

県有財産売買仮契約書（案）

売主島根県（以下「売主」という。）と買主_____（以下「買主」という。）とは、次の条項により県有財産の売買契約を締結する。

なお、この契約は仮契約であり、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号に基づき定める議会の議決に付すべき契約および財産の取得または処分に関する条例（昭和39年条例第40号）第3条の規定による島根県議会の可決後、契約保証金の納付をもって、本契約として成立するものとする。

ただし、島根県議会の可決を得られなかったときは、この契約は効力を失うものとし、この契約が効力を失ったことに関して、いかなる損害に対しても売主は一切の責任を負わないものとする。

（目的）

第1条 売主は、その所有する次の県有財産（以下「物件」という。）を買主に売り渡し、買主は、これを買受けるものとする。

(1)土地

所在地	地目	面積
松江市北堀町241番1	宅地	2,511.08㎡(公簿、実測)

(2)建物

所在地	種類	構造	床面積(公簿)
松江市北堀町241番地1	居宅	木造かわらぶき平家建	329.63㎡(公簿)
	倉庫・便所	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	12.00㎡(公簿)
	倉庫	木造板ぶき平家建	4.96㎡(公簿)

（売買代金）

第2条 物件の売買代金（以下「代金」という。）は、金_____円(うち取引に係る消費税および地方消費税の額_____円)とする。

〔(注)「取引に係る消費税および地方消費税の額」は、消費税法第28条第1項および第29条並びに地方税法第72条の82および第72条の83の規定により算出したもので、非課税分を除く売買代金の110分の10を乗じて得た額である。〕

2 物件の売買対象面積は前項の面積とし、当該面積が測量による面積と差異が生じ、または建物の構造および面積が現況と相違していたとしても、売主および買主は、互いに代金の増減その他何らの請求も行わないものとする。

（契約保証金）

第3条 買主は、議会の可決後と同時に、契約保証金として、金_____円を売主の発行する納入通知書に対応する方法により売主に納付しなければならない。当該納付にかかる費用は買主の負担とする。

- 2 既納の入札保証金_____円は、前項の契約保証金の一部に充当するものとする。
- 3 第1項に規定する契約保証金には、利息を付さないものとする。
- 4 売主は、買主が次条に規定する義務を履行したときは、第1項に規定する契約保証金を代金の一部に充当する。
- 5 買主が次条に規定する義務を履行しないときは、第1項に規定する契約保証金は、売主に帰属するものとする。

(代金の納付)

第4条 買主は、代金と前条に規定する契約保証金との差額、金_____円を令和__年__月__日までに売主の発行する納入通知書により売主に納付しなければならない。

(所有権の移転および登記の嘱託)

第5条 物件の所有権は、買主が代金を完納したときに、買主に移転するものとする。

- 2 買主は、物件の所有権が移転したときは、当該所有権の移転登記に必要な書類を売主に提出し、売主は、すみやかに当該所有権の移転登記を登記所に嘱託するものとする。

(物件の引渡し)

第6条 物件は、所有権の移転と同時に売主から買主に対し引き渡されたものとする。

(双方の責めに帰することができない事由による履行不能)

- 第7条** 売主および買主は、この契約締結のときから、物件の引渡しの日までの間において、物件が売主および買主の責に帰することができない理由により滅失またはき損して本契約の履行が不可能となったとき、互いに書面によりその相手方に通知して、本契約を解除することができる。
- 2 前項によって本契約が解除されたときには、売主は買主に対し、契約保証金等を含め受領済みの金員を無利息にてすみやかに返却する。

(契約不適合責任)

- 第8条** 買主は、民法および本契約の他の条項にかかわらず、引き渡された物件が、種類または品質に関して契約内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）を理由として、履行の追完請求、代金の減額請求、損害賠償の請求および契約の解除をすることができない。ただし、売主の故意または重過失による債務不履行その他、契約の趣旨に照らし民法第1条第2項に規定する信義誠実の原則および公正取引に反すると認められる事情があるときは、この限りではない。
- 2 前項の規定にかかわらず、買主が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合は、買主は契約不適合があった場合に、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知したものに限り、履行の追完請求、代金の減額請求、損害賠償の請求および契約の解除をすることができる。
 - 3 前項での損害賠償の範囲は、売買代金の額を限度とする。

