

名古屋大学（東山）
地域連携グローバル人材育成拠点施設整備等事業

民間付帯施設事業
定期借地権設定契約書（案）

分棟・BOT方式の場合

2019年3月8日

国立大学法人名古屋大学

借地権設定者である国立大学法人名古屋大学（以下「甲」という。）と借受人〔事業者／●●：民間付帯施設事業に当たるもの〕（以下「乙」という。）とは、甲の所有する土地について、借地借家法（1991年法律第90号。以下「法」という。）第23条で定める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定期借地契約（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、甲が2019年3月6日付けで公表した、名古屋大学（東山）地域連携グローバル人材育成拠点施設整備等事業入札説明書又は甲が[事業者（SPC名）]との間で2019年●月●日に締結した名古屋大学（東山）地域連携グローバル人材育成拠点施設整備等事業事業契約（以下「事業契約」という。）における定義と同一とする。なお、上記両者の定義に矛盾がある場合、後者の定義が優先するものとする。

（総則）

第1条 乙は、民間付帯施設において、本契約、入札説明書等、要求水準書及び提案書に基づき、自己の責任及び負担において、日本国の法令を遵守の上、民間付帯施設事業（入札説明書等、要求水準書及び提案書に特定される、民間付帯施設を利用して実施する事業をいう。以下同じ。）を行うものとする。

2 民間付帯施設事業は、乙の独立採算として実施する。

（貸付の条件）

第2条 甲は、名古屋大学（東山）地域連携グローバル人材育成拠点施設整備等事業に係る事業契約が締結されることを停止条件として、次条に示す物件を乙に貸し付ける。なお、事業契約が終了（解除による場合を含む。）することは、本契約の解除事由とはならないものとする。

（貸付物件）

第3条 甲は、乙が民間付帯施設を整備、所有し、民間付帯施設事業を実施することを目的に、次に示す土地（以下「本件土地」という。）を、本契約に定める条件を内容し、乙を借地人とする定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定する。

所在地	区分	数量（㎡）	備考
	土地		

（他事業との調整・連携）

第4条 乙は、甲〔及び事業者〕との間で、本施設及び民間付帯施設の工程その他必要な事項について、計画間での調整を十分に行い、効率的・効果的な業務の実施及び意匠計画等での一体性の確保等に努めるものとする。

（指定用途等）

第5条 乙は、民間付帯施設を所有し、民間付帯施設事業を実施する用途のために本件土地を自ら

使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

- 2 民間付帯施設事業の事業期間は、第6条に規定する期間とし、その間、民間付帯施設事業の内容は変更できないものとする。但し、施設の供用開始後3年を経過した(4年目)以降は、乙は甲と協議し、甲が承諾した場合には、民間付帯施設事業の内容を変更することができる。なお、当該協議は、要求水準書を満たすこと、応募者提案の趣旨を逸脱しないこと、利用者のニーズに配慮すること、かつ、本事業の事業者選定手続における競争の公平性が保たれる範囲内であることを前提条件とする。
- 3 乙は、本件土地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(1948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(1991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
 - (6) 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用
 - (7) 風俗営業またはそれに類する用、犯罪に関わる又は助長する用、深夜営業を主とする用、公序良俗に反する用途その他大学の品位を損なう用
 - (8) 商業施設、宿泊施設又は娯楽施設等の不特定多数の者が出入りすることが見込まれることにより、大学の業務に支障が生じる可能性がある用
 - (9) 事業契約で定める事業の妨げになるものと認められる用
 - (10) その他、民間付帯施設事業以外の目的と認められる一切の用

(貸付期間)

第6条 貸付期間は、名古屋大学(東山)地域連携グローバル人材育成拠点施設整備等事業事業契約書に基づく第一期整備分の施設の完成期限の翌日である2023年3月1日から●年●月●日[同契約の期限である2038年3月31日から2053年1月31日までの範囲で、乙が提案する日を記入]までとする。

