

菅沼地域優良賃貸住宅整備事業

基本協定書

(案)

令和6年12月

小山町

菅沼地域優良賃貸住宅整備事業（以下「本事業」という。）に関して、小山町（以下「甲」という。）と、〇〇〇〇グループ（以下「乙」という。）の代表企業である〇〇〇〇（以下「代表企業」という。）は、以下のとおり合意し、基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

#### （目的）

第1条 本協定は、本事業に関し、乙が優先交渉権者として決定されたことを確認し、菅沼地域優良賃貸住宅並びにその他の応募書類において整備対象とされた施設及びその附帯設備（以下「本施設」という。）を設計する業務、建築本体（建築物・建築設備等）を建設する業務、工事を監理する業務、本施設を維持管理・運営する業務及びそれらに付随又は関連する事項に関し、乙の設立する本事業の遂行者（以下「SPC」という。）と甲との間の事業契約（以下「事業契約」という。）の締結に向けて、甲及び乙双方の義務について必要な事項を定めることを目的とする。

#### （当事者の義務）

第2条 甲及び乙は、事業契約の締結に向けて、それぞれ誠実に対応すること。

2 乙は、事業契約の締結のための協議において、本事業の応募手続における甲及び菅沼地域優良賃貸住宅整備事業に係る審査委員会の要望事項及び指摘事項を尊重すること。

3 甲及び乙は、本事業の遂行のため相互に協力しなければならない。

#### （SPCの設立）

第3条 乙は、本協定締結後速やかに、会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社としてSPCを小山町内に設立し、その商業登記履歴事項証明書及び現行定款の写し（原本証明を付したものに限る。）を甲に提出する。

2 乙は、SPCの本店所在地が変更される場合、甲に対し、事前に書面で通知させるものとする。ただし、乙は、SPCの本店所在地を小山町外に移転させないものとし、かかる本店所在地の変更に係る定款変更議案に賛成しない。

3 SPCの株式は譲渡制限株式の1種類とし、乙は、SPCの定款に会社法第107条第2項第1号に定める事項を規定し、これを甲の事前の書面による承諾なくして削除又は変更しない。

4 SPCの設立に当たり、代表企業は必ず出資するものとし、かつ代表企業はSPCの株主中で最大の出資額で出資する。

5 代表者は、本事業の終了に至るまで、そのSPCにおける議決権保有割合の合計が、SPCの議決権総数の50パーセントを超過するように維持するものとし、乙以外の第三者に対し、新株又は新株予約権の発行その他の方法によりSPCへの資本参加を認める場合には、甲の事前の書面による承諾を得る。

#### （株式の譲渡等）

第4条 乙は、本事業の終了に至るまで、甲の事前の書面による承諾がある場合を除き、その保有するSPCの株式を第三者に譲渡し、担保権を設定し又はその他の処分をしない。

(業務の委託、請負)

第5条 乙は、SPCをして、本施設を設計する業務を〇〇〇〇に、本施設の建築本体（建築物・建築設備等）を建設する業務を〇〇〇〇に、本施設の工事を工事監理する業務を〇〇〇〇に、本施設を維持管理する業務を〇〇〇〇に、本施設を運営する業務を〇〇〇〇に、それぞれ請負わせ又は業務委託をさせる。

2 乙は、事業契約の成立後速やかに、前項の定めるところに従って請負又は業務委託を受けた各当事者とSPCとの間で、それぞれ請負契約、業務委託契約又はこれらに代わる覚書等を締結させるものとし、締結後速やかに、その契約書等の写しを甲に提出する。

3 第1項の定めるところに従って請負又は業務委託を受けた各当事者は、それぞれ委託を受け又は請け負った各業務を誠実に遂行する。

4 第1項の定めるところに従い、請負又は業務委託を受けた各当事者は、当該当事者が委託を受け、又は請け負った各業務の一部を第三者に委託し、若しくは請け負わせる場合、事前に当該第三者の商号、所在地その他甲が求める事項を甲に通知する。

(事業契約)

第6条 甲及び乙は、本協定を締結後、令和7年8月を目途として、小山町議会への事業契約に係る議案提出日まで、甲とSPC間での事業契約の仮契約を締結する。

2 前項に規定する仮契約は、地域優良賃貸住宅の建設に関する国の交付金の交付決定前に締結することになるので、当該交付金の不交付が決定した場合は、契約を無効とすることがある。

