

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及び財産の取得又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払人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

所在地及び地番	地目	面積
世田谷区用賀一丁目58番8	宅地	926.07㎡(公簿)

(2)建物

所在地	家屋番号	種類	構造	面積
世田谷区用賀一丁目58番8	58番8	共同住宅	鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建	729.33㎡
		倉庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	41.46㎡

(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及び地方消費税の額_____円)とする。

(注)「取引に係る消費税及び地方消費税の額」は、消費税法第28条第1項及び第29条並びに地方税法第72条の82及び第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、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対応する方法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、物件の所有権の移転のときまでの間において、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 前項に規定する事由により物件がき損した場合であっても修補が可能な場合、売主は、買主に対し、当該き損を修補したうえで物件を引渡すものとする。この場合において、その修補が売主の責めに帰することができない事由により前条に規定する物件の引渡し時までに完了しないことが確実な場合、売主および買主は、引渡し日の延期について協議するものとする。前条に規定する物件の引渡し時までにかかる協議が整わない場合、売主または買主は、本契約を解除することができる。

3 第1項および第2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速やかに返却する。

(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関わらず、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(物件に土壤汚染対策法その他関係行政庁の定める基準を超える土壤汚染、産業廃棄物等地中障害物、アスベスト、使用中のPCB等が存在すること等、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。

(用途制限等)

第9条 買主は、この契約締結の日から10年を経過するまでの期間(以下「指定期間」という。)、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号及び第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又はこれらに類するものの用途

(3) 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

2 買主は、指定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譲渡し、または貸付けてはならない。

(実地調査等)

第10条 売主は、前条の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。

(違約金)

第11条 買主は、第9条または前条第2項に規定する義務に違反したときは、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9条に規定する義務に違反したときは、代金の30パーセントに相当する額

(2) 前条第2項に規定する義務に違反したときは、代金の10パーセントに相当する額

2 前項に規定する違約金は、違約罰であって、第15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。

(契約の解除)

第12条 売主または買主は、相手方が本契約の債務を履行しない場合において、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、本契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本契約および取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

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、この契約の全部または一部を解除することができる。

(1) 買主が第9条および第10条第2項に違反する場合

(2) 売主が義務の全部または一部の履行が不能であるとき。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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13条 売主は、本契約が解除されたときは、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、有益費その他いっさいの費用は償還しない。

4 第一項にかかわらず、買主が第4条に違反した場合は、第3条第5項を適用する。

(買主の物件返還義務)

第14条 売主が第12条に基づいて本契約を解除した場合、買主は、売主の指定する期日までに、本物件を売主に返還するものとする。

2 売主が第12条に基づいて本契約を解除した際、既に買主が物件を解体し、新規建物を建築していた場合、買主は、売主の指定する期日までに、新規建物を解体・滅失のうえ、物件を更地の状態で返還するものとする。ただし、売主が認めた場合は、物件を現状の

まま返還することができる。

- 3 買主は、前項ただし書の場合において、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、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。
- 4 買主が第9条に違反し、売主が第12条第2項に基づいて本契約を解除した場合、買主は、違反状態を解消したうえで返還するものとする。
- 5 買主は、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15条 売主および買主は、相手方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16条 売主は、第13条第1項の規定により代金を返還する場合において、買主が第11条に規定する違約金または第14条第2項もしくは前条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。

(登記の費用)

第17条 物件の所有権の移転登記に要する費用は、買主の負担とする。

(契約の費用)

第18条 この契約の締結および履行に必要な一切の費用は、第1条に規定する売買代金とは別にすべて買主の負担とする。なお、売主が収入印紙を貼付すべき契約書については、印紙税法第5条別表第二の非課税法人の表の定めに基づき印紙税が課されないため、これを貼付しない。また、2通作成する契約書のうち、印紙税法第4条第5項に基づき、印紙が貼付されたものを売主が保有するものとする。

(疑義の決定等)

第19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、売主と買主協議のうえ定めるものとする。

(容認事項)

第20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7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21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22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、売主および買主記名押印のうえ、各自 1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

売 主 住所 島根県松江市殿町 1 番地

氏名 島根県
島根県知事 丸山 達也

買 主 住所

氏名

媒介業者

免許番号 国土交通大臣（15）第777号
住 所 東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
氏 名 三井不動産リアルティ株式会社
ソリューション事業本部 営業一部長 小澤 政彦 ㊞

宅地建物取引士

登録番号 （東京）第246224号
氏 名 松崎 大志