

# 案

## 普通財産貸付契約書

袖ヶ浦市（以下「甲」という。）と、\_\_\_\_\_（以下「乙」という。）とは、甲の所有する別紙記載の物件（以下「貸付物件」という。）について、旧平岡小学校幽谷分校跡地利活用事業者募集要項に基づき、次の条項のとおり契約を締結するものとする。

（契約の効力）

第1条 この契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号の規定により議会の議決に付し、可決を得たときに普通財産貸付契約（以下「本契約」という。）が成立するものとする。なお、その場合においても、本契約書をもって効力が生ずるものとする。

2 議会の可決が得られなかった場合は、本契約の効力は消滅するものとし、甲は本契約に係る一切の責任を負わないものとする。

（使用目的）

第2条 乙は貸付物件を、「企画提案書」に基づき使用するものとする。

（貸付期間）

第3条 貸付期間は、令和7年〇月〇日から令和〇〇年〇月〇〇日までとする。

2 前項の契約期間を変更する場合は、甲乙協議とする。

（賃借料）

第4条 貸付料は、金 \_\_\_\_\_円（年額）とする。

2 乙は、前項の貸付料において、年度毎に当該年度分を、甲が発送する納入通知書により、納期限までに支払うものとする。

（賃料以外の諸費用）

第5条 乙は以下に従い、費用を負担するものとする。

（1）契約に要する費用

（2）敷地内の維持管理に要する費用

（3）敷地内に建設・設置する民間施設に係る一切の経費（工作物を含む。）

（4）関係法令による手続きに係る費用

2 財産に対する損害保険については、乙の責任において付保することとし、その保険証券の写しを甲に提出するものとする。

（保証金）

第6条 乙は、甲に対し、保証金として金 \_\_\_\_\_円（支払総額の10分の1）を仮契約締結時に無利息で預託するものとする。

2 本契約期間中、乙は保証金をもって賃料その他本契約に基づく乙の債務の弁済に充当することを主張することはできないものとする。

3 乙は、甲に対する保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならず、また、質権、譲渡

担保その他いかなる方法によっても保証金返還請求権を担保に供してはならないものとする。

(保証金の返還)

第7条 本契約が終了し、甲が乙から財産の引渡しを受けた場合、甲は乙に対し、速やかに保証金を返還する。ただし、甲は当該予算の引渡しに際し、乙に対して未払賃料請求権、原状回復費用請求権、その他本契約に関して乙の債務不履行による損害賠償請求権を有している場合には、保証金をこれらの債務の弁済に充当することができるものとする。

2 乙の責めに帰すべき事由により貸付期間満了前に契約を解除する場合には、保証金は返還しないものとする。

3 本契約終了後の保証金の返還には、利息は付さないものとする。

(遅延損害金)

第8条 乙が本契約に基づく賃料その他の金銭債務の支払いを遅延したときは、遅延損害金を乙は甲に速やかに支払うものとする。

2 前項の遅延損害金の支払いは、契約締結の日における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項の規定により財務大臣が決定する率(以下「支払遅延防止法の遅延利息の率」という。)を乗じて計算した金額とする。

(物件の引渡し)

第9条 甲は、第3条に規定する貸付期間の初日に現状のまま貸付物件を乙に引き渡すものとする。

(事業の実施)

第10条 乙は、貸付期間開始後速やかに企画提案書に基づく事業を開始するものとする。ただし、甲の承認を得た場合はこの限りでない。

2 乙は、やむを得ない事情により、事業の開始に支障が出た場合は、あらかじめその理由等について甲と協議し、甲の承諾を得なければならないものとする。

(禁止する用途)

第11条 乙は、貸付物件を次の各号に定める用途に供し又は供させてはならないものとする。

(1) 政治的又は宗教的な用途

(2) 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関連特殊営業その他これらに類する業の用途

(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項に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)若しくは同法の規定により公の秩序を害するおそれのある団体等に指定されているものの事務所その他これらに類するものなど公序良俗に反する用途

