



# 土地使用貸借契約書

## Lease Contract for Land Use

貸付人 恩納村（以下「甲」という。）と借受人 学校法人沖縄科学技術大学院大学学園（以下「乙」という。）は、平成23年11月1日、次のとおり、土地使用貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

This Lease Contract for Land Use (the "Lease Contract") is entered into as of November 1, 2011 by and between Onna Village ("Onna-son") as the lessor, and Okinawa Institute of Science and Technology School Corporation ("OIST") as the lessee. Onna-son and OIST may be referred to herein collectively as the "Parties."

**(契約の目的)**

第1条 本契約は、乙が、沖縄科学技術大学院大学学園法に基づき設置する沖縄科学技術大学院大学（以下「大学」という。）を運営するため、甲乙の合意に基づき、甲が、本契約の定めるところにより、第3条に定める土地（以下「本件土地」という。）を乙に貸与することを目的とする。

**Article 1. (Purpose)**

The purpose of this Lease Contract is to confirm the agreement between Onna-son and OIST, pursuant to which Onna-son has agreed to lease the parcels of land specified in Article 3 below (the "Land") to OIST, and OIST has agreed to rent the Land from Onna-son, pursuant to the terms and conditions contained in this Lease Contract for the purpose of operating the Okinawa Institute of Science and Technology Graduate University (the "Graduate University") that is established by OIST under the Okinawa Institute of Science and Technology School Corporation Act.

**(信義誠実の義務)**

第2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。

**Article 2. (Obligation of Good Faith and Fair Dealing)**

The exercise of rights and the performance of duties by the Parties shall be done in good faith.

**(貸付物件)**

第3条 貸付物件は、次の土地とする。

**土地の表示**

沖縄県国頭郡恩納村字谷茶地内

字	地番	地目	面積
沖縄県国頭郡恩納村字谷茶上久兼久原	1919 番 1	山林	407, 721. 00
沖縄県国頭郡恩納村字谷茶上久兼久原	1919 番 2	原野	1, 513. 00
沖縄県国頭郡恩納村字谷茶上久兼久原	1919 番 4	山林	173, 022. 00
沖縄県国頭郡恩納村字谷茶上久兼久原	1919 番 19	山林	4, 476. 00
沖縄県国頭郡恩納村字谷茶上久兼久原	1919 番 31	山林	17. 00
沖縄県国頭郡恩納村字谷茶上久兼久原	1919 番 34	山林	11, 688. 00
沖縄県国頭郡恩納村字谷茶上久兼久原	1919 番 43	山林	17, 962. 00
沖縄県国頭郡恩納村字谷茶上久兼久原	1919 番 44	宅地	3, 123. 47
沖縄県国頭郡恩納村字谷茶上久兼久原	1919 番 45	宅地	2, 256. 13
沖縄県国頭郡恩納村字谷茶上久兼久原	1919 番 46	山林	7, 132. 00
			628, 910. 60 m <sup>2</sup>

**Article 3. (Description of Land)**

The Land leased to OIST under this Lease Contract is as follows:

**Land Parcels**

Okinawa, Onna-son, Tan-cha Address	Land Category	Area



1919-1	Forest	407,721.00
1919-2	Field	1,513.00
1919-4	Forest	173,022.00
1919-19	Forest	4,476.00
1919-31	Forest	17.00
1919-34	Forest	11,688.00
1919-43	Forest	17,962.00
1919-44	Residential	3,123.47
1919-45	Residential	2,256.13
1919-46	Forest	7,132.00
		628,910.60m <sup>2</sup>

(貸付期間及び更新)

第4条 本件土地の貸付期間（以下「貸付期間」という）は、平成23年11月1日から平成34年8月31日までとする。

2 貸付期間は、大学の永続的かつ安定的な運営に資するため、大学の存続が困難な状況に至っていると甲乙が合意しない限り、更に10年間延長されるものとし、以後も同様とする。

3 甲は、貸付期間の満了日の1年前から満了日までの間、乙に対し、大学の運営状況及びその存続の可能性について協議することを求めることができる。乙は、甲から当該求めを受けたときは、甲の懸念について誠実に協議に応じなければならない。

Article 4. (Lease Period, Renewal and Consultation)

The initial term of this Lease Contract (the "Lease Term") shall be from November 1, 2011, to August 31, 2022.

2. For the purpose of permanent and stable operation of the Graduate University, the Lease Term shall be renewed for an additional 10 year term (the same shall apply thereafter) unless Onna-son and OIST agree that the operation of the Graduate University has become no longer sustainable.

3. At any time within one year of the expiration of the then current Lease Term, Onna-son may request a meeting with OIST to discuss the status and sustainability of the Graduate University. Upon Onna-son's request of a meeting, OIST shall discuss with Onna-son any concerns in good faith at the meeting.

(貸付料)

第5条 本件土地の貸付料は、無料とする。

Article 5. (Rent)

The Land is leased to OIST free of charge.

(用途指定)

第6条 乙は、本件土地を大学を運営するための用に供し、あらかじめ甲の書面による承諾を受けたときを除き、それ以外の用に供してはならない。

Article 6. (Purpose of Use)

OIST shall use the Land for the purpose of operating the Graduate University, and shall not use the Land for any other purpose, without the express written consent of Onna-son.

