

令和7年4月随時会議（第24回会議）

提 出 案 件 受 理 報 告

1 財産の処分について

令和7年4月随時会議（第24回会議）

地方自治法第121条の規定による出席者

市				長	神	達	岳	志	君
副		市		長	小	渕	康	正	君
市	長	公	室	長	小	林		弘	君
政	策	調	整	監	斎	藤	庸	一	君
総	務		部	長	川	沼	一	巳	君
市	民	生	活	部	横	田	公	恵	君
福	祉		部	長	秋	葉	利	恵子	君
産	業	振	興	部	沼	尻	俊	彦	君
都	市	建	設	部	佐	内		誠	君
会	計	管	理	者	渡	邊	高	之	君
常	創	戦	略	課	倉	持	勝	利	君
財	政		課	長	谷	田	川	祐	君
総	務		課	長	黒	崎	久	男	君
資	産	活	用	課	中	川	一	彦	君
教	育	委	員	会	服	部	仁	一	君
教	育	委	員	会	倉	持		敏	君
農	業	委	員	会	高	田	勝	寿	君

※なお，必要に応じて他の課長等を出席させることがあります。

令和7年4月随時会議（第24回会議）

議 事 日 程

令和7年4月28日（月） 午前10時30分 開議

日程第1 ○会議録署名議員の指名

日程第2 ○議案第108号 財産の処分について

（上程，説明，質疑，討論，採決）

令和 7 年 4 月 2 8 日

議 案

4 月 随 時 会 議

常 総 市

議案第108号

財産の処分について

次のとおり財産を処分したいので、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号の規定により議会の議決を求める。

令和7年4月28日 提出

常総市長 神 達 岳 志

記

1 土地の概要

- (1) 所在地 常総市中妻町字大道東掛堀西4180番外9筆
(鬼怒中学校の用に供していた敷地)
- (2) 種 別 学校用地
- (3) 面 積 23,805平方メートル

2 建物の概要

- (1) 種 別 校舎, 連絡通路, 体育小屋, 屋内運動場, 物置, プール附属室, 技術棟, 部室, 武道場
- (2) 延べ面積 5,139平方メートル

3 売却の方法 随意契約

4 売却価格 71,900,000円

5 売却の相手方 東京都新宿区高田馬場4丁目9番9号 学校法人 早稲田学園 理事長 守谷 たつみ

提案理由

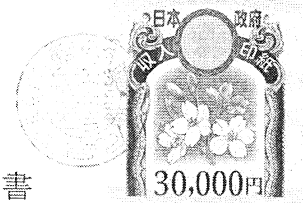
本案は、常総市立鬼怒中学校の用に供していた土地及び建物を売却することについて、予定価格が議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例に定める額を超えていることから、これを提出する。

◎議案第 108 号 財産の処分について

本案は、常総市立鬼怒中学校の用に供していた土地及び校舎等の建物について、鬼怒中学校活用に係る公募型プロポーザルにおいて事業候補者として選定した学校法人に売却するため、提出するものです。

旧鬼怒中学校につきましては、令和 6 年 12 月に実施した鬼怒中学校活用に係る公募型プロポーザルの結果、学校法人早稲田学園を事業候補者に決定し、売買代金 7 千百 90 万円で、市有財産売買の仮契約を締結いたしました。

本契約を締結するため、地方自治法第 96 条第 1 項第 8 号及び議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第 3 条の規定により、議会の議決をお願いするものです。



市有財産（土地・建物）売買契約書

常総市（以下「甲」という。）と学校法人早稲田学園（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産の売買契約を締結する。ただし、この契約は市議会の議決前は仮契約とし、「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年水海道市条例第18号）」により議会の議決を受けたときは、これを本契約とみなす。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（目的）

第2条 甲は、その所有する末尾記載の土地及び土地に付随する建物等（以下「本件物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

2 本件物件の面積は、土地については、実測または登記記録に記載されている面積とし、土地に付随する建物等の面積については、学校施設台帳に記載されている面積とする。

3 前項の面積が実測による面積と相違することがあっても、売主買主双方は、売買代金の増減その他の請求をすることができず、この契約を解除することもできない。

（売買代金）

第3条 本件物件の売買代金は、金71,900,000円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、契約保証金として、金7,190,000円を、令和7年4月30日までに、常総市が指定する口座に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金には利息をつけない。

3 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を売買代金に充当する。

4 第1項の契約保証金は、乙の責に帰すべき事由により、この契約が解除されたときは、甲は、その返還義務を負わない。

(代金の支払い)

第5条 乙は、売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除いた、金64,710,000円を、令和7年6月20日までに、常総市が指定する口座に納付しなければならない。

(所有権の移転及び登記)

第6条 本件物件の所有権は、令和7年6月30日までに乙に移転する。

2 乙は、登記嘱託請求書を甲に提出し、甲は前項により本件物件の所有権が移転した後、その請求により遅滞なく所有権の移転登記を嘱託する。

3 前項の所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、すべて乙の負担とする。

(本件物件の引渡し)

第7条 本件物件は、前条第1項に定める所有権が移転したとき、乙に対し現状のまま、引渡しがあったものとする。

(危険負担)

第8条 乙は、この契約締結の時から本件物件の引渡しの時までにおいて、本件物件が、甲の責に帰することのできない事由により滅失又はき損した場合には、甲に対して、売買代金の減免を請求することができない。

(瑕疵担保責任)

第9条 乙は、この契約締結後、本件物件に数量の不足又は隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金減額の請求、損害賠償の請求、契約の解除又は瑕疵修補の請求をすることができない。

(用途指定)

第10条 甲は、本件物件について、次条から第17条に定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

(指定用途)

