

東京工業大学田町キャンパス土地活用事業

事業協定書
(案)

2019年11月
国立大学法人東京工業大学

【目次】

第1章 総則	4
第1条 (本協定書の目的)	4
第2条 (用語の定義)	4
第3条 (甲乙の役割及び日程)	6
第4条 (許認可等及び届出等)	7
第5条 (募集要項等の遵守)	7
第6条 (作業工程表の提出)	8
第7条 (契約保証金)	8
第2章 本件定期借地権の設定	8
第8条 (定期借地権の設定)	9
第9条 (定期借地権設定契約の締結)	9
第3章 本件使用借権の設定	9
第10条 (使用借権の設定)	9
第11条 (使用貸借契約の締結)	9
第4章 本複合施設の整備	9
第12条 (基本設計の実施)	9
第13条 (基本設計及び実施設計の第三者による実施)	10
第14条 (基本設計図書の提出及び確認)	10
第15条 (実施設計の実施)	11
第16条 (実施設計図書の提出及び確認)	11
第17条 (本複合施設の建設等)	11
第18条 (本件工事の進捗状況の報告)	12
第19条 (甲のモニタリング)	12
第20条 (埋設物及び土壌汚染等による建設障害)	12
第21条 (解体撤去工事の確認)	13
第22条 (本複合施設の完成確認)	13
第23条 (譲渡対象施設の完成の遅延)	14
第5章 譲渡対象施設の引渡し及び譲渡時一括支払金の支払方法	14
第24条 (譲渡対象施設の引渡し)	14
第25条 (譲渡時一括支払金の支払方法等)	15
第26条 (処分の禁止等)	16
第27条 (登記)	16
第28条 (管理組合及び管理規約等)	16
第29条 (本複合施設の建物管理)	17
第30条 (契約不適合責任)	17
第6章 本協定書の期間及び解除	17
第31条 (本協定書の期間)	17
第32条 (本件定期借地権又は使用貸借契約の終了)	17
第33条 (乙の債務不履行等による解除)	17
第34条 (甲の任意による解除)	20
第35条 (甲の債務不履行による解除)	20
第36条 (不可抗力による解除)	20
第37条 (合意解除)	20
第38条 (解除の効果)	20
第39条 (乙の債務不履行等による解除の効果)	22

第40条	(甲の任意又は甲の債務不履行による解除の効果)	22
第41条	(不可抗力による解除)	22
第42条	(違約金等)	22
第7章	一般規定	23
第43条	(乙の守秘義務)	23
第44条	(知的財産権)	23
第45条	(損害賠償)	24
第46条	(権利の譲渡等)	24
第47条	(延滞金の算定)	24
第48条	(本協定書に係る日割計算)	24
第49条	(請求、通知等の様式その他)	24
第50条	(信義誠実等の義務・疑義の決定)	25
第51条	(修正・変更)	25
第52条	(準拠法)	25
第53条	(裁判管轄)	25
第54条	(その他)	25
別紙1	事業敷地の表示	26
別紙2	保証書の様式	28
大要別紙 A	定期借地権設定契約 (案)	30
大要別紙 B	使用貸借契約 (案)	39

事業協定書（案）¹

国立大学法人東京工業大学（以下「甲」という。）と〇〇（以下「乙」という。）²とは、東京工業大学田町キャンパス土地活用事業に関し、次の条項によりこの事業協定書（以下「本協定書」という。）を締結する。

第1章 総則

第1条 （本協定書の目的）

本協定書は、事業敷地A（第2条に定義する。）について借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条の規定に基づく定期借地権の設定にかかる契約の締結、事業敷地B（第2条に定義する。）について民法（明治29年法律第89号。以下「民法」という。）第593条の規定に基づく使用借権の設定にかかる契約の締結、本複合施設（第2条に定義する。）の整備、大学施設A（第2条に定義する。）及び複合施設B（第2条に定義する。）の譲渡にかかる事項並びにその他の関連する事項を定めることを目的とする。

第2条 （用語の定義）

本協定書において用いる語句は、本文中において特に明示されているものを除き、次に定めるところによる。

- (1) 「企画提案書」とは、本事業敷地の活用に関し乙が甲に提出し、かつ甲の定めた審査委員会が特定した企画提案書（乙が提出した企画提案書の中で甲が不要又は要改善と判断し、乙と協議の上変更した場合には、変更後の内容）、企画提案書に係わる乙による一切の説明及び関連書類をいう。
- (2) 「既存施設」とは、事業敷地A上に建築されている附属高校及びC I C（これらの施設に附随する施設を含む。）を個別に又は総称していう。
- (3) 「供用期間」とは、本複合施設の引渡日³の翌日から本件定期借地権の終了日までをいう。
- (4) 「許認可等」とは、本事業の遂行に必要な許可、認可、登録、届出及び資格等（本事業の遂行のために必要な環境対策及び近隣対策を含むが、これに限られない。）をいう。「建設企業」とは、本件工事（第17条に定義する。以下同じ。）を実施す

¹ 本協定書は、①複合施設Aは甲乙の区分所有建物（1棟）、②複合施設Bは甲の単独所有建物かつ全て甲が使用することを前提として作成しています。企画提案書の想定が異なる場合、事業予定者選定後、提案内容に応じて適宜、必要な個所を調整いたします。

² 本協定書は、乙が代表企業1社であり、かつ、定期借地権設定契約及び使用貸借契約も乙（代表企業1社）と締結することを想定して規定しています。企画提案書における事業スキームの想定が異なる場合、事業者選定後、提案内容に応じて適宜、必要な個所を調整いたします。

³ 本協定書は、複合施設A及び複合施設Bが同時に完成し、引渡しされることを前提として作成しています。企画提案書の想定が異なる場合、提案内容に応じて適宜、必要な個所を調整いたします。

る者として、乙が第17条に基づき甲に届け出た企業⁴をいう。

- (5) 「工事監理企業」とは、本件工事に関する監理を実施する者として、乙が第17条に基づき甲に届け出た企業をいう。なお、同一法人において、建設企業と工事監理企業を兼ねることはできないものとする。
- (6) 「時価」とは、甲又は甲の指定する第三者が民間施設Aを買い取る場合において、当該民間施設Aの乙から甲への譲渡日を基準として、甲が指定する不動産鑑定士等の専門家による評価等の客観的方法により定められた価格をいう。
- (7) 「事業敷地A」とは、別紙1に記載された土地をいう。
- (8) 「事業敷地B」とは、別紙1に記載された土地をいう。
- (9) 「事業者専有部」とは、複合施設Aのうち、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）に基づき乙が区分所有権を有する専有部分をいい、その詳細は募集要項等及び企画提案書による。
- (10) 「使用貸借契約」とは、大要別紙Bの内容による甲と乙が締結する使用貸借契約をいう。
- (11) 「成果物」とは、本協定書、定期借地権設定契約及び使用貸借契約の履行に関し、乙が甲に提出した文書、図面、写真、映像等の一切をいう。
- (12) 「設計企業」とは、本件設計（第13条に定義する。以下同じ。）を実施する者として乙が第13条に基づき甲に届け出た企業をいう。
- (13) 「設計図書」とは、乙が甲に提出した基本設計図書（第12条に定義する。）及び実施設計図書（第16条に定義する。）を総称していう。
- (14) 「大学施設A」とは、大学専有部及び複合施設Aのうち甲の所有する共用部分持分を総称していう。
- (15) 「大学専有部」とは、複合施設Aのうち、区分所有法に基づき甲が区分所有権を有する専有部分をいい、その詳細は募集要項等及び企画提案書による。
- (16) 「建物管理」とは、募集要項等及び企画提案書に従い本複合施設を維持し、運営するために必要な業務（点検保守、運転監視、修繕・更新、清掃・警備等を含むが、これに限られない。）をいう。
- (17) 「提案貸付料」とは、定借貸付料から、年額換算した前納貸付料（第25条で定義する。）を控除した本件定期借地権に係る年額の貸付料相当額として、乙が企画提案書において提案した金額⁵をいう。
- (18) 「定期借地権設定契約」とは、大要別紙Aの内容による甲と乙が締結する定期借地権設定契約をいう。
- (19) 「定借貸付料」とは、本件定期借地権に係る年額の貸付料相当額として、乙が企画提案書において提案した金額をいう。

⁴ 企画提案書に構成員として建設企業が記載されている場合は、当該企業に請け負わせなければならないこととします。かかる内容の企画提案書の場合は、適宜、必要な個所を調整いたします。

⁵ なお、乙が前納貸付料を提案しない場合、「提案貸付料」と「定借貸付料」は同額となります。かかる内容の企画提案書の場合は、適宜、必要な用語・個所を調整いたします。

- (20) 「不可抗力」とは、天災その他自然的又は人為的な事象であり、かつ、本協定書の義務の履行に直接かつ不利に影響を与えるものであって、甲又は乙のいずれの責めにも帰すことのできない事由（経験ある者によっても予見しえず、若しくは予見できてもその損失、損害又は障害発生防止手段を合理的に期待できない一切の事由）をいう。
- (21) 「複合施設A」とは、乙が、事業敷地Aに新たに整備する建物及びその附属物並びにその他事業敷地A上に整備する一切の工作物をいう。
- (22) 「複合施設B」とは、乙が、事業敷地Bに新たに整備する建物及びその附属物並びにその他事業敷地B上に整備する一切の工作物をいう。
- (23) 「附属高校」とは、本協定書締結時において事業敷地Aに存する国立大学法人東京工業大学附属科学技術高等学校をいう。
- (24) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例及び規則並びにこれらに基づく命令、行政指導及びガイドライン、裁判所の判決、決定、命令及び仲裁判断、並びにその他の公的機関の定めるすべての規定、判断、措置等をいう。
- (25) 「募集要項等」とは、甲が2019年11月18日付けで公表した東京工業大学田町キャンパス土地活用事業募集要項（添付資料、参考資料、公表後の修正、質問回答（対話での確認事項を含む。）を含む。）をいう。
- (26) 「本件使用借権」とは、使用貸借契約に基づき事業敷地Bに設定される使用借権をいう。
- (27) 「本件定期借地権」とは、定期借地権設定契約に基づき事業敷地Aに設定される定期借地権をいう。
- (28) 「本事業」とは、東京工業大学田町キャンパス土地活用事業を総称していう。
- (29) 「本事業敷地」とは、事業敷地A及び事業敷地Bを個別に又は総称していう。
- (30) 「本複合施設」とは、複合施設A及び複合施設Bを個別に又は総称していう。
- (31) 「民間施設A」とは、事業者専有部及び複合施設Aのうち乙の所有する共用部分持分を総称していう。
- (32) 「C I C」とは、本協定書締結時において事業敷地Aに存するキャンパス・イノベーションセンターをいう。