- 2 民間付帯施設事業の維持管理・運營業務期間は、2023年4月1日[運營業務開始日は乙の提案により2023年4月30日まで間で任意に提案することができる。この場合、維持管理業務と運營業務に分け、運營業務開始日については乙が提案する日を記入]から●年●月●日[前項で定める貸付期間の期限]までとする。

- 3 テナント等運営に係る内装工事等については、第一項に定める貸付期間の開始日から開始す

るものとし、前項に定めた運營業務開始日までに完成させるものとする。なお、乙の事情により、内装工事等の開始日を早める場合は、提案を行ったうえで甲と協議するものとする。

- 4 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（1896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ぬものとする。また、乙は法第13条の規定による買取りの請求をしないものとする。

（土地貸付料）

- 第7条 本件土地の1月あたりの土地貸付料は、金●円/㎡とし、甲は、乙から、第3条に示した数量に応じた土地貸付料の支払いを受けるものとする。
- 2 前項に規定する土地貸付料は、公租公課、その他経済情勢の変動等を考慮し、特に必要がある場合は、甲と乙の協議により変更する場合がある。土地貸付料の改訂に向けた協議を行う場合は、甲は、乙に対しすみやかに通知する。
- 3 本件土地にかかる土地貸付料の発生日は、第6条に定める貸付期間の開始の日からとする。

（土地貸付料の納付）

- 第8条 前条第1項に定める土地貸付料は年2回払いとし、乙は、毎年度9月及び3月の末日までに、翌半期分の建物貸付料の合計額を前払いにて甲の出納役が発行する納入通知書により納付しなければならない。なお、初回のみ、本契約締結日に、2023年3月分の土地貸付料を支払うものとする。
- 2 前項の規定は、前条第2項の規定により改訂した土地貸付料の納付方法にも適用する。

（土地貸付料の納付の遅延に伴う違約金）

- 第9条 乙は、前条に基づき、甲が定める納付期限までに土地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10条 乙が、土地貸付料及び違約金を納付すべき場合において、納付された金額が土地貸付料及び違約金の合計額に満たないときは、まず違約金から充当する。

（光熱水費等の負担）

- 第11条 乙は、民間付帯施設事業のために乙が使用した電気料、水道料、電話料、ガス料、その他必要な費用をすべて、自ら負担する。

（本件土地の引渡し）

第12条 甲は、第7条に定める初回分の土地貸付料を乙が甲に対して全部納付したことを確認したうえで、第6条に定める貸付期間の開始の日には本件土地を乙に引渡すものとする。

(本件土地の一部消失)

第13条 甲は、本件土地が乙の責めに帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合には、滅失又はき損した部分にかかる土地貸付料として甲が認める金額を減免する。

(使用上の制限)

第14条 乙は、本件土地及び民間付帯施設について、増改築等により原状を変更（諸造作、設備等の新設、付加、除去、改造、修繕その他の原状の変更を含む。なお、軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を書面によって申請し、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。

(本件土地上の建物の管理)

第15条 民間付帯施設の乙による維持管理は、本契約、事業契約、要求水準書及び提案書に基づき実施するものとする。

(運営期間中の保険)

第16条 運営期間中、乙の判断により自ら加入する保険のほか、自らの責任及び費用において、事業契約別紙7に記載する保険と同等の保険を付保しなければならない。

(権利譲渡等の禁止)

第17条 乙は、事前の書面による甲の承認なしに、本件借地権につき譲渡、転貸、担保権設定その他の処分をしてはならない。

2 乙は、前項の規定により甲が本件借地権に対する担保権設定を承認した場合であっても、保証金返還請求権に対する担保権設定をすることはできない。

3 甲は、第1項による承認を受けた担保権の実行については担保権者と協議を行い、協定を締結することができる。乙は、かかる協議及び協定の締結に協力するものとする。

4 乙は、事前の書面による甲の承認なしに、民間付帯施設、本件土地上の仮設物等につき賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定してはならず、またこれにつき譲渡、担保権設定その他の処分をしてはならない。当該担保設定に関しては、前項を準用する。

