

九州大学（伊都）総合研究棟（理学系）他施設整備事業  
事業契約書（案）における  
民間付帯事業に関する基本的な考え方

平成25年 4月10日

国立大学法人 九州大学

民間付帯事業に関する各条項は、事業者から民間付帯事業に関する提案が行われた場合に、入札説明書、要求水準書、応募者からの提案内容及び応募者との協議結果等を踏まえて定めるものとするが、本「民間付帯事業に関する基本的な考え方」は、そのときの大学の基本的な考え方を、今までに公表した入札説明書等及び入札説明書等に関する質問回答とともに、入札説明書等に関する質問回答（追加）番号52、54、163への回答に基づき、民間付帯事業に関する共通の契約条件として整理したものである。

## 1 事業の概要

- (1) 事業者は、九州大学伊都キャンパスの理学系地区において、大学が承諾することを条件として、自己の責任及び負担において、日本国の法令を遵守の上、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に基づき、民間付帯事業を行うことができる。
- (2) 民間付帯事業（施設整備を伴う場合）の事業範囲は、①民間付帯施設の施設整備業務、②民間付帯施設の維持管理業務、③民間付帯施設の運営業務、④民間付帯施設の解体撤去業務とする。
- (3) 民間付帯事業（施設整備を伴わない場合）の事業範囲は、①民間付帯施設の運営業務とする。

## 2 事業期間

- (1) 民間付帯事業（施設整備を伴う場合）の事業期間は、事業契約の締結の日から事業者が提案する年の3月（平成40年3月以降）までとする。なお、本施設事業が期間満了、解除その他の理由により終了した場合でも、大学と事業者が合意した場合には、事業者は民間付帯事業を継続して行うことができる。また、両者が合意した場合には、第三者が民間付帯事業を継続することもできるものとする。
- (2) 民間付帯事業（施設整備を伴わない場合）の事業期間は、事業契約の締結の日から平成40年3月31日までとする。

## 3 土地又は建物の貸し付けについて

- (1) 大学は、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に基づき事業者が民間付帯事業を実施するために九州大学伊都キャンパスの理学系地区の土地又は建物を提供する。事業者は、当該土地又は建物の提供を受けるため、使用貸借契約（「別紙1 使用貸借契約の書式」を参照のこと。）または賃貸借契約（土地にあつては「別紙2 賃貸借借契約の書式（民間付帯事業に係る土地の貸付に係る契約）」を、建物にあつては「別紙3 賃貸借借契約の書式（民間付帯事業に係る建物の貸付に係る契約）」をそれぞれ参照のこと。）を大学と締結しなければならない。
- (2) 事業者は、大学の承諾がない限り、当該土地又は建物を第三者に転貸することはできない。

## 4 リスク分担

- (1) 事業者は、民間付帯事業に関する一切の責任を負うものとする。
- (2) 事業者及び事業者が使用する一切の第三者が民間付帯事業を行う過程で第三者に損害を及ぼしたときは、事業者はその損害の一切を賠償しなければならず、その損害賠償に関連して、大学に対して、その名目にかかわらず一切の金銭支払請求権を有しない。
- (3) 法令等の変更等若しくは不可抗力又はその他の事業者の責めに帰すべからざる事由により民間付帯事業の実施に要する費用が増加した場合には、事業者がこれを負担する。

## 5 契約終了に関する事項

### (1) 事業者の債務不履行

- 1) 事業期間中、次に掲げる場合、大学は事業者に対して書面により通知した上で、事業契約のうち民間付帯事業に関する部分の一部又は全部を解除することができる。
  - ① 事業者が、民間付帯事業を放棄し、30日間以上に渡りその状態が継続したとき。
  - ② 事業者が、民間付帯事業計画書に重大な虚偽記載を行ったとき。
  - ③ その他事業者が事業契約に違反し、その違反により民間付帯事業の目的を達することができないと大学が認めたとき。
  - ④ 大学と事業者が締結した賃貸借契約等が事業者の責めに帰すべき事由により期間満了前に終了したとき。
- 2) 民間付帯事業について、事業者の責めに帰すべき事由により、要求水準書又は応募者提案が定める要求水準を満たさない場合には、大学は、以下の手順に従って、事業契約のうち民間付帯事業に関する部分の一部又は全部を解除することができる。
  - ① 民間付帯事業に関する業務が要求水準を満たさない場合、大学は、事業者に対し、改善措置をとることを要請し、改善方法及び改善期日を記した計画書又は説明書の提出を求めることができる。
  - ② 前号にもかかわらず、事業者による業務改善が認められない場合、大学は、事業者と協議の上、民間付帯事業に関する業務を行う者を変更すべき旨を事業者に対して請求することができる。
  - ③ 民間付帯事業に関する業務を行う者の変更後も当該業務の改善が認められず、又は当該業務を行う者の変更に応じない場合は、大学は、事業契約のうち民間付帯事業に関する部分の一部又は全部を解除することができる。

