

## 不動産売買契約書（案）

売主 豊田市（以下「甲」という。）と買主 ●●（以下「乙」という。）との間に、次の条項により不動産売買契約（以下「この契約」という。）を締結する。

なお、この契約について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第237条第2項に基づき市議会の議決を得たときは、議決の日（以下「議決日」という。）をもって、これを本契約（以下「本契約」という。）とみなす。

本契約に移行したとき、この契約の条文にある「この契約」は「本契約」と読み替える。

### （信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、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。

### （売買物件）

第2条 甲は、その所有に係る次の物件（別紙のとおり）を次条以下の条件で乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。

2 前項に定める数量は、実測による売買とすることとし、乙は、本数量をもって契約数量とすることを了承することとする。

### （売買代金）

第3条 売買代金は、金 <落札金額> 円とする。

### （契約保証金）

第4条 乙は、本契約を締結しようとするとき、契約保証金として金 <落札金額の100分の10以上> 円を甲の発行する納入済通知書により納入しなければならない。

2 甲は、乙が前項の規定により契約保証金を納入したときは、乙の申出により契約保証金を売買代金に充当することができる。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 第1項の契約保証金は、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 第3条に定める売買代金の納入前に第18条又は第19条の規定によりこの契約が解除となったときは、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、この限りでな

い。

(売買代金の支払等)

第6条 乙は、第3条に定める売買代金から、第4条で納入し、かつ、売買代金に充当した契約保証金を差し引いた額（以下「差額代金」という。）を、本契約の締結日の翌日から起算して30日以内（以下「納期限」という。）に一括して甲の定める方法により納入しなければならない。

(遅延利息)

第7条 乙は、差額代金を納期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に書面で申入れをしなければならない。

2 甲は、前項の申入れに基づき支払の遅延を認めることができる。

3 乙は、差額代金を納期限までに納入しないときは、納期限の翌日から納入した日までの日数につきその金額に年3パーセントの率（年当たりの率は、閏（じゅん）年の日を含む期間についても、365日当たりの率とする。）を乗じて計算した額を遅延利息として、甲の定める方法により納入しなければならない。ただし、遅延利息の金額が100円未満であるときは、これを切り捨てる。

4 前項の遅延利息は、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。

(登記嘱託請求書等)

第8条 乙は、本契約の締結の際にあらかじめ登記嘱託請求書及び登録免許税相当額の現金領収書を甲に提出しなければならない。ただし、第23条に定める買戻特約の登記手続に要する費用に限り、甲の負担とする。

2 甲は、次条に定める所有権が移転したとき、速やかに所有権移転登記の手続を行うものとする。

(所有権の移転)

第9条 本物件の所有権は、乙が第3条に定める売買代金の全額を納入したときに、乙に移転するものとする。

(引渡時期)

第10条 甲は、前条の規定により本物件の所有権が乙に移転した時に、現状有姿により引渡しがあったものとする。

(公租公課の負担)

第11条 第9条の規定による所有権移転の日から、本物件の公租公課は、全て乙の負担とする。

(危険負担)

第12条 乙は、本契約の締結日から本物件の引渡しまでの間において、甲の責めに帰すことのできない事由により、本物件が滅失し又はき損した場合は、甲に対し売買代金の減免又は本契約の解除等の負担を求めることはできない。

(契約不適合責任)

第13条 この契約の締結後に、乙が本物件に種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、甲は、補修その他の履行の追完、売買代金の減額、損害の賠償、契約の解除等（以下「補修等」という。）の責めを負わないものとする。

(建物等の解体及び撤去)

第14条 乙は、本物件及び本物件の西側隣接地（28番5）に存する暗渠を除く建物、附属設備、工作物、立竹木、地下埋設物その他一切の動産について、解体撤去しなければならない。

2 本物件の引渡しがあった日から、解体撤去の完了の日まで、建物等の管理責任は乙にあるものとし、乙は善良な管理者の注意をもって建物等を管理しなければならない。

3 乙は、第1項の解体撤去が完了したときは、速やかに、甲に解体撤去の完了を書面により報告し、甲及び乙の現場立会いの下、完了確認を行う。

4 乙は、本件建物等にアスベスト含有建材が含まれることを了知し、本件建物等の解体撤去を行うに当たっては、大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）及び石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）等の関係法令等に従い、適切にアスベスト除去及び建物等解体撤去を行うものとする。

5 本物件の引渡し後の本件建物等の管理及び解体撤去にかかる一切の費用（アスベスト除去費用を含む。）は、乙の負担とする。

6 本件建物等の解体撤去に伴い、官公署等との協議及び届出が必要な場合は、乙の責任において、その一切を行うものとする。

7 本件建物等の解体撤去・解体廃棄物の処理等においては、関係法令を遵守するとともに、解体撤去に伴う苦情等への対応及び第三者に損害を与えた場合の対応一切は、全て乙の負担において行うものとする。

