

市有財産売買仮契約書（案）

売出人 市原市（以下「甲」という。）と買受人〇〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、市原市福祉会館及び市原市福祉作業所の民間移管に係る運営法人募集要項（以下「募集要項」という。）及び乙が甲に提出した企画提案書（以下「企画提案書」という。）に基づき、次の条項により市有財産の売買仮契約（以下「仮契約」という。）を締結する。

（仮契約）

- 第1条 この契約は、募集要項の規定に基づき決定された優先交渉権者と締結する。
- 2 この契約は仮契約であり、地方自治法第96条第1項第6号の規定により議会の議決に付し、可決を得たときに、仮契約の内容をもって売買契約（以下「本契約」という。）が成立するものとする。なお、その場合においても別に契約書は作成せず、この契約書をもって本契約書とする。
- 3 議会の可決が得られなかった場合は、仮契約の効力は消滅するものとし、甲はこの契約に係る一切の責任を負わないものとする。
- 4 乙は、仮契約を締結することによって生じる権利義務を第三者に譲渡し又は担保に供することができない。

（売買物件）

- 第2条 甲は、その所有する別表に掲げる市有財産（以下「売買物件」という。）を、地方自治法（昭和22年法律67号）第238条第4項前段に規定する行政財産としての用途を廃止した後に現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。
- 2 契約成立後引渡しまでの間に売買物件に変動が生じても、甲は引渡し時の現状のまま乙に売買物件を引渡せば足りる。

（売買代金等）

- 第3条 売買代金は、金〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇円とする。（うち、土地代金は金〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇円、建物代金は金〇〇,〇〇〇,〇〇〇円、消費税及び地方消費税相当額は金〇,〇〇〇,〇〇〇円）

（契約保証金）

- 第4条 乙は、仮契約締結と同時に、契約保証金として金〔契約金額の100分の10以上〕円を甲に納入しなければならない。
- 2 契約保証金には利息を付さない。
- 3 契約保証金は、第25条に定める損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

(契約保証金の帰属)

第5条 甲が、第22条第1項又は第2項の規定によりこの契約を解除したときは、前条第1項の規定により納入された契約保証金は甲に帰属する。ただし、甲がやむを得ない事情があると認めた場合はこの限りではない。

(代金の支払)

第6条 乙は、売買代金（次項の規定により契約保証金を売買代金に充当する場合においては売買代金から契約保証金を控除した金額とする。以下同じ。）を甲の発行する納入通知書により、当該納入通知書の発行日の翌日から起算して30日以内（以下「納期限」という。）に一括して甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

2 甲は、契約保証金を売買代金に充当することができる。

(遅延損害金)

第7条 乙は、売買代金を納期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に届け出て、甲に対し遅延損害金を支払うものとする。

2 前項の遅延損害金の額は、納入期限の翌日から納入した日（同日を含む。）までの日数に応じ、未納の売買代金に契約締結の日における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項に規定する財務大臣が決定する率（以下「支払遅延防止法の遅延利息の率」という。）（年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。）を乗じて計算した額（100円未満の端数があるとき又は100円未満であるときは、その端数額又はその全額を切り捨てる。）とする。

(所有権の移転及び売買物件の引渡し)

第8条 売買物件の所有権は、甲が売買代金及びこれに対する支払済みまでの遅延損害金全額（前条第1項の規定に該当する場合に限る。）の納入を受けた日又は令和5年4月1日のいずれか遅い日に甲から乙に移転するものとする。ただし、それまでに行政財産としての用途の廃止がなされていない場合には、その行政財産としての用途が廃止された日とする。

2 売買物件は、前項の規定による所有権移転があったときに、現状のまま甲から乙に引き渡されたものとする。

3 乙は、売買物件の引渡しを受けたときは、甲の定めるところにより、直ちに受領書を甲に提出しなければならない。

4 乙は、売買物件に含まれる建物、工作物、建物に付帯する諸設備等（以下「建物等」という。）が現状で引き渡されることを十分に理解し、建物等を使用する場合において必要となる、安全性の確保については、自らの負担と責任において行うものとする。

(所有権の移転登記)

第9条 乙は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転した後、速やか

に、甲に対し所有権移転の登記を請求するものとする。

2 甲は、前項の乙の請求により、遅滞なく所有権移転の登記を所轄法務局に囑託するものとする。

3 前項の所有権移転の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(公簿売買による代金の不清算)