### (2) 大学の債務不履行

大学が事業契約上の民間付帯事業に関する義務に違反し、かつ、事業者による通知の後60日以内に当該違反を是正しない場合、事業者は事業契約のうち民間付帯事業に関する部分の一部又は全部を解除することができる。

### (3) 大学による任意解除

大学は、事業者に対して、民間付帯事業を継続する必要がなくなった場合又はその他大学が必要と認める場合には、180日以上前に通知を行うことにより、事業契約のうち民間付帯事業に関する部分の一部又は全部を解除することができる。

### (4) 大学及び事業者に帰責事由のない場合

事業契約の締結後における法令の変更又は不可抗力により民間付帯事業の継続が不能となった場合又は民間付帯事業の履行のために多大な費用を要する場合は、大学及び事業者は、協議の上、事業契約のうち民間付帯事業に関する部分の一部又は全部を解除することができる。

### (5) 民間付帯事業に関する部分の解除の効力

民間付帯事業に関する部分の事業契約の解除については、本施設事業に関する事業契約の効力に影響を与えないものとする。

## 6 契約終了時の取り扱い

### (1) 施設整備を伴う場合

#### 1) 期間満了の場合

事業者は、民間付帯事業の実施場所について、自己の負担で、民間付帯施設を解体及び撤去した上で、大学に返還しなければならない。但し、大学の承諾があった場合には、民間付帯施設を事業期間終了時の原状にて大学又は第三者に譲渡すること、又は事業者の民間付帯事業に係る事業契約上の地位を第三者に譲渡することができる。

#### 2) 事業者の責めに帰すべき事由による終了の場合

① 事業者は、民間付帯事業の実施場所について、自己の負担で、民間付帯施設を解体及び撤去した上で、大学に返還しなければならない。但し、大学の承諾があった場合には、民間付帯施設を事業終了時の原状にて大学又は第三者に譲渡することができる。

② 事業者は、大学に対して、大学の指定する期限までに、違約金として賃貸借契約で定められた賃料の1年分を支払わなくてはならない。

#### 3) 大学の責めに帰すべき事由又は大学による任意解除による終了の場合

① 事業者は、民間付帯事業の実施場所について、民間付帯施設を解体及び撤去した上で、大学に返還しなければならない。但し、大学の承諾があった場合には、民間付帯施設を事業期間終了時の原状にて大学又は第三者に譲渡することができる。

② 大学は、事業者が民間付帯事業に関する業務を終了させるために要する費用（民間付帯施設の解体及び撤去費用を含む）を事業者に対して支払うものとする。

③ 事業者は、大学に対して、事業者が民間付帯事業の終了により被った損害の賠償を請求することができるものとする。

#### 4) 法令変更・不可抗力による終了の場合

事業者は、民間付帯事業の実施場所について、自己の負担で、民間付帯施設を解体及び撤去した上で、大学に返還しなければならない。但し、大学の承諾があった場合には、民間付帯施設を事業期間終了時の原状にて大学又は第三者に譲渡することができる。

### (2) 施設整備を伴わない場合

#### 1) 期間満了

事業者は、民間付帯事業の実施場所について、自己又は民間付帯事業に係る業務の一部を事業者から請け負う第三者並びにそれらの下請業者等の所有又は管理する物品等を、自己の責任及び費用において、取り片付け又は撤去した上で、大学に返還しなければならない。

#### 2) 事業者の責めに期すべき事由による終了の場合

① 事業者は、民間付帯事業の実施場所について、自己又は民間付帯事業に係る業務の一部を事業者から請け負う第三者並びにそれらの下請業者等の所有又は管理する物品等を、自己の責任及び費用において、取り片付け又は撤去した上で、大学に返還しなければならない。

