市有財産売買契約書（例）

売払人　阿賀野市（以下「甲」という。）と買受人　　（以下「乙」という。）は、京ヶ瀬中学校グラウンドの一部用地に係る公募型プロポーザル実施要領（令和８年 11 月阿賀野市財務課作成。以下「実施要領」という。）に基づき乙が甲に提出した事業を実施するため、次の条項により市有財産の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）
第１条　甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）
第２条　売買物件は、次のとおりとする。

所　在　地	区　分	数　量	摘　要
姥ヶ橋 802-2	雑種地		別紙位置図に定める範囲

２　前項に記載の数量は、別紙位置図等による数量であり、乙は、第５条で定める分筆登記をもって定める実測面積を契約数量とすることを了承するものとする。

（売買代金）
第３条　売買代金は、第５条に定める分筆登記完了後、実測面積に、実施要領に基づき乙が甲に提出した提出書類（以下「提案図書」という。）に記載した１平方メートルあたりの金額を乗じた額を基準とし、甲乙協議の上、決定するものとする。

２　前項に定める売買代金の計算において、1 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り捨てるものとする。

（売買代金の支払い）
第４条　乙は、売買代金を、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

（売買物件の分筆登記及び所有権の移転登記）
第５条　本契約の締結後、乙は、自己の費用と責任において、提案図書に記載のとおりに、売買物件の分筆登記手続を完了させなければならない。

２　乙は、売買物件の分筆登記が完了したとき、甲に対し、直ちにその旨を通知しなければならない。

３　甲は、前項の分筆登記が完了した通知を受理した後、乙に対し、前条に記載の納入通知書を発行しなくてはならない。

４　甲は、第 3 条及び第 4 条の規定による売買代金の支払を確認した後、すみやかに乙へ売買物件の所有権の移転登記をしなければならない。

５　甲及び乙は、分筆登記手続及び所有権の移転登記にあたり、必要な協力を行うものとする。

（売買物件の所有権移転の移転及び引渡し）
第６条　売買物件の所有権は、乙が第３条及び第４条の規定による売買代金の支払を完了したときに甲から乙に移転するものとする。

２　売買物件の所有権が乙に移転したとき、売買物件の引渡しをしたものとする。

３　売買物件の引渡しは、現状有姿で行うものとする。

（契約不適合責任）
第７条　乙は、本契約締結後、甲に対し、売買物件に関する契約不適合を理由とする売買物件の履行の追完、代金減額、契約解除、損害賠償等をすることができない。

（指定期日及び指定用途）
第８条　乙は、売買物件の引渡しの日から10年を経過する日までの期間（以下「指定期間」という。）内において、売買物件を［　　］の用途（以下「指定用途」という。）として使用しなければならない。

２　乙は、売買物件の引渡しの日から５年を経過する日（以下、「指定期日という。」）までに 、提案図書による提案に基づき売買物件上に建設する建物（以下、「売買物件上の建物」という。） について、指定用途による利用を開始するとともに、建物表題登記を完了しなければならない。ただし、乙が詳細な理由を付した願書を提出し、甲が合理的に延長が必要であると認めた場合は、指定期日を延長できるものとする。

３　乙は、前２項に規定する指定期日又は指定期間の変更を必要とするときは、甲に事前に詳細な理由を付した願書を提出し、甲の書面による承認を得なければならない。

４　乙は、売買物件を指定用途のために利用するものとし、売買物件及び売買物件上の建物を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項に規定する風俗営業及び同条第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、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条第２号に規定する暴力団の事務所並びに無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第５条に規定する観察処分を受けた団体の事務所の用に供してはならない。また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

（事業計画等の変更）
第９条　乙は、指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により提案図書に記載した事項を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、甲が軽微な変更であると認めるときは、この限りでない。

（権利の設定等の制限及び義務の承継）
第１０条　乙は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、担保その他の権利の用に供し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

２　乙は、売買物件及び売買物件上の建物について、第三者に譲渡し、又は地上権、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定を行う前に次の

各号に掲げる場合に応じて、当該各号に規定された措置を行うものとする。
(1)　売買物件について、第三者に対して譲渡し、又は地上権、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定をする場合、当該第三者から、この契約に基づき乙が甲に対して負う一切の義務を継承させ又は乙と同等の義務を負わせるための承諾書をとり、甲に提出する。
(2)　売買物件上の建物について、第三者に対して譲渡する場合、当該第三者から、この契約に基づき乙が甲に対して負う一切の義務を継承させ又は乙と同等の義務を負わせるための承諾書をとり、甲に提出する。
(3)　売買物件上の建物について、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定をする場合、当該第三者に対し、第8条第4項に基づき乙が甲に対して負う義務と同等の義務を負わせる。

(買戻しの特約)
第１１条　甲は、乙が第8条又は第10条の規定のいずれかに違反した場合、売買物件の買戻しをすることができる。

２　前項に規定する買戻しができる期間は、売買物件引渡しの日から10年間とする。

(買戻しの登記)
第１２条　乙は、甲が前条に規定する買戻権及び第15条第1項及び第2項に規定する特約事項等必要な事項を登記することに同意するものとする。

２　甲は、前項に規定する登記を第5条に規定する所有権の移転登記に付して行うものとする。この登録免許税に要する諸費用は、乙が負担するものとする。

３ 甲は、前条第2項の期間満了後に乙から第1項の登記の抹消について申し出があったときは、甲は当該登記の抹消を乙に嘱託することにより行うものとする。この場合の当該登記の抹消に要する諸費用は、乙が負担するものとする。

