

## 土地貸付及び建物譲渡に関する主な契約内容

### 1 現状有姿による貸与等

移管する特別養護老人ホームの土地については、「川崎市財産条例」（昭和39年3月30日条例第9号）及び「川崎市財産規則」（昭和39年4月1日規則第33号）に基づき現状有姿のまま川崎市と運営法人の間で貸付契約を締結する。また、建物については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号の規定による議会の議決に基づき、土地と同様に現状有姿のまま公有財産売買契約又は建物無償譲渡契約を締結する。

なお、土地の貸付契約の期間は令和6年4月1日から令和11年3月31日までとし、期間満了時には、運営法人からの申請により契約を更新（5年間）できるものとする。ただし、社会福祉事業の制度の見直しや社会情勢の変化等により、契約期間内、又は、契約満了時に契約を更新する際において契約内容を変更することができるものとする。

### 2 用途指定及び禁止用途

土地は貸付契約期間中において、また、譲渡を受けた建物は、特別養護老人ホームの用途（以下「指定用途」という。）とし、原則としてその用途以外に使用してはならない。ただし、他の介護サービス事業や地域還元的（収益事業を除く）機能を付加する場合はこの限りではない。

### 3 指定用途の変更等の承諾

譲渡後、原則として20年以上、施設の運営継続を条件としているが、その間で、不可抗力又は過失によって土地又は建物が滅失又はき損し、引き続き指定用途に供することが著しく困難又は不可能となった場合、また、社会情勢の著しい変化や、運営法人の経営状況等により、引き続き指定用途に供することが著しく困難又は不可能となった場合については、あらかじめ、理由を記載した書面を提出し、指定用途、運営を継続する期間の変更若しくは解除について、川崎市長の書面の承諾を受ける必要がある。

また、譲渡後、当面は、運営開始時のサービス水準を確保することとしているが、将来的な利用者のニーズや社会情勢の変化等を踏まえ、併設する介護サービス内容の変更等（廃止を含む）についても、本市と協議を行った上で、変更することができることとし、地域還元的（収益事業を除く）機能の付加については、指定用途の変更として扱わない。

### 4 権利譲渡等の禁止

- （1）運営法人は、譲渡を受ける建物の所有権移転前に、川崎市長の事前の書面による承諾を得ないで、譲渡契約から生じる一切の権利義務を第三者に譲渡することはできない。
- （2）運営法人は、貸付を受けた土地について、使用権の譲渡又は転貸をしてはならない。また、譲渡された建物については、所有権を第三者に移転し、又は権利を設定してはならない。ただし、書面により川崎市長の事前の承諾を受けたときは、この限りではない。

### 5 買戻特約の登記及び買戻権の行使

- （1）所有権移転登記と同時に本市が買戻特約を登記するため、運営法人は本市が買戻特約を登記することに同意し、当該登記に必要な承諾書を本市に提出しなければならない。なお、買戻特約の抹消が必要となった際の抹消登記にかかる費用については、運営法人の負担とする。
- （2）買戻権を行使した場合は、運営法人は、売買代金以外の契約に要した費用、譲渡後に本物

件に投じた必要費、有益費等の費用及び譲渡を受けた建物にかかる公租公課を請求することはできない。また、運営法人に損害が生じて、本市に対して賠償を請求することはできない。

- (3) 建物の譲渡において、無償譲渡契約となった場合においては、「買戻特約の登記及び買戻権の行使」は発生しないものとする。

## 6 損害賠償

運営法人は、貸付を受ける土地及び譲渡を受ける建物の使用、又は、土地貸付契約及び公有財産売買契約又は、建物無償譲渡契約の義務の不履行に起因して、本市又は第三者に損害を与えたときは、運営法人の負担において、直ちに賠償しなければならない。

## 7 契約の解除

- (1) 本市が公用又は公共用に供するため、土地の活用を必要とするときは、土地貸付契約を解除することができる。
- (2) 運営法人が建物の譲渡にあたり定められた義務を履行しないとき、又は、暴力団員、暴力団密接関係者に該当すると認められた場合は、土地貸付契約及び公有財産売買契約又は、建物無償譲渡契約を解除する。
- (3) 本市は、解除権を行使したときは、売買契約に要した費用及び譲渡物件に投じた必要費、有益費等、運営法人が負担した一切の費用は償還しないものとする。

## 8 実地調査

本市は、定められた義務の履行に関し、必要があると認めるときは、運営法人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、運営法人は調査に対して拒否又は妨害等を行ってはならない。

## 9 土地の返還時の義務

土地の貸付契約期間が満了となる時、又は土地の貸付契約を解除したときは、本市が指定する期日までに、運営法人の負担において、建物内の物品等を処分するとともに、建物、工作物等を取壊し、建物の所有権登記を抹消した上で、本市に土地を返還しなければならないことを原則とするが、その後の当該市有地の用途や活用方法によっては、既存の建物を活用する場合があるため、そのような場合においては、既存の建物を取壊すことなく返還することができるものとする。

また、既存の建物の活用に至らない場合については、土地の返還時の社会情勢の変化や、施設の運営状況等を勘案した必要な調整及び対応を図ることとする。

なお、土地の返還にあたっては、運営法人の負担において、建物の所有権登記を抹消、又は、本市に所有権移転登記手続きをする。

## 10 返還金等

公有財産貸付契約及び公有財産売買契約を「7 契約の解除（1）」の理由による契約解除、並びに、買戻権を行使したとき、本市と運営法人が互いに有する金銭債権を対当額について相殺し、差額がある場合にはその差額について本市は返還又は請求をする。

なお、本市から返還金がある場合には、返還金に利息は付さない。

## **11 有益費等の請求権の放棄**

運営法人は「1 現状有姿による貸与等」に定める契約期間が満了したとき、又は、「7 契約の解除（2）」の規定により、この契約が解除された場合において、運営法人が契約締結のために支出した費用及び物件に投じた必要費、有益費等の費用並びに物件等にかかる公租公課は本市に請求できない。

## **12 その他**

その他譲渡に必要な事項については、本市と運営法人で協議の上、公有財産売買契約書（別紙6）又は建物無償譲渡契約書（別紙7）及び公有財産（土地）貸付契約書（別紙8）に定める。