② 事業者は、大学に対して、大学の指定する期限までに、違約金として賃貸借契約で定められた賃料の1年分を支払わなくてはならない。

3) 大学の責めに期すべき事由による終了の場合

- ① 事業者は、民間付帯事業の実施場所について、自己又は民間付帯事業に係る業務の一部を事業者から請け負う第三者並びにそれらの下請業者等の所有又は管理する物品等を、自己の責任及び費用において、取り片付け又は撤去した上で、大学に返還しなければならない。
- ② 大学は、事業者が民間付帯事業に関する業務を終了させるために要する費用を事業者に対して支払うものとする。
- ③ 事業者は、大学に対して、事業者が民間付帯事業の終了により被った損害の賠償を請求することができるものとする。

4) 法令変更・不可抗力による終了の場合

事業者は、民間付帯事業の実施場所について、自己又は民間付帯事業に係る業務の一部を事業者から請け負う第三者並びにそれらの下請業者等の所有又は管理する物品等を、自己の責任及び費用において、取り片付け又は撤去した上で、大学に返還しなければならない。

## 別紙1 使用貸借契約の書式 (民間付帯施設の施設整備期間)

貸付人国立大学法人九州大学（以下「甲」という。）と借受人●（以下「乙」という。）とは、九州大学（伊都）総合研究棟（理学系）他施設整備事業契約（以下「事業契約」という。）第●条第●項に基づき、甲所有の土地の使用貸借について、次のとおり使用貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約に用いられる用語であって、本契約において特段の定義が付されていないもので事業契約に定義があるものは、事業契約の例による。

（目的及び物件の表示）

第1条 甲は、PFI法の趣旨に則り、次条以下の条件で下記の物件（以下「本物件」という。）を乙に無償で貸し、乙はこれを借り受けるものとする。

＜使用貸借の表示＞

所在地  
面積  
貸付部分

（使用目的）

第2条 乙は、本物件については、民間付帯施設の建設のために使用し、それら以外の目的に使用してはならない。

（使用貸借期間）

第3条 本物件の使用貸借期間は、平成●年●月●日から平成●年●月●日までとする。但し、事業契約に基づき、本件民間付帯施設の供用開始日に変更された場合は、甲及び乙は必要に応じ本物件の使用貸借期間を変更するものとする。

（物件の引渡し）

第4条 甲は、前条に従い乙との協議により定めた使用貸借期間の開始日までに、本物件を乙に引渡す。

（水道光熱費）

第5条 本物件に係る水道光熱費については、乙の負担とする。

（転貸等の禁止）

第6条 乙は次の行為をしてはならない。

（1）大学の承諾がなく、本物件の一部又は全部を第三者に転貸すること。

- (2) 本物件を第2条に定める目的以外に使用すること。
- (3) 甲又は第三者に危険又は迷惑を及ぼす行為、その他本物件の維持保全を害すること。

(管理責任)

第7条 乙は、本物件が教育研究施設に係る土地であることに常に配慮し、本物件を使用するにあたり善良な管理者の注意を持って管理責任義務を負うものとする。

(原状変更)

第8条 乙は、本物件内において造作設備の新設・除去・変更等の原状を変更しようとするときは、甲の承諾を得て実施しなければならない。但し、事業契約の履行に必要なものについては、甲の承諾を得ることは要しない。

(損害賠償)

第9条 乙(乙の使用人、訪問者、請負人等を含む。)が故意又は過失により本物件又は第三者に人的又は物的損害を与えた時は、乙は速やかにその旨を甲に通知し、かつその請求に従い、直ちに原状回復その他の方法により損害の賠償をするものとする。

(契約の解除)

第10条 乙が次の各号に該当するときは、甲は乙に対して何らの通知、催告をせずに直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 第6条の各号に該当する行為をなしたとき
- (2) その他、本契約又はこれに付帯して締結した契約・覚書の各条項に違反したとき。
- (3) 事業契約又は事業契約のうち民間付帯事業(民間付帯施設の整備を伴う場合)に係る部分が効力を失った時

(明渡し、原状回復義務)

第11条 本物件について、乙は、使用貸借期間満了時において、乙及び乙から建設工事を請け負った者(下請人等を含む。)が所有又は管理する物品等を取り片づけ、撤去した上で、甲に明渡さなければならない。但し、甲が引き続き使用及び収益を認めた範囲についてはこの限りではない。