第3条 （甲乙の役割及び日程）

- 1 本事業にかかる甲乙の役割の概要は、次のとおりとし、詳細は本協定書のほか、募集要項等及び企画提案書による。
 - (1) 甲は、乙に対し、事業敷地Aについて本件定期借地権を設定し、事業敷地Bについて本件使用借権を設定する。
 - (2) 乙は、本協定書、募集要項等及び企画提案書に従い既存施設を解体撤去し、事業敷地Aに複合施設Aを整備し、事業敷地Bに複合施設Bを整備する。
 - (3) 甲は、乙が建設した複合施設Aが完成した後、大学施設Aの所有権を取得し、事業

敷地Aに自己借地権を設定する（本件定期借地権は甲乙の準共有に属する。）。また、甲は、乙が建設した複合施設Bが完成した後、複合施設Bの所有権を取得する。

(4) 乙は、本件定期借地権の終了時まで、定期借地権設定契約の規定に従い、事業敷地A上に存する複合施設A等を収去の上、更地（建物及び工作物並びに地下構造物の全てを撤去し、整地した状態をいう。）にし、甲に返還する。

2 本事業にかかる日程は、次のとおりとし、乙は当該日程を遵守するものとする。

●年●月●日	使用貸借契約の締結予定日
2025年9月1日	定期借地権設定契約の締結予定日
●年●月●日	大学施設Aの引渡予定日、複合施設Bの引渡予定日、使用貸借契約の終了予定日
2100年8月31日	定期借地権設定契約、本事業敷地の返還及び本事業の終了予定日

（*時期は企画提案書に従い記載します。）

3 前項の日程を変更するときは、甲乙が協議して定める。ただし、協議開始から3ヶ月以内に協議が調わないときは、甲が決定して乙に通知する。

第4条 （許認可等及び届出等）

- 1 本協定書に基づく義務を履行するために必要となる一切の許認可等は、乙が自らの責任及び費用負担により取得するものとする。また、乙が本協定書に基づく義務を履行するために必要となる一切の届出及び報告は、乙がその責任において作成し、提出するものとする。ただし、甲が許認可等の取得又は届出をする必要がある場合には、甲が必要な措置を講ずるものとし、当該措置について乙の協力を求めた場合には、乙はこれに応じるものとする。
- 2 乙は、前項ただし書に定める場合を除き、本協定書に基づく義務の履行に必要な許認可等の取得及び維持に関する責任及び損害を負担するものとする。
- 3 甲は、乙が甲に対して書面により要請した場合、乙による許認可等の取得について、法令の範囲内において必要に応じて協力するものとする。

第5条 （募集要項等の遵守）

- 1 乙は、本協定書を履行するに当たって、本協定書のほか、募集要項等（参考資料を除く。以下、本条において同じ。）及び企画提案書を遵守しなければならない。
- 2 本協定書、募集要項等及び企画提案書の内容に齟齬があるときは、本協定書、募集要項等、企画提案書の順に優先して適用し、解釈する。なお、企画提案書の記載が募集要項等に定める要求水準を上回る部分については、企画提案書の記載が募集要項等に優先する。

- 3 乙は、本協定書締結後本件定期借地権の終了まで、企画提案書を変更して本協定書を履行しようとするときは、甲の事前の承認を受けなければならない。

第6条 (作業工程表の提出)

- 1 乙は、本協定書の締結日から1ヶ月以内の間に、募集要項等及び企画提案書に従い、本協定締結日から複合施設Aの引渡予定日までの既存施設の解体及び本複合施設に係る設計・施工・監理に関する工程を管理するための作業工程を記載した作業工程表（以下「作業工程表」という。）を甲に提出し、甲の承認を得るものとする。
- 2 乙は、前項に基づく甲の承認を得た作業工程表の内容を変更しようとするときは、甲の事前の承認を得なければならない。

第7条 (契約保証金)

- 1 乙は、本協定書の締結と同時に、1年分の提案貸付料を、契約保証金として甲に納付しなければならない。なお、契約保証金の納付方法は、次の各号のいずれかに掲げる方法によるものとする。
 - (1) 契約保証金の納付
 - (2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
- 2 前項の契約保証金は、本協定書、定期借地権設定契約及び使用貸借契約に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 第1項の契約保証金は、乙が本協定書及び定期借地権設定契約の履行を完了したときは、乙の請求により遅滞なく乙に返還する。
- 4 第1項の契約保証金には利息を付さない。
- 5 第1項の契約保証金の金額は、提案貸付料が定期借地権設定契約に従って改定され又は貸付物件の範囲の変更等により提案貸付料が変更されたときでも、これを変更しないものとする。ただし、甲が、提案貸付料の増額等の事由により契約保証金の金額が次項に定める乙の金銭支払債務、損害賠償債務又は違約金債務に充当するための金額に不足すると認めて、乙に対して増額を請求したときは、乙はこれに応じるものとし、当該増額分を甲に納付しなければならない。
- 6 甲は、第1項の契約保証金の一部又は全部について、本協定書に定める乙の金銭支払債務（定期借地権設定契約に定める提案貸付料の支払債務及びその不払にかかる延滞金を含むがこれに限られない。）、損害賠償債務又は違約金債務に充当することができるものとする。また、甲が本項に基づき契約保証金を充当した場合には、乙は、直ちに充当した金額に相当する金額を甲に納付しなければならない。

第2章 本件定期借地権の設定

第8条 (定期借地権の設定)

- 1 複合施設Aの所有及び利用を目的として、甲は乙と定期借地権設定契約を締結し、乙のために事業敷地Aに本件定期借地権を設定する。
- 2 本件定期借地権は、法第22条の定期借地権とする。

第9条 (定期借地権設定契約の締結)

- 1 定期借地権設定契約は、大要別紙Aに定める内容とし、甲の不動産貸付基準に定める貸付申請書を、乙が甲に対して提出し、甲が当該貸付申請書の内容を承諾した場合に、公正証書により締結するものとする。定期借地権の始期は、附属高校の移転が完了する日として甲及び乙の間で別途定める日⁶とし、終期は当該定期借地権の始期から75年が経過した日とする。
- 2 定期借地権設定契約の締結手続（公正証書の作成を含む。）は、乙が主体的に実施するものとし、同契約の締結に要する費用は、公正証書作成の費用を含め、乙が負担する。

第3章 本件使用借権の設定

第10条 (使用借権の設定)

- 1 複合施設Bの建設を目的として、甲は乙と使用貸借契約を締結し、乙のために事業敷地Bに本件使用借権を設定する。
- 2 本件使用借権は、民法第593条の使用借権とする。

第11条 (使用貸借契約の締結)

- 1 使用貸借契約は、大要別紙Bに定める内容とする。本件使用借権の始期は●年●月●日（※企画提案書に記載された使用借権の始期を記載）とし、終期は複合施設Bの引渡予定日までとする。
- 2 使用貸借契約の締結に要する費用は、乙が負担する。

第4章 本複合施設の整備

第12条 (基本設計の実施)

- 1 乙は、本協定書締結後、本協定書、募集要項等及び企画提案書に従い、本複合施設の基本設計（以下「本件基本設計」という。）を開始する。
- 2 甲は、乙に対し、本件基本設計のうち、本複合施設の設計に関して意見を表明することができる。乙は、甲からの本複合施設の設計に関する意見に従うことを義務付けら

⁶ 特段の事情がない限り、定期借地権設定契約締結日及び定期借地権の始期は、2025年9月1日を想定しています。

れるものではないが、かかる意見を最大限考慮するものとする。

- 3 前項の規定にかかわらず、甲が大学施設A及び複合施設Bの本件基本設計に関して合理的な意見を述べた場合、乙は、甲と協議の上、甲の当該意見に可能な限り従わなければならない。
- 4 甲は、基本設計図書（本件基本設計の成果物のうち、募集要項等に示す設計図書をいう。以下同じ。）の提出を受けたこと又は前2項に基づき本複合施設の設計に関する意見を表明したことを理由として、何らの責任を負うものではない。
- 5 乙は、本件基本設計を行うに当たり、定期的に甲との打合せを行い、本件基本設計の進捗状況の報告・説明を行うとともに、必要に応じて本件基本設計の内容に関する協議を行うものとする。

第13条（基本設計及び実施設計の第三者による実施）

- 1 乙は、本件基本設計開始前に、本件基本設計及び本件実施設計（第15条に定義する。以下、本件基本設計及び本件実施設計を総称して「本件設計」という。）を実施する設計企業をそれぞれ決定し、決定後速やかに、当該各設計企業の名称その他甲が合理的に要求する情報を甲に届け出、甲の事前の承諾を得なければならない。
- 2 乙は、本件設計を設計企業に委託し又は請け負わせなければならないが、前項に基づき届け出た設計企業を変更しようとするときは、甲と協議するものとし、甲の事前の承諾を得なければならない。
- 3 本件設計の設計企業への委託又は請負は、全て乙の責任において行うものとし、設計企業その他本件設計に関して乙又は設計企業が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は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。

第14条（基本設計図書の提出及び確認）

- 1 乙は、本件基本設計の完了後遅滞なく、基本設計図書を甲に提出し、設計企業とともにその説明を行わなければならない。
- 2 甲は、前項に基づき提出された基本設計図書が、本協定書、募集要項等及び企画提案書その他甲及び乙の合意事項に従っていないと合理的に判断する場合には、乙と協議の上、乙の負担において修正することを求めることができる。甲は、かかる修正を求めない場合は、基本設計図書の確認を乙に通知するものとする。
- 3 乙は、前項の規定に基づき甲より修正要求を受けた場合、設計企業をして速やかに基本設計図書を修正させなければならない。この場合、乙は、速やかに当該修正の結果について書面により甲に報告し、確認を受けなければならない。当該修正により増加費用が発生した場合、当該増加費用は乙の負担とする。
- 4 甲は、第2項の修正要求又は確認を行ったことを理由として、何らの責任を負うもの

ではない。

- 5 乙は、第2項に規定する通知若しくは確認又は第3項に規定する確認を行った後に基本設計図書の変更を行う場合は、あらかじめ甲の確認を受けなければならないものとする。

第15条（実施設計の実施）

- 1 乙は、前条に基づく基本設計図書の甲による確認が完了した場合には、当該確認完了後遅滞なく、本複合施設の実施設計（以下「本件実施設計」という。）を開始する。
- 2 乙は、本件実施設計を行うに当たり、定期的に甲との打合せを行い、本件実施設計の進捗状況の報告・説明を行うとともに、必要に応じて本件実施設計の内容に関する協議を行うものとする。