(用途指定等の制限)

第15条 豊田市陣中町一丁目23番16を除く本物件の用途は、「建築基準法」別表第二(い)項の第3号に定める共同住宅(「高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)」に規定するサービス付き高齢者向け住宅及びそれに類する入居者を高齢者に限定する建築物は除く。)とする。

2 前項に定める共同住宅は、次に定める条件を満たすこととする。

(1) 都市計画法に基づく用途地域の指定容積率200パーセントのうち、160パーセント以上の容積率を活用した建築計画であること。

(2) 複合用途建築物における共同住宅以外の用途とする部分の床面積は、1,500平方メートル以下かつ2階以下であること。

3 乙は、本物件の引渡日の翌日から起算して5年以内に、前2項に定める用途について建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条に基づく確認済証の交付を受け、工事に着手しなければならない。また、本物件の引渡日の翌日から起算して5年以内は、前2項に定める用途から他の用途へ変更してはならない。

(所有権移転等の禁止)

第16条 乙は、引渡日の翌日から起算して5年間に於いて、次に掲げる期間、本物件の所有権を第三者に移転してはならない。

(1) 豊田市陣中町一丁目21番2については、建築工事が完了し、かつ、甲の定める用途での譲渡又は貸付けが可能な状態であることを甲が確認するまでの期間

(2) 豊田市陣中町一丁目23番16については、建物等の解体撤去の完了を甲が確認するまでの期間

2 乙は、前項に定める期間において、本物件上に抵当権その他本物件の完全な所有権の行使を妨げる権利を設定してはならない。ただし、本物件の建物建設資金を調達するため、金融機関から融資を受ける場合に限り、抵当権を設定することができるものとする。

3 乙は、前項ただし書で定める抵当権を設定する場合には、甲に対し書面により抵当権の設定を申し入れ、その承認を受けなければならない。

4 第2項に定める場合を除くほか、甲が第1項各号の規定による確認を行い、かつ、乙からの書面による申し入れに基づき承認した場合に限り、乙は本物件の所有権を第三者へ移転し又は抵当権その他権利を設定することができる。

(使用等の禁止)

第17条 乙は、本物件を次に掲げる用に供し、又は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、若しくは第三者に使用させてはならない。

(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。以

下「暴対法」という。)第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これに類するもの

(2) 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及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これに類するもの

(3) その他公序良俗に反する用途

(暴力団等排除に係る解除)

第18条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 法人等(法人又は団体若しくは個人をいう。以下同じ。)の役員等(法人にあっては非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者、その他の団体にあっては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人にあってはその者及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。)に暴対法第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)又は暴力団員ではないが暴対法第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者(以下「暴力団関係者」という。)がいると認められるとき。

(2) 暴力団員又は暴力団関係者(以下「暴力団員等」という。)がその法人等の経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。

(3) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしていると認められるとき。

(4) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

(5) 法人等の役員等又は使用人が、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) 法人等の役員等又は使用人が、前各号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしていると認められるとき。

2 甲は、前項の規定によりこの契約を解除したときは、これによって甲に生じた損害の賠償を乙に請求することができる。

3 甲は、第1項の規定による解除により乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないとき、又は甲の定める入札参加資格を満たさなくなったときは、乙の責めに帰すべき事由によるものであるか否かにかかわらず、催告を要せず、直ちに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ときは、これによって甲に生じた損害の賠償を乙に請求することができる。

3 甲は、第1項の規定による解除により乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

#### (返還金等)

第20条 甲は、第18条又は前条の規定に基づき契約の解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 前項の場合において、甲は、乙の負担した契約の費用又は違約金及び本物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用はこれを返還し、又は償還しない。

#### (実地調査等)

第21条 甲は、この契約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、本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。

4 甲は、本物件の土地に対して第16条第4項に定める権利移転等を甲が認めた場合には、以後この条で定める報告は求めないものとする。

#### (違約金)

第22条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、甲の請求によりそれぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 第14条、第15条、第16条又は第17条に定める義務に違反したときは、金(第3条に定める売買代金の100分の30)円

(2) 前条に定める義務に違反したときは、金(第3条に定める売買代金の100分の10)円

2 前項の違約金は、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。

#### (買戻特約)

第23条 甲は、本物件の引渡日の翌日から起算して5年を経過するまでの期間において、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、本物件を買い戻すことができるものとする。