(契約の解除)
第１３条　甲は、乙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　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当していると認められるときは、何ら催告を要せず本契約を解除することができる。
(1) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又は支店若しくは常時業務委託の契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）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又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）であると認められるとき。
(2) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。
(3) 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たと認められるとき。
(4) 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あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
(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

いると認められるとき。
(6) 乙が甲に提出した提案図書に虚偽の記載を行ったことにより、この契約の目的が達成できないと認められるとき。
(7) 乙が、地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当することが判明したとき。

(違約金等)
第１４条　乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、甲に対し、甲の指定する期日までに当該各号に定める金額の違約金を支払わなければならない。
(1) 第 8 条第 1 項の規定に違反して指定期間内に指定用途に供さなくなったとき（次号に規定する場合を除く。）指定期日までにあっては売買代金の 30%に相当する額、指定期日の翌日以後にあっては売買代金の 10%に相当する額
(2) 第 8 条第 1 項の規定に違反して指定期日以降、指定期間内に指定用途以外の用途に供したとき売買代金の 10%に相当する額
(3) 第 8 条第 1 項の規定に違反して指定期日までに指定用途以外の用途に供したとき売買代金の 30%に相当する額
(4) 第 8 条第 2 項の規定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売買代金の 30%に相当する額
(5) 第 8 条第 2 項の規定に違反して指定期日までに売買物件上の建物の建物表題登記を完了しなかったとき売買代金の 30%に相当する額
(6) 第 10 条に規定する義務に違反して権利の設定、所有権の移転等をしたとき売買代金の 30%に相当する額
(7) 第 13 条の規定によりこの契約が解除されたとき売買代金の 10%に相当する額
(8) 第 20 条に規定する義務に違反して、正当な理由なく実地調査又は実地監査を拒み、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たとき売買代金の 10%に相当する額

２　前項の違約金は、第 17 条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

３　乙が前 2 項の違約金等を甲の指定する期間内に支払わないときは、前 2 項の違約金等とは別に、遅延損害金を甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

４　前項に規定する遅延損害金の額は、違約金等の額につき、遅延日数に応じ、この契約の締結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項の規定に基づき財務大臣が決定する率（以下「遅延損害金約定利率」という。）の割合で計算した額とする。

(契約の解除権及び買戻権の行使等)
第１５条　甲は、第 11 条に規定する買戻権の行使又は第 13 条に規定する契約の解除権を行使するときは、乙が支払った売買代金を、前条の違約金に相当する額を除き、次条に規定する売買物件の原状回復による返還に伴う所有権移転登記が完了した後、乙の請求により、乙に返還するものとする。ただし、当該売買代金には利息を付さないものとする。

２　甲が、第 11 条に規定する買戻権の行使又は第 13 条に規定する契約の解除権を行使した場合であっても、乙は、負担した契約の費用を甲に請求することができないものとする。

３　甲が、第 11 条に規定する買戻権の行使又は第 13 条に規定する契約の解除を

行使した場合であっても、甲は、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用の全部又は一部を返還し、又は償還しないものとする。

４　甲が、第 11 条に規定する買戻権の行使又は第 13 条に規定する契約の解除権を行使したことにより、乙又は第三者に損失又は損害を生じた場合であっても、甲はその責めを負わない。

（乙の原状回復義務）

第１６条　乙は、甲が第 11 条に規定する買戻権の行使又は第 13 条に規定する契約の解除権を行使したときは、乙の負担において甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が原状に復することを要しないと認めるときは、この限りでない。

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、売買物件の登記名義を甲とする登記に応じなければならない。

（損害賠償）

第１７条　乙は、前条第 1 項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として、買戻権又は解除権行使時の時価により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、乙の責め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。

２　乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

（返還金の相殺）

第１８条　甲は、第 15 条第 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 14 条に規定する違約金等又は前条に規定する損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、当該金銭と返還する売買代金の全部又は一部とを相殺することができるものとする。

（甲に対する通知義務）

第１９条　乙は、指定期間内において、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を甲に通知しなければならない。

(1) 解散又は事業を廃止したとき。
(2) 売買物件について、仮差押え、仮処分、強制執行、競売の申立て若しくは滞納処分を受けたとき
(3) 破産、会社整理、民事再生、会社更生の申立てをなし、若しくは受けたとき。
(4) 支払停止の状態に陥り、又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
(5) 提案図書に定める建物の建設工事に着手したとき及び完了したとき、並びに供用を開始したとき。
(6) 商号、代表者又は住所を変更したとき。

（実地調査等）

第２０条　甲は、第 8 条、第 10 条及び第 19 条に規定する事項について乙の履行状況等を確認するため、随時実地調査又は実地監査を行うことができる。

２　乙は、売買物件の引渡しの日から10年以内において甲が必要と認めて請求したときは、この契約の履行状況若しくは売買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項に規定する実地調査又は実地監査を拒み、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。

（契約の費用）
第２１条　本契約の締結に必要な収入印紙、分筆登記及び所有権移転登記その他この契約の履行に要する費用は、すべて乙の負担とする。

（裁判所管轄）
第２２条　本契約による争訟の第一審裁判管轄は、新潟地方裁判所本庁とする。

（疑義等の決定）
第２３条　本契約に関し疑義等があるとき又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定するものとする。

上記契約の締結を証するため、本書を２通作成し、両者記名押印のうえ各自その１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

甲　住　所　新潟県阿賀野市岡山町１０番１５号
　　氏　名　阿賀野市
　　阿賀野市長　加藤　博幸　㊞

乙　住　所
　　氏　名　　㊞