

市 有 財 産 賃 貸 借 契 約 書

貸付人 松阪市(以下「甲」という。)と借受人 (以下「乙」という。)とは、第1条に掲げる不動産の賃貸借について次の条項により契約を締結する。

なお、この契約は仮契約として締結されるものであり、松阪市議会において道の駅茶倉駅の運営事業候補者を指定管理者として指定することについての議決及び松阪市リバーサイド茶倉条例の改正についての議決がされ、リバーサイド茶倉が行政財産から普通財産に用途廃止された後に、これを本契約とする。

(賃貸借物件)

第1条 甲は、その所有する末尾に記載する不動産(土地にあっては、土地及びその土地の定着物(建物を除く。))また、建物にあっては、建物及び附帯設備一式。(以下「本件不動産」という。)を乙に有償にて貸し付ける。

(指定用途)

第2条 乙は、募集要項等及び提案書類等に基づいた用途において、本件不動産を自ら使用しなければならない。

2 乙は、前項に定める指定用途を変更しようとする場合は、事前に変更する詳細な理由及び変更後の用途等を書面により甲に申請し、甲の書面による承諾を受けなければならない。

3 乙は、本件不動産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。

(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条に規定する風俗営業等(第13項第4号に掲げるものを除く。)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号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等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) その他甲が公序良俗に反すると認める用途

(指定期日)

第3条 乙は、本件不動産を令和5年4月1日(以下「指定期日」)に前条に定める指定用途に供さなければならない。

2 乙は、やむを得ない事由により前項に定める指定期日の変更を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した書面をもって甲に申請し、甲の書面による承諾を得なければならない。

(賃貸借期間)

第4条 本件不動産の賃貸借期間は、令和5年4月1日から令和15年3月31日までとする。

(賃貸借料等)

第5条 本件不動産の賃貸借料は、年額 1,080,000 円(消費税及び地方消費税(以下「消費税

等」という)を含む。)とし、甲はこれを毎年度ごとに乙に対し請求するものとする。

- 2 乙は、毎年度初めの4月30日までに、前項に定める賃貸借料を甲が発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。
- 3 乙は前項の期限までに支払をしないときは、契約金額につき、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項の率で計算した額を遅延利息として甲に支払うものとする。
- 4 甲は、第14条第1項の各号に掲げる事由並びに第15条の規定によりこの契約を解除した場合において、乙に対し、その契約を解除した年度における納入済みの賃貸借料の返金等は行なわないものとする。
- 5 甲は、第14条第7項に掲げる事由によりこの契約を解除した場合並びに第16条の規定によりこの契約を解除した場合において、その契約を解除した年度における納入済みの賃貸借料について、契約の解除日に応じた相当の額を日割計算により算定し、これを乙に返金するものとする。
- 6 消費税等は、納入期限日において適用される税率により計算し、賃貸借期間中に税率の変更があった場合は、変更日以降に納入期日が到来する年度分の、第1項に規定する賃貸借料を変更することとする。

(引渡し)

- 第6条 甲は、第4条に定める賃貸借期間の初日に本件不動産を現状有姿で乙に引き渡すものとする。
- 2 前項の引渡しは、原則甲の立会いの上で行うものとする。

(契約不適合責任)

- 第7条 乙は、本契約を締結した後、本件不動産の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由とする履行の追完請求、賃貸借料の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。
- 2 乙は、本件不動産がその責めに帰することのできない事由により滅失又は毀損した場合には、当該滅失又は毀損した部分につき、甲の認める金額の賃貸借料の減免を請求することができる。

(譲渡転貸等の禁止)

- 第8条 乙は、この契約によって取得した権利を、第三者に譲渡し、又は、第三者に本件不動産を使用させてはならない。

(保全・維持管理)

- 第9条 乙は、本件不動産及び備品等を善良な管理者としての注意義務をもって保全するものとし、このために要する費用及びその他本件不動産及び備品等の維持管理に係る経費については、すべて乙の負担とする。ただし、次の各号に掲げる施設については、その公益的機能を考慮して、維持管理に係る経費の一部については甲が負担することができるものとする。