第16条（実施設計図書の提出及び確認）

- 1 乙は、募集要項等に定める時期において、実施設計図書（本件実施設計の成果物のうち、募集要項等に示す設計図書をいう。以下同じ。）を甲に提出し、設計企業とともにその説明を行わなければならない。
- 2 甲は、前項に基づき提出された実施設計図書が、本協定書、募集要項等及び企画提案書その他甲及び乙の合意事項に従っていないと合理的に判断する場合には、乙と協議の上、乙の負担において修正することを求めることができる。甲は、かかる修正を求めない場合は、実施設計図書の確認を乙に通知するものとする。
- 3 乙は、前項の規定に基づき甲より修正要求を受けた場合、設計企業をして速やかに実施設計図書を修正させなければならない。この場合、乙は、速やかに当該修正の結果について書面により甲に報告し、確認を受けなければならない。当該修正により増加費用が発生した場合、当該増加費用は乙の負担とする。
- 4 甲は、第2項の修正要求又は確認を行ったことを理由として、何らの責任を負うものではない。
- 5 乙は、第2項に規定する通知若しくは確認又は第3項に規定する確認を行った後に実施設計図書の変更を行う場合は、あらかじめ甲の確認を受けなければならないものとする。

第17条（本複合施設の建設等）

- 1 乙は、既存施設の解体撤去工事及び本複合施設の建設工事（以下、個別に又は総称して「本件工事」という。）を、募集要項等、企画提案書、作業工程表、設計図書及びその他甲と乙の打合せによる合意事項に従って実施する。
- 2 乙は、企画提案書に従い、本件工事着手前に建設企業及び工事監理企業を決定し、決定後速やかに、当該建設企業及び工事監理企業の名称その他甲が合理的に要求する情

報を甲に届け出、甲の事前の承諾を得なければならない。⁷なお、乙は建設企業の決定に際して、当該建設企業に対して、第30条第3項及び別紙2に係る保証の内容を事前に了解させるものとする。

- 3 乙は、本件工事を建設企業に請け負わせなければならないが、前項に基づき届け出た建設企業を変更しようとするときには、甲と協議するものとし、甲の事前の承諾を得なければならない。
- 4 乙は、本件工事の監理を工事監理企業に請け負わせなければならないが、第2項に基づき届け出た工事監理企業を変更しようとするときには、甲と協議するものとし、甲の事前の承諾を得なければならない。

第18条（本件工事の進捗状況の報告）

- 1 乙は、毎月末日時点における本件工事の進捗状況を管理及び把握し、毎月1回、本件工事の進捗状況並びに施工管理及び工事監理の状況を記録した月間工事進捗状況報告書を作成の上、その翌月末日までに甲に対して提出する。
- 2 乙は建設企業をして、本件工事の着工から本複合施設の完成まで、工事現場に本件工事に係る工事記録及び施工体制台帳を整備させなければならない。また、乙は工事監理企業をして、本件工事の着工から本複合施設の完成まで、工事現場に本件工事に係る工事監理書類を整備させなければならない。
- 3 甲は、本件工事の期間中、乙に対し、前2項に係る事項について報告を求めることができる。

第19条（甲のモニタリング）

甲は、乙が本協定書、募集要項等、企画提案書の内容及びその他甲乙の打合せによる合意事項を遵守して、適切に義務を履行していることをチェックするために、乙の本件設計及び本件工事の内容について、モニタリングを実施し、乙に対して、随時に実地調査を行うほか、報告・説明若しくは資料の提出を求め、その内容を検証し、必要がある場合は指示を行う等、その実施状況についてモニタリングを行うことができる。乙は、正当な理由なく甲の実地調査や是正指示に対する対応を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

第20条（埋設物及び土壌汚染等による建設障害）

- 1 定期借地権設定契約の締結後に、本事業敷地に本複合施設を建設するに際し、土壌汚染、支障埋設物（埋蔵文化財、地下構造物及び建設ガラを含むが、これらに限られない。）、電波障害、アスベスト等の建設障害（以下「建設障害等」という。）が発見されたときは、乙がその費用で対処するものとし、甲は補償、損害賠償等は一切行わ

⁷ 企画提案書に構成員として建設企業が記載されている場合は、当該企業に請け負わせなければならないこととします。かかる内容の企画提案書の場合は、適宜、必要な箇所を調整いたします。

ない。ただし、募集要項等から合理的に推測し得なかつた建設障害等の撤去及び対策等については、当該建設障害等の撤去及び対策等により本事業の実施が困難となることが合理的に認められる場合、甲は費用負担について協議に応じる。なお、電波障害については、甲はいかなる場合も補償又は費用負担等を行わないものとする。

- 2 前項の建設障害等が発見され、事業日程の変更が必要であると甲が合理的に認めるときは、第3条第3項に従い、甲は第3条第2項の日程の変更について協議に応じる。

第21条 (解体撤去工事の確認)

- 1 乙は、既存施設の全部又は一部の解体撤去工事が完了したときは、本複合施設の全部又は一部の着工に先立ち、速やかに甲に報告し、当該解体撤去工事が、本協定書、募集要項等、企画提案書、作業工程表、設計図書及び甲と乙の打合せによる合意事項に従って整備されていることを、甲に説明しなければならない。
- 2 甲は、別段の合意がある場合を除き、前項の報告を受けた日から14日以内に、解体撤去工事が、本協定書、募集要項等、企画提案書、設計図書及び甲と乙の打合せによる合意事項のとおり完成しているか否かを確認するため、乙の立会いの上、解体撤去工事の完成確認を実施する。乙は、甲の解体撤去工事にかかる完成確認が行われた部分において、甲の承諾を得た上で、本件工事に着手することができる。
- 3 前項の完成確認の結果、解体撤去工事の全部につき、本協定書、募集要項等、企画提案書、設計図書、及び甲と乙の打合せによる合意事項のとおり完成していることを確認したときは、甲は、乙に対して解体撤去工事に係る完成確認の結果を通知するものとする。
- 4 第2項の完成確認の結果、解体撤去工事が、本協定書、募集要項等、企画提案書、設計図書及び甲と乙の打合せによる合意事項の内容を逸脱していることが判明した場合、甲は、乙に対して是正を要求することができる。
- 5 乙は、前項の規定に基づき、甲より是正の要求を受けたときは、速やかに是正をしなければならない。かかる是正の結果について甲に報告し、確認を受けなければならない。この是正により増加費用が発生した場合、当該増加費用は乙の負担とする。
- 6 甲は、前項の確認の結果、是正が適正に実施されていると認めるときは、第3項に従って乙に対して完成確認の結果を通知するものとする。なお、乙は、当該完成確認の結果の通知を受けるまで、本件工事に着手してはならない。
- 7 乙は、第2項又は前項に規定する完成確認の結果の通知のみを理由として、第30条に定める責任を免れるものと解してはならない。

第22条 (本複合施設の完成確認)

- 1 乙は、本複合施設が完成したときは、速やかに甲に報告するとともに譲渡対象施設(第24条に定義する。以下同じ。)に係る募集要項等に示す完成図書を提出し、本複

合施設が本協定書、募集要項等、企画提案書、作業工程表、設計図書及び甲と乙の打合せによる合意事項に従って整備されていることを、甲に説明しなければならない。

- 2 甲は、別段の合意がある場合を除き、前項の報告を受けた日から14日以内に、本複合施設が、本協定書、募集要項等、企画提案書、設計図書及び甲と乙の打合せによる合意事項のとおり完成しているか否かを確認するため、乙の立会いの上、本複合施設の完成確認を実施する。ただし、乙は、遅くとも甲が本複合施設の引渡予定日の1か月前までに本複合施設の完成確認を実施できるようにしなければならない。
- 3 前項の完成確認の結果、本複合施設が、本協定書、募集要項等、企画提案書、設計図書、及び甲と乙の打合せによる合意事項のとおり完成していることを確認したときは、甲は、乙に対して本複合施設に係る完成確認の結果を通知するものとする。
- 4 第2項の完成確認の結果、本複合施設が、本協定書、募集要項等、企画提案書、設計図書及び甲と乙の打合せによる合意事項の内容を逸脱していることが判明した場合、甲は、乙に対して是正を要求することができる。
- 5 乙は、前項の規定に基づき、甲より是正の要求を受けたときは、速やかに是正をしなければならない。かかる是正の結果について甲に報告し、確認を受けなければならない。この是正により増加費用が発生した場合、当該増加費用は乙の負担とする。
- 6 甲は、前項の確認の結果、是正が適正に実施されていると認めるときは、第3項に従って乙に対して完成確認の結果を通知するものとする。
- 7 乙は、第2項又は前項に規定する完成確認の結果の通知のみを理由として、第30条に定める責任を免れるものと解してはならない。

第23条（譲渡対象施設の完成の遅延）

- 1 乙は、譲渡対象施設の引渡日が第3条第2項に定める日程よりも遅延することが見込まれるときは、遅くとも第3条第2項で定める譲渡対象施設の引渡予定日の6ヶ月前までに、当該遅延の原因及びその対応計画を甲に通知しなければならない。
- 2 乙は、前項に規定する対応計画において、本複合施設の引渡日の遅延を最小限とする対策を明らかにしなければならない。
- 3 甲は、第1項の通知を受けた場合において、必要と認めるときは、第3条第2項の日程を同条第3項に従い変更するものとする。

第5章 譲渡対象施設の引渡し及び譲渡時一括支払金の支払方法

第24条（譲渡対象施設の引渡）

- 1 乙は、第22条第3項に基づく本複合施設の完成確認後速やかに、大学施設A及び複合施設B（以下、大学施設A及び複合施設Bを個別に又は総称して「譲渡対象施設」という。）を未使用の状態甲に引き渡し、当該引渡しをもって、甲は譲渡対象施設の所