5 乙は、第1項又は前項の承認を受けようとするときは、事前に当該第三者の概要、契約書及びその他甲が合理的に要求した内容を記載した書面によって甲に承認の申請を行うものとする。

6 第4項により乙が第三者と締結する民間付帯施設についての建物賃貸借契約は、定期建物賃貸借契約としなければならない。かつ、第6条に定める貸付期間を越える契約期間の契約を締

結してはならない。

(第三者による実施)

第18条 乙は、民間付帯施設事業の全て又は一部を第三者に実施させる場合、係る業務の全て又は一部を実施する者の商号、住所その他必要な事項を甲に通知して、あらかじめ甲の承諾を得るものとする。

2 民間付帯施設事業の全て又は一部を乙から委託又は請け負う第三者及びその下請業者の使用は全て乙の責任において行うものとし、民間付帯施設事業に関して乙が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、全て乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

(物件保全義務等)

第19条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本件土地の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、前項の注意義務を果たさなかったため本件土地が損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責任を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責任を果たした場合には、乙に求償することができる。

3 乙は、民間付帯施設の使用又は民間付帯施設事業の実施に関し、近隣所有者より苦情のある場合は、乙の費用と責任において解決しなければならない。

4 甲が本件土地又は本施設の維持保全のために行う工事により、乙が本件土地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いかんを問わず損失補償等を一切請求できないものとする。但し、甲の責めに帰すべき事由による場合はこの限りではない。

5 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。

(実地調査等)

第20条 甲は、次の各号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、乙は実地調査等に協力しなければならない。ただし、民間付帯施設の乙の専有部分への立ち入りは緊急を要するやむを得ない事由がある場合を除き乙に事前に通知するものとする。

(1) 第7条に定める土地貸付料の納付がないとき

(2) 第14条及び第17条に定める承認申請があったとき

(3) 乙が本契約に定める義務に違反したとき又は義務違反の有無を確認するために甲が合理的に必要と認めるとき

(4) 本施設の維持管理又は運営のために必要と甲が合理的に認めた場合

(乙の提出・報告義務)

第21条 乙は、本合築施設の民間付帯施設に関する部分の管理・運営の内容を記載した業務計画書を作成するとともに、当該業務計画書を運営業務開始日の30日前までに甲に提出する。

なお、業務計画書の記載事項の詳細は、甲及び乙の協議のうえ、別途定める。また、乙は、運営の内容や運営にあたる者の変更等がある場合には、変更の30日前までに業務計画書を作成し、甲に提出しなければならない。

2 乙は、前項に定める業務計画書にかかる毎年度ごとの業務報告書を作成し、翌4月末日までに前年度分の報告書を甲に提出する。なお、業務報告書への記載事項の詳細は、甲及び乙のうえ、別途定める。

3 甲は、前項に定める業務報告書を受領し、確認の上で、乙に対して民間付帯施設の維持管理又は運営についての改善等を求めることができる。

(是正のための措置)

第22条 甲は、第20条による実地調査、前条の規定による業務報告の結果又は甲による日常的な巡回や利用者等からの報告等の結果、乙の民間付帯施設の維持管理又は運営が前条で定めた業務計画書又は本契約、事業契約、入札説明書等、要求水準書及び提案書に定めた内容及び条件に適合しないと認めるときは、乙に対し、これに適合させるための処置をとるべきことを命ずることができ、乙はこれに従って必要な処置をとるものとする。

(法令等の変更等及び不可抗力)

第23条 法令等の変更等若しくは不可抗力又はその他の乙の責めに帰すべからざる事由により民間付帯施設の維持管理又は運営その他民間付帯施設事業の実施に要する費用が増加した場合でも、乙がこれを負担する。

(近隣対策)

第24条 乙は、自己の責任及び費用負担において、民間付帯施設事業を実施するに際して合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。なお、かかる近隣対策の実施について、乙は甲に対して事前及び事後にその内容及び結果を報告するものとし、甲は乙に対して合理的な範囲内で必要な協力を行う。

(自己責任)

