に必要な限度で開示する場合を除き、本契約に基づき、又はこれに関連して知り得た相手方当事者、本事業施設において事業者が行う事業及び本事業施設の転貸先に関する情報を第三者に開示せず、かつ本契約の目的以外に利用しない。

第18条（裁判管轄）

本契約に関する紛争又は訴訟については、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第19条（協議事項）

本契約に定めのない事項並びに本契約の諸条項の解釈又は適用について疑義のある事項については、関係法令、不動産取引慣行及び信義誠実の原則に従い、センター及び事業者協議の上決定する。

上記の契約の締結を証するため本契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成●年●月●日

センター：
国立研究開発法人国立循環器病研究センター

事業者：
●●

[本事業用地]

[本事業施設]