(1)総合案内施設(本館)下流側芝生広場

(2)芝生広場前公衆便所

(3)下流側駐車場の一部

- 2 前項各号に示す、公益的機能を有する施設の維持管理に係る経費については、別途甲乙間において協定書を締結し、甲が必要な限度で負担金を乙に支出することができるものとする。
- 3 乙は本件不動産内において、乙の責に起因する事由により第三者に損害を与えた場合は、その賠償の責めを負うものとし、甲が乙に代って賠償の責めを果たした場合は、乙に求償することができるものとする。

(実地調査等)

第10条 甲は、この契約に定める義務の履行状況を確認するため、本件不動産について随時に立入調査等実地調査を行ない、又は乙から必要な報告、若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 乙は、正当な理由なく、前項に定める調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は必要な報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(原状変更の届出義務)

第11条 乙は、本件不動産に建物及び工作物等を除却、構築又は増築しようとするとき並びに建物を改築又は増築しようとするとき、その他本件不動産の原状を変更する一切の行為をしようとするときは、事前に詳細な理由を付した書面により甲に申請しなければならない。

- 2 甲は、乙から前項の申請があったときは、遅滞なく事情を調査し、その申請に対する承認等は書面により行うものとする。
- 3 前2項の規定による支出費用は、すべて乙の負担とし、甲にその名義の如何を問わずその費用の償還等は請求しないものとする。ただし、建物及び工作物等の除却を必要とする場合で、甲の書面による承諾を得たときは、甲が予算措置の範囲内で建物及び工作物等の除却に要する費用の全部又は一部を負担することができる。

(資産の帰属)

第12条 乙が行った本件不動産の原状変更による資産(立竹木等のほか、本件不動産に附加する等した、エアコン、給排水設備等を含む)の所有権について、甲は、本契約の終了時に自らの判断で甲に帰属させることができるものとする。その場合、乙は、甲に対し、本施設、諸造作、設備等について支出した必要費、有益費その他名目の如何を問わず金品等の一切の請求をしない。

(届出報告)

第13条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、書面により速やかに甲に対して届けなければならない。

- (1)乙の所在地、名称又は代表者等の重要事項について変更があったとき
- (2)乙の地位について合併等による包括承継その他の変動が生じたとき

(3)本件不動産が滅失又は損傷したとき

(甲による契約の解除)

第14条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合において、乙に損害が生じても、甲はその責を負わないものとする

- (1)乙が、納期限後3か月以上にわたって賃貸借料の支払いを怠ったとき。
- (2)乙が、この契約に定める義務を履行しないとき、又はこの契約に定める事項に違反したとき。
- (3)乙に、破産、和議、会社整理、会社更生手続、民事再生手続等の申立の事態が生じたとき、その他乙が支払不能の状態に陥ったとき。
- (4)乙が、他の債務のため、仮差押、仮処分、強制執行、競売等の申立を受け、若しくは公租公課の滞納処分を受けたとき。
- (5)乙が、営業につき主務官庁から取消処分を受けたとき。
- (6)乙に、甲の信用又は名誉を傷つける等の不信行為があったとき。
- (7)その他乙の責に起因する事由によりこの契約を継続することが困難になったとき。
 - 2 乙は、前項に規定する甲による契約の解除(以下「解除権」という。)に伴い、甲に損害があるときは、その損害を賠償しなければならない。
 - 3 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は償還しない。
 - 4 甲は、解除権を行使したときは、乙が本件不動産に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。
 - 5 乙は、甲の解除権の行使に伴い発生した損失について、甲にその補償を請求することができない。
 - 6 第1項の規定による契約の解除にあたっては、甲は、乙に対して、残りの賃貸借期間に係る賃貸借料と同額の解約金を、期日を指定して一括して請求するものとする。
 - 7 甲は、公用又は公共用に供するために本件不動産を必要とするときは、この契約を解除することができる。この場合において、乙はこれによって生じた損害(原状回復に要する経費を除く。)が生じるときは、地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条の5第5項に基づき、甲にその補償を求めることができる。ただし、賠償額は甲と乙とが協議して定めるものとする。

(乙の都合による契約の解除)