(転貸の禁止等)

第7条 乙は、あらかじめ甲の書面による承諾を受けたときを除き、本件土地を第三者に転貸し、又は本契約上の権利を第三者に譲渡してはならない。

Article 7. (Prohibition of Sublease)

OIST shall not sublease the Land, or transfer any rights under this Lease Contract, without the express written consent of Onna-son.

(善管注意義務等)

第8条 乙は、本件土地を善良な管理者としての注意をもって維持保全に努めなければならない。

2 本件土地の通常の使用に要する費用は、乙の負担とする。

Article 8. (Obligation of Prudent Management)

OIST shall maintain and preserve the Land with the care of a prudent manager.

## 2. Costs incurred in the ordinary use of the Land shall be borne by OIST.

### (調査協力義務)

第9条 甲は、必要に応じ、乙にあらかじめ通知して、本件土地の使用状況を実地において調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

### Article 9. (Right to Inspect the Land)

Onna-son may, with advance notice to OIST, inspect the status of use of the Land on-site as needed. In such case, OIST shall cooperate with the inspection.

### (契約解除)

第10条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときに限り、本契約を解除することができる。

(1) 大学が永久に閉鎖されるに至ったとき

(2) 甲乙協議の結果、本件土地を大学の用に供する必要がなくなったとの結論に至ったとき

(3) 乙が本契約の定めについて重大な違反をした場合であって、甲が乙に対し書面により通知をした後、合理的な期限内に、乙が当該違反状態を解消しなかったとき

### Article 10. (Cancellation of the Lease)

Onna-son may terminate this Lease Contract only if (i) the Graduate University is permanently closed, (ii) the Land is no longer needed for the use of the Graduate University as determined through mutual consultations between Onna-son and OIST, or (iii) OIST is in breach of a material provision of this Lease Contract and has failed to cure the breach after being given notice in writing by Onna-son and within a reasonable period of time in which to cure after such notice.

### (損害賠償)

第11条 乙は、本契約に定める義務等に違反した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。

### Article 11. (Compensation for Loss)

In the event any damage is caused to Onna-son due to a breach of duty by OIST under this Lease Contract, OIST shall compensate the damage.

### (原状回復)

第12条 乙は、本契約が終了したときは、本件土地を自己の費用と責任により原状に回復し、甲の指定する期日までに甲に返還しなければならない。ただし、甲が適当と認めるときは、乙は、本件土地の全部又は一部を現状のまま返還することができる。

### Article 12. (Restoration)

Upon termination of this Lease Contract for any reason, OIST shall return the Land by the date specified by Onna-son after restoring the Land to the original state at its own expense. However, when approved by Onna-son as suitable, OIST can return all or part of the Land in its existing condition.

### (有益費等の請求権の放棄)

第13条 乙は、前条の定めにより本件土地を甲に返還するときは、本件土地に支出した有益費又は必要費があっても、これを甲に請求しないものとする。

### Article 13. (Release of Claims for Improvements to the Land)

When OIST returns the Land to Onna-son under the provisions in Article 12 above, OIST shall not claim for any improvements made to the Land.

### (協議、裁判管轄及び準拠法)

第14条 本契約上又は本契約に関連して生じた紛争及び疑義については、その解決のため、甲乙誠実に協議しなければならない。

2. 甲乙が前項の協議により解決を得られない場合、本契約上又は本契約に関連して生じた紛争についての第一審の専属的管轄裁判所を那覇地方裁判所とする。

3. 本契約の準拠法は、日本法とする。

### Article 14. (Consultation, Jurisdiction and Governing Law)

The Parties shall discuss in good faith the amicable resolution of any dispute or matter arising under or in connection with this Lease Contract.

2. If the Parties are unable to reach an amicable resolution, the Naha District Court shall

have exclusive jurisdiction over any dispute arising under or in connection with this Lease Contract.

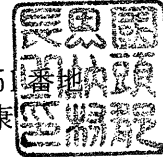
3. The governing law of this Lease Contract shall be the Japanese law.

上記契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、両者記名押印の上、各自1通を保有する。

IN WITNESS WHEREOF, the Parties hereto have executed this Lease Contract in duplicate originals by placing their signatures and seals thereon, and each Party shall keep one of the originals.

平成23年11月1日  
November 1, 2011

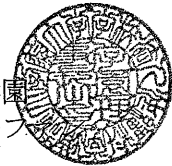
甲 沖縄県国頭郡恩納村字恩納 2451  
恩納村長 志喜屋 文康



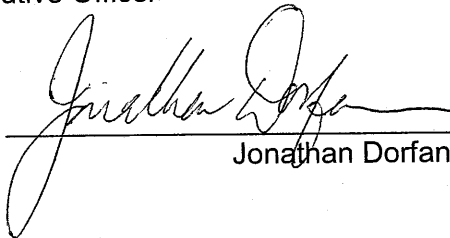
志喜屋 文康

Okinawa, Onna-son, 2451 Onna  
Lord Mayor of Onna-son Shikiya Fumiyasu

乙 沖縄県国頭郡恩納村字谷茶 1919 番地 1  
学校法人沖縄科学技術大学院大学学園  
理事長 ジョナサン・ドーファン



Okinawa, Onna-son, 1919-1 Tancha  
Okinawa Institute of Science and Technology School Corporation  
Chief Executive Officer

  
Jonathan Dorfan