(4) 著しく近隣環境を損なうことが予想される用途

(5) その他甲が使用目的に反すると認める用途

2 乙は、貸付物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して前項の規定に反する使用をさせてはならない。

(反社会的勢力の排除)

第12条 乙は、次の各号の事項を確約するものとする。なお、本契約締結後、乙がこれに反していると甲が判断したとき又は反することになった場合、甲は本契約を解除することができるものとし、また、甲は乙の承諾を得ることなく電気・水道等の供給停止等その他貸付物件の使用を禁止する措置を執ることにつき、乙はあらかじめ承諾するものとする。

(1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下、総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと。

(2) 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。)が反社会的勢力ではないこと。

(3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。

(4) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

①相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

②偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用をき損する行為

2 乙は、貸付物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に貸借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

(貸付物件の賃貸等の禁止)

第13条 乙は、貸付期間内に貸付物件を第三者に賃貸し、又は貸付物件に貸借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはならない。ただし、事業の実施による場合又は貸付期間内にやむを得ない事由がある場合において、甲に事前の承認を得たときはこの限りでない。

2 乙は、貸付期間内に甲の承認に基づいて第三者に賃貸し、又は貸付物件に貸借権その他使用収益を目的とする権利を設定する場合は、乙の義務を当該第三者に対し書面等により承継し、遵守させなければならない。

(禁止事項)

第14条 乙は、次の各号に定める行為をしてはならない。なお、これらの行為を行った場合は、甲は乙又は第三者に中止を求めることができ、乙又は第三者がこれに応じないときは、甲は貸付物件の使用を禁止し、又は撤去することができるものとする。ただし、第5号から第7号までの行為については、甲の事前の承諾がある場合は、この限りでない。

(1) 乙の営業に関する関係法令に違反する行為又はそのおそれのある行為を行うこと。

(2) 事業に関して知り得た相手方の業務上の秘密事項を、第三者に開示し、又は漏えいすること。

(3) 騒音、悪臭の放散等衛生上有害な行為、その他風紀を害し、近隣に迷惑となるような

行為を行うこと。

(4) 貸借権の一部又は全部を第三者に譲渡し、又はこれを担保の用に供すること。

(5) 第2条の使用目的以外の目的で貸付物件の一部又は全部を第三者に転貸すること。

(6) 事業の全部又は重要な一部の営業権の譲渡、共同経営、営業委託、その他第三者にその営業を包括継承させる行為、あるいは法人の合併、乙の株式等の譲渡又は乙の代表者、代表取締役若しくは取締役の過半数を変更すること等により、前2号と同様の結果を生じさせること。

(7) 化学薬品、引火性の高い火器類、その他危険物を持ち込むこと、並びにその他貸付物件の維持保全を害すること。

(貸付物件の使用及び改修等)

第15条 乙は、貸付物件を使用するにあたっては、法令等の規制を遵守しなければならない。

2 乙は、あらかじめ甲と協議し、甲の承諾を得たときに限り、全て乙の責任と費用負担において、貸付物件の改修等を行うことができるものとする。

(事業進捗状況の報告及び実地調査等)

第16条 乙は、毎年3月31日までに事業の当該年度の事業進捗状況報告書を甲に提出するものとする。

2 甲は、本契約に規定する乙の義務の履行状況について必要があると認めるときは、随時実地調査を行い、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。

3 乙は、前項の調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を正当な理由なくして怠ってはならない。

(契約不適合責任)

第17条 乙は、貸付物件に数量の不足等の契約不適合のあることを発見しても、履行の追完の請求、損害賠償の請求又は本契約の解除をすることができない。

(物件保全義務等)

第18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管理に努めなければならない。

2 貸付物件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ときは、甲がその賠償の責を負うものとし、事業に伴う貸付物件の管理・運営上の瑕疵及び乙の過失によるものについては、二次被害防止等のため、緊急の対応等を乙に代わって甲が行った場合は、その費用について乙に求償することができる。

