

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

平成25年 4月24日（改定）

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。

「**赤字**」部分並びに「別紙1」、「別紙2」及び「参考」の全部について改定して（差し替えて）いるので留意すること。

なお、「別紙1」及び「別紙2」において「第4条 貸付期間は、平成●年●月●日（工事着工日以前）から平成●年●月●日までとする。」としていること、「参考」の「貸付料の算定について 平成24年度において、土地は3,000円/年・㎡（建築面積）程度、施設（床）は10,000円/年・㎡程度としており、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。」としていることに留意すること。

## 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民間付帯施設の運營業務、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民間付帯施設の運營業務とする。

## 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、賃貸借契約（土地にあつては「別紙1 不動産有償貸付合意書の書式（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2 定期建物賃貸借契約書の書式（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、「別紙1」で定められた違約金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、「別紙2」で定められた違約金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 不動産有償貸付合意書の書式**  
**(民間付帯事業に係る土地の貸付に係る契約)**

貸付人 国立大学法人九州大学 学長 有川 節夫（以下「甲」という。）と借受人●（以下「乙」という。）とは、甲の所有する土地について、平成●年●月●日付で締結した九州大学（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。）に基づき、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条の規定に基づく事業用定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を平成●年●月●日までに公正証書により締結する。

（貸付物件）

第1条 貸付物件は、次のとおり。

| 所在地 | 区分 | 数量（㎡） | 備考         |
|-----|----|-------|------------|
|     | 土地 |       | 詳細は別紙のとおり。 |

（指定用途等）

第2条 乙は、貸付物件を次の事業の用に供する建物を所有するため、貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のとおり用途に自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

|      |                |
|------|----------------|
| 事業内容 | 事業契約に定める民間付帯事業 |
|------|----------------|

2 乙は、貸付物件を次の各号に掲げる用に使用してはならない。

- （1）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する営業その他これらに類する業の用
- （2）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）第2条第2号に規定する暴力団（以下、「暴力団」という。）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これに類する施設の用
- （3）宗教団体・政治団体等の事務所、集会所その他これに類する施設の用
- （4）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
- （5）その他甲の土地の利用として社会通念上不適切と認められる目的の用

3 貸付物件上に乙が所有する建物の種類、構造及び規模は、別紙のとおりとする。

（事業内容の変更）

第3条 乙は、前条に定める事業内容を変更しようとするときは、事前に変更内容を書面により申請し、甲の承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

（貸付期間）

第4条 貸付期間は、平成●年●月●日（工事着工日以前）から平成●年●月●日までとする。

（契約更新等）

第5条 本契約は、法第23条の規定に基づくものであるから、法第4条ないし第8条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は適用されないので、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条の期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）は行われず、建物の築造による貸付期間の延長も行われないものとする。

（貸付料）

第6条 貸付料は、平成●年●月●日から平成●年●月●日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

| 年次   | 期間                 | 貸付料 | 備考 |
|------|--------------------|-----|----|
| 第一年次 | 自平成 年 月 日至平成 年 月 日 | 円   |    |
| 第二年次 | 自平成 年 月 日至平成 年 月 日 | 円   |    |
| 第三年次 | 自平成 年 月 日至平成 年 月 日 | 円   |    |

2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については、改めて甲から通知する。なお、貸付料は3年毎に改定するものとし、改定の都度、3年間に係る貸付料を甲から通知する。

（貸付料の納付）

第7条 前条に定める貸付料は、次に定めるところにより、甲の発行する請求書により納付しなければならない。

| 年次   | 納付金額 | 納付期限     | 備考 |
|------|------|----------|----|
| 第一年次 | 円    | 平成 年 月 日 |    |
| 第二年次 | 円    | 平成 年 月 日 |    |
| 第三年次 | 円    | 平成 年 月 日 |    |

（遅延損害金）

第8条 乙は、第7条に基づき、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について年5%の割合により算定した遅延損害金を甲に支払わなければならない。

（充当の順序）

第9条 乙が、貸付料及び遅延損害金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び遅延損害金の合計額に満たないときは、先ず遅延損害金から充当する。