また、当該交付金の額が減額若しくは増額された場合において、事業計画の見直しが必要となること、若しくは一時金の支払額の変更等が生じることを甲乙確認する。

3 第1項に規定する仮契約は、事業契約の締結について小山町議会の議決を得たときに本契約としての効力を生じる。

4 前1項及び前項の規定にかかわらず、事業契約に係る本契約の成立前に、乙のいずれかが次の各号所定のいずれかの事由（以下「デフォルト事由」という。）に該当するとき、甲は、事業契約に関し、仮契約を締結せず又は本契約を成立させないことができる。この場合において、デフォルト事由が本事業の応募手続に関するものであるときは、乙は、甲の請求に基づき、本事業の提案金額並びにこれに係る消費税及び地方消費税を加算した額の100分の10に相当する金額の違約金を甲に支払う義務を乙の各構成員が連帯して負う。

(1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第49条に規定する排除措置命令を受け、かつ、当該排除命令が確定したとき。

(2) 独占禁止法第62条第1項に規定する課徴金の納付命令を受け、かつ、当該納付命令が確定したとき。

(3) 自ら又はその役員若しくは使用人その他の従業者について、刑法（明治40年法律第45号）第96条の3又は第198条に規定する刑が確定したとき。

(4) その他、事由のいかんを問わず、甲の指名停止措置を受けたとき。

5 デフォルト事由により甲が被った損害のうち、前項に規定する違約金により回復されないも

のがあるときは、その部分について甲が乙に対して損害賠償の請求を行うことを妨げない。この場合において、かかる乙の損害賠償債務もまた連帯債務とする。

6 甲及び乙は、事業契約成立後も、本事業の遂行のために協力すること。

7 代表企業は、甲と SPC との事業契約の仮契約の締結と同時に、別紙 1 による出資者保証書を作成して甲に提出するものとし、かつ乙以外の株式の保有者全員から別紙 2 による誓約書を徴求して、甲に提出する。

#### (準備行為)

第 7 条 事業契約成立前であっても、乙は、自己の責任及び費用負担で本事業に関して必要な準備行為を甲の承諾を得て行うことができるものとし、甲は、必要かつ可能な範囲で乙に対して協力すること。事業契約成立までは SPC は準備行為を行うことができない。

2 乙は、事業契約成立後速やかに、前項の定めるところに従ってなされた準備行為の結果を SPC に承継させる。

#### (事業契約の不調)

第 8 条 事由のいかんを問わず事業契約が締結に至らなかった場合には、本協定に別段の定めがない限り、既に甲及び乙が本事業の準備に関して支出した費用は各自の負担とし、相互に債権債務関係の生じないことを確認する。

#### (有効期間)

第 9 条 本協定の有効期間は、本協定が締結された日を始期とし、事業契約の終了した日を終期とする期間とし、当事者を法的に拘束する。

2 事業契約が締結に至らなかったときは、前項の定めにかかわらず、事業契約の締結不調が確定した日をもって本協定は終了する。ただし、本協定の終了後も、前条の定めは有効とし、当事者を法的に拘束し続けること。

#### (救済措置)

第 10 条 前条第 1 項の定めにかかわらず、事業契約成立後に、乙のいずれかが本事業の応募手続に関するデフォルト事由に該当する場合、甲は、代表企業に書面で通知することにより、本協定を解除することができる。この場合において、前条第 2 項ただし書の規定は適用しない。

2 前項の場合において、甲が別途請求したときは、乙は、本事業の施設整備費並びにこれに係る消費税及び地方消費税を加算した額の 100 分の 10 に相当する金額の違約金を甲に支払う義務を負う。

3 デフォルト事由により甲が被った損害のうち、前項に規定する違約金により回復されないものがある場合には、その部分について甲が乙に対して損害賠償の請求を行うことを妨げない。この場合において、かかる乙の損害賠償債務もまた連帯債務とする。

4 事業契約の定めるところにより SPC が違約金の支払いを行ったときは、甲は乙に対し、第 2 項の規定による違約金の支払いを請求することができない。

5 事業契約の定めるところに従って SPC が甲の損害の一切を賠償した場合は、甲は乙に対し、第 3 項の規定による損害賠償を請求できない。

#### (秘密保持等)

第 11 条 甲及び乙は、本協定又は本事業に関連して相手方から秘密情報として受領した情報（以下「秘密情報」という。）を秘密として保持して責任をもって管理し、本協定の履行又は本事業の遂行以外の目的でかかる秘密情報を使用してはならない。

