

## 国立大学法人法第三十四条の二における土地等の貸付けにかかる文部科学大臣の認可基準

平成29年2月21日  
文部科学大臣決定  
令和3年3月31日一部改正

国立大学法人法（平成十五年法律第百十二号）（以下「法」という。）第三十四条の二に基づき、国立大学法人及び大学共同利用機関法人（以下「国立大学法人等」という。）が、当該国立大学法人等の所有に属する土地、建物その他の土地の定着物及びその建物に附属する工作物（以下「土地等」という。）を貸し付けようとする場合（当該土地等の一部を国立大学法人等も引き続き利用しているものの、利用面積や利用状況等を鑑み、当該土地等が主に貸付相手方の利用に資すると判断される場合も含む。）の文部科学大臣の認可を行うための基準を次のように定める。

### 第1 文部科学大臣の認可

#### 1 様式

国立大学法人等が法第三十四条の二に規定する土地等の貸付けを行おうとする場合には、文部科学大臣に別紙様式の「国立大学法人法第三十四条の二における土地等にかかる貸付け申請書」を提出することにより、申請手続を行う。

#### 2 添付資料

前項の申請をする際には、次に掲げるものを添付しなければならない。

- (1) 土地等の貸付けに係る国立大学法人等において定める規則
- (2) 貸付相手方を入札により選定しようとする際に予定している入札公告案
- (3) 貸付相手方と契約を結ぼうとする際に予定している契約書案
- (4) 貸付けを行おうとする土地等の配置図及び平面図
- (5) 貸付けを行おうとする土地等の貸付期間終了後の当該国立大学法人等における使用用途が分かる計画などを記した資料
- (6) その他法第三十四条の二に規定する土地等の貸付けを認可するにあたって文部科学大臣が必要と認める資料

### 第2 文部科学大臣への報告

- 1 国立大学法人等は、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。
- 2 国立大学法人等は、貸付相手方における当該土地等の利用用途の変更など、第2の1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。

### 第3 貸し付ける場合の判断基準

#### 1 貸付けの範囲

法第三十四条の二に規定する「第二十二条第一項又は第二十九条第一項に規定する

業務の遂行に支障のない範囲」とは、以下のいずれにも該当しないことを指し、これらに該当しない場合には、国立大学法人等の所有に属する土地等を貸し付けることができる。

- (1) 国立大学法人等の業務の遂行に支障の生じるおそれがあること。
- (2) 国立大学法人等の財産の管理上支障の生じるおそれがあること。
- (3) 国立大学法人等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。
  - ① 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ものであること
  - ② 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国立大学法人等の品位を損なうような用途に使用するものであること
  - ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）（以下「暴対法」という。）第二条第二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
  - ④ 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ものであること
- (4) その他国立大学法人等の財産の用途又は目的を妨げるおそれがあること。

## 2 貸付けの対象

貸し付けることができる土地等は、当該国立大学法人等の所有に属する土地等であって、当該業務のために現に使用されておらず、かつ、当該国立大学法人等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ものとする。

## 3 貸し付ける場合の留意事項

- (1) 必要に応じて、国立大学法人等が使用する部分と貸し付ける部分の動線を分離する等、安全管理にも配慮すること。
- (2) 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をしておくこと。

## 第4 貸付契約の方式及び貸付期間

貸付契約の方式及び貸付期間は、区分に応じて以下の通りとする。

### 1 土地の貸付け

当該貸付けが建物の所有を目的とする場合においては、当該土地が国立大学法人等の財産であり、将来、国立大学法人等が自らの業務のために使用する予定があることなどを考慮して、原則、借地借家法（平成三年法律第九十号）第二十二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。）又は第二十三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。

貸付期間は、法令の定める期間内で、当該土地の国立大学法人等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。

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ことに留意する。

## 2 建物の貸付け

原則、借地借家法第三十八条に基づく定期建物賃貸借契約によるものとする。貸付期間は、当該建物の将来における国立大学法人等の使用見込み等を勘案して、民間の賃貸借事例を参考に、法令の規定に基づき、個々の事案に即して個別に判断するものとする。

## 3 建物以外の土地の定着物の貸付け

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。

貸付期間は、法令の定める期間内で、当該土地の定着物の国立大学法人等の将来における使用見込み等を勘案して、法令の規定に基づき、個々の事案に即して個別に判断するものとする。