有権を取得する。

- 2 譲渡対象施設の譲渡に係る代金額（以下「譲渡代金額」という。）は、大学施設Aにつき金●円、及び複合施設Bにつき金●円の合計●円⁸とする。
- 3 譲渡対象施設の引渡日は、第22条第3項に基づく本複合施設の完成確認通知発出日から1ヶ月以内を目途とし、甲乙が協議により定める日とする。
- 4 大学施設Aの引渡後、複合施設Aのうち共用部分は甲乙の共有に、本件定期借地権は甲乙の準共有にそれぞれ属するものとし、共用部分に係る持分割合は、甲乙双方の複合施設Aにおける専有部分の床面積割合を基準とし、企画提案書及び設計図書に基づき、甲乙間で別途協議の上、定めることとする。
- 5 複合施設Aのうち大学施設Aにかかる区分所有権及び共用部分の持分は、第1項に基づく引渡日をもって甲が取得し、本件定期借地権は、第1項に基づく引渡日をもって甲と乙の準共有となる。
- 6 複合施設Bの所有権は、第1項に基づく引渡日をもって、甲が取得する。
- 7 乙の責めに帰すべき事由により各譲渡対象施設の引渡日が第3条第2項に記載された同施設の引渡予定日より遅延した場合、乙は、甲に対し、違約金として、第2項に規定する各譲渡対象施設の譲渡代金額に対して、遅延日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づく、政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率を乗じて計算した額を違約金として支払うものとする。なお、甲に当該違約金を超える損害があるときは、甲は、乙に対し、その損害額を請求することができる。

第25条（譲渡時一括支払金の支払方法等）⁹

- 1 乙は、甲に対し、譲渡対象施設の引渡日において、前条第2項の譲渡代金額に50億円を加えた金額（以下「譲渡時一括支払金」という。）を支払う義務を負う。
- 2 甲及び乙は、前項の譲渡時一括支払金が、(i)乙が定期借地権設定契約に従って負担する権利金（●円）、及び(ii)乙が定期借地権設定契約に従って負担する大学施設Aの引渡日の翌日から定期借地期間の終了日まで（以下「前納対象期間」¹⁰という。）の定借貸付料の一部（●円。以下「前納貸付料」という。）の合計金額●円から構成されることを相互に確認する。
- 3 乙は、甲に対し、譲渡対象施設の引渡日において、第1項の譲渡時一括支払金のうち

⁸ 企画提案書に記載された大学施設Aと複合施設Bの各譲渡代金額及びそれらの合計金額が記載されることになります。

⁹ 本条は、企画提案書において、譲渡時一括支払金として(i)権利金及び(ii)前納対象期間の各年の貸付料の一部に相当する金額の両者が提案された場合を想定した条文となります。企画提案書の想定が異なる場合、事業者選定後、提案内容に応じて適宜、必要な個所を調整いたします。

¹⁰ 本協定書の締結にあたって、事業予定者が提案した定借貸付料及び前納貸付料の水準等を踏まえて、事業予定者と協議のうえ、前納対象期間の終期を変更する場合があります。

50億円を、甲が別途指定する口座に振り込む方法により支払う。

- 4 甲と乙は、乙の甲に対する譲渡時一括支払金から前項の50億円を差し引いた金額（譲渡代金額に相当する金額）の支払について、譲渡対象施設の引渡日において、前条第1項に基づき乙から甲に引き渡される譲渡対象施設をもって代物弁済を行うことに合意する。
- 5 前項の代物弁済の詳細は、募集要項等に定めるところによるほか、必要に応じ前条第3項の譲渡対象施設の引渡日までに甲乙が協議して定める。
- 6 甲と乙は、本協定書の期間満了時において、前各項に基づき前納貸付料が支払われたことを根拠とする本件定期借地権の消滅の対価に相当する金銭の授受は行わない。
- 7 前納対象期間の満了前に本協定書が解除された場合、甲は、前納貸付料のうち前納対象期間の残余の期間に充当されるべき貸付料の合計額を、乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員は日割計算によるものとし、利息は付さないものとする。
- 8 本件定期借地権設定契約の期間満了前に本協定書が解除された場合であっても、甲は、乙に対して、乙が定期借地権設定契約に基づき納付した権利金を返還しないものとする。

第26条（処分の禁止等）

- 1 乙は、譲渡対象施設について、第三者に対し、甲の承諾を得ないで、所有権を移転し又は地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利、並びに抵当権及びその他の担保権の設定をしてはならない。
- 2 乙は、譲渡対象施設及びそれに係る本件定期借地権の準共有持分について、抵当権、質権、先取特権、賃借権等の区分所有権者の完全な所有権等の行使を妨げる一切の権利の負担を消滅させた上で、完全な所有権及び準共有持分を甲に取得させなければならない。

第27条（登記）

- 1 本複合施設に係る必要な登記手続は乙が行う。
- 2 乙は、第1項に定める登記手続に必要な書類作成等の事務を自らの費用で行う。
- 3 甲は、乙の実施する登記手続に協力するものとする。

第28条（管理組合及び管理規約等）

- 1 甲及び乙は、複合施設Aの管理を目的として、区分所有法に基づく管理組合を設立するものとする。なお、管理組合の設立時期その他管理組合の詳細については、甲及び乙の間で別途協議の上定めるものとする。
- 2 乙は、前項の管理組合をして、複合施設Aに係る管理規約その他の規則等を定めるも

のとし、事前に甲に内容を説明し、承認を得るものとする。

第29条（本複合施設の建物管理）

甲及び乙は、供用期間中、それぞれの責任と費用において本協定書、募集要項等及び企画提案書に従い、本複合施設の建物管理を行うものとする。

第30条（契約不適合責任）

- 1 甲は、譲渡対象施設が本協定書、募集要項等、企画提案書、作業工程表、設計図書及び甲乙間の合意事項の内容に適合しないものであるときは、乙に対して、その責任と費用において、相当の期間を定めて当該譲渡対象施設の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。また、乙によるこれらの履行の追完が不能であると甲が合理的に認める場合には、甲は、乙に対して、譲渡代金額の減額若しくは損害賠償を請求ことができ、当該請求とともに本協定書を解除することができる。なお、共用部分に係る修補又は損害の賠償の詳細については、第28条第2項に基づく管理規約その他の規則等で定めることができるものとする。
- 2 前項の請求をすることができる期間は、第24条第3項の引渡日から10年とする。
- 3 乙は、建設企業をして、甲に対し、第1項に規定する乙が実施する譲渡対象施設の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完及び損害の賠償をなすことについて連帯保証させるため、譲渡対象施設の引渡しと同時に別紙2の様式による保証書を差し入れさせる。¹¹

第6章 本協定書の期間及び解除

第31条（本協定書の期間）

本協定書の期間は、本協定書の締結日から、本件定期借地権の終了のとき又は本協定書若しくは定期借地権設定契約の終了日のいずれか早い日までとする。

第32条（本件定期借地権又は使用貸借契約の終了）

- 1 本件定期借地権が期間満了若しくは定期借地権設定契約の解除により終了するときは、乙は、定期借地権設定契約の定めるところにより、事業敷地Aを甲に返還するものとする。
- 2 本件使用借権が期間満了若しくは使用貸借契約の解除により終了するときは、乙は、使用貸借契約の定めるところにより、事業敷地Bを甲に返還するものとする。

第33条（乙の債務不履行等による解除）

¹¹ 乙（代表企業1社を想定）は、建設企業をして、本条に規定する契約不適合責任を連帯保証させることを想定しています。構成員として建設企業が入る提案内容の場合は、事業者選定後、提案内容に応じて適宜、必要な個所を調整いたします。

- 1 乙について次に掲げる事由が発生したときは、甲は、本協定書を催告することなく解除することができる。
 - (1) 乙の責めに帰すべき事由により本協定書の履行が不能となったとき。
 - (2) 乙に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続について申立てがなされたとき。
 - (3) 乙に手形取引停止処分がなされたとき。
 - (4) 乙が本協定書の履行を放棄したと認められるとき。
 - (5) 定期借地権設定契約又は使用貸借契約が乙の責めに帰すべき事由により解除されたとき。
 - (6) 乙が次の①から⑥のいずれかに該当したとき。
 - ① 乙の役員等（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「役員等」という。）が、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。）又は同法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき。
 - ② 乙の役員等が、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等しているとき。
 - ③ 乙の役員等が、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等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 乙の役員等が、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等しているとき。
 - ⑤ 乙の役員等が、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。
 - ⑥ 本事業敷地及び本複合施設を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これに類する施設の用に使用したとき。
 - (7) 乙に本協定書の締結に関し次の①から③のいずれかの事由が生じたとき
 - ① 公正取引委員会が乙に対して、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第7条又は第8条の2（同法第8条第1号又は第2号に該当する行為の場合に限る。）の規定による排除措置命令を行ったとき。
 - ② 公正取引委員会が乙に対して、独占禁止法第7条の2第1項（同法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令を行ったとき、又は同法第7条の2第18項若しくは第21項の規定による課徴金の納付を命じない旨の通知を行ったとき。
 - ③ 乙の代表者、役員又は使用人について、刑法（明治40年法律第45号）第96条の6 若

しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定による罪の嫌疑により公訴を提起されたとき。

- 2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当し、相当な期間の催告をしても改善されないときは、本協定書を解除することができる。
 - (1) 作業工程表及び本協定書にて定める期限までに設計図書が提出されないとき。
 - (2) 乙が定期借地権設定契約又は使用貸借契約を締結しないとき。
 - (3) 乙が作業工程表に従い本件工事に着手すべきであるのに着手しないとき。
 - (4) 乙が正当な理由なく甲の現地調査、モニタリング結果及び完成確認の結果に基づく是正の要求、又は是正指示に対する対応を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告、説明若しくは資料の提出を怠ったとき。
 - (5) 乙が第7条第1項、第5項又は第6項の契約保証金を納付しないとき。
 - (6) 乙の責めに帰すべき事由により、作業工程表に定めるときまでに本複合施設が完成しないとき。
 - (7) 乙が譲渡対象施設を甲に引き渡さないとき。
 - (8) 乙が募集要項等及び企画提案書に基づき建物管理を適切に実施しないとき。
 - (9) 前各号に定める場合の外、乙が本協定書（募集要項等を含む。）、定期借地権設定契約又は使用貸借契約に従った義務の履行をしないとき。
- 3 乙は、前2項の各号（第1項第5号を除く。）に定める事由が生じたときにおいて、第三者に本協定書、定期借地権設定契約及び使用貸借契約上の地位並びに本複合施設（建築中のものを含むが、譲渡対象施設が甲に引き渡された後においては、譲渡対象施設を除く。以下、本条において同じ。）の所有権を譲渡することについての承認を甲に申請することができる。甲は、承認申請にかかる第三者が募集要項等に従い、かつ企画提案書の内容を実施できる能力があると認め、本協定書の履行を乙から引き継ぐことが相当と認めるときは、これを承認することができるものとする。ただし、乙は、本複合施設に係る本件工事の着工前においては、甲に対し、上記承認申請をすることはできないものとする。
- 4 乙は、前項の甲の承認が得られたときは、本複合施設の所有権を当該第三者に譲渡し、本協定書、定期借地権設定契約及び使用貸借契約の契約上の地位を当該第三者に引き受けさせなければならない。
- 5 甲は、第1項又は第2項の各号（第1項第5号を除く。）に定める事由が生じたときにおいて、第1項又は第2項の各号（第1項第5号を除く。）に定める事由が生じてから1ヶ月以内に第3項の乙の承認申請がないときは、甲が指定する第三者をして、本複合施設に相応する代金を乙に対して一括又は分割で支払させた上で、本複合施設の所有権を全て当該第三者に取得させることができるものとし、乙はこれを承諾する。
- 6 前項に従い甲の指定する第三者が本複合施設の所有権を取得するときは、甲及び乙は、本協定書、定期借地権設定契約及び使用貸借契約上の乙の地位を当該第三者に引き受