（使用上の制限）

第10条 乙は、貸付物件について第2条に規定する使用目的、利用計画及び事業計画の変更若し

くは貸付物件及び当該物件上に所在する自己所有の建物その他の工作物等について増改築等により現状を変更（軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前に変更しようとする理由及び変更後の使用目的等を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

- 2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。
- 3 乙は、貸付物件について、土壌汚染を発生させてはならない。

（権利譲渡等）

第11条 乙は、貸付物件及び乙が建設した建物を第三者に貸付け若しくは使用収益を目的とする権利を設定し又は転貸若しくは賃借権を譲渡し並びに抵当権若しくは質権の設定をしようとする場合には、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

- 2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

（賃貸借等に関する措置）

第12条 甲の承認を得て乙が貸付物件を第三者に転貸する場合、当該第三者との間で締結する契約は、法第23条に規定する事業用定期借地権設定契約に基づくものとし、第4条に定める貸付期間の満了もしくは本契約の解除により終了し、更新がないことを明示しなければならない。

- 2 甲の承認を得て乙が建設した建物を第三者に貸付け、又は乙が建設した建物その他の工作物に賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定する場合には、当該第三者との間で締結する契約において、建物の敷地が法第23条に規定する事業用定期借地権に基づくものであり、第4条に定める貸付期間の満了もしくは本契約の解除により借地権が消滅し、建物を取り壊すことを明示しなければならない。

（物件保全義務）

第13条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

- 2 前項の維持保全のために必要とする修繕費その他の経費は全て乙の負担とし、その費用を甲に請求しないものとする。

（実地調査等）

第14条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- (1) 第2条第2項に定める使用してはならない用途等に関して、甲が必要と認めるとき
- (2) 第7条に定める貸付料の納付がないとき
- (3) 第10条に定める甲の承認を受けなかったとき
- (4) 第11条に定める甲の承認を受けなかったとき
- (5) 本契約に定める義務に違反したとき



(違約金)

第15条 乙は、第6条第1項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

(1) 第10条第1項の増改築に係る事前承認を受ける義務又は前条に定める義務に違反した場合  
金(貸付料年額)円

(2) 第2条第1項、同条第2項、第3条第1項又は第11条第1項に定める義務に違反した場合  
金(貸付料年額の3倍)円

2 乙は、第6条第1項に規定する期間を経過した後において本契約に違反した場合の違約金は、第6条第2項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。

3 前2項に定める違約金は、第19条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合又は次の各号の一に該当していると認められるときは、本契約を解除することができる。

(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(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)第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員(同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であるとき

(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とき

(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とき

(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とき

(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とき

2 甲は、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は、本契約を解除することができる。

3 甲は、第1項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何らの賠償ないし補償を要しない。

4 乙は、甲が第1項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(原状回復等)

第17条 乙は、第4条に定める貸付期間が満了する日までに、甲の指示により自己の責任と負担において、貸付物件上の建物その他工作物を除去し、貸付物件を原状に回復して、甲に更地で返還しなければならない。ただし、甲が指示した場合にはこの限りでない。なお、原状の回復には、

乙の使用による土壤汚染が判明した場合の土壤改良も含まれる。

- 2 乙は、前条の規定により本契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに、甲の指示により自己の責任と負担において、貸付物件上の建物その他工作物を除去し、貸付物件を原状に回復して、甲に更地で返還しなければならない。ただし、甲が指示した場合にはこの限りでない。なお、原状の回復には、乙の使用による土壤汚染が判明した場合の土壤改良も含まれる。
- 3 乙は甲に対し、第4条に定める貸付期間が満了する日の1年前までに、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡し等貸付物件の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
- 4 乙は、第6条第1項に定める期間中に、第1項及び第2項に定める義務に違反した場合には、金（貸付料年額）を違約金として、甲に支払わなければならない。
- 5 乙は、第6条第1項に規定する期間を経過した後において本契約に違反した場合の違約金は、甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲が乙に対し通知する。
- 6 前2項に定める違約金は、第19条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 7 本契約は、法第23条の規定に基づくものであり、法第13条の規定にかかわらず、第4条に定める貸付期間が満了したとき又は前条第1項の規定により本契約が解除されたときに、乙は甲に対し、建物を買取すべきことを請求することはできず、民法第608条に基づく費用の償還、その他いかなる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