- 2 本契約が期間満了前に終了する場合、乙は、事業契約に従い乙が設置した本物件上の造作、設備その他の物品を撤去し、本物件を更地にして甲に明渡さなければならない。但し、甲が承諾した場合はこの限りではない。
- 3 甲は、本契約の期間満了前の終了の場合には、乙が前項及びその他事業契約に規定された方法により本物件を甲に明渡すために要すると認められる期間、本物件の明渡しの請求を猶予する。
- 4 乙は、本物件に投じた補修費等の必要費、改良費等の有益費その他本物件の使用に伴い発生する費用の支出があっても、これを甲に請求しないものとする。但し、別途事業契約で費用負

担について定めのあるものについてはこの限りではない。

(実施調査等)

第12条 甲は、乙にあらかじめ通知の上、本物件の状況調査、又は保存行為等のために本物件内に立入りこれを点検し、必要があればこれに適宜の措置を講じることができる。

2 乙は、正当な理由なく前項に基づく甲の立入を拒否することができない。

(定めなき事項)

第13条 本契約に定めなき事項については、甲・乙が互いに誠意をもって協議の上処理するものとする。

(裁判管轄)

第14条 本契約に関する訴えの管轄は、福岡地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とする。

(適用順)

第15条 本契約と事業契約との規定に矛盾、齟齬がある場合、事業契約の規定が優先するものとする。

本契約を証するため本書2通を作成し、甲・乙記名捺印の上各1通を保有する。

平成●年●月●日

貸付人(甲) ●  
国立大学法人九州大学  
総長 ●  
代理人 ●

借受人(乙) ●  
●  
代表者 ●



## 別紙2 賃貸借契約の書式 (民間付帯事業に係る土地の貸付に係る契約)

貸主 国立大学法人九州大学（以下「甲」という。）と借主●（以下「乙」という。）は、本学の不動産の適正な運用について合意のうえ、次の条項により賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約に用いられる用語であって、本契約において特段の定義が付されていないもので事業契約に定義があるものは、事業契約の例による。

(目的及び物件の表示)

第1条 甲は、PFI法の趣旨に則り、次条以下の条件で下記の物件（以下「本物件」という。）を乙に貸し、乙はこれを借り受けるものとする。

<賃貸借の表示>

所在地  
面積  
貸付部分

(使用目的)

第2条 乙は、本物件については、民間付帯事業を実施するために使用し、それ以外の目的で使用してはならない。

(賃貸借期間)

第3条 契約期間は、平成●年●月●日から平成●年●月●日までとする。但し、事業契約に基づき、供用開始日が変更された場合、甲及び乙は必要に応じて本物件の賃貸借期間を変更するものとする。

2 甲は、本物件を借地借家法第24条に規定する事業用借地権として乙に貸し付け、前項の貸付期間が満了した場合、本契約を終了し、契約を更新しない。

(賃貸借料)

第4条 賃貸借料は、年額●円（うち消費税額及び地方消費税額●円）とし、甲の発する請求書により指定期日までに納付しなければならない。

2 本契約が解除された場合、甲は既納の賃貸借料を還付しない。

3 中途使用開始、又は賃貸借料納付前に契約解除の場合の賃貸借料は、日割計算によるものとする。

4 乙は、本物件の使用に係る光熱水料等の附帯使用料について、別途実費を納付しなければならない。

(遅延損害金)

第5条 乙の責に帰すべき事由により指定期日までに賃貸借料を支払わなかったときは、乙は、甲に対し、その翌日から起算して支払った日までの日数に応じ、当該賃貸借料に年5%の割合で計算した金額を損害遅延金として甲に支払うものとする。

(賃貸借料の改定)

第6条 甲は、経済情勢の変動その他の事情の変更に基づいて特に必要があると認める場合には、賃貸借料を改定することができる。

(物件保全義務)

第7条 乙は、本物件が教育研究施設に係る土地であることを常に配慮し、本物件を使用するにあたり善良な管理者の注意をもって維持保存しなければならない。

2 前項の維持保存のため、必要とする修繕費その他の経費はすべて乙の負担とし、その費用を甲に請求しないものとする。

(使用上の制限)