第10条 売買物件の売買は公簿面積によるものとし、売買物件の公簿面積と実測面積との間に差異があった場合においても、甲及び乙は、互いに異議を述べず、また、売買代金の増減を請求しないものとする。

(危険負担)

第11条 乙は、この契約の締結の日から売買物件の引渡しの日までの間において、甲の責めに帰すことのできない理由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じた場合について、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(契約不適合責任)

第12条 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の迫完請求、代金減額請求、損害賠償請求をすることはできない。

(指定用途)

第13条 乙は、売買物件の引渡しの日から起算して10年を経過する日までの間（以下「指定期間」という。）は、売買物件を募集要項の譲渡に係る条件に記載した用途及び企画提案書により提案した用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。

2 乙は、指定期間においては、甲の承認を得ないで売買物件を指定用途以外の用途（指定用途に供するための工事（建物の解体工事を含む。）を行う場合を除く。以下同じ。）に供してはならない。

(所有権の移転及び権利の設定の禁止)

第14条 乙は、指定期間においては、甲の承認を得ないで売買物件について売買、贈与、交換若しくは出資等による所有権の移転（乙の意思によらないものを除く。以下「売買物件の売買等」という。）をし、又は売買物件に抵当権その他の債権担保を目的とする権利若しくは質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をしてはならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第15条 乙は、指定期間満了の日まで、売買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（以下「暴対法」という。）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、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件に係る地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用若しくは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。

（風俗営業等の禁止）

第16条 乙は、指定期間満了の日まで、売買物件を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条第1項に規定する風俗営業若しくは第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する業の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件に係る地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用若しくは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。

（指定用途等の変更の申請）

第17条 乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第13条第1項に定める指定用途の変更若しくは解除、指定用途に係る事業規模の縮小又は第14条に定める売買物件の売買等若しくは権利の設定をする必要が生じた場合は、その理由を記載した書面により甲に申請しなければならない。

2 甲が前項の申請に対し承認する場合は、書面によって行うものとする。

（履行義務の調査及び報告）

第18条 甲は、第13条から第16条までに定める乙の義務の履行状況を確認するため、必要があると認めるときは、売買物件を実地に調査し、又は乙からの所要の報告を求めることができる。

2 乙は、正当な理由なく前項の実地調査を拒み、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。

3 乙は、毎事業年度終了後3か月以内に、売買物件について第13条から第16条までに定める乙の義務の履行状況を甲に報告しなければならない。

4 前項の報告は、登記簿謄本その他甲が指定する書類により行うものとする。

（再売買の予約）

第19条 甲と乙は、売買物件について、乙による障害福祉サービス事業等運営継続の実行性を確保するため、第8条第1項の所有権移転と同時に、指定期間満了の日を期限として乙が甲に売買物件を再売買する旨の予約をする。

2 甲と乙は、再売買予約の完結権を保全するため、売買物件の所有権移転登記と同時に再売買予約の仮登記を行うものとする。

3 前項の再売買予約の仮登記に要する費用は、乙の負担とする。

- 4 甲の予約完結権行使の意思表示があったときは、乙の意思表示なしに再売買契約が成立するものとする。
- 5 再売買代金は、契約金額と再売買時の時価評価額とを比較して低い額とする。
- 6 甲が、乙に対して再売買予約の完結の意思表示をして再売買予約完結権を行使したときは、乙は甲に対して、甲の指定する期日までに、甲の指定する方法で売買物件を引渡し、売買物件の所有権移転登記手続に必要な書類を交付する。
- 7 甲は乙に対し、前項による引渡し及び移転登記の完了後、乙から再売買代金の請求があった場合、請求書を受領してから30日以内に一括して乙の指定する金融機関に再売買代金を納入する。
- 8 乙は甲に対し、売買物件の再売買に係る所有権移転登記手続を行うときまでに、売買物件について、抵当権、質権、先取特権及び賃借権等の甲の完全なる所有権の行使を妨げる一切の負担を抹消しなければならない。
- 9 再売買の予約の完結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(再売買の登記抹消)

- 第20条 甲は、前条第1項に定める再売買の期間が満了したときは、乙の請求により再売買予約の抹消登記をするものとする。
- 2 前項の抹消登記に要する費用は、乙の負担とする。

