

※決定者については当該契約を締結する予定です。

市有財産売買契約書（案）

売渡人 京丹後市（以下「甲」という。）と買受人 ○○○○（以下「乙」という。）は、次の条項により市有財産売買契約（以下「本契約」という。）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行する。

（契約物件）

第1条 甲は、別表に掲げる土地及び建物（従物を含む。以下「契約物件」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。なお、契約物件のうち建物（従物を含む。）は、乙が速やかに解体するものとする。

（売買代金）

第2条 売買代金は、次のとおりとする。

本件土地 金○○,○○○,○○○円

本件建物 金0円（建物は解体を条件とするため、売買代金を無償とする。）

合 計 金○○,○○○,○○○円

（指定用途）

第3条 乙は、本契約締結日の翌日から起算して10年を経過するまでの間（以下「事業実施期間」という。）において契約物件を ○○○○（以下「○○○」という。）に使用し、その他の用途に使用してならない。

2 前項以外の用途に使用することについて、甲の承認が得られた場合は、この限りでない。

3 乙は、提案書に記載した事業計画の内容を変更しようとするときは、あらかじめ書面により甲に申請し、承認を得なければならない。

4 乙は、提案書に記載した事業計画に基づき、事業実施期間を通じて事業を継続しなければならない。

（代金の支払）

第4条 乙は、第24条に規定する京丹後市議会の議決により本契約が有効となった後に、甲に第2条に掲げる売買代金を支払う。

2 乙は、契約日から30日以内に、甲が発行する納入通知書により一括で支払う。なお、議会の議決が契約日から30日を経過した以後となった場合は、本文中「契約日から30日以内」を「議会の議決後可及的速やか」に読み替えるものとする。

3 乙は、売買代金の支払を遅延した場合（未払いの売買代金が2,000円未満の場合を除く）において、未払いの売買代金に対し、その支払期限の翌日から支払った日までの期間の日数に応じ、年14.6パーセント（支払期限の翌日から1月を経過するまでの期間については、年7.3パーセント）の割合を乗じて計算した額を支払う。

4 前項の場合において、未払いの売買代金に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨て、遅延損害金を計算する。

5 第3項の場合において、遅延損害金に100円未満の端数があるとき、遅延損害金が1,000円未満であるときは、その端数又はその全額を切り捨てる。

6 第3項に規定する年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日あたりの割合とする。

（所有権の移転及び契約物件の引渡し）

第5条 契約物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに甲から乙に移転する。

- 2 前項の規定により所有権が移転したときに、契約物件は甲から乙に現状有姿で引き渡したものとする。
- 3 乙は、契約物件の引渡しを受けたときは、甲に受領書を提出する。

(解体工事の実施及び責任)

- 第5条の2 契約物件上の建物その他の工作物の解体工事（以下「解体工事」という。）は、乙の責任及び負担において行うものとする。
- 2 解体工事の対象には、建物、建物基礎、給排水設備、便槽、工作物、倉庫、側溝、アスファルト舗装（旧市道）、植栽（伐根）その他契約物件に存する構造物・設備一切を含むものとする。なお、建物とそれに付随する設備、倉庫、建物基礎以外のものを、提案書に記載した事業計画により実施する事業に使用するときはこの限りでない。
 - 3 乙は、解体工事を行うに当たり、関係法令及び行政機関の指導に従い、必要な届出その他の手続を行うものとする。
 - 4 解体工事に伴い発生した近隣との紛争、損害、事故その他一切の事項については、乙がその責任を負うものとし、甲に損害又は負担を及ぼしてはならない。
 - 5 乙は、契約物件の所有権移転の日から原則1年以内に解体工事を完了しなければならない。
 - 6 乙は、所有権移転及び引渡しが完了するまでの間、契約物件を使用する場合は、甲の承諾を得なければならない。

(地中障害物等の取扱い)

- 第5条の3 地質調査以外の土壌調査及び地中障害物調査は実施していないことを、乙は確認、承知する。
- 2 乙は、契約物件の地中からコンクリート片、基礎、廃材、埋設管その他の地中障害物が発見された場合、その撤去、処理及び処分に要する費用を負担する。
 - 3 乙は、地中障害物の存在又は撤去に要する費用を理由として、甲に対し契約代金の減額、損害賠償又は契約の解除を請求することができない。
 - 4 乙は、応募及び契約締結に際し、現地及び周辺状況を自ら調査し、地中障害物の有無及びその可能性について十分に確認したものとする。