けさせなければならない。

第34条（甲の任意による解除）

甲は、甲が本協定書を継続する必要がなくなったと判断した場合には、6か月以上前に乙に対して通知することにより、本協定書を解除できる。

第35条（甲の債務不履行による解除）

乙は、甲が本協定書に従った履行を行わず、相当期間の催告をしても履行されないときは、本協定書を解除できる。

第36条（不可抗力による解除）

本協定書締結後に生じた不可抗力により本事業の継続が不可能又は著しく困難であることが判明した場合、甲又は乙は相手方に協議を要請のうえ、甲及び乙の合意により、本協定書を解除できる。

第37条（合意解除）

甲及び乙は、合意により本協定書を終了させることができる。この場合、本協定書に別途定めるほか、解除の効果については甲及び乙の合意により決定する。

第38条（解除の効果）

1. 第33条ないし第37条に基づき本協定書が解除された場合は、本協定書は将来に向かってのみ効力を失い、解除前の履行の効力は失われないものとする。
2. 第33条ないし第37条に基づき本協定書が解除された場合、定期借地権設定契約及び使用貸借契約は、本協定書の解除とともに終了するものとし、乙は、定期借地権設定契約第20条第3項及び使用貸借契約第12条の定めるところに従い、本事業敷地を甲に返還するものとする。なお、本協定書、定期借地権設定契約又は使用貸借契約に別段の規定のない限り、甲は、乙が本複合施設に支出した必要費、有益費その他一切の費用（成果物の作成に要する費用を含む。）は償還しない。
3. 前項の規定にかかわらず、第33条ないし第37条又は定期借地権設定契約に基づき、大学施設Aの甲への引渡日より前に本協定書が解除された場合の複合施設Aの取扱い等は、次のとおりとする。
 - (1) 定期借地権設定契約が締結される前に本協定書が解除された場合、甲は、乙が甲に提出した成果物（設計図書の出来高を含むが、これに限られない。）がある場合、甲は、甲又は甲の指定する第三者をして、当該第三者の責任及び費用負担において、当該出来形を検査し、当該検査に合格した部分（以下、本項において「合格部分」という。）に相応する代金を一括又は分割により乙に支払わせたうえで、当該出来形に係る所有権をすべて取得させることができる。
 - (2) 定期借地権設定契約締結後、大学施設Aの甲への引渡日より前に本協定書及び

定期借地権設定契約が解除された場合において、複合施設Aの出来形部分（解体工事部分及び関連する成果物（設計図書を含むがこれに限られない。）を含む。以下、本号において同じ。）がある場合、甲は、甲又は甲の指定する第三者をして、当該第三者の責任及び費用負担において、当該出来形を検査し、当該検査に合格した部分（以下、本項において「合格部分」という。）に相応する代金を一括又は分割により乙に支払わせたいうで、当該出来形に係る所有権をすべて取得させることができる。この場合、甲は、甲の指定する第三者をして、必要と認めるときは、その理由を乙に対して通知し、出来形部分を最小限破壊して検査することができる。また、定期借地権設定契約締結後、大学施設Aの甲への引渡日より前に本協定書及び定期借地権設定契約が解除された場合、甲は、乙が定期借地権設定契約に基づき定期借地権設定契約締結時に前納した各年の貸付料の一部分に相当する貸付料の総額のうち、前納期間の残余の期間に充当されるべき貸付料の合計額を、乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員は日割計算によるものとし、利息は付さないものとする。

4. 第2項の規定にかかわらず、第33条ないし第37条又は使用貸借契約に基づき、複合施設Bの甲への引渡日より前に本協定書が解除された場合の複合施設Bの取扱い等は、次のとおりとする。
 - (1) 使用貸借契約が締結される前に本協定書が解除された場合、甲は、乙が甲に提出した成果物（設計図書の出来高を含むが、これに限られない。）がある場合、甲は、甲又は甲の指定する第三者をして、当該第三者の責任及び費用負担において、当該出来形を検査し、当該検査に合格した部分（以下、本項において「合格部分」という。）に相応する代金を一括又は分割により乙に支払わせたいうで、当該出来形に係る所有権をすべて取得させることができる。
 - (2) 使用貸借契約締結後、複合施設Bの甲への引渡日より前に本協定書が解除された場合において、複合施設Bの出来形部分（関連する成果物（設計図書を含むがこれに限られない。）を含む。以下、本号において同じ。）がある場合、甲は、甲又は甲の指定する第三者をして、当該第三者の責任及び費用負担において、当該出来形を検査し、当該検査に合格した部分（以下、本項において「合格部分」という。）に相応する代金を一括又は分割により乙に支払わせたいうで、当該出来形に係る所有権をすべて取得させることができる。この場合、甲は、甲の指定する第三者をして、必要と認めるときは、その理由を乙に対して通知し、出来形部分を最小限破壊して検査することができる。
5. 前二項の場合、乙は、甲が本協定書の解除後、甲が本件設計、本件工事、建物管理に関する事業を乙以外の甲が指定する第三者に実施させようとするときは、かかる第三者による事業の実施が円滑に行われるよう、資料の提出、現場説明等の協力を行うものとする。甲は、提出された資料について、当該事業者が無償で使用させることができるものとする。

6. 第2項の規定にかかわらず、第33条ないし第37条又は定期借地権設定契約に基づき、譲渡対象施設の甲への引渡日以降に本協定書又は定期借地権設定契約が解除された場合、甲及び乙は、次の各号に定める方法により、清算を行うものとする。
 - (1) 甲及び乙は、第25条及び定期借地権設定契約に定めるところに従い、前納対象期間に係る定借貸付料の前納分の清算を行うものとし、甲は乙に対し、定期借地権設定契約又は本協定書に別段の定めのある場合を除き、前納対象期間に係る定借貸付料のうち未経過の期間に係る前納分の定借貸付料がある場合には、当該貸付料相当額を乙に返還するものとする。
 - (2) 前号に定めるもののほか、甲は、乙に対し、一切の支払を行わないものとする。ただし、第40条に基づき解除された場合を除く。
 - (3) 甲は、甲又は甲の指定する第三者をして、民間施設Aを時価にて買い取ることができるとする。なお、民間施設Aの買取りに係る支払方法等は、甲乙協議の上決めることとするが、当該協議が整わない場合、甲が合理的な方法を指定し、乙はそれに従うものとする。
7. 本条の規定は本協定書の解除後も効力を有するものとする。

第39条 (乙の債務不履行等による解除の効果)

甲が第33条第1項又は第2項により本協定書を解除したときは、甲は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せず、甲に損害が生じた場合は、乙はその損害を賠償する。

第40条 (甲の任意又は甲の債務不履行による解除の効果)

第34条又は第35条により本協定書が解除されたときは、甲は、乙に対して、損失の補償を行う。なお、乙の責めに帰すべき事由によって発生した損失等がある場合にはこれを控除するものとする。

第41条 (不可抗力による解除)

第36条により本協定書が終了した場合には、甲乙いずれも、第36条による本協定の解除又は終了によって発生した損害については、自ら負担するものとする。

第42条 (違約金等)

1. 乙は、第33条第1項第7号に掲げる①から③のいずれかに該当した場合には、速やかに、当該処分等に係る関係書類を甲に提出しなければならない。
2. 乙は、以下の各号に定める事由が生じた場合、甲に対して、甲の指定する期限までに、1年分の提案貸付料を、違約金として一括で支払わなければならない。ただし、両者の間で協議の上、分割払いとすることを妨げない。
 - (1) 本協定書第33条の規定に基づき本協定書が解除され又は終了した場合
 - (2) 定期借地権設定契約書に基づき違約金を支払う場合

3. 前項の違約金は、本協定書、定期借地権設定契約及び使用貸借契約に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

第7章 一般規定

第43条 (乙の守秘義務)

- 1 乙は、本協定書の履行に関し甲から開示を受けた全ての情報のうち、次の各号に掲げるもの以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該情報を漏らしてはならない。
 - (1) 開示の時に公知である情報
 - (2) 甲から開示を受ける以前に既に乙が自ら保有していた情報
 - (3) 甲が本協定書に基づく秘密保持義務の対象としないことを承諾した情報
 - (4) 甲から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課されることなく取得した情報
 - (5) 甲から開示を受けた後乙の責めによらないで公知となった情報
 - (6) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
 - (7) 甲が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報
- 2 乙は、本協定書で定める義務の履行以外の目的で秘密情報を使用してはならない。
- 3 乙から請負又は受託した者及びその者から更に請負又は受託した者による第1項及び前項の違反は、乙による違反とみなす。
- 4 乙は、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼等を行う場合等、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせた上で、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。
- 5 前項の場合において、乙は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用することのないよう適切な配慮をしなければならない。

第44条 (知的財産権)

- 1 本協定書の履行に関連して、甲が乙に対して提供した情報、書類、図面等の著作権及びその他の知的財産権で甲が保有するものは、甲に留保される。
- 2 本協定書の履行に関連して、乙が甲に対して提供した図面等の成果物の著作権及びその他の知的財産権で乙が保有するものは、乙に属する。ただし、乙は、第12条第2項により甲に提出した記録保存に係る成果物が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物（以下「著作物」という。）に該当する場合には、当該著作物に係る乙の著作権（同法第21条から第28条までに規定する権利をいう。）を当該成果物の提出時に甲に無償で譲渡するものとする。
- 3 甲は、甲が必要と認めたときは、乙から提出を受けた成果物を無償で利用できるもの

とする。ただし、甲が、乙から提出を受けた成果物を公開する場合は、法令に基づく場合を除き、事前に乙の承認を得なければならない。なお、乙は承認を不合理に留保又は拒否しないものとする。