## 第5 貸付契約の更新等

貸付契約の更新は、法令の規定に基づき行うこととし、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、再契約となることに留意し、かつ、国立大学法人等は改めて法第三十四条の二に規定する文部科学大臣の認可を受けるための申請を文部科学大臣に対して提出するものとする。なお、再申請の際には、当初の申請において提出をしていた、当該貸付けの対象となる土地等に関する国立大学法人等としての将来的な使用予定と、貸付期間との合理性の説明との関係性を明確にしなければならない。

## 第6 貸付相手方の選定

1 貸付契約を締結しようとする場合には、貸付相手方として、各国立大学法人等における内部規則等に基づき、かつ、契約に基づき、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 貸付相手方を入札により選定する際には、入札公告の参加資格として、次に掲げる要件を明記しなければならない。

(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。以下同じ。）が、暴力団又は暴力団員（暴対法第二条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと

(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者ではないこと

- (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者ではないこと
  - (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者ではないこと
  - (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者ではないこと
  - (6) 暴力団又は暴力団員及び(2)から(5)までに定める者の依頼を受けて公募に参加しようとする者でないこと
- 3 公募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、国立大学法人等は、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、公募参加者が前項の要件を満たすか否か確認し、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しなければならない。

#### 第7 担保

貸付料の不払い、原状回復不履行などに備えて、各国立大学法人等における内部規則等に基づき、原則、担保を徴することとする。

#### 第8 損害保険の付保

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、必要に応じて貸付相手方に国立大学法人等の指定する金額を保険金額とし、国立大学法人等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。

#### 第9 貸付申請の手続き等

- 1 貸付けを行う場合には、上記第6により選定した貸付相手方から、次に掲げる事項を記載した貸付申請書を国立大学法人等に提出させなければならない。
  - (1) 所在地
  - (2) 数量
  - (3) 利用用途
- 2 その際に次の各号に掲げる書類のうちそれぞれ必要なものを添付させなければならない。
  - (1) 申請物件の利用計画書（利用計画図添付）
  - (2) 事業計画書
  - (3) 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

- (4) 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
- (5) 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
- (6) 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
- (7) 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
- (8) 暴対法第二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。）
  - ① 第6の2(1)から(6)に当たる契約の相手方として不適当な者に貸付相手方が該当せず、将来においても該当しないこと
  - ② 貸付けを受けた国立大学法人等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
  - ③ 貸付けを受けた国立大学法人等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、速やかに国立大学法人等と連携をして、必要に応じて警察への通報などの対応をとること。
- (9) 暴対法第二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。）
- (10) その他貸付申請に当たり必要と認めるもの

## 第10 転貸及び貸借権の譲渡等の取扱い

### 1 転貸

- (1) 貸付相手方との当該貸付けに係る契約において、貸付相手方が第三者に転貸をしようとする際には、必ず予め国立大学法人等に対して承認申請を行うよう定めなければならない。
- (2) 転貸について貸付相手方より承認申請があった場合には、国立大学法人等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、転貸人である貸付相手方が、国立大学法人等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国立大学法人等が認める者が転借人であることのほか、国立大学法人等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。  
なお、国立大学法人等が不利になるおそれがある場合としては、例えば以下の

ような場合がある。

- ① 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
  - ② 契約における借地権・土地賃借権の残存期間が短い場合
  - ③ 転借人の利用用途が上記第3の1(1)から(4)のいずれにかに該当する恐れがある場合
- (3) 転貸を行う場合には、次に掲げる事項を記載した転貸承認申請書を国立大学法人等に提出させなければならない。なお、申請については、上記第9に準じて、必要な書類を添付して提出させるものとする。
- ① 転貸の対象となる土地等の所在地、数量、面積
  - ② 転借人の住所及び氏名
  - ③ 転借人の利用用途

## 2 賃借権の譲渡

- (1) 貸付相手方との当該貸付けに係る契約において、貸付相手方が第三者に賃借権を譲渡しようとする際には、必ず予め国立大学法人等に対して承認申請を行うよう定めること。
- (2) 賃借権の譲渡について貸付相手方より承認申請があった場合には、国立大学法人等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の支払い等の貸付条件を適切に履行すると国立大学法人等が認める者が譲受人であることのほか、国立大学法人等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。