(残置物の処理)

- 第5条の4 甲は、契約物件の引渡しまでに、建物内外の残置物を撤去し、乙に引き渡すものとする。ただし、乙が残置物の処分を行うことに同意した場合は、その処分費用は乙の負担とする。

(ライフラインの停止)

- 第5条の5 甲は、契約物件の引渡しまでに、電気、ガス、水道その他のライフライン契約の停止及び必要な手続を行うものとする。

(アスベスト含有建材の調査及び除去)

- 第5条の6 乙は、解体工事に際し、市が実施した建築物石綿含有建材調査結果を基に、石綿障害予防規則その他関係法令に従って適切な除去及び処理を行うものとする。
- 2 市が実施した建築物石綿含有建材調査結果によるもの以外にアスベスト含有建材が新たに確認された場合は、乙の責任及び負担において、隔離、除去、運搬及び処分を行うものとする。
 - 3 乙は、アスベスト含有建材の調査及び除去に要する費用について、甲に対し一切の請求をすることができない。

(契約物件の所有権移転等登記)

第6条 甲は、第5条の規定による所有権移転後、速やかに（原則として令和8年12月中までに）、契約物件について必要な登記手続（所有権移転登記その他これに類する登記を含む。）を行うものとする。

2 甲は、事業実施期間を買戻しの特約期間として、契約物件に付記登記する。

3 前各項の登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

（買戻し権の行使事由）

第6条の2 甲は、事業実施期間中において、次の各号のいずれかに該当すると認める場合には、買戻し権を行使することができる。

（1）乙が、契約物件の所有権移転の日から原則1年以内に建物等の解体及び撤去を完了しないとき。

（2）乙が、提案した事業計画に基づく事業を正当な理由なく実施しないとき、又は事業を中断したとき。

（3）乙が、第10条に規定する用途制限に違反したとき。

（4）乙が、暴力団排除条例に規定する暴力団員等又はこれと密接な関係を有する者に該当すると認められたとき。

（5）乙の管理に著しい不備があり、近隣住民の生活環境に重大な支障を生じさせたと甲が認めるとき。

（6）その他、本契約の重要な条項に違反し、甲が是正を求めたにもかかわらず、乙が相当期間内に是正しないとき。

（公租公課の負担）

第7条 所有権移転登記後に契約物件に係る公租公課（不動産取得税、固定資産税その他これに類する負担を含む。）は、乙の負担とする。

（契約不適合責任）

第8条 乙は、契約物件が現状有姿で引渡されることを承諾し、甲は、契約物件について民法第562条第1項に定める契約不適合責任を負わない。

2 前項の免責には、土壤汚染、地中障害物、アスベスト含有建材、地下水位、地盤強度その他契約物件の性状に関する一切の事項が含まれる。

3 乙は、契約物件の性状について自ら調査した上で本契約を締結するものとし、引渡し後に判明した事実に基づき、甲に対して契約代金の減額、損害賠償又は契約解除を請求することはできない。

（危険負担）

第9条 本契約締結の日から契約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事由により、契約物件に滅失、毀損等の損害が生じたときは、乙はその損害を甲に請求することができない。

（用途制限等）

第10条 乙は、契約物件を次の各号に掲げる用途に使用してはならない。

（1）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項各号に掲げ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並びにこれらに類する営業の用途

（2）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6号までに規定する者並びにその他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する事務所など公序良俗に反する用途

（3）廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条に規定す

る廃棄物を処理するための用途

(4) 公序良俗に反する用途又は公共の福祉に反する用途

(5) 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される用途

(6) 公序良俗に反する用途、公共の福祉に反する用途又は政治活動及び宗教的な用途

(7) 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 条の規定による観察処分を受けた団体及びその関係者が使用する用途

(8) 募集要項に定める用途制限に該当する用途

2 乙は、契約物件を譲渡する場合又は使用収益権を設定する場合、前項の用途制限を第三者に承継させ、契約上の義務として遵守させなければならない。

（立入調査等）

第 1 1 条 甲又は甲の指定する者は、前条に規定する用途制限に関し、その使用状況を確認するため、乙に対して契約物件の使用状況について立入調査又は報告を求めることができる。