3 第1項の規定により支出する費用は、全て乙の負担とし、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

4 甲及び乙は、貸付物件の使用において、近隣住民等から苦情等があった場合は、迅速かつ真摯に対応しなければならない。

(使用上の損傷等)

第19条 乙は、その責に帰する事由により貸付物件を滅失し、又はき損したときは、自己の負担において原状に回復しなければならない。ただし、甲が原状に回復することを必要としないと認めるときはその限りでない。

(滅失又はき損の報告)

第20条 乙は、天災その他の事由により貸付物件の全部又は一部が滅失し、又はき損したときは、直ちに甲にその状況を報告しなければならない。

(契約の解除)

第21条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができるものとする。

- (1) 地方自治法第238条の5第4項の規定によるとき
- (2) 乙が、資格を偽るなど不正な行為により貸付物件を借り受けたとき
- (3) 乙が、契約に定める義務を履行しないとき
- (4) 乙が、破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくはこれに類する法的倒産処理手続の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき
- (5) 乙が、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けたとき
- (6) 乙が、差押え、強制執行、滞納処分、競売申立て等を受けたとき、又は銀行取引停止になったとき、あるいは乙振出の手形、小切手が不渡りとなったとき
- (7) 乙が、所轄の官公庁署から営業の許可の取消、営業停止命令又は禁止の処分を受けたとき
- (8) 乙が、甲の契約時の調査に虚偽の申告をなし、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条の指定暴力団又は指定暴力団連合の構成員であることが明らかになったとき
- (9) 乙が、その他、本契約又はこれに付随して締結した約定等の禁止事項に反したとき

2 甲又は乙は、法令の変更、天災及びその他甲又は乙の責めに帰すことのできない事由により、貸付物件が使用できなくなったときは、本契約を解除することができる。

3 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前2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。

- (1) 役員等が、暴力団又は暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第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) 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。

(6) 貸付物件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供したとき

4 甲は、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賠償する義務を負う。

5 乙は、甲が第3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。

(借主による解除)

第22条 乙は、やむを得ない事情があるときは、3ヶ月前までに甲に対し書面で申し入れることにより本契約を解除することができるものとする。

(原状回復と返還)

第23条 乙は、本契約の解除又は満了するまでに、自己の費用をもって貸付物件を原状に回復して甲に返還するものとする。ただし、返還時に原状に回復する必要がないと甲が認めた場合は、この限りでない。

2 乙が、貸付物件の増改築や改修等を行う場合、乙が原状図及び計画図を甲に示した上で、返還時に原状に回復する必要の有無及びその内容と範囲について、あらかじめ甲乙が協議することができるものとする。

3 乙は、貸付物件の返還に際し、本契約時に貸付物件上に既に存した建物以外の残存物を全て処理し、公共料金等の精算を済ませた上、鍵等の貸与されたものを返還するものとする。

4 乙が貸付物件を返還したあとに、貸付物件内に残存物等があるときは、甲は乙がその所有権を放棄したものとみなし、任意にこれを処分し、その費用を乙に請求することができるものとする。

(残置物の取扱い)

第24条 提案事業の履行にあたって、施設の運営及び使用にかかる施設機能を維持するために必要な建物内に存在する残置物の活用、廃棄、その他全ての手続きについては乙が全て負担するものとする。

2 残置物の活用・廃棄等を行う場合には、甲へその種類及び方法を明示し、事前に承認を得ること。

(損害賠償等)

第25条 乙は、事業に関し、乙の責めに帰すべき事由により、甲又は第三者に損害を与えた場合には、甲又は第三者が被った損害を賠償するものとし、甲が被った損害額の算定は、甲乙間で協議の上、これを定めるものとする。

