

## 大阪市内の新築介護施設（合計48床+デイサービス）の売買について

本件は、借地権付き建物の売買で、借地権譲渡につき、借地権設定者の承諾が必要になります。従って、借地権設定者による与信調査の結果、売買をお断りすることがあります。

借地権の内容は、地積が821.32㎡で、地代月額620,875円、期間50年間の一般定期転々借地権です（既に約9ヶ月経過しているため、残約49年）。地主様が自身の資産管理会社に借地権を設定し、さらに地主様の資産管理会社が大手不動産会社に転借し、その大手不動産会社が売主に転々借地権を設定しています。

対象となる建物は、大阪市平野区背戸口2丁目に存し、鉄骨造陸屋根5階建て、延床面積2232.35㎡、入居者室48室+デイサービスで、令和6年8月に完成しており、介護施設に必要な什器備品等は殆ど全て揃っております。

売主は介護事業の指定も受けており、介護事業を営む予定でしたが、諸事情からこれを断念し、本物件を売却することになりました。

本物件の建設コストは8.8億円（税込み）かかっていますが、売主の譲渡希望価格は6億円で、現在、3～4社が検討中です。

本物件は、底地の所有権がなく、しかも転々借地権ということもあり、金融機関の与信が厳しいため、いわゆるローン特約条項による売買には応じかねます。

本物件の売買は諸事情により急いでおり、令和7年1月中の契約締結を希望されています。

さらに、本物件には多数の絵画が飾られており、そのレンタル料として、売主の関連会社に対して、月額5万円（税別）の支払を希望されています。

本物件の買い受けには売買代金以外に、買い手に不動産仲介手数料3%+6万円（税別）、売買契約書貼付印紙代、所有権移転登記の登録免許税、不動産取得税、固定資産税の日割分等が発生します。

以上

お問合先 弁護士 外山 弘