

旧安田邸に関する「土地使用貸借契約書」

土地使用貸借契約書

貸主宝塚市（以下「甲」という。）と、借主株式会社 古美術永澤（以下「乙」という。）とは、別紙物件目録記載Ⅰ及びⅡの土地（以下「本件土地」という。）につき、次のとおり使用貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（使用貸借の合意）

第1条 甲は、乙に対し本件土地を無償で貸し付けることを約し、乙は、本件土地について無償で使用をして貸付期間が終了したときに返還することを約した。

（期間）

第2条 本件土地の貸付期間は、令和7年（2025年）9月30日から令和10年（2028年）3月31日までとする。

（用途指定及び指定期日）

第3条 乙は、本件土地を次の用途（以下「指定用途等」という）に供する。

①指定用途 別紙物件目録記載Ⅲの建物（以下「旧安田邸」という。）及び別紙物件目録記載Ⅳの建物の敷地

②用途目的 旧安田邸の修復及び再生を行うための敷地として使用する。

2 乙は、本件土地の貸し付けを受けたときは、直ちに指定用途等に供さなければならない。

（管理義務等）

第4条 乙は、本件土地を善良なる管理者の注意をもって維持管理しなければならない。

2 乙は、本件土地に建物を含む工作物を設置し、又は本件土地の形状を変更するときは、事前に設計図等の関連図面を添付した書面により甲に申請し、甲の承認を得なければならない。

3 乙は、本件土地を指定用途等に供するのに要した費用等、本件土地の使用にかかる費用一切を負担する。

4 乙は、本件土地に支出した必要費、有益費その他の費用があっても、これらの償還を甲に対して請求することができない。

（明渡し）

第5条 乙は、旧安田邸の修復、再生が終了することなく第2条に定める期間が満了し（第8条により貸付期間の変更があった場合は当該期間が満了し）、又は解除により本契約が終了する場合、終了時の本件土地を現状（地上建物の現状引き渡しを含む）にて、甲の指定する期日までに返還しなければならない。また、甲の指定する部材を甲に引き渡すこととする。

(賃貸借契約への移行)

第6条 甲及び乙は、第2条に定める期間または第8条によって変更された貸付期間が満了するまでに旧安田邸の修復及び再生が終了したときは、すみやかに、別に定める事業用定期借地権設定契約等を締結することとし、当該事業用定期借地権設定契約等が成立した時点で本契約は失効する。

(権利の設定及び譲渡等の禁止)

第7条 乙は、甲の事前の書面による承諾を得ないで、本契約に基づく権利を第三者に譲渡し、又は本件土地を第三者に転貸してはならない。

2 甲の事前の書面による承諾を得ないで、本件土地上の建物について、第三者に対して、抵当権、質権、賃借権その他の一切の権利の設定をし、又は売買、譲与等により所有権の移転をしてはならない。

(貸付期間の変更)

第8条 乙は、やむを得ない理由により、貸付期間の変更を必要とするときは、変更後の貸付期間及び当該変更が必要な理由を記載した書面により、甲に対して変更の申出を行い、甲の承認を受けなければならない。

(調査及び報告)

第9条 甲は、本件土地の使用状況等について調査することができるものとし、乙は、甲の調査に協力する。

2 乙は、甲から本件土地の使用状況について報告を求められた場合、速やかに報告を行う。

(引渡し及び免責)

第10条 甲は、乙に対して本件土地を現状有姿で引き渡すものとし、本件土地について、乙に対して一切責任を負わない。ただし、付合物の管理については、次条の定めによる。

(付合物の管理)

第11条 本件土地上の樹木及び門扉等の附属物（以下「土地上の付合物」という。）について、通常の使用による経年劣化若しくは自然損耗、又は不可抗力による損傷が原因で倒木、落枝又は倒壊その他の敷地又は周囲への被害が発生したとき、又は被害が発生しそうなときは、甲の責任により修繕又は撤去するものとする。