第15条 乙が、自らの都合により契約の解除を希望する場合は、これを希望する日の6か月以上前までに、契約解除申出書を甲に提出しなければならない。

- 2 前項の規定による契約の解除にあたっては、甲は、乙に対して、残りの賃貸借期間に係る賃貸借料と同額の解約金を、期日を指定して一括して請求するものとする。

(契約の失効)

第16条 天災地変その他甲乙いずれにもその責を帰することの出来ない事由によって本件不動産が使用できなくなり、又は本契約を継続することができない事態になったときは、本契約の継続の可否について、松阪市と協議する。

- 2 前項により本契約が失効した場合には、甲乙相互に損害賠償の請求はしない。
- 3 第1項の規定により契約が失効したときは、本件不動産に付帯する乙の所有物は、乙の負担により速やかに撤去するものとする。ただし、甲が撤去の必要がないと認めた場合はこの限りではない。

(損害賠償責任)

第17条 乙は、乙の責に起因する事由により本件不動産を毀損又は滅失させたときは、甲にその損害を賠償しなければならない。又、本件不動産の利用者がその責に起因する事由により甲に損害をあたえたときも同様に、乙がこれを賠償しなければならない。

(保険の付保)

第18条 乙は、火災盗難等の損害その他の事故による損害を補償するために、本件不動産の引渡し日の前日までに火災保険及び賠償責任保険に加入しなければならない。

- 2 乙は前項の保険証書の写しを甲に提出するものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第19条 乙は、賃貸借期間が満了し、又はその他の理由により本契約が終了した場合において、本件不動産に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費その他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

(本件不動産の返還)

第20条 乙は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める日までに本件不動産を自己の負担で引渡し時点の原状に回復して、甲に返還しなければならない。ただし、賃貸借期間の満了前に、次の賃貸借期間も引き続き使用することが明らかになった時は、本件不動産を現状に回復することなく、引き続き使用することができる。

- (1) 賃貸借期間の満了による場合 賃貸借期間の満了日
 - (2) 甲が、第14条並びに第15条の規定により本契約を解除する場合 甲の指定する日
 - (3) 第16条の規定により本契約が失効する場合 甲の指定する日
- 2 前項の返還は、甲の立会いの上で行うものとする。
 - 3 乙は、次期の賃貸借期間における借受者が乙と異なる場合は、必要に応じて本契約の終了前に、甲、乙、次期借受者の三者の間で、本件不動産の原状回復に関する協議を行うものとする。
 - 4 甲は、乙が第1項に定める義務をしないときは、甲においてこれを執行することができるものとする。この場合において、乙は、甲に費用が生じるときは、その費用を甲に速やかに支払わなければならない。

(公益物件の設置)

第21条 甲は、予め乙に通知した上で、公益上の必要に基づき、乙以外の第三者に本件不動産に電柱、電話柱、水道管等の公益上必要と判断される物件を設置又は埋設させることができる。この場合において、当該物件に係る地代等は、甲に帰属するものとする。

(地域への貢献)

第22条 乙は、募集要項及び提案書類に基づき、地域への貢献を行わなければならない。

- 2 乙は、賃貸借期間中において、定期的に地域団体等と、地域振興及び施設運営について話し合う機会を設けなければならない。

(近隣住民等への配慮)

第23条 乙は、第6条に規定する本件不動産の引渡しを受けた以後においては、十分な注意をもって本件不動産を管理し、近隣住民その他の第三者との間で紛争が生じないように配慮しなければならない。

- 2 乙は本件不動産に関する工事、維持管理等に伴い近隣住民その他第三者からの苦情その他紛争が生じたときは、その費用を負担し、自らの責任において解決しなければならない。

(契約の費用)

第24条 本契約の締結及び履行に関して必要な経費は、すべて乙の負担とする。

(関係法令等の遵守)

第25条 乙は、本施設の管理運営に関する法令等の規制を熟知の上、本契約を締結したものであることを確認し、本施設を利用するにあたっては、関係法令等を遵守するものとする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第26条 甲乙両者は、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 本契約に定める事項の解釈について疑義が生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲及び乙が協議のうえ定めるものとする。

(裁判管轄)