2 甲及び乙は、本協定に別段の定めがある場合を除いては、秘密情報を相手方の事前の承諾なしに第三者に開示してはならない。

3 次の各号に掲げる情報は、第 1 項及び前項に規定する秘密情報に含まれない。

(1) 開示の時に公知である情報

(2) 開示される前に自ら正当に保持していたことを証明できる情報

(3) 開示の後に甲又は乙のいずれの責めにも帰すことのできない事由により公知となった情報

(4) 甲及び乙が本協定に基づく秘密保持義務の対象としないことを書面により合意した情報

4 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、第 1 項の規定にかかわらず、相手方の承諾を要することなく、相手方に対する事前の通知を行うことにより、秘密情報を開示することができる。ただし、相手方に対する事前の通知を行うことが、権限ある関係当局による犯罪捜査等への支障を来す場合は、かかる事前の通知を行うことを要さない。

(1) 弁護士、公認会計士、税理士、国家公務員等の法令上の守秘義務を負担する者に開示する場合

(2) 法令に従い開示が要求される場合

(3) 権限ある官公署の命令に従う場合

5 甲は、前各項の定めにかかわらず、本事業に関して知り得た行政情報に含まれるべき情報に関し、法令その他甲の定める諸規定に従って情報公開その他の必要な措置を講じることができる。

6 乙は、本事業に関して知り得た個人情報の取扱いに関し、法令その他甲の定める諸規定を遵守する。

#### (管轄裁判所)

第 12 条 甲及び乙は、本協定に関して生じた当事者間の紛争について、静岡地方裁判所を第一審とする専属管轄に服することに合意する。

#### (誠実協議)

第 13 条 本協定に定めのない事項について必要が生じた場合又は本協定に関し疑義が生じた場合は、その都度、甲及び乙が誠実に協議して定める。

本協定の証として、本協定書を当事者数分作成し、甲、乙がそれぞれ記名押印の上、各 1 通を保

有する。

また、代表企業は本協定を締結するにあたり、構成企業からそれぞれ委任状をとりつけておくこと。

令和 年 月 日

(甲)

静岡県駿東郡小山町藤曲 57-2

小山町長 込山 正秀

印

(乙) グループ名：〇〇〇

(代表企業)

所在地：

商 号：

代表者氏名：

印

令和\_\_年\_\_月\_\_日

小山町長 殿

## 出資者保証書

小山町及び SPC の間において令和〇年〇月〇日付けで締結された菅沼地域優良賃貸住宅整備事業（以下「本事業」という。）に係る事業契約書（以下「事業契約」という。）に関して、本事業の事業者に選定された〇〇〇〇（以下「代表企業」という。）を代表企業とする〇〇〇〇グループの構成メンバーである代表企業、〇〇〇〇、〇〇〇〇……（以下総称して「当社ら」という。）は、次のとおり誓約し、かつ表明及び保証致します。

- 1 SPC が令和〇年〇月〇日に、会社法（平成 17 年法律第 86 号）上の株式会社として適法に小山町内に設立され、かつ本書の日付現在有効に存在すること。
- 2 SPC の発行済株式総数は〇〇〇株であり、そのうち〇〇〇株を当社らが保有し、そのうち〇〇〇株は代表企業が、〇〇〇株は〇〇〇〇が、〇〇〇株は〇〇〇〇が、〇〇〇株は〇〇〇〇が保有しており、当社ら以外の者が保有する事業者の株式数は〇〇〇株であること。
- 3 当社らが保有する SPC の株式を第三者に対して譲渡し、担保権を設定し又はその他の処分を行う場合又は第三者に対して新株又は新株予約権の発行その他の方法により SPC への資本参加を認める場合には、事前にその旨を小山町に対して書面により通知し、その承諾を得たうえで、これらを小山町の承諾を得て行った場合には、当該第三者との間の契約書その他の関連書類の写しを、その締結後速やかに、当該第三者の作成に係る小山町所定の書式の誓約書を添えて小山町に対して提出すること。
- 4 前項に規定する場合を除き、当社らは、本事業が終了するときまで、SPC の株式の保有を取得時の保有割合で継続すること。

（代表企業）

所在地：

商号：

代表者氏名：

印

（構成企業）

所在地：

商号：

代表者氏名：

印

別紙2（第6条関係）

令和\_\_年\_\_月\_\_日

小山町長 殿

## 誓約書

当社は、本日現在、〇〇〇〇の株式〇〇〇株を保有しています。当社は、当該株式を譲渡する場合には、事前に小山町の承諾を得るものとし、譲受人から本誓約書と同内容の誓約書を徴求して、小山町に提出します。

所在地：

商号：

代表者氏名：

印