第11条 乙は、鬼怒中学校の活用に係る公募型プロポーザル(以下「公

募」という。)に際し提出した事業提案書(以下「事業提案書」という。)に基づき、本件物件を事業提案書で提案した用途に利用しなければならない。

(指定期日)

第12条 乙は、売買契約締結日から2年以内(以下「指定期日」という。)に、前条に規定する指定用途による本件物件の供用を開始しなければならない。

(指定期間)

第13条 乙は、第7条に規定する所有権移転の日から起算して10年を経過するまでの間(以下「指定期間」という。)、本件物件を指定用途に供しなければならない。

(指定用途等の変更)

第14条 乙は、やむを得ない事由により第11条に規定する用途(以下「指定用途」という。)、指定期日又は指定期間を変更しようとするときは、変更理由及び変更後の計画を記載した書面をもって、甲の承認を受けなければならない。

(所有権の移転の禁止)

第15条 乙は、第6条第1項の規定による所有権の移転の日から指定期間が満了するまでの間、本件物件の所有権を第三者に移転してはならない。ただし、指定用途の変更を意図しない場合は、あらかじめ甲の承認を得れば移転することができるものとする。

2 乙が、前項ただし書きにより甲の承認を得て本件物件の所有権を第三者に移転する場合は、指定期間満了までの残存期間について、当該権利を得る者に第11条から前条まで、前項及び次条から第18条までの規定を承継させなければならない。

(使用及び収益を目的とする権利の設定の禁止)

第16条 乙は、所有権移転の日から指定期間満了の日まで、本件物件にかかる地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定してはならない。ただし、指定用途の変更を意図しない場合は、あらかじめ甲の承認を得れば設定するこ

とができるものとする。

- 2 乙が、前項ただし書きにより甲の承認を得て使用及び収益を目的とする権利を設定する場合は、指定期間満了までの残存期間について、当該権利を得る者に第11条から前条まで、前項及び次条から第22条までの規定を承継させなければならない。

(公序良俗に反する使用等及び風俗営業等の禁止)

- 第17条 乙は、本件物件を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その他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、本件物件の所有権を第三者に移転し、又は本件物件にかかる賃借権、使用貸借による権利その他の使用および収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

(実地調査等)

- 第18条 甲は、第11条から前条までに定める義務の履行状況を確認するため、本件物件を実地に調査し、又は乙から所要の報告を求めることができる。

- 2 乙は、甲から要求があるときは、本件物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて本件物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

- 3 乙は、正当な理由なく前2項に定める実地調査等を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(公租公課等の負担)

- 第19条 所有権移転登記完了後における当該土地の公租公課その他一切の賦課金は、乙が負担しなければならない。

(紛争の解決)

- 第20条 本件物件に関する紛争が生じたときは、乙が責任をもって処理し、甲に対して一切迷惑を及ぼしてはならない。

(解除)

第21条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告を要しないでこの契約を解除することができる。

(1) 乙が、この契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 乙が、この契約締結後に常総市暴力団排除条例（平成24年常総市条例第4号）に規定する暴力団又は暴力団員、若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有するものと判明したとき。

（損害賠償）

第22条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害に相当する金額を請求できる。

（費用の負担）

第23条 この契約に要する費用は、乙の負担とする。

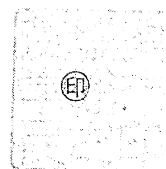
（疑義等の決定）

第24条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲、乙協議して定めるものとする。

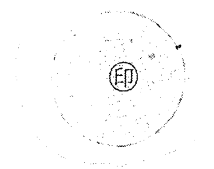
この契約締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、それぞれその1通を所持する。

令和7年4月21日

甲 茨城県常総市水海道諏訪町3222番地3
常総市
常総市長 神達 岳志



乙 東京都新宿区高田馬場4-9-9
学校法人 早稲田学園
理事長 守谷 たつみ



(土地の表示)

所在	地番	登記簿 地目	面積 (㎡)	備考
常総市中妻町字大 道東掛堀西	4180 番	学校用地	20,744	
同上	4181 番	学校用地	730	
同上	4187 番	学校用地	85	
同上	4163 番	学校用地	95	
同上	4164 番 1	学校用地	300	
同上	4175 番 1	学校用地	221	
同上	4176 番	学校用地	287	
同上	4177 番 3	学校用地	467	
同上	4146 番 3	学校用地	169	
同上	4186 番 1	学校用地	707	
合計			23,805	

(土地に付随する建物等の表示)

番号	種別用途	構造	面積 (㎡)	設置年	備考
①	校舎	鉄筋コンク リート造	1,661	1975 年	1997 年に耐震 補強工事实施 Is 値 0.75
②	校舎	鉄筋コンク リート造	1,246	1976 年	1998 年に耐震 補強工事实施 Is 値 1.03
③	連絡通路	鉄筋コンク リート造	50	1976 年	1996 年に耐震 補強工事实施 Is 値 0.88
④	体育小屋	鉄骨造	50	1976 年	旧耐震基準 耐震診断・耐 震補強工事未 実施

⑤	屋内運動場	鉄骨造	1204	1977 年	2011 年に耐震補強工事实施 Is 値 0.70
⑥	物置	鉄骨造	39	1977 年	旧耐震基準 耐震診断・耐震補強工事未実施
⑦	プール附属室	鉄骨造	47	1977 年	旧耐震基準 耐震診断・耐震補強工事未実施
⑧	技術棟	鉄骨造	285	1980 年	2009 年に耐震診断実施 Is 値 1.16
⑨	部室	木造	50	1991 年	新耐震基準
⑩	武道場	鉄骨造	507	1992 年	新耐震基準