(違約金)

- 第21条 乙が第13条から第16条までに定める義務に違反したときは、乙は甲に対し、違約金として契約時の時価評価額又は契約金額のいずれか高い額の100分の30に相当する額を支払わなければならない。
- 2 乙が第17条及び第18条に定める義務に違反したときは、乙は甲に対し、違約金として契約時の時価評価額又は契約金額のいずれか高い額の100分の10に相当する額を甲に支払わなければならない。
- 3 前2項の違約金は、第25条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 第1項及び第2項の違約金の支払は、第22条に定める契約の解除を妨げない。

(契約の解除)

- 第22条 甲は、乙が参加資格を偽るなどの不正行為によりこの契約を締結したことが明らかになったとき又はこの契約に定める義務を履行しないときは、催告なしにこの契約を解除することができる。ただし、義務違反の程度が軽微で、かつ、その治癒が可能な場合には、甲は、相当の期間において催告したにもかかわらず乙が是正しないときに、この契約を解除することができる。
- 2 甲は、乙が第15条の規定に違反したとき、又は乙が次の各号の一に該当すると認められるときは、催告なしにこの契約を解除することができる。

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は、役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が千葉県暴力団排除条例（平成23年千葉県条例第4号）第2条第3号に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）であるとき。
 - (2) 役員等が、自己、自社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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用するなどしているとき。
 - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的にあるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与しているとき。
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員等であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。
- 3 甲は、前項の規定によりこの契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何らの賠償又は補償をすることを要しない。
 - 4 乙は、甲が第1項又は第2項の規定によりこの契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

（返還金）

- 第23条 甲は、この契約を解除したときは、収納済みの売買代金を乙に返還するものとする。ただし、第5条の規定により契約保証金を市に帰属させる場合は、収納済みの売買代金から契約保証金に相当する額を差し引いた金額を返還するものとする。
- 2 前項の返還金には利息を付さない。
 - 3 甲は、この契約を解除したときは、乙が負担した第27条に定める契約等の費用、売買物件に支出した必要費及び有益費その他一切の費用は償還しない。
 - 4 甲は、第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第21条に定める違約金又は第22条第4項、第24条第4項若しくは第25条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、甲はその違約金又は損害賠償金に相当する金額を当該返還金の全部又は一部と相殺することができる。

（乙の原状回復義務）

- 第24条 乙は、第22条の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状で返還することができる。
- 2 乙は、前項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。
 - 3 第1項の規定により返還された売買物件において、乙所有の残置物があると

き、乙は、その所有権を放棄したものとみなし、甲において当該残置物を処分しても、乙は甲に対し異議を述べず、また、損害賠償等の請求もしないものとする。

- 4 乙は、第1項ただし書の規定により現状で返還された売買物件が滅失又はき損していると甲が認めるときは、その損害賠償として契約解除時の時価により算定された減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

(損害賠償)

第25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、乙に対し、その損害の賠償を請求することができる。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第26条 乙は、契約の履行に際して、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲へ報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査において必要となる協力等をしなければならない。

(契約等の費用)

第27条 この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第28条 売買物件の引渡し以後において、乙は、近隣住民その他第三者との紛争が報じないよう留意するものとする。

(信義則)

第29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。

(用途廃止前の制限)

第30条 売買物件が行政財産である間において、事件、事故、災害その他やむを得ない事情により、行政財産としての使用を継続する必要がある場合は、甲は、この契約を解除することができる。

- 2 甲は、前項の規定によりこの契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何らの賠償又は補償をすることを要しない。

(疑義の決定)

第31条 この契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(管轄裁判所)

第32条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟等については、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和4年 月 日

甲 千葉県市原市国分寺台中央一丁目1番地1
市原市
市原市長 小出 譲治

乙

別表

(1) 土地の表示

所在	地番	地目	公募地積(㎡)	時価評価額(円)
五井字仲場	5375番	宅地	4651.64	199,300,000

(2) 建物の表示

所在地 市原市五井字仲場5375番地 家屋番号 5375番			
種類	構造	床面積(㎡)	時価評価額(円)
療護所、会館	鉄筋コンクリート造陸 屋根平家建	1030.19	29,189,000
作業所	鉄筋コンクリート造陸 屋根平家建	614.00	17,396,000
車庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 ぶき平家建	114.95	315,000