#### （貸付料の精算）

第18条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

#### （損害賠償）

第19条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

#### （登記）

第20条 甲及び乙は、公正証書による契約締結後、速やかに事業用定期借地権設定登記を行うものとする。

- 2 甲及び乙は、第4条に定める貸付期間が満了したとき又は第16条の規定により本契約が解除されたときは、直ちに抹消登記を行うものとする。

#### （各種費用の負担）

第21条 本合意書締結及び公正証書による契約締結、並びに前条の登記に要する費用は乙の負担とする。

#### （適用順）

第22条 本契約と事業契約との規定に矛盾、齟齬がある場合は、事業契約の規定が優先するもの

とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第23条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付物件が甲の財産であることを常に考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。

3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(裁判管轄)

第24条 本契約に関する訴えの管轄は、甲の所在地を管轄区域とする福岡地方裁判所とする。

上記の合意を証するため本合意書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

貸付人(甲) 福岡市東区箱崎六丁目10番1号  
国立大学法人九州大学  
学長 有川 節夫

借受人(乙) ●  
●  
代表者 ●

(貸付物件及び付属施設の内訳)

| 区 分 | 種 目 | 構 造 | 数 量 | 備 考 |
|-----|-----|-----|-----|-----|
|     |     |     |     |     |

## 記載要領

- 1 本表には貸付物件及び付属する工作物並びに立木竹の詳細を記載し、原状回復の際の紛争を防止できるようにしておくこと。
- 2 土地については、地番を備考欄に記載すること。

(建物の表示)

|     |  |
|-----|--|
| 種 類 |  |
| 構 造 |  |
| 規 模 |  |

**別紙 2 定期建物賃貸借契約書の書式**  
**(民間付帯事業に係る建物の貸付に係る契約)**

貸付人 国立大学法人九州大学 総長 有川 節夫 (以下「甲」という。) と借受人● (以下「乙」という。) とは、甲の所有する建物について、平成●年●月●日付で締結した九州大学 (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。) に基づき、借地借家法 (平成3年法律第90号。以下「法」という。) 第38条に規定する定期建物賃貸借契約を締結する。

(貸付物件)

第1条 貸付物件は、次のとおり。

| 所在地 | 区分 | 数量 (㎡) | 備考         |
|-----|----|--------|------------|
|     | 建物 |        | 詳細は別紙のとおり。 |

(指定用途等)

第2条 乙は、貸付物件を次の事業の用に供するため、貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画 (工作物の配置計画を含む) 及び事業計画のとおり用途に自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

|      |                |
|------|----------------|
| 事業内容 | 事業契約に定める民間付帯事業 |
|------|----------------|

2 乙は、貸付物件を次の各号に掲げる用に使用してはならない。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 (昭和23年法律第122号) 第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する営業その他これらに類する業の用
- (2) 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) 第2条第2号に規定する暴力団 (以下、「暴力団」という。) 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これに類する施設の用
- (3) 宗教団体・政治団体等の事務所、集会所その他これに類する施設の用
- (4) 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
- (5) その他甲の建物の利用として社会通念上不適切と認められる目的の用

(事業内容の変更)

第3条 乙は、前条に定める事業内容を変更しようとするときは、事前の変更内容を書面により申請し、甲の承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(貸付期間)

第4条 貸付期間は、平成●年●月●日 (工事着工日以前) から平成●年●月●日までとする。

(契約更新等)

第5条 本契約は、法第38条の規定に基づくものであるから、法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法（明治29年法律第89号）第604条の規定は適用されないので、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条の期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。）は行われず、貸付期間の延長も行われぬものとする。

2 甲は、前条に規定する期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間の期間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し、貸付期間の満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。

3 甲は、通知期間内に前項の通知をしなかった場合においても、通知期間経過後改めて期間の満了により本契約が終了する旨の書面による通知を乙にした場合、当該通知日から6ヶ月を経過した日をもって、本契約は終了する。