2 乙は、前項の損害賠償に係る費用負担に備えるため、貸付期間中、第三者賠償責任保険又はこれに相当する保険に加入する等、自己の費用で適切な損害賠償保険に加入しなければならないものとする。

3 乙は、乙と第三者との間で生じた本件貸付に関する損害賠償問題等については、当事者

間で問題を解決するものとし、甲はこれに関与しないものとする。

- 4 乙は、地方自治法第238条の5第4項の規定により本契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同条第5項の規定によりその補償を甲に請求することができる。  
(有益費等の放棄)

第26条 乙は、第3条に規定する貸付期間が満了した場合又は第21条の規定により本契約を解除された場合において、貸付物件を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等が現存している場合であっても、甲に対しその償還等の請求をしないものとする。

- 2 乙は、貸付物件に設置した有益な付帯財産その他の付帯設備の買取りを甲に請求しないものとする。

(不可効力又は法令変更に対する措置)

第27条 甲及び乙は、天災地変等の不可抗力若しくは法令変更等により本契約に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったときは、その内容の詳細を記載した書面をもって遅滞なく相手方に通知しなければならない。また、各当事者は不可抗力若しくは法令変更により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

- 2 甲及び乙は、前項に定める通知発信日以後、遅滞なく事業の継続の可否について協議するものとし、事業の継続に関して追加費用の発生が予想される場合にあっては、乙が当該追加費用の額を最小限とするような対策を検討し、その対策の合理性について甲と協議するものとする

- 3 天災地変その他甲の責に帰すべからざる事由により、貸付物件が使用不可となった場合、又は本契約に基づく義務の履行が全部できなくなった場合には、本契約は当然に消滅(終了)するものとする。また、この場合、乙に生じた損害について甲と協議の上、甲が賠償の義務を負う。

(準拠法及び管轄裁判所)

第28条 本契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

- 2 本契約に関する訴訟は、甲の事務所の所在地を管轄する千葉地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第29条 本契約に定めのない事項又は本契約に関し疑義を生じた事項については、甲及び乙が協議の上これを決定するものとする。

以上、本契約成立の証として、本書を2通作成し、甲乙が記名押印の上、各自1通を保有する。

議決日    令和    年   月   日  
契約日    令和    年   月   日

甲   千葉県袖ヶ浦市坂戸市場1番地1  
千葉県袖ヶ浦市  
市長   粕谷   智浩

乙



別紙

【貸付財産一覧】

(1) 土地

①校舎敷地

| 地番                 |
|--------------------|
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 7 0   |
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 7 1－1 |
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 7 1－2 |
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 7 2－2 |
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 7 2－4 |
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 7 3－1 |
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 7 3－2 |
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 7 4－1 |
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 7 4－2 |
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 7 5   |
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 7 6   |
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 7 7－2 |
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 7 7－3 |
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 7 7－5 |
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 7 7－6 |

②屋外運動場敷地

| 所在地                 |
|---------------------|
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 6 7－2  |
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 6 7－4  |
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 6 8－4  |
| 袖ヶ浦市川原井字永田 4 6 8－9  |
| 袖ヶ浦市川原井字台ノ下 5 1 1－2 |
| 袖ヶ浦市川原井字台ノ下 5 1 2－2 |
| 袖ヶ浦市川原井字台ノ下 5 1 3－5 |

(建物)

| 建物名   | 建築年   | 構造  | 階数   | 延べ床面積         |
|-------|-------|-----|------|---------------|
| 校舎    | 昭和46年 | RC造 | 地上1階 | 190㎡          |
| 校舎    | 昭和56年 | RC造 | 地上1階 | 43㎡           |
| 校舎    | 昭和52年 | RC造 | 地上2階 | 518㎡          |
| 校舎    | 平成15年 | RC造 | 地上2階 | 174㎡          |
| 屋内運動場 | 昭和63年 | RC造 | 地上2階 | 643㎡          |
| プール   | 昭和59年 |     |      | 180㎡<br>(水面積) |