(用途指定)

- 第9条** 買主は、物件を別紙「利用計画誓約書」に記載のある用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。
- 2 買主は、この物件の引渡しを受けた日から10年を経過するまでの期間、物件を次の各号に掲げる用途

に供してはならない。

- (1) 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号から第4号および第6号の規定に該当する者の事務所、住宅またはこれらに類するものの用途
 - (2) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条に規定する観察処分を受けた団体の事務所またはこれらに類するものの用途
 - (3) 風俗営業等の規制およ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および同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途
- 3 買主は、前項に規定する期間が満了するまでは、物件を前項各号の用途に供するおそれのある第三者へ貸付けてはならない。

（指定期日）

- 第10条** 買主は、売買物件について令和__年__月__日（以下「指定期日」という。）までに、物件を指定用途に供さなければならない。
- 2 買主は、この物件の引渡しを受けた日から指定期日までに、買主の承認を得ないでこの物件を当該指定用途以外の用途（指定用途に供するための工事を行う場合を除く。）に供してはならない。
 - 3 買主は、物件の滅失、き損その他やむを得ない理由により指定期日までに物件を指定用途に供することができない場合には、売主に対し、2年をこえない範囲内で指定期日の延期の申請をすることができる。
 - 4 売主は、前項の申請があった場合は、必要と認める期間内において、指定期日を延期することができる。

（指定期間）

- 第11条** 買主は、指定期日（前条第4項の規定により指定期日が延期された場合は、当該延期後の期日）の翌日から買主が引渡しを受けた日より10年を経過する日まで（以下「指定期間」という。）物件を指定用途に供さなければならない。
- 2 買主が、指定期間内において物件を指定用途以外の用途に供し、または物件を指定用途に供さないとときは、指定期間は、当該指定用途以外の用途に供し、または指定用途に供さない期間に相当する期間、延長するものとする。ただし、指定用途以外の用途に供し、または指定用途に供さないことについて第13条第1項の規定による売主の承認を得たときは、当該承認にかかる期間については、この限りではない。

（実地調査等）

- 第12条** 売主は、物件を引渡した日から指定期間が満了するまでは、物件について随時調査し、または買主に対し、必要な報告を求めることができる。
- 2 買主は、前項の規定による売主の調査を拒み、もしくは妨げ、または同項の報告を怠ってはならない。

（変更承認）

- 第13条** 買主は、物件の滅失、き損その他やむを得ない理由により、指定期間満了前において、物件の全部もしくは一部を指定用途以外の用途に供する必要がある場合、または物件を指定用途に供することができない場合は、あらかじめ、売主の承認を得て、物件の全部または一部を指定用途以外の用途に供し、物件を指定用途に供さないことができる。

（所有権移転等の禁止）

第14条 買主は、物件の引渡しを受けた日から指定期間が満了する日までは、売主の承認を得ないで、物件に抵当権、地上権、賃借権、使用貸借による権利、その他物件の使用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、もしくは物件について売買、贈与、交換等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。

2 買主は、やむを得ない理由により、権利の設定または所有権の移転をする必要がある場合、あらかじめ、売主の承認を得て、権利の設定または所有権の移転をすることができる。

（周辺環境への配慮）

第15条 買主は、本物件の利用にあたっては、関連法令を遵守するほか、以下の事項に配慮しなければならない。

（1）悪臭を発生させず、騒音・振動を最小化し、近隣住民に著しい迷惑をかけないこと

（2）建物の外観は周辺景観と調和するよう配慮すること

（3）新築・改築等により既存の日照・通風を著しく阻害しないよう努めること

（4）敷地境界に配慮し、プライバシー侵害的な窓・設置物を避けるよう配慮すること

2 売主が近隣住民から前項の配慮義務に関する申し出や苦情を受けた場合、売主は買主に対して書面で報告を求めることができる。

3 売主は、前項の報告を踏まえ、買主が上記の配慮義務に違反したと判断した場合、買主に対して書面で通知するものとする。

4 買主は通知受領後、売主が指定する期間内に改善措置を講じなければならない。

（地域活動への協力）

第16条 買主は、本物件の取得後、物件の所在地の町内会等が主催する清掃活動および防災訓練に対して、自己の都合がつく範囲で参加・協力するよう努めるものとする。

（買戻しの特約）

第17条 売主は、買主が物件の引渡しを受けた日から買戻期間満了の日までに、売主の承認を得ないで次の各号の1に該当する行為をした場合には、物件の買戻しをすることができる。