- (1) 乙が第14条の規定に違反したとき。
- (2) 乙が第15条の規定に違反したとき。
- (3) 乙が第16条の規定に違反したとき。

2 甲は、前項の規定により本物件の買戻しを行うときは、乙から受領した売買代金を乙に返還するものとする。ただし、当該返還金には利息を付さない。

3 甲は、第1項の規定により本物件の買戻しを行うときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。また、乙が支払った前条に定める違約金及び本物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

4 第1項の規定による買戻特約の登記は、第8条第2項に規定する所有権移転登記と同時に甲が行うものとする。

5 乙は、第1項の期間が満了したとき又は同項の期間より前に第16条第1項各号の規定による確認を甲が行ったときは、乙は買戻特約登記の抹消を行わなければならない。

6 前項の規定により買戻特約登記を抹消するときは、甲は抹消登記に必要な書面を乙に提出するとともに、乙は抹消登記に必要な費用を負担するものとする。

#### (原状回復義務)

第24条 乙は、第18条又は第19条の規定によりこの契約が解除されたとき又は前条の規定により甲が本物件を買い戻したときは、甲の指定する期日までに本物件上に存在する建物を撤去し、更地の状態にして甲に返還しなければならない。ただし、既存建物に係る費用負担は甲乙両者による協議により決定するものとし、甲が本物件を更地の状態にす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、前項の規定により本物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本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。この場合において、所有権移転登記手続に要する費用及び登録免許税は、全て乙の負担とする。

3 乙は、第1項の規定により本物件を甲に返還するときは、本物件に設定された抵当権その他本物件の完全な所有権の行使を妨げる負担を消滅させなければならない。

4 甲は、第1項の規定により返還された本物件において乙所有の残置物があるときは、乙が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、乙は何ら異議を述べることができない。

5 乙は、第1項ただし書の規定により現状で返還された本物件が滅失、又はき損し

ていると甲が認めるときは、その損害の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、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合は、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、その損害の賠償を乙に請求することができる。

#### （返還金との相殺の合意）

第26条 甲は、第20条第1項の規定により売買代金を返還する場合又は第23条に規定する買戻権を行使した場合において、乙が第22条に規定する違約金又は第24条若しくは前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、返還する売買代金の全部又は一部と相殺できるものとする。

#### （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費用は、第8条第1項に定める甲の負担を除き、全て乙の負担とする。

#### （相隣関係等への配慮）

第28条 乙は、本物件の引渡し後においては、善良な管理者の注意をもって本物件を管理し、近隣住民その他の第三者と紛争が生じないように留意するものとし、紛争が生じた場合は乙の責任において解決しなければならない。

#### （管轄裁判所の合意）

第29条 この契約に関して甲乙間に争いがある場合は、名古屋地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

#### （入札実施要項の遵守）

第30条 乙は、「市有地（陣中町一丁目21番2及び23番16）売払いに係る一般競争入札実施要項」に記載された売払条件などを承諾し、その内容を遵守しなければならない。

#### （協議）

第31条 この契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、甲乙協議し



て定めるものとする。

上記の契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和    年    月    日                      議会の議決日    令和    年    月    日

甲（売主）    豊田市西町 3 丁目 6 0 番地

豊田市

代表者    豊田市長    太   田   稔   彦

（担当課    企画政策部    資産経営課）

乙（買主）    所在地

法人

代表者

【 別 紙 】

(土地)

| 所在地               | 地目 | 地積(㎡)    | 摘要     |
|-------------------|----|----------|--------|
| 豊田市陣中町一丁目 21 番 2  | 宅地 | 2,645.27 | 用途指定あり |
| 豊田市陣中町一丁目 23 番 16 | 宅地 | 285.79   |        |

(建物)

| 名称       | 構造          | 建築年     | 延床面積 (㎡) |
|----------|-------------|---------|----------|
| 本館 (旧館)  | 鉄筋コンクリート造   | 昭和 42 年 | 225.00   |
| 本館 (新館)  | 鉄筋コンクリート造   | 平成 4 年  | 946.59   |
| 倉庫 (旧便所) | コンクリートブロック造 | 昭和 47 年 | 10.00    |
| 土蔵       | 木造          | 昭和 50 年 | 39.80    |
| 東屋       | 木造          | 昭和 42 年 | 9.00     |
| 東倉庫①     | 鉄骨造         | 昭和 52 年 | 96.30    |
| 東倉庫②     | 鉄骨造         | 平成 8 年  | 142.12   |

(工作物)

|    |    |     |    |      |    |
|----|----|-----|----|------|----|
| 樹木 | 植栽 | 反射鏡 | 門  | 灯籠   | 鬼瓦 |
| 石畳 | 柵  | 囲障  | 階段 | ブロック | 電柱 |