2 乙は、前項の規定により立入調査又は報告を求められたときは、異議なくこれに応じる。

（契約の解除）

第 1 2 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、前項に規定するもののほか、京丹後市暴力団排除条例（平成 2 4 年京丹後市条例第 3 9 号。以下「暴力団排除条例」という。）第 1 0 条第 3 項の規定に基づき、乙が暴力団排除条例第 2 条第 4 号に規定する暴力団員等又は暴力団又は暴力団員等と密接な関係を有するものに該当すると認められた場合は、本契約を解除することができる。

3 前 2 項の手続きに要する費用は、乙の負担とする。

（違約金）

第 1 3 条 甲が前条に規定する解除権を行使したときは、乙は、第 2 条に規定する売買代金の 2 割を違約金として、甲の指定する期日までに甲に支払う。

（返還金等）

第 1 4 条 甲は、第 1 2 条に規定する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、当該返還金に利息を付さない。

2 甲は、第 1 2 条に規定する解除権を行使したときは、乙が負担した契約費用、乙が支払う違約金、乙が契約物件に関して支出した必要費又は有益費、移転料、立退料、保証金及びその他一切の金銭上の請求を甲にすることができない。

（乙の原状回復義務）

第 1 5 条 乙は、第 1 2 条に規定する解除権を甲が行使したときは、甲の指定する期日までに契約物件を原状に回復して返還する。ただし、甲が、契約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、この限りでない。

2 乙は、前項ただし書の場合において、契約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本契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払う。さらに、乙は、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う。

3 乙は、第 1 項の規定により契約物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに契約物件の所有権移転登記の承諾書、登録免許税、その他甲が必要とする書類等を甲に提出する。

(損害賠償)

第16条 第12条の規定による契約解除又は本契約に定める義務の不履行のため甲に損害が生じたときは、乙は、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払う。

(返還金の相殺)

第17条 甲は、第14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13条に規定する違約金及び前2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、返還する売買代金の全部又は一部と相殺することができる。

(買戻特約の解除及び登記)

第18条 乙は、買戻期間満了後に買戻特約の抹消を甲に申請し、甲はその申請により買戻権抹消登記を嘱託する。

2 前項の手続きに要する登録免許税、その他の経費は、乙の負担とする。

(契約費用等)

第19条 乙は、本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の経費を負担する。

(法令等の規制の遵守)

第20条 乙は、契約物件の法令等の規制を熟知の上、本契約を締結したことを確認し、契約物件を利用するにあたっては、当該法令等を遵守する。

(管轄裁判所)

第21条 本契約に関する訴訟について、契約物件の所在地を管轄する地方裁判所を専属的合意裁判所とする。

(相隣関係等への配慮)

第22条 乙は、契約物件の活用に際し、騒音、振動、粉塵、悪臭、有害物質その他近隣住民の日常生活に支障をきたすおそれのある行為を行ってはならない。

2 乙は、契約物件の引渡し後において、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう必要な配慮を行うものとする。

3 乙は、事業計画の実施に際し、必要に応じて近隣住民に対し周知及び説明を行うものとする。

(契約外の事項)

第23条 本契約に疑義が生じた場合及び定めのない事項は、民法（明治29年法律第89号）、借地借家法（平成3年法律第90号）その他の法令又は一般不動産取引慣行に従い、甲乙誠意をもって協議し決定する。

(特約1)

第24条 本契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号の規定に基づく議会の議決を得られたときに、有効となる。

本契約の証として、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住 所 京都府京丹後市峰山町杉谷 8 8 9 番地
 氏 名 京丹後市
 市 長 中 山 泰 

乙 住 所
 氏 名



(別表：第 1 条関係)

土地	
所在	京丹後市大宮町周枳小字ヤゴ 1 8 2 3 番 4 宅地 2 2 3 3 . 5 0 m ²

建物	
所在地	京丹後市大宮町周枳小字ヤゴ 1 8 2 3 番 4
構造及び 床面積	コンクリートブロック造スレート葺き平屋建共同住宅 1 8 2 m ² × 2 棟 コンクリートブロック造トタン葺き平屋建物置 2 6 m ² × 2 棟 昭和 4 1 年 7 月 3 1 日新築