- 4 前項ただし書きにかかわらず、成果物のうち譲渡対象施設にかかるものについては、甲は、成果物が著作物に該当するとしないとにかかわらず、当該成果物の内容を乙の承諾なく公表することができる。
- 5 乙は、譲渡対象施設に係る成果物（業務を行う上で得られた記録等を含む。）について、著作物に該当するとしないとにかかわらず、甲が承諾した場合には、当該成果物を使用又は複製すること、及び守秘義務の規定にかかわらず当該成果物の内容を公表することができる。

第45条（損害賠償）

乙は、本協定書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。

第46条（権利の譲渡等）

- 1 乙は、本協定書、定期借地権設定契約及び使用貸借契約により生ずる権利（保証金返還請求権を含むがこれに限られない。）又は義務を第三者に譲渡し、承継させ、又は担保の目的に供することができない。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、本複合施設の引渡日以降、第三者に民間施設Aの全部又は一部を譲渡することを計画する場合、定期借地権設定契約に基づく条件及び手続に従うものとする。

第47条（延滞金の算定）

本協定書に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金に係る利息は、次の式により算定するものとする。

算定式 延滞に相当する金額（延滞金）×民法第404条所定の法定利率（延滞金利率）×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

第48条（本協定書に係る日割計算）

甲及び乙が本協定書に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、閏年を含む期間についても、年365日当たりの割合とする。

第49条（請求、通知等の様式その他）

- 1 本協定書に定める請求、通知、報告、是正、承認、催告、提出及び解除は、書面により行わなければならない。
- 2 本協定書の履行に関して甲と乙の間で用いる計量単位は、設計図書に特別の定めがあ

- る場合を除き、計量法（平成4年法律第51号。その後の改正を含む。）の定めに従う。
- 3 本協定書における期間の定めについては、本協定書に別段の定めがある場合を除き、民法及び商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含む。）の定めるところによる。
 - 4 本協定書に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

第50条（信義誠実等の義務・疑義の決定）

- 1 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本協定書を履行しなければならない。
- 2 本協定書に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

第51条（修正・変更）

本協定書の条項は、甲及び乙の書面による合意によってのみ修正又は変更される。

第52条（準拠法）

本協定書は、日本国の法令に準拠するものとする。

第53条（裁判管轄）

本協定書に関する第1審の訴えの管轄は、東京地方裁判所とすることに合意する。

第54条（その他）

本協定書に記載のない事項又は検討すべき事項その他不測の事態が生じたときは、本協定書の趣旨に従い、甲乙間の協議により、信義誠実を旨として、これを処理するものとする。

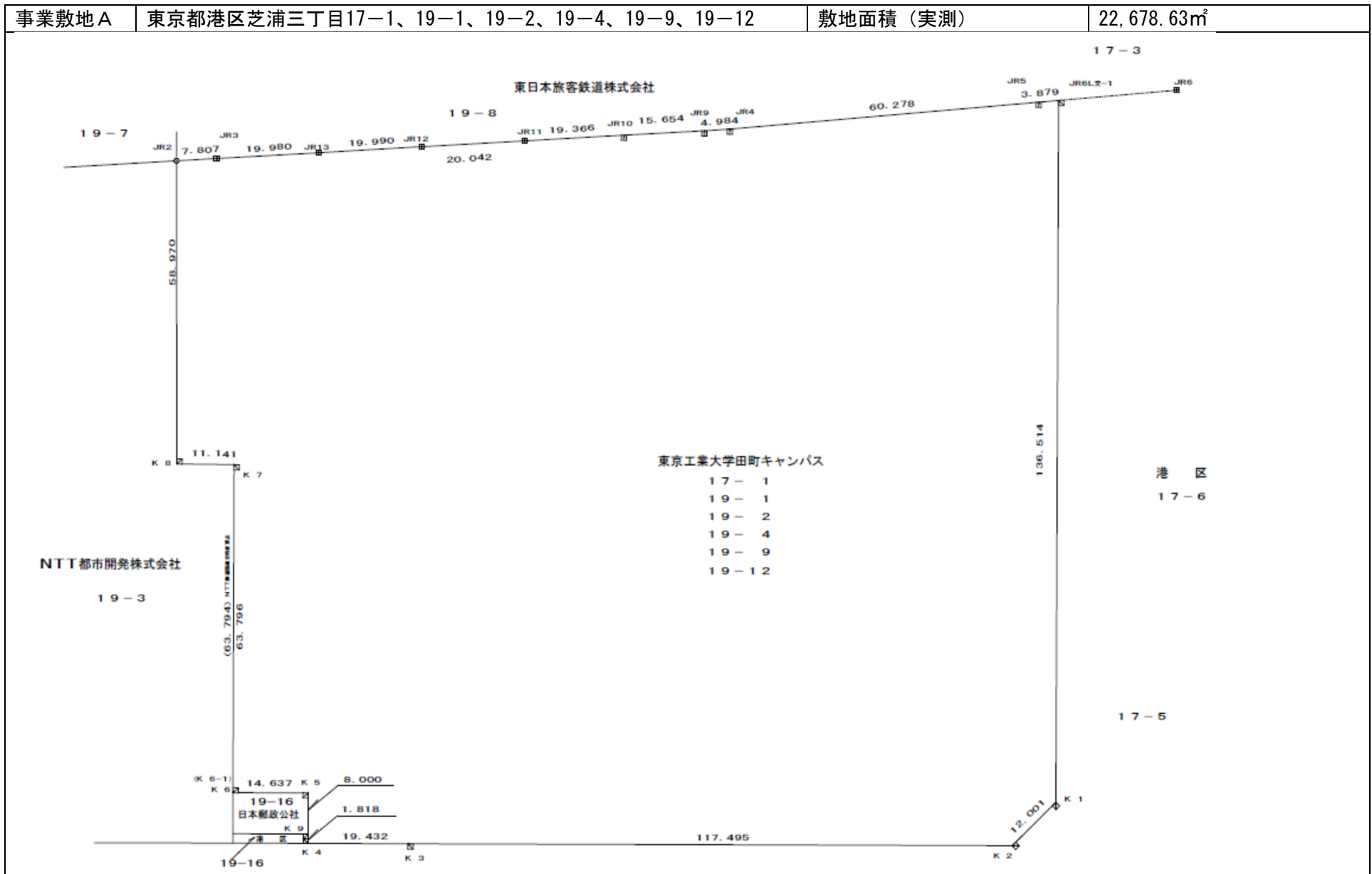
上記の合意を証するため本協定書 2 通を作成し、両者記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

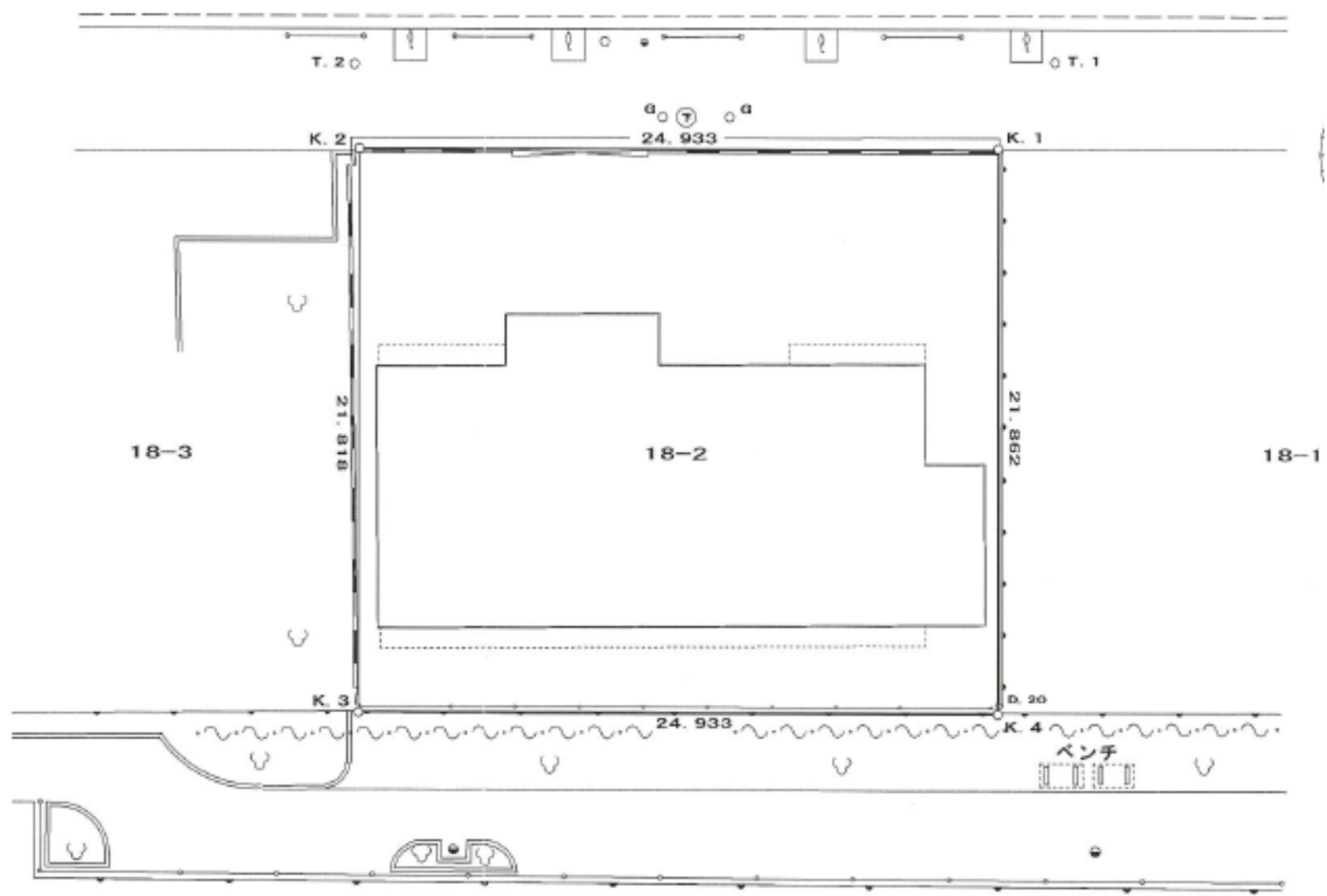
○年○月○日

甲 東京都目黒区大岡山二丁目1 2 番 1 号
国立大学法人東京工業大学
契約担当役 事務局長 ●●

乙 住所（所在地）
商号又は名称
代表者名

別紙1 事業敷地の表示





新芝運河

国立大学法人東京工業大学

[] 殿

保証書 (案)