第25条 乙は、本契約において民間付帯施設事業に関する一切の責任を負うものとする。

2 乙及び乙が使用する一切の第三者が民間付帯施設事業を行う過程で第三者に損害を及ぼしたときは、乙はその損害の一切を賠償しなければならない。その損害賠償に関連して、甲に対して、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 民間付帯施設事業を行うに当たり、不可抗力により事故・トラブル等が発生した場合、乙が、当該事故・トラブルにより発生した損害・費用等を負担する。

(違約金)

第26条 乙は、第6条に定める貸付期間中に、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合は、違約金として、規定金額を甲に支払わなければならない。

- (1) 第5条又は第17条第1項に定める義務に違反したときは、年額土地貸付料相当額
- (2) 第28条の規定により、甲が本契約を解除したときは、年額土地貸付料相当額
- (3) 第14条第1項に定める義務に違反したときは、月額土地貸付料の3倍相当額
- (4) 第19条又は第21条に定める義務に違反したときにおいて、甲がその状態を是正するため有効な措置を講じるよう催告したにもかかわらず、乙が有効な措置を講じないときは、月額土地貸付料の3倍相当額
- (5) 第28条第1項第4号の規定により、甲が本契約を解除したときは、年額土地貸付料相当額。ただし、本事業の入札手続において、当該構成員、協力会社又はその他企業が民間付帯施設事業に関与していないことを証明した場合は、この限りではない。

(暴力団等の排除)

第27条 甲は、乙が以下に定める要件のいずれかに該当すると認めるときは、本契約を解除することができる。この場合、第28条第3項及び第4項の規定を準用する。

- ① 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）
- ② 暴力団員等（暴力団の構成員、及び暴力団と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者をいう）
- ③ 役員等に、暴力団員等がいる法人等
- ④ 暴力団員等がその経営又は運営に実質的に関与している法人等
- ⑤ 役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしている法人等
- ⑥ 役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与している法人等
- ⑦ 役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している法人等
- ⑧ 役員等又は使用人が、前各号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしている法人等
- ⑨ 役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等から、名古屋市が行う契約等において妨害（不法な行為等で、契約等履行の障害となるものをいう。）又は不当要求（金銭の給付等一定の行為を請求する権利若しくは正当な利益がないにもかかわらずこれを要求し、又はその要求の方法、態様若しくは程度が社会的に正当なものと認められないものをいう。）を受けたことを認識していたにもかかわらず、市への報告又は警察への被

害届の提出を故意に又は正当な理由がなく行わなかった法人等

(契約の解除)

第28条 甲は、乙が次の各号の一に該当することとなった場合は、相当の期間を定めて催告のうえ、本契約を解除することができる。

(1) 不渡処分、滞納処分、強制執行を受け、又は競売、破産、民事再生の申立てがあつたとき。

(2) 第5条の規定に違反したとき。

(3) 第22条による命令に対し、乙が1カ月以内に有効な措置または改善計画の提案を行わないとき。

(4) 本事業の入札手続に関して〔応募グループ名称〕の構成員、協力会社又はその他企業が、次に掲げるもののいずれかに該当していたことが判明したとき。

① 構成員、協力会社若しくはその他企業、又はこれを構成員とする私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(1947年法律第54号。以下「独占禁止法」という。)

第2条第2項の事業者団体(以下「構成員等」という。)が、本事業の入札手続について独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反したとして、独占禁止法第7条又は第8条の2の規定による排除措置命令(以下「排除措置命令」という。)がなされたとき。

② 本事業の入札手続について、構成員等に、独占禁止法第7条の2第1項(独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。)の規定に基づく課徴金の納付命令(以下「納付命令」という。)がなされたとき。

③ 前2号に掲げるもののほか、排除措置命令又は納付命令(独占禁止法第63条第2項の規定により取り消されたものを含む。次号において同じ。)により、構成員等に、本事業の入札手続について独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があつたとされたとき。

④ 排除措置命令又は納付命令により、構成員等に、独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があつたとされた期間及び当該行為の対象となった取引分野が示された場合において、当該期間に本事業の入札が行われたものであり、かつ、本事業の入札手続が当該取引分野に該当するものであるとき。