第8条 乙は、本契約期間中、本物件を第2条に規定する指定用途以外に使用してはならない。

2 乙は、大学の承諾がない限り、本物件を他の者に転貸し、又は担保としてはならない。

3 乙は、本物件について修繕、模様替その他の行為をしようとするとき、又は使用計画を変更しようとするときは、事前に書面をもって甲の承認を受けなければならない。

(契約の解除又は変更)

第9条 甲は、次の各号に該当するときは、甲は乙に対して何らの通知、催告をせずに直ちに本契約を解除することができる。

(1) 第8条の各項に該当する行為をなしたとき

(2) その他本契約又はこれに付帯して締結した契約・覚書の各条項に違反したとき

(3) 事業契約又は事業契約の民間付帯事業に係る部分が効力を失ったとき。

(原状回復)

第10条 甲が契約の解除をしたとき、又は契約期間が満了したときは、乙は、自己の負担で、甲の指定する期日までに、本物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が特に承認したときは、この限りでない。

2 乙が原状回復の義務を履行しないときは、甲は、乙の負担においてこれを行うことができる。この場合、乙は、何等の異議を申し立てることができない。

(損害賠償)

第11条 乙は、その責に帰する事由により、本物件の全部又は一部を滅失又はき損したときは、

当該滅失又はき損による本物件の損害額に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。ただし、前条の規定により本物件を原状回復した場合は、この限りでない。

2 前項に掲げる場合のほか、乙は、本契約書に定める義務を履行しないことにより甲に損害を与えたときは、その損害額に相当する金額を損害賠償額として甲に支払わなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第12条 本契約が解除された場合においては、乙は、本物件に投じた改良のための有益費その他の費用が現存している場合であっても、甲に対しその費用等の償還を請求しないものとする。

(実地調査等)

第13条 甲は、本物件について随時に実地調査し、又は所要の報告を求め、その維持管理に関し指示することができる。

(疑義の決定)

第14条 本契約に関し疑義のあるとき、その他本物件の使用について疑義を生じたときは、甲乙協議の上決定する。

(紛争の解決方法)

第15条 本契約に関する訴えの管轄は、福岡地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とする。

(適用順)

第16条 本契約と事業契約との規定に矛盾、齟齬がある場合、事業契約の規定が優先するものとする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲と乙とが記名押印して、各自その1通を保有するものとする。

平成●年●月●日

貸付人（甲） ●  
国立大学法人九州大学  
総 長 ●  
代理人 ●

借受人（乙） ●  
●  
代表者 ●

### 別紙3 賃貸借契約の書式 (民間付帯事業に係る建物の貸付に係る契約)

貸主 国立大学法人九州大学（以下「甲」という。）と借主●（以下「乙」という。）は、本学の不動産の適正な運用について合意のうえ、次の条項により賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約に用いられる用語であって、本契約において特段の定義が付されていないもので事業契約に定義があるものは、事業契約の例による。

(目的及び物件の表示)

第1条 甲は、PFI法の趣旨に則り、次条以下の条件で下記の物件（以下「本物件」という。）を乙に貸し、乙はこれを借り受けるものとする。

<賃貸借の表示>

所在地

面積

貸付部分

(使用目的)

第2条 乙は、本物件については、民間付帯事業を実施するために使用し、それ以外の目的で使用してはならない。

(賃貸借期間)

第3条 契約期間は、平成●年●月●日から平成●年●月●日までとする。但し、事業契約に基づき、供用開始日が変更された場合、甲及び乙は必要に応じて本物件の賃貸借期間を変更するものとする。

2 甲は、本物件を借地借家法第38条に規定する定期借家契約として乙に貸し付け、前項の貸付期間が満了した場合、本契約を終了し、契約を更新しない。

(賃貸借料)

第4条 賃貸借料は、年額金●円（うち消費税額及び地方消費税額●円）とし、乙は甲の発する請求書により指定期日までに納付しなければならない。

2 本契約が解除された場合、甲は既納の賃貸借料を還付しない。

3 中途使用開始、又は賃貸借料納付前に契約解除の場合の賃貸借料は、日割計算によるものとする。

4 乙は、本物件の使用に係る光熱水料等の附帯使用料について、別途実費を納付しなければならない。

(遅延損害金)

第5条 乙の責に帰すべき事由により指定期日までに賃貸借料を支払わなかったときは、乙は、甲に対し、その翌日から起算して支払った日までの日数に応じ、当該賃貸借料に年5%の割合で計算した金額を損害遅延金として甲に支払うものとする。