なお、国立大学法人等が不利になるおそれがある場合としては、例えば以下のような場合がある。

- ① 譲受人の貸付料支払い能力に不安がある場合
  - ② 契約における借地権・土地賃借権の残存期間が短い場合
  - ③ 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
  - ④ 借地権等の譲受人に人的信頼関係がない場合
- (3) 賃借権の譲渡を行う場合には、次に掲げる事項を記載した賃借権譲渡申請書を国立大学法人等に提出させなければならない。なお、申請については、上記第9に準じて、必要な書類を添付して提出させるものとする。
- ① 賃借権の譲渡の対象となる土地等の表示（所在地、種目、数量、面積等）
  - ② 譲受人の住所及び氏名
  - ③ 譲受人の利用用途
  - ④ 譲渡予定年月日
  - ⑤ 譲渡を必要とする理由
  - ⑥ 譲渡契約書（案）
- (4) 賃借権の譲受人と貸付契約を締結する場合には、賃借権の譲受人は国立大学法人等と賃借権の譲渡人との間の契約（以下「原契約」という。）における借受人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。

### 3 貸付相手方所有建物の第三者に対する貸付け

貸付相手方との当該貸付けに係る契約において、貸付相手方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、貸付相手方と国立大学法人等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貸付相手方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貸付相手方は違反の是正のための措置をとることを定めなければならない。

### 4 増改築等

(1) 貸付相手方との当該貸付けに係る契約において、貸付相手方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、必ず予め国立大学法人等に対して承認申請を行うよう定めなければならない。

(2) 増改築等による現状の変更をすることについて貸付相手方より承認申請があった場合には、国立大学法人等の財産の用途又は目的を妨げるおそれがないと認められることのほか、次の事項に留意して国立大学法人等において審査の上、やむを得ないと認められる場合に限り事前に承認することができる。

- ① 増改築を必要とする事情
- ② 建物の朽廃状態
- ③ 貸付けの残存期間
- ④ 建築基準法、都市計画法等により諸規制との整合性
- ⑤ 貸付料の納付状況
- ⑥ 建物の種類、構造等の変更を行う場合には、①～⑤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

(3) 貸付相手方が増改築等による現状の変更をする場合には、次に掲げる事項を記載した増改築等承認申請書を国立大学法人等に提出させなければならない。なお、申請については、上記第9に準じて、必要な書類を添付して提出させるものとする。

- ① 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）
- ② 増改築等しようとする建物の表示（種目、数量等）
- ③ 利用用途
- ④ 増改築等の工事予定年月日及び工事完了予定日
- ⑤ 増改築等を必要とする理由
- ⑥ その他参考資料

### 5 利用用途変更

(1) 貸付相手方との当該貸付けに係る契約において、貸付相手方が利用用途の変更を行おうとする際には、必ず予め国立大学法人等に対して承認申請を行うよう定めなければならない。

(2) 利用用途を変更することについて貸付相手方より承認申請があった場合には、国立大学法人等の財産の用途又は目的を妨げることにならないことのほか、次の事項に留意して国立大学法人等に審査の上、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。

- ① 利用用途変更を必要とする事情
  - ② 変更後の利用用途が上記第3の1(1)から(4)のいずれにも該当しないこと。
  - ③ 貸付けの残存期間
- (3) 利用用途の変更を行う場合には、次に掲げる事項を記載した利用用途変更申請書を国立大学法人等に提出させること。なお、申請については、上記第9に準じて、必要な書類を添付して提出させるものとする。
- ① 利用用途変更の対象となる土地等の所在地、数量、面積
  - ② 変更後の利用用途

#### 第11 貸付契約の違反に対する措置等

1 国立大学法人等は、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に掲げるとおり契約書に定め、違反を確認した場合は、次に掲げる区分に応じ、速やかに措置するものとする。

(1) 無断で転貸等をしたとき

貸付相手方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10の1(2)、2(2)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。

(2) 増改築等の現状変更の制限に違反したとき

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10の4(2)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。

(3) 契約において指定された用途（以下「指定用途」という。）に違反したとき

① 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。

② ①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10の5(2)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。

(4) その他契約書に定める義務等に違反したとき

① 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。



- ② ①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。
- 2 貸付相手方との当該貸付け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ため、国立大学法人等が実地に調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を貸付相手方に徴求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。

#### 第12 貸付料、一時金等

貸付料の額の算定や一時金の徴収方法、額の算定等については、民間の土地等賃貸取引実例等を参考にして、適正な額及び方法等を国立大学法人等と貸付相手方との貸付契約において定めなければならない。

附 則

この決定は、平成二十九年四月一日から実施する。

附 則

この決定は、令和三年三月三十一日から実施する。