[建設企業を挿入](以下「保証人」という。)は、東京工業大学田町キャンパス土地活用事業（以下「本事業」という。）に関連して、国立大学法人東京工業大学（以下「甲」という。）と●●（以下「乙」という。）との間で●年●月●日付で締結した事業協定書（以下「協定書」という。）に基づいて、乙が甲に対して負担する本保証書第1条の債務を事業者と連帯して保証する（以下「本保証」という。）。なお、本保証書において用いられる用語は、本保証書において特に定義されたものを除き、協定書において定められるものと同様の意味を有する。

(保証)

第1条 保証人は、協定書第30条第1項に基づく乙の甲に対する債務（以下「主債務」という。）を連帯して保証する。なお、保証人によるかかる保証の効力は、乙が解散した場合であってもなお存続する。

(通知義務)

第2条 甲は、工期の変更、延長、工事の中止その他協定書又は主債務の内容に変更が生じた場合には、遅滞なく当該事項を保証人に対して通知しなければならない。本保証の内容は、甲による通知の内容に従って、当然に変更される。

(履行の請求)

第3条 甲は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、保証債務履行請求書を送付する。

- 2 保証人は、前項に規定する保証債務履行請求書を受領した日から30日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。甲及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議の上、決定する。
- 3 保証人は、金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から30日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を完了しなければならない。

(求償権の行使)

第4条 保証人は、協定書に基づく事業者の甲に対する債務が全て履行されるまで、保証人が本保証に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使してはならない。

(終了及び解約)

第5条 保証人は、本保証を解約することができない。

- 2 本保証は、協定書に基づく事業者の主債務が終了又は消滅した場合には、当然に終了する。

(管轄裁判所)

第6条 本保証に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(準拠法)

第7条 本保証は、日本国の法令に準拠し、これによって解釈される。

以上の証として本保証書を3部作成し、保証人及び乙はこれに署名し、1部を甲に差し入れ、各1部を自ら保有する。

年 月 日

(保証人) 所在地
商号又は名称
代表者名 印

以上の内容について乙は異議なく、これを確認した。

(乙) 所在地
商号又は名称
代表者名 印

大要別紙 A 定期借地権設定契約（案）

本協定書第9条に定める定期借地権設定契約の内容は、次のとおりとし、公正証書により締結する。

貸付人国立大学法人東京工業大学（以下「甲」という。）と借受人●（以下「乙」という。）とは、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条の規定に基づく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（以下「本契約」という。）を締結する。なお、甲及び乙は、本契約に定める事項の他、文部科学省が定める「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について（通知）」（28文科高第1002号。将来の変更を含み、以下「認可基準」という。）に従うものとする。

第1条 （用語の定義）

本契約において用いる語句は、本文中において特に明示されているものを除き、甲乙間で締結された●年●月●日付け事業協定書（以下「本協定書」という。）に定めるところによる。

第2条 （貸付財産等）

貸付財産は、本協定書別紙1に記載される事業敷地Aをいう。

第3条 （利用用途）

- 1 乙は、貸付財産を、本協定書第9条第1項に基づき甲に提出した貸付申請書に記載又は添付した利用用途、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び企画提案書に従った用途で利用し、甲の承認を得ずに変更してはならない。
- 2 乙は、貸付財産を次の各号に掲げる用途に利用してはならない。
 - (1) 甲の業務の遂行に支障の生じるおそれがある方法での利用
 - (2) 甲の財産の管理上支障の生じるおそれがある方法での利用
 - (3) 甲の業務の公共性に鑑み、貸付財産の利用用途が以下に該当するおそれがある方法での利用
 - 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3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団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

第4条 (貸付期間)

貸付財産の貸付期間は、乙が複合施設Aの建設のため貸付財産の使用を開始する日を始期とし、本契約締結日から75年が経過した日又は本契約若しくは本協定の終了日のいずれか早い日までを終期とする。

第5条 (定期借地権の設定等)

- 1 甲は、第2条に定める貸付財産を本協定書及び本契約に定める条件で乙に賃貸し、乙はこれを賃借するものとし、定期借地権を設定する。
- 2 前項の定期借地権（以下「本件定期借地権」という。）は法第22条の定期借地権とする。借地権の種類は法第2条に規定される土地の賃借権とし、民法第601条に規定される賃貸借を行うものとする。
- 3 本件定期借地権は、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。）及び建物の築造による期間の延長がなく、また、本件定期借地権は、法第24条に定める建物譲渡特約付借地権ではない。
- 4 本件定期借地権には、民法第619条の規定は適用しない。

第6条 (特則)

乙は、貸付財産において、本協定書に基づいて複合施設Aを完成させ、民間施設Aを所有し運営しなければならない。

第7条 (権利金)¹²

- 1 乙は、甲に対して、本契約に基づく定期借地権設定の対価（以下「権利金」という。）として、●円を支払うものとする。甲及び乙は、当該権利金につき、民法622条の2の敷金に該当しないこと及びいかなる場合であっても返還を要しないことを相互に確認する。
- 2 乙は、本協定書第25条に定める方法により、前項に基づく権利金を支払うものとする。

第8条 (貸付料の適用期間及び改定)

- 1 貸付期間の開始日から大学施設Aの引渡日までの期間（以下「一時金対象期間」という。）に適用する貸付料は、次に掲げる¹³とおりとする。なお、1年に満たない適用期間における貸付料については、日割計算によるものとする。

¹² 本条は、企画提案書において、権利金が提案された場合を想定した条文となります。企画提案書の想定が異なる場合、事業者選定後、提案内容に応じて適宜、必要な箇所を調整いたします。

¹³ 応募者の企画提案書を踏まえ、第10条に基づき一時金として前納する貸付料相当を控除した貸付料及び適用期間を表中に挿入します。なお、第1年次の納付期限は始期が属する月の前月末とします。

年次	適用期間	貸付料の納付額	納付期限	備考
第1年次	自2025年●月●日（貸付期間の開始日） 至2026年3月31日	●円	●年●月●日	
第2年次	自2026年4月1日 至2027年3月31日	●円	2026年3月31日	
第3年次	自2027年4月1日 至2028年3月31日	●円	2027年3月31日	
第4年次	自2028年4月1日 至2029年3月31日	●円	2028年3月31日	
第5年次	自2029年4月1日 至2029年●月●日（大学施設Aの引渡日）	●円	2029年3月31日	

- 2 一時金対象期間が満了した後の期間に係る貸付料（第11条第1項に基づく前納貸付料を除く。以下、本契約において特に明記しない限り、貸付料は乙が甲に実際に支払う提案貸付料を意味する。）については別紙に基づき改定した貸付料年額によるものとし、その金額については、甲から乙に通知する。その適用期間は3年間とする。
- 3 前項に規定する適用期間が満了した後の貸付料及び適用期間については、前項の規定を準用する。

第9条 （貸付料の納付）

- 1 乙は、貸付料を甲の発行する請求書により適用期間の前日（毎年3月31日）までに一括で納付しなければならない。なお、第1年次については、●年●月●日までに納付するものとする。
- 2 前項の規定は、第8条第2項（同条第3項の規定により準用する場合を含む。）の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。

第10条 （一時金としての貸付料の前納）

- 1 乙は、甲に対して、本契約締結時に、本件定期借地権設定に係る一時金として、金14億円を支払うものとする。
- 2 甲と乙は、前項に従って乙が甲に対して支払う一時金が、一時金対象期間に係る各年の定借貸付料の一部分に相当する金額の合計額であること及び民法622条の2の敷金に該当しないことを相互に確認し、当該金額として第8条第4項に基づく金額を前納するものとし、その支払期限を本契約の締結日とすることに合意する。
- 3 甲と乙は、本契約の期間満了時において、第2項に基づく一時金対象期間にかかる定借貸付料の前納があったことを根拠とする本件定期借地権の消滅の対価に相当する金銭の授受は行わない。
- 4 一時金対象期間の満了前に本契約が解除された場合、甲は、第2項に基づき前納された

貸付料のうち一時金対象期間の残余の期間に充当されるべき貸付料の合計額を、乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員は日割計算によるものとし、利息は付さないものとする。なお、一時金の返還方法等は、甲乙協議の上決めることとするが、当該協議が整わない場合、甲が合理的な方法を指定し、乙はそれに従うものとする。

第11条（前納貸付料の納付）¹⁴

- 1 乙は、甲に対して、大学施設Aの引渡日の翌日から貸付期間の終了日まで（以下「前納対象期間」という。）の定借貸付料の一部分の前納（以下「前納貸付料」という。）として、●円を支払うものとする。
- 2 乙は、本協定書第25条に定める方法により、前項に基づく前納貸付料を支払うものとする。
- 3 甲と乙は、本契約の期間満了時において、前2項に基づく前納対象期間にかかる前納貸付料の前納があったことを根拠とする本件定期借地権の消滅の対価に相当する金銭の授受は行わない。
- 4 前納対象期間の満了前に本契約が解除された場合、甲は、第1項及び第2項に基づき支払われた前納貸付料のうち前納対象期間の残余の期間に充当されるべき貸付料の合計額を、乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員は日割計算によるものとし、利息は付さないものとする。

第12条（貸付料の延滞金）

乙は、甲が定める納付期限までに、第8条に基づく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、第24条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

第13条（充当の順序等）

乙が、貸付料及び延滞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延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

第14条（使用上の制限）

乙は、複合施設Aについて、増改築等による変更（軽微な変更を除く。）を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記載した増改築等承認申請書及び甲が別途指定する必要書類を添付の上、甲に申請し、甲の承認を得なければならない。

¹⁴ 本条は、企画提案書において、前納貸付料が提案された場合を想定した条文となります。企画提案書の想定が異なる場合、事業者選定後、提案内容に応じて適宜、必要な個所を調整いたします。

第15条（財産保全義務）

- 1 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付財産の維持保全に努めなければならない。
- 2 乙は、貸付財産が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、甲は乙に対し、当該賠償額を求償することができる。
- 3 乙は、次に掲げる事項について厳重な管理を行い、問題が発生したときは、速やかに甲に通知するものとする。
 - (1) 貸付財産の隣地地権者との境界にかかる越境等
 - (2) 貸付財産地内及び周辺における天災、地盤沈下、地下埋設物の発見、不法投棄
 - (3) 前各号に掲げるもののほか、貸付財産の管理及び施設運営に重大な影響を及ぼしうるもの