(賃貸借料の改定)

第6条 甲は、経済情勢の変動その他の事情の変更に基ついて特に必要があると認める場合には、賃貸借料を改定することができる。

(物件保全義務)

第7条 乙は、本物件が教育研究施設に係る建物であることを常に配慮し、本物件を使用するにあたり善良な管理者の注意をもって維持保存しなければならない。

2 前項の維持保存のため、必要とする修繕費その他の経費はすべて乙の負担とし、その費用を甲に請求しないものとする。

(物件の一部消失)

第8条 甲は、物件が乙の責めに帰すことのできない事由により滅失またはき損した場合には、滅失またはき損した部分にかかる賃貸借料として甲が認める金額を減免する。

(使用上の制限)

第9条 乙は、本契約期間中、本物件を第2条に規定する指定用途以外に使用してはならない。

2 乙は、大学の承諾がない限り、本物件を他の者に転貸し、又は担保としてはならない。

3 乙は、本物件について修繕、模様替その他の行為をしようとするとき、又は使用計画を変更しようとするときは、事前に書面をもって甲の承認を受けなければならない。

(契約の解除又は変更)

第10条 甲は、次の各号に該当するときは、甲は乙に対して何らの通知、催告をせずに直ちに本契約を解除することができる。

(1) 第9条の各項に該当する行為をなしたとき

(2) その他本契約又はこれに付帯して締結した契約・覚書の各条項に違反したとき

(3) 事業契約又は事業契約の民間付帯事業（施設整備を伴わない場合）に係る部分が効力を失ったとき。

(原状回復)

第11条 甲が契約の解除をしたとき、又は契約期間が満了したときは、乙は、自己の負担で、甲の指定する期日までに、本物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が特に承認したときは、この限りでない。

2 乙が原状回復の義務を履行しないときは、甲は、乙の負担においてこれを行うことができる。  
この場合、乙は、何等の異議を申し立てることができない。

(損害賠償)

第12条 乙は、その責に帰する事由により、本物件の全部又は一部を滅失又はき損したときは、当該滅失又はき損による本物件の損害額に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。ただし、前条の規定により本物件を原状回復した場合は、この限りでない。

2 前項に掲げる場合のほか、乙は、本契約書に定める義務を履行しないことにより甲に損害を与えたときは、その損害額に相当する金額を損害賠償額として甲に支払わなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第13条 本契約が解除された場合においては、乙は、本物件に投じた改良のための有益費その他の費用が現存している場合であっても、甲に対しその費用等の償還を請求しないものとする。

(実地調査等)

第14条 甲は、本物件について随時に実地調査し、又は所要の報告を求め、その維持管理に関し指示することができる。

(疑義の決定)

第15条 本契約に関し疑義のあるとき、その他本物件の使用について疑義を生じたときは、甲乙協議の上決定する。

(紛争の解決方法)

第16条 本契約に関する訴えの管轄は、福岡地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とする。

(適用順)

第17条 本契約と事業契約との規定に矛盾、齟齬がある場合、事業契約の規定が優先するものとする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲と乙とが記名押印して、各自その1通を保有するものとする。

平成●年●月●日

貸付人（甲） ●  
国立大学法人九州大学  
総 長 ●  
代理人 ●

借受人（乙） ●  
●  
代表者 ●



## 参考1 貸付料算定基準

不動産を貸し付ける場合の貸付料（消費税及び地方消費税相当額を含まないものとする。以下同じ。）の年額の算定については、本算定基準によるものとする。

### 第1 土地の貸付料

#### 1 継続的貸付料

計算式 貸付料＝前回の貸付料 a × スライド率 b

a = 下記第5による調整前の前回の貸付料とする。（以下同じ。）

b = (消費者物価指数(変動率) + 地価変動率) ÷ 2

(注) 1 消費者物価指数(変動率) = 変動率を求める期間の終期の属する四半期の初月から6か月前の指数 ÷ 変動率を求める期間の始期の属する四半期の初月から6か月前の指数

2 地価変動率 = 今回改定時の相続税評価額(円/㎡) ÷ 前回改定時に用いた相続税評価額(円/㎡)