第27条 本契約に関する訴えの管轄は、松阪市役所所在地を管轄区域とする裁判所とする。

甲及び乙は、この契約書2通を作成し、それぞれ署名又は記名押印の上、その1通を保有する。

令和 年 月 日

松阪市殿町1340番地1

甲 松阪市
松阪市長

乙

○賃貸借物件(第1条関係)

【土地】

区分	所在地	地目	地積
土地	松阪市飯南町川の上 1053 番地	公園	124.00 m ²
	松阪市飯南町川の上 1054 番地 2	畑	148.00 m ²
	松阪市飯南町川の上 1084 番地 1	公園	12,900.00 m ²
	松阪市飯南町川の上 1084 番地 5	公園	29.00 m ²
	松阪市飯南町川の上 1084 番地 6	公園	1,915.00 m ²
	松阪市飯南町川の上 1084 番地 7	公園	5,580.00 m ²
	松阪市飯南町川の上 1084 番地 8	公園	791.00 m ²
	松阪市飯南町川の上 1106 番地	公園	1,980.00 m ²
	松阪市飯南町川の上 1107 番地	公園	14.00 m ²
	松阪市飯南町川の上 1107 番地 1	公園	166.00 m ²
	松阪市飯南町川の上 1107 番地 3	公園	3.72 m ²
	松阪市飯南町川の上 1110 番地 2	公園	433.00 m ²
	松阪市飯南町川の上 1111 番地 2	公園	183.00 m ²
	松阪市飯南町川の上 1112 番地	公園	285.00 m ²
	松阪市飯南町川の上 1113 番地 1	公園	569.00 m ²
	松阪市飯南町川の上 1114 番地 1	公園	643.00 m ²
	松阪市飯南町川の上 1114 番地 2	公園	324.00 m ²
	松阪市飯南町川の上 1114 番地 5	公園	11.00 m ²
	松阪市飯南町川の上 1117 番地 1	公園	1,852.00 m ²
	松阪市飯南町川の上 1121 番地 1	原野	121.00 m ²
松阪市飯南町川の上 1122 番地 1	原野	113.00 m ²	
松阪市飯南町川の上 1125 番地 2	山林	226.00 m ²	

【建 物】

区分	名 称	構 造	床面積	設置年
建物	総合案内施設(本館)	木造 2 階建	496.72 m ²	平成元年度
	コテージ 1号棟(4人)	木造平屋建	28.79 m ²	平成元年度
	コテージ 2号棟(4人)	木造平屋建	28.79 m ²	平成元年度
	コテージ 3号棟(4人)	木造平屋建	23.57 m ²	平成元年度
	バンガロー(3人)	木造平屋建	8.42 m ²	平成3年度
	バンガロー(3人)	木造平屋建	8.42 m ²	平成3年度
	バンガロー(3人)	木造平屋建	8.42 m ²	平成3年度
	バンガロー(15人)	木造 2 階建	34.00 m ²	平成3年度
	バンガロー(7人)	木造平屋建	19.80 m ²	平成3年
	バンガロー(7人)	木造平屋建	19.44 m ²	平成4年
	バンガロー(7人)	木造平屋建	19.85 m ²	平成5年度
	バンガロー(7人)	木造平屋建	19.85 m ²	平成5年度
	バーベキューハウス(120人)	木造平屋建	196.00 m ²	平成10年度
	東屋	木造平屋建	31.88 m ²	平成元年度
	炊事棟	木造平屋建	40.50 m ²	平成元年度
公衆便所(バーベキューハウス棟前)	木造平屋建	24.57 m ²	平成15年度	
公衆便所(炊事棟横・駐車場)	木造平屋建	48.57 m ²	平成元年度	

【その他施設】

区分	名 称	数量等	設置年
その他施設	テントサイト(上流側)	8 区画	平成元年度
	テントサイト(オートサイト)	9 区画(うち電源付き 5 区画)	H30・R2 年度
	テントサイト(芝生フリーサイト)	約 20 区画	R1～供用
	テニスコート(ハードコート)	3 面(ナイター付き)	平成元年度
	大駐車場	80 台(1,991 m ²)	平成元年度
	駐車場(テニスコート)	46 台(1,100 m ²)	平成元年度
	コンビネーション遊具(芝生広場)	1 基	平成元年度