2 前項の場合において、土地上の付合物による被害が発生したとき、又は被害が発生しそうなときは、乙は、管理者として速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

3 前2項の規定にかかわらず、乙の故意若しくは過失又は乙の都合により土地上の付合物に損傷等が生じ、敷地又は周囲への被害が発生したとき、又は被害が発生しそうなときは、乙の負担と責任により修繕又は撤去するものとする。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙が本契約に定める条項に違反する場合、直ちに何らの催告を要せず本契約を解除することができる。

- 2 甲は、本契約期間中、甲、国、他の地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、本契約を解除することができる。この場合において、乙は、解除によって生じた損失につきその補償を求めることができる。

(損害賠償)

- 第13条 甲は、乙が本契約に定める条項に違反し損害を受けた場合、乙に対して、損害の賠償を請求することができる。

(暴排条項)

- 第14条 乙は、甲に対し、次の各号の事項を確約する。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団その他これらに準ずる者（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと
 - (2) 反社会的勢力と次の関係を有していないこと
 - ア 自ら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与える目的をもって反社会的勢力を利用していると認められる関係
 - イ 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を提供するなど反社会的勢力の維持、運営に協力し、又は関与している関係
 - (3) 自ら役員（取締役、執行役、執行役員、監査役、相談役、会長その他、名称の如何を問わず、経営に実質的に関与している者をいう）が反社会的勢力ではないこと、及び反社会的勢力と社会的に避難されるべき関係を有していないこと
 - (4) 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
 - (5) 自ら又は第三者を利用して本契約に関して次の行為をしないこと
 - ア 暴力的な要求行為
 - イ 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - ウ 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - エ 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
 - オ その他前各号に準ずる行為
- 2 乙について、次のいずれかに該当した場合には、甲は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。
- ア 前項（1）ないし（3）の確約に反する表明をしたことが判明した場合
 - イ 前項（4）の確約に反し契約をしたことが判明した場合
 - ウ 前項（5）の確約に反した行為をした場合
- 3 前項の規定により本契約が解除された場合には、乙は、甲に対し、甲の被った損害を賠償するものとする。
- 4 第2項の規定により本契約が解除された場合には、乙は、解除により生じる損害につ

いて、甲に対し一切の請求を行わない。

(協議)

第15条 この契約書に定めのない事項については、関係法令及び宝塚市契約規則（平成29年規則第9号）の規定によるほか、必要に応じて甲乙協議の上、定めるものとする。

(管轄)

第16条 この契約に関する訴訟の提起又は調停の申立てについては、神戸地方裁判所伊丹支部を第一審の専属的管轄裁判所とする。

本契約は、上記土地使用貸借契約の締結についての議案が宝塚市議会の議決を得たことを停止条件として効力を生じるものとする。

以上、この契約の証として、本書2通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、各1通を保有する。

令和7年（2025年）6月28日

甲 兵庫県宝塚市東洋町1番1号
宝塚市
宝塚市長 森 臨太郎



乙 東京都新宿区下落合3-21-1NK フジビル9F
株式会社古美術永澤
代表取締役 永澤 周



物件目録

I (土地の表示)

所 在：宝塚市雲雀丘一丁目

地 目：宅 地

地 番：26番1

地 積：1,113.09平方メートル

所 有 者：宝塚市

II (土地の表示)

所 在：宝塚市雲雀丘一丁目

地 目：宅 地

地 番：26番2

地 積：405.01平方メートル

所 有 者：宝塚市

III (建物の表示)

所 在：宝塚市雲雀丘一丁目25番地

家屋番号：195番

種 類：居宅

構 造：木造瓦葺3階建

床面積：1階 131.90平方メートル

床面積：1階以外 145.45平方メートル

所 有 者：宝塚市

IV (建物の表示) 別宅

所 在：宝塚市雲雀丘一丁目 26番地、25番地

種 類：居宅

構 造：木造スレート葺2階建

床面積：1階 48.86平方メートル

2階 48.86平方メートル

所有者：宝塚市