（1）第9条第2項に規定する義務に違反して同項各号の用途に供したとき、または同条第3項に規定する義務に違反して貸し付けた場合

（2）第10条第1項に規定する義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき、または同条第2項に規定する義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。

（3）第11条第1項に規定する義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき、または指定用途以外の用途に供したとき。

（4）第14条に規定する義務に違反して権利の設定、所有権の移転をしたとき。

2 前項に規定する買戻しの期間は、物件の引渡し日から10年間とする。

（買戻しの登記およびその抹消）

第18条 買主は、売主が前条第1項および第2項の規定により、期間を10年とする買戻権ならびに第20条第1項および第2項に定める特約事項を登記することに同意する。

2 売主は、次条第2項に定めるところにより買戻しの特約を解除したときは、買主の請求により買戻権の登記の抹消登記を登記所に嘱託する。

(買戻しの特約の解除等)

第19条 買主は、物件の全部または、一部について、やむを得ない理由により、第17条第1項および第2項に規定する買戻しの特約を解除または変更する必要がある場合には、売主に申請しなければならない。

2 売主は、第17条第2項に規定する買戻しの期間が満了した場合、買戻しの特約を解除する。

(買戻権の行使)

第20条 売主は、第17条第1項に規定する買戻権を行使するときは、買主が支払った代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さないものとする。

2 売主は、買戻権を行使するときは、買主の負担した契約の費用は返還しない。

3 売主は、買戻権を行使するときは、買主が納付した違約金および買主が物件に支出した必要費、有益費、その他いつさいの費用は償還しない。

(違約金)

第21条 買主は、第10条から第12条、第14条ならびに第15条に規定する義務に違反したとき、および別紙「利用計画誓約書」に反して利用したときは、次に定める額を売主に違約金として納付しなければならない。

(1) 第10条第1項に規定する義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき、同条第2項に規定する義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき、第11条に規定する義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったときもしくは指定用途以外の用途に供したとき、または第14条に規定する義務に違反して権利の設定、所有権の移転をしたときは、代金に相当する額

(2) 第9条第2項に規定する義務に違反して同項各号の用途に供したとき、または同条第3項に規定する義務に違反して貸し付けたときは、代金の30%に相当する額

(3) 第12条第2項に規定する義務に違反して売主の調査を拒み、妨げ、もしくは報告を怠ったとき、第15条に規定する配慮義務に違反し、売主が指定する期間内に改善措置を講じないとき、または別紙「利用計画誓約書」に記載のある利用方法と異なる利用をしたときは、代金の10%に相当する額

2 前項に規定する違約金は、違約罰であって、第25条に規定する損害賠償またはその一部と解釈しないものとする。

(契約解除)

第22条 売主は、買主が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 売主は、次の各号のいずれかに該当する場合は、何らの催告をすることなく、本契約の全部または一部を解除することができる。

(1) 売主が義務の全部または一部の履行が不能であるとき。

(2) 買主がその義務の全部または一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 前各号に掲げる場合のほか、契約の目的を達することができないと認められるとき。

(4) 買主が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6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき、または同条第2号に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者を経営に関与させているとき。

(返還金等)

第23条 売主は、解除権を行使したときは、買主が支払った代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さないものとする。

2 売主は、解除権を行使したときは、買主の負担した契約の費用は返還しない。

3 売主は、解除権を行使したときは、買主が支払った違約金および買主が物件に支出した必要費、有益費その他いつさいの費用は償還しない。

(買主の物件返還義務)