(貸付料)

第6条 貸付料は、平成●年●月●日から平成●年●月●日までの期間については、金●円とする。

2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については、改めて甲から通知する。なお、貸付料は毎年改定するものとし、改定の都度、1年分の貸付料を甲から通知する。

3 乙は、貸付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。

(貸付料の納付)

第7条 前条に定める貸付料は、甲の発行する請求書により納付しなければならない。

(遅延損害金)

第8条 乙は、第7条に基づき、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について年5%の割合により算定した遅延損害金を甲に支払わなければならない。

(充当の順序)

第9条 乙が、貸付料及び遅延損害金を納付すべき場合において、乙が納付した金額が貸付料及び遅延損害金の合計額に満たないときは、まず遅延損害金から充当する。

(使用上の制限)

第10条 乙は、貸付物件について第2条に規定する使用目的、利用計画及び事業計画の変更若しくは貸付物件の様替、改造等により現状を変更（貸付物件の修繕及びその他軽微な変更を除く。）しようとする場合には、事前に変更する理由及び変更後の目的等を書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

3 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(権利譲渡等)

第11条 乙は、貸付物件の賃借権を第三者に譲渡し、又は貸付物件を第三者に転貸しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(転貸借等に関する措置)

第12条 甲の承認を得て乙が貸付物件を第三者に転貸する場合、当該第三者との間で締結する契約は、法第38条に規定する定期建物賃貸借契約に基づくものとし、第4条に定める貸付期間の満了もしくは本契約の解除により終了し、更新がないことを明示しなければならない。

(物件保全義務)

第13条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

2 前項の維持保全のために必要とする修繕費その他の経費は全て乙の負担とし、その費用を甲に請求しないものとする。

3 甲が建物及び貸付物件の維持保全のために行う工事により、乙が貸付物件又は共用部分の全部又は一部を使用できない場合、乙は甲に対して名目の如何を問わず損失補償等を一切請求できないものとする。

4 天災地変、火災、停電又は盗難等、甲の責に帰すことのできない事由により発生した事故のため乙が被った損害については、甲はその責を負わないものとする。

(立入り)

第14条 甲は、貸付物件の防火、貸付物件の構造の保全その他の貸付物件の管理上の必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、貸付物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、貸付物件内に立ち入ることができる。

(実地調査等)

第15条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対し実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

(1) 第2条第2項に定める使用してはならない用途等に関して、甲が必要と認めるとき

(2) 第7条に定める貸付料の納付がないとき

(3) 第10条に定める甲の承認を受けなかったとき

(4) 第11条に定める甲の承認を受けなかったとき

(5) 本契約に定める義務に違反したとき

(違約金)

第16条 乙は、第6条第1項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

(1) 第10条第1項の貸付物件の模様替、改造等による現状変更に係る事前承認を受ける義務又は前2条に定める義務に違反した場合 金(貸付料年額)円

(2) 第2条、第3条第1項又は第11条第1項に定める義務に違反した場合 金(貸付料年額の3倍)円

2 乙は、第6条第1項に規定する期間を経過した後において本契約に違反した場合の違約金は、第6条第2項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。

3 乙は、第17条第1項及び第2項の規定により本契約を解除された場合には、第4条に規定する貸付期間満了までの期間分に係る貸付料相当額を上限として、甲が指定する金額を甲に支払うものとする。

4 前3項に定める違約金は、第19条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第17条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には本契約を解除することができる。

2 甲は、乙に次の各号のいずれかに該当する行為又は事実があった場合、乙に対し催告その他何等の手續きを要することなく、直ちに本契約を解除することができる。

(1) 貸付料その他の債務の納付を納付期限から2ヶ月以上怠ったとき。

(2) 手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。

(3) 差押・仮差押・仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立てを受けたとき。

(4) 破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき。

(5) 第2条(指定用途等)、第3条(事業内容の変更)、第11条(権利譲渡等)、第13条(立入り)又は第14条(実地調査等)の規定に違反したとき。

(6) 本契約に付随して締結した契約に違反したとき。

(7) 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(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)第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員(同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であるとき。