⑤ 構成員、協力会社又はその他企業が、自ら又はその役員若しくは使用人その他の従業者について、刑法(1907年法律第45号)第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。

(5) その他本契約の規定に違反する行為があつたとき。

2 甲が本施設の完工確認済書を交付する前に事業契約が解除されたときは、甲は、原則として、本契約を解除するものとする。

3 乙は、本契約が終了したときは、速やかに民間付帯施設に関する部分に関する第三者との建物賃貸借契約を終了させ、全ての入居者を退去させなければならない。この場合において、

退去に要する費用（合理的な範囲の入居者への補償も含む。）は全て乙の負担とする。

- 4 第1項の場合において、解除により乙に損害が生じても、甲はその損害の賠償の責を負わないものとする。

（乙による契約解除）

第29条 乙は、天災地変その他乙の責めに帰し得ない事由により、民間付帯施設が滅失又は著しく損傷した場合は、甲に対して本契約の解除を申し入れることができる。

- 2 甲は、前項の規定に基づく申し入れに対し、正当な事由があると認めるときは、本契約の解除を承認し、書面によりその旨を通知する。この場合において、本契約は、乙の解除の申し入れ後、6か月を経過したときに終了するものとする。

（貸付期間終了後の取り扱い）

第30条 第6条に定める貸付期間が満了する場合、甲及び乙は、当該貸付期間満了日の2年前を目途に、本契約の終了時の手続きについて協議を開始するものとする。

- 2 貸付期間が満了したとき又は契約解除により本契約が終了した本契約が終了した場合、甲乙間で別段の合意を行う場合を除き、民間付帯施設の所有権は当該終了時点において無償で甲に移転したものとみなす。この場合、乙は、民間付帯施設を解体撤去し、本件土地を使用開始時の原状に復した上で、甲に引き渡さなければならない。
- 3 本契約が終了したにも拘らず本件土地内に乙が残置した物件があるときは、乙がその所有権を放棄したものとみなし甲は任意にこれを処分し、これに要した撤去費用を乙に請求することができる。
- 4 乙は本件土地の明渡しに際し、本件土地又は民間付帯施設内の造作及び設備について支出した諸費用の償還請求又は移転料・立退料・権利金等一切の請求はしないことは勿論、本契約上認められる場合を除き、本件土地内に乙が設置した民間付帯施設、その他の造作、設備等の買取を甲に請求することができない。
- 5 乙は本契約の終了後1か月以内に本件土地を明渡さない時は、本契約終了日の翌日から明渡し完了に至るまでの期間に対し、1月あたりの土地貸付料の1.5倍相当の使用損害金を乙は甲に支払い、且つ明渡し遅延により甲が蒙った損害を賠償しなければならない。
- 6 第3項の規定にかかわらず、乙は、甲の承諾を得た場合は、民間付帯施設を甲に対して無償で譲渡することができる。

（土地貸付料の精算）

第31条 甲は、本契約が解除され、本件土地が本契約に基づいて明渡された場合には、受領済の未経過期間にかかる土地貸付料を日割り計算にて返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

（有益費等の放棄）

第32条 乙は、第6条に規定する貸付期間が満了し、新たに定期借地権の設定に関する契約を締結しなかった場合又は第28条又は第29条の規定により本契約が終了した場合において、本件土地を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等については、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(契約の費用)

第33条 本契約の締結に関して必要な費用（登記に係る費用を含む。）は、乙の負担とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第34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 本契約に関し疑義があるときは、甲及び乙協議のうえ決定する。

(解釈)

第35条 本契約に定めのない事項については、甲及び乙協議のうえ決定する。

(本契約の変更)

第36条 本契約の規定は、甲及び乙の書面による合意がなければ変更できない。

(準拠法及び裁判管轄)

第37条 本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本契約に関する紛争は、名古屋地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(以上)

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通宛保有する。

西暦 年 月 日

貸付人（甲）

借受人（乙）