第24条 買主は、売主が第17条第1項の規定により買戻権を行使したとき、または第22条の規定により解除権を行使したときは、売主の指定する期日までに、物件を更地の状態で返還するものとする。ただし、売主が物件を更地の状態にさせることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 買主は、前項の場合において、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時に、解除権を行使した場合においては契約解除時に、物件が滅失またはき損しているときは、その損害賠償として、買戻権行使時または契約解除時の時価により減損額に相当する金額を売主に納付しなければならない。

3 買主が第9条第2項または同条第3項に違反し、主が第17条第1項の規定により買戻権を行使したとき、または第22条の規定により解除権を行使したときは、買主は、違反状態を解消したうえで返還するものとする。

4 買主は、第1項の規定により、物件を売主に返還するときは、同時に物件の所有権移転登記承諾書を売主に提出しなければならない。

(損害賠償)

第25条 売主は、買主がこの契約に規定する義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

第26条 売主は、第20条第1項および第23条第1項の規定により代金を返還する場合において、第21条に規定する違約金または本契約に規定する損害賠償金を売主に支払うべき義務があるときは、返還する代金とこれらの全部または一部と相殺する。

(登記等の費用)

第27条 この契約に規定する登記に要する費用および公正証書作成に要する費用は、すべて買主の負担とする。

(契約の費用)

第28条 この契約の締結および履行ならびに買戻し権の抹消登記等に関して必要な費用は、すべて買主の負担とする。

(疑義の決定等)

第29条 この契約書の各条項の解釈について疑義を生じたとき、またはこの契約書に規定しない事項については、売主と買主とが協議のうえ定めるものとする。

(容認事項)

第30条 買主は、次に掲げる事項について同意・承諾のうえで本契約を締結するものであり、これらにつき売主に対して異議、修補の請求、代金減額の請求、本契約の解除および損害賠償その他一切の請求を行わないものとする。

(1) 第6条に規定する物件の引渡し時において物件内に残置された動産等について、売主はその所有権を放棄したものとし、処分等は買主の責任と負担において行うこと。

(2) 本物件の周辺環境ならびに近隣関係に変化が生じる可能性があること。

(建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認した事項)

第31条 物件は既存住宅に該当するが、「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」の状況について、建物状況調査は未実施であり、売主および買主の双方が確認した事項はない。

(合意管轄)

第32条 売主および買主は、松江地方裁判所を本契約に関する第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、売主および買主の両者が記名押印のうえ、各自1通を保有するものとする。

年 月 日

売主 島根県松江市殿町1番地
島根県
島根県知事

買主 住 所
氏 名

利用計画誓約書

【利用計画】

建築基準法上の用途	
具体的な利用方法 (利用時間等)	
上記用途での 利用開始時期	年 月 頃
規模・構造	☐現存建築物をそのまま（リフォームして）利用する ☐新築、増築、改築して利用する 規模：延べ面積（全体） _____ m²程度 構造： _____

【誓約事項】

1. 利用用途、利用方法の制限
- 利用する用途が、夜間の喧騒等、地域住民の生活環境に負の影響を与えないように利用します。
- なお、引渡しを受けた日から10年間は、上記利用計画のと通りの用途、利用方法で利用し、県の許可なく用途及び利用方法を変更しません。
2. 所有権移転等の制限
- 本物件の引渡しを受けた日から10年間は、抵当権、地上権、賃借権、使用貸借による権利、その他物件の使用収益を目的とする権利の設定及び売買、贈与、交換等による所有権移転をおこないません。
3. 周辺環境への配慮
- 周辺の良好な住環境、景観、日照、通風、プライバシー等を阻害しないよう、最大限配慮します。
4. 地域活動への協力
- 所在地の町内会等が主催する清掃活動及び防災訓練に自己の都合がつく範囲で参加・協力します。

元知事公舎の利用にあたっては、上記「誓約事項」のとおり利用することを誓約します。

なお、「利用計画」の建築基準法上の用途、具体的な利用方法及び「誓約事項」に反しての利用がある場合は、契約を解除されても異議ありません。なお、その際には貴県からの違約金請求に応じます。

令和 年 月 日

島根県知事 様

住 所
商号又は名称
代表者職氏名

印