#### 2 新規貸付料

計算式 貸付料 = 貸付財産の相続税評価額 a × 期待利回り b

a = 貸付期間の初日の直近における相続税評価額（貸付期間の初日が9月以降であるものはその年の相続税評価額を用いる。）

b = 「貸付先例毎に算定した使用料 ÷ 当該先例に係る相続税評価額」の平均値（いずれも直近改定時の数値を用いる。）

(注) 1 期待利回り b は、新規に貸付を行う財産の近隣地域内の貸付先例毎に求めた期待利回りの平均値とする。（小数点第4位（第5位以下切捨て。））

2 相続税評価額とは、土地の現況地目に応じて「財産評価基本通達」（昭和39年4月25日付直資産56直審（資）17国税庁長官通達）の規定に基づく路線価方式又は倍率方式によって算定された平方メートル当たりの価格に当該貸付に係る部分の面積を乗じて得た額をいう。

### 第2 建物の貸付料

#### 1 継続的貸付料

計算式 貸付料 = A + B

A = (前回の貸付料 a × スライド率 b) × 経年による残価変動率 c

a = 建物のみ（土地を含まない）の前回の貸付料

b = (消費者物価指数(変動率) + 全国賃料統計の地方別共同住宅賃料指数(変動率)) ÷ 2

(注) 1 消費者物価指数(変動率) = 変動率を求める期間の終期の属する四半期の初月から6か月前の指数 ÷ 変動率を求める期間の始期の属する四半期の初月から6か月前の指数

2 全国賃料統計の地方別共同住宅賃料指数（変動率）＝変動率を求める期間の終期の属する年の前年の指数÷変動率を求める期間の始期の属する年の前年の指数  
 $c = 1 - \{(1 - \text{建物残存割合}) / \text{建物耐用年数} \times \text{前回算定時からの経過年数}\}$

（注） 建物耐用年数及び建物残存割合は、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和40年大蔵省令第15号）別表第1「機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表」及び同別表第10「減価償却資産の残存割合表」に定めるところによる。

なお、建物の耐用年数が満了した時点以降において建物使用料を算定しようとする場合には、経年による残価変動率cは1.00に据え置くものとする。

B＝当該建物の建て面積に相当する土地の貸付料×当該建物のうち貸付を許可する面積÷当該建物の延べ面積

（注） 土地の貸付料は、上記第1によって算定したものとする。

## 2 新規貸付料

当該貸付を行おうとする財産の近隣地域内に所在する、相手方の利用目的と類似している用途に供されている賃貸取引事例又は民間精通者の意見価格等により算定する。なお、これにより難しい場合は、貸付先例により算定することができるものとする。

3 建物の一部の貸付をする場合において、相手方の従業員、来客等が占用部分のほか共用部分についても専ら使用するときは、共用部分を含めて貸付料を算定する。

## 第3 一時的貸付料

貸付期間が一時的な場合（第2条第1項第6号に該当する場合を除く。）の貸付料の算定は、次によるものとする。

### 1 土地の貸付料

計算式貸付料＝貸付財産の相続税評価額 a × 期待利回り b

a＝貸付期間の初日の直近における相続税評価額（貸付期間の初日が9月以降であるものはその年の相続税評価額を用いる。）

b＝財務局長等が、普通財産貸付料算定のため貸付しようとする財産が含まれている地域を対象として、短期間の暫定的利用に係る貸付けにおける複数の賃貸取引事例を基に設定した率による。

### 2 建物の貸付料

当該貸付を行おうとする財産の近隣地域内に所在する、相手方の利用目的と類似している用途に供されている賃貸取引事例又は民間精通者の意見価格等により算定する。

## 第4 土地又は建物以外のものの貸付料

実情に応じて貸付料を定めるものとする。

## 第5 前回貸付料との調整

### 1 貸付を更新するに際し、貸付料が前回貸付料を超える場合

第1又は第2に定めるところにより算定した額が、前回貸付料の1.05倍を超えるときは、

前回貸付料の1.05倍の額をもって今回の貸付料とする。

2 貸付を更新するに際し、貸付料が前回貸付料に満たない場合

第1又は第2に定めるところにより算定した額が、前回貸付料の8割に満たない場合は、前回貸付料の8割の額をもって今回の貸付料とする。

以上

## 参考2 貸付料の相場

大学は、平成24年度において、土地は4000円／年・㎡（建築面積）、施設（床）は10000円／年・㎡としており、本事業における貸付料は、当該金額をベースに算定することになる。

以上