第16条（禁止事項）

- 1 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。
 - (1) 貸付財産を転貸しないこと。
 - (2) 本件定期借地権を譲渡しないこと。
 - (3) 貸付財産を企画提案書及び貸付申請書に定める用途（本協定書第16条による変更を含む。）以外に使用しないこと。
 - (4) その他本契約に定める義務等に違反する事項を行わないこと。
- 2 甲は、乙が前項各号に違反した場合には、第22条に従い違約金を徴収し、契約を解除することができる。
- 3 第1項第1号の規定にかかわらず、乙は、本複合施設の引渡日以降、転貸承認申請書及び甲が別途指定する必要書類を添付の上、書面による甲の承認を受けたときは、第三者に民間施設Aを譲渡し、かつ本件定期借地権に対する定期転貸借権の設定を行うことができる。なお、乙が、民間施設Aの譲受人と建物譲渡契約及び定期転貸借契約を締結するに当たっては、当該各契約内容につき、甲の事前の承認を経なければならない。
- 4 第1項第2号の規定にかかわらず、乙は、本複合施設の引渡日以降、賃借権譲渡承認申請書及び甲が別途指定する必要書類を添付の上、書面による甲の承認を受けたときは、第三者に民間施設Aを譲渡し、かつ本件定期借地権を譲渡することができる。なお、当該譲渡に際し、乙は、甲に対し、(i)前項に基づく定期転貸借権設定による方法ではできない合理的な理由を説明するとともに、(ii)民間施設A及び本件定期借地権の譲受人において、募集要項等に従いかつ企画提案書の内容を実施できる能力があることを説明するものとする。また、乙が、民間施設Aの譲受人と建物譲渡契約及び定期借地

権譲渡契約を締結するに当たっては、当該各契約の内容につき、甲の事前の承認を経なければならない。

- 5 第1項第3号の規定にかかわらず、乙は、利用用途変更承認申請書及び甲が別途指定する必要書類を添付の上、書面による甲の承認を受けたときは、貸付財産の利用用途の変更を行うことができる。

第17条（民間施設Aの第三者に対する貸付）

乙は、民間施設Aを第三者に貸し付ける場合には、当該貸付を行う相手方との契約において、次に掲げる事項を定めなければならない。

- (1) 当該第三者の利用等により、本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乙において責任を持つこと。
- (2) 当該第三者による本契約違反が確認された場合には、乙は甲に速やかに通知の上、乙の責任において、違反の是正のための措置をとること。

第18条（実地調査等）

- 1 甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。
- 2 甲は、企画提案書に従った貸付財産及び本複合施設の運営状況等を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができ、乙はこれに協力するものとする。
- 3 乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

第19条（本契約の解除）

- 1 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、直ちにその是正を求めるものとし、乙が当該是正に応じない場合には、本協定書に定める違約金を徴収する旨を乙に通知して違約金を徴収するとともに、本契約を解除することができる。
- 2 甲は、本協定書が解除された場合、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、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、何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 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。

第20条（更地による返還）

- 1 乙は、本件定期借地権の終了時まで、予め返還の態様、解体業者及び工法等について甲と協議を行うものとし、貸付財産上に存する複合施設A、立木竹及び工作物等を収去の上、貸付財産を更地（乙が建築又は設置した建物及び工作物並びに地下構造物の全てを撤去し、整地した状態をいう。以下同じ。）にし、甲に返還する。ただし、乙との協議を経て甲が指示した場合には、当該建築物等、立木竹及び工作物等の全部又は一部を収去せず、甲に無償譲渡するものとする。
- 2 乙は、本件定期借地権の終了時に更地による返還のために必要となる費用（解体費用を含むがこれに限られない。）を、企画提案書に基づき自らの負担で積立て、これを適切に管理しなければならない。甲は、当該積立て及び管理状況について、乙に対して、報告、説明又は資料の提出を求めることができるものとする。
- 3 乙は、前条の規定により本契約が解除された場合は、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、貸付財産を更地にして返還するものとする。ただし、本協定書の定めに従い、複合施設A（出来高を含む。）を甲又は甲の指定する第三者に取得させる場合は、この限りではない。
- 4 乙が第1項又は第3項に従い貸付財産を更地で甲に返還する義務を負担する場合で、これを履行しないときは、甲は貸付財産を更地とするために要する費用及び当該費用の請求のときから支払のときまでの期間に応じ第24条の算定式により算出した金額を乙に請求するものとする。
- 5 前項に定める金員は、第23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。
- 6 乙は、第1項に定める貸付財産の更地返還に際して、民法第608条に基づく費用の償還、その他如何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。

第21条（貸付料等滞納時の強制執行）

乙は本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨、異議なく承諾する。

第22条（違約金等）

- 1 乙は、本契約に関し、違約金を支払う義務が生じた場合には、本協定書第42条に定める金額を、甲に支払わなければならない。
- 2 前項の違約金は、本契約に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

第23条（損害賠償）

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。

第24条 (延滞金の算定)

本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式 延滞に相当する金額(延滞金) × 民法第404条所定の法定利率(延滞金利率) × (延滞金起算日から納付の日までの日数 ÷ 365)

第25条 (本契約に係る日割計算)

甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、閏年を含む期間についても、年365日当たりの割合とする。

第26条 (信義誠実等の義務・疑義の決定)

- 1 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、貸付財産を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、本協定書、本契約、認可基準及びその他甲乙間の一切の合意事項の趣旨を踏まえ、甲乙協議の上決定する。

第27条 (準拠法)

本契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

第28条 (裁判管轄)

本契約に関する訴えの管轄は、東京地方裁判所とする。

第29条 (その他)

本契約に記載のない事項又は検討すべき事項その他不測の事態が生じたときは、本契約及び本協定書の趣旨に従い、甲乙間の協議により、信義誠実を旨として、これを処理するものとする。

○年○月○日

甲 東京都目黒区大岡山二丁目12番1号
国立大学法人東京工業大学
契約担当役 事務局長 ●●

乙 住所(所在地)
商号又は名称
代表者名

別紙

本契約第8条第2項及び第3項に定める貸付料年額の改定方法は、次のとおりとする。

1. 改定時期

貸付料の改定は、3か年次の適用期間が終了する年度の属する12月1日時点で確定し、翌年の4月1日以降に適用する。

2. 貸付料の算定

次期3か年次に適用する貸付料年額＝前回の貸付料年額×スライド率(a)

スライド率(a) = (物価変動率(p) + 地価変動率(r)) / 2

物価変動率(p) = 次期適用期間の期初前年9月の消費者物価指数 / 前回適用期間の期初前年9月の消費者物価指数

消費者物価指数は総務省が公表する「都市階級・地方・大都市圏・都道府県庁所在市別中分類指数」における「東京都区部（総合）」を用いる。

地価変動率(r) = 次期適用期間の初年次前年の商業地平均地価 / 前回適用期間の初年次前年の商業地平均地価

商業地平均地価とは東京都が公表する「東京都基準地価格」における「住宅地・商業地別平均価格等」における「区部全域・商業地平均価格」を用いる。

例) 第8条第2項に基づく初回の改定時の例

- ・2030年4月1日を始期とする3か年次に適用する貸付料は2029年12月1日に確定する。
- ・物価変動率(p) = 2029年9月の消費者物価指数 / 2025年9月の消費者物価指数
- ・地価変動率(r) = 2029年の商業地平均地価 / 2025年の商業地平均地価

3. その他の事項

- ① 2. で算定した貸付料年額の改定額は、前回の貸付料年額より20%の上昇又は下落を限度とする。
- ② 改定額の確定時における指数・価格を用い、事後の確定値や遡及訂正等を遡り調整しない。
- ③ 物価変動率、地価変動率に適用する指数等の調査方法等の内容が大幅に変更され、指数等の連続性の観点から本事業への適用が不適切と判断される場合、甲乙協議の上、本別紙を変更することができる。

大要別紙 B 使用貸借契約（案）

本協定書第11条に定める使用貸借契約の内容は、次のとおりとする。

貸付人国立大学法人東京工業大学（以下「甲」という。）と借受人●（以下「乙」という。）とは、民法（明治29年法律第89号。以下「法」という。）第593条の規定に基づく使用借権の設定を目的として、次の条項を内容とする使用貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条 （用語の定義）

本契約において用いる語句は、本文中において特に明示されているものを除き、甲乙間で締結された●年●月●日付け事業協定書（以下「本協定書」という。）に定めるところによる。

第2条 （目的及び物件の表示）

甲は、事業敷地B（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。

第3条 （使用目的）

乙は、本物件については、複合施設Bの建設のために使用し、それ以外の目的に使用してはならない。

第4条 （使用貸借期間）

本物件の使用貸借期間は、複合施設Bの建設工事着工より以前の日で甲と乙とが協議して定める日から、●年●月●日（複合施設Bの引渡日）までとする。ただし、本協定書に基づき、複合施設Bの引渡日が変更された場合は、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。

第5条 （物件の引渡し）

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、本物件を乙に引渡したものとみなす。

第6条 （水道光熱費）

本物件に係る水道光熱費については、乙の負担とする。

第7条 （転貸等の禁止）

乙は次の行為をしてはならない。

- (1) 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3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。

第8条 (管理責任)

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。

第9条 (原状変更)

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。ただし、本協定書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。

第10条 (損害賠償)

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。

第11条 (契約の解除)

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7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) 本協定書が効力を失った時

第12条 (明渡し、原状回復義務)

- 1 本物件について、使用貸借期間満了時においては、本協定書に従い、複合施設Bの所有権を甲に移転し、乙及び建設企業(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、甲に明け渡さなければならない。
- 2 本契約が期間満了前に終了する場合は、複合施設B又はその出来形を甲が本協定書に基づき買い取る場合は、当該施設又は出来形の所有権を甲に移転し、本協定書に従い本物件を取り片付け、甲に返還するものとし、甲が出来形を譲り受けない場合は、本協定書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け渡さなければならない。
- 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本協定書に規定された方法により本物件を甲に明け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。ただし、別途

本協定書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。

第13条（実施調査等）

- 1 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。

第14条（信義誠実等の義務・疑義の決定）

- 1 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、本物件を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、本協定書、本契約及びその他甲乙間の一切の合意事項の趣旨を踏まえ、甲乙協議の上決定する。

第15条（準拠法）

本契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

第16条（裁判管轄）

本契約に関する訴えの管轄は、東京地方裁判所とする。

第17条（その他）

本契約に記載のない事項又は検討すべき事項その他不測の事態が生じたときは、本契約及び本協定書の趣旨に従い、甲乙間の協議により、信義誠実を旨として、これを処理するものとする。

以上

○年○月○日

甲 東京都目黒区大岡山二丁目12番1号
国立大学法人東京工業大学
契約担当役 事務局長 ●●

乙 住所（所在地）
商号又は名称
代表者名