(8) 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とき。

(9) 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とき。

(10) 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とき。

(11) 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とき。



- (1 2) 公序良俗に反する行為があったとき、又はそのような行為を助するおそれがあるとき。
  - (1 3) 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
  - (1 4) 乙の信用が著しく失墜したと甲が認めたとき。
  - (1 5) 主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき。
  - (1 6) 資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと等により、甲が契約を継続しがたい事態になったと認めたとき。
  - (1 7) 貸付物件及び貸付物件が所在する建物の用途又は目的を乙が妨げると認めたとき。
  - (1 8) 前各号に準ずる事由により、甲が契約を継続しがたいと認めたとき。
- 5 甲は、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は、本契約を解除することができる。
- 6 甲は、第1項又は第2項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 7 乙は、甲が第1項又は第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(原状回復等)

- 第18条 乙は、第4条に定める貸付期間が満了する日までに、甲の指示により自己の責任と負担において、貸付物件を原状に回復して、甲に返還しなければならない。ただし、甲が指示した場合にはこの限りでない。
- 2 乙は、前条の規定により本契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに、甲の指示により自己の責任と負担において、貸付物件を原状に回復して、甲に返還しなければならない。ただし、甲が指示した場合にはこの限りでない。
- 3 本契約終了時まで、乙が貸付物件を原状に復さないときは、甲は、乙の負担において、原状回復に係る措置をとることができる。
- 4 本契約が終了し、乙が貸付物件を明け渡した後に貸付物件内、建物又はその敷地内に残置した物件があるときは、甲は、乙がその所有権を放棄したものとみなして任意に乙の負担においてこれを処分することができる。
- 5 本契約終了時まで、乙が貸付物件を明け渡さないときは、乙は、本契約終了の翌日から明渡し完了に至るまでの貸付料相当額合計の倍額の損害金及び貸付物件内における必要費（水道光熱料等）相当額を甲又は甲の指定する者に支払い、かつ明渡し遅延により甲の被った損害を賠償しなければならない。
- 6 前項の規定は、第1項ただし書の規定により甲が貸付物件の返還日を指示した場合には、本契約終了の翌日から指示した返還日までの間について、これを適用しないことができる。

(貸付料の精算)

- 第19条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

(損害賠償)

第20条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(有益費などの放棄)

第21条 乙は、第4条に規定する貸付期間が満了した場合又は第17条第1項若しくは第2項の規定により契約を解除された場合において、乙が支出した必要費及び有益費等については、甲に対してその償還の請求をすることができない。

2 甲の承認の有無にかかわらず乙が施した造作については、本契約終了の場合において、乙は、その買取りの請求をすることができない。

(通知義務)

第22条 乙は、その商号、氏名、住所、代表者、営業目的、資本金その他商業登記事項若しくは身分上の事項に重要な変更が生じたとき又は届出印章、貸付物件の使用責任者若しくは契約上重要な事項に変更があったときは、遅滞なく書面により甲に通知する。

(費用の負担)

第23条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(適用順)

第24条 本契約と事業契約との規定に矛盾、齟齬がある場合は、事業契約の規定が優先するものとする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第25条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付物件が甲の財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(裁判管轄)

第26条 本契約に関する訴えの管轄は、甲の所在地を管轄区域とする福岡地方裁判所とする。

上記の合意を証するため本合意書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

貸付人（甲） 福岡市東区箱崎六丁目10番1号  
国立大学法人九州大学  
総長 有川 節夫

借受人（乙） ●  
●  
代表者 ●

(貸付物件及び付属施設の内訳)

| 区 分 | 種 目 | 構 造 | 数 量 | 備 考 |
|-----|-----|-----|-----|-----|
|     |     |     |     |     |

記載要領

本表には貸付物件及び付属する工作物並びに立木竹の詳細を記載し、原状回復の際の紛争を防止できるようにしておくこと。

## 参考 貸付料の算定について

不動産鑑定士の意見価格等により算定するものとする。平成24年度において、土地は3,000円/年・㎡（建築面積）程度、施設（床）は10,000円/年・㎡程度としており、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