現時点での案であり、今後買受人と締結時に詳細を調整します。

稲敷市市有財産売買仮契約書（案）

売払人 稲敷市(以下「甲」という。)と買受人 ●●●●(以下「乙」という。)との間において、次の条項により、売買仮契約を締結する。

(本契約としての成立)

第１条 この仮契約は、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(平成17年3月22日条例第56号)第３条の規定による稲敷市議会の議決(以下「議決」という。)を得られたとき、手続をすることなく本契約となるものとする。ただし、議決を得られないときは、この仮契約を無効とし、甲は一切の責任を負わない。

(売買物件)

第２条 甲は、次に掲げる不動産(以下「売買物件」という。)を現状有姿のまま乙に売払い、乙はこれを買い受けるものとする。

（土地の部）

種別	所在地番	地目	面積(㎡)
土地	稲敷市阿波字不動台1204番1	学校用地	15,638
土地	稲敷市阿波字不動台1240番	学校用地	2,794
土地	稲敷市阿波字古楯1238番	学校用地	1,573
土地	稲敷市阿波字古楯1239番1	学校用地	2,474
土地	稲敷市阿波字古楯1243番3	学校用地	1,492
土地	稲敷市阿波字不動台1204番5	公衆用道路	662
土地	稲敷市阿波字不動台1204番6	公衆用道路	187

（建物の部）

種別	物件名	構造	面積(㎡)

（売買代金）

第３条 売買代金は、金●●●●円（うち消費税及び地方消費税相当額金●●●円）とする。

(契約保証金)

第４条 乙は、仮契約締結後、甲の発行する納入通知書により指定する期日までに、契約保証金として金(●●●●)円を甲に納付しなければならない。

２　前項の契約保証金(以下「契約保証金」という。)は、次条第２項に定める遅延利息と解釈しない。また、契約保証金には、利息は付さないものとする。
３　甲は、乙が次条第１項に定める義務を履行したときは、契約保証金を売買代金に充当するものとする。
４　甲は、乙が次条に定める義務を履行しないときは、契約保証金を甲に帰属させるものとする。乙の責に帰すべき事由により契約が無効又は履行不能となった場合においても同様とする。

(代金の納入)
第５条　乙は、売買代金のうち前条第１項に定める契約保証金を除いた金(売買代金から契約保証金を差し引いた額)円を、甲の発行する納入通知書により指定する期日までに、甲に支払わなければならない。
２　乙が前項に規定する納付期限までに、売買代金を支払わないときは、納付期限到来の日の翌日から納付する日までの日数に応じ、納付すべき売買代金の額につき年14.6 パーセントの割合で計算した金額を遅延利息として甲に支払わなければならない。

(所有権の移転及び登記)
第６条　売買物件の所有権は、乙が売買代金(前条第２項の規定による遅延利息を含む。)の支払を完了した時に乙に移転するものとする。
２　乙は、前項の規定により、所有権が移転したときは、甲に対して所有権移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により速やかに所有権の移転登記を嘱託するものとする。この場合に要する登録免許税その他の経費は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡)
第７条　甲は、売買物件の所有権が移転した後、速やかに売買物件を乙に引渡し、乙は、直ちに売買物件の受領証を甲に提出するものとする。
２　乙は、売買物件の引受けについては、甲の指示に従わなければならない。

(従物の帰属等)
第８条　この契約は、現状有姿による売買契約であり、売買物件に従属する樹木，塀・埋設物等の工作物等（防災コンテナ、防災行政無線放送塔等を除く）は、本契約に特別の定めがある場合を除き、乙に帰属する。この場合において、従物の撤去、売買物件内の動産類及びごみ等の撤去は、乙の負担とする。

（危険負担）

第９条 乙は、この契約締結の時から売買物件の引渡しの時までの間において、乙の責めに帰する理由により売買物件が滅失し、又は毀損した場合には、甲に対して売買代金の減免の請求及び契約の解除をすることができないものとする。

（契約不適合責任）

第10 条 乙は、この契約締結後、引き渡された売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであることを発見しても、売買物件の修補、代替物の引渡しもしくは不足分の引渡しによる履行の追完請求、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

（公序良俗に反する使用の禁止）

第11条 乙及びその譲受者等の所有者並びにそれらの所有者から使用を認められた者は、売買物件について、将来にわたり、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号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）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等公序良俗に反する用に使用し、又は使用させてはならない。

（契約の履行）

第12条 乙は、提案書に基づく提案事業の履行の義務を負い、当該提案事業に基づき、施設の解体、建築、事業経営等を行わなければならない。

２ 乙は、売買物件の所有権移転の日から10 年を経過する日まで提案事業に係る土地利用を行わなければならない。

３ 乙は、売買物件の所有権移転の日から10 年を経過する日までの間、甲の承認を得ずに、土地の所有権を第三者に移転してはならない。ただし、提案事業内容に明記していた場合はこの限りではない。

４ 乙は、売買物件の所有権移転の日から10 年を経過する日までの間、売買物件に係る地上権、質権、使用貸借権その他の権利（売買物件に建設する建物に係る抵当権は除く。）を設定しようとするときは、あらかじめ文書により甲の承認を受けなければならない。この場合において、甲は、乙の行為が適当でないと認めるときは、一定の条件を付して承認し、又は承認しないことができる。ただし、提案事業内容に明記していた場合はこの限りではない。

５ 乙が、売買物件の全部又は一部を賃貸、使用貸借等他人の利用に供しようとするときも、前項と同様とする。

（実地調査等）
第13条　甲は、売買物件の所有権移転の日から10年間は、前2条に定める履行状況を確認するため、随時乙に報告を求め、実地調査を行うことができる。
２　乙は、正当な理由なくして前項に定める実地調査を拒み、妨げ、又は忌避してはならない。

（催告による解除）
第14条　甲は、前条の規定にかかわらず、乙がこの契約に定める義務（以下この条及び次条において「債務」という。）を履行しない場合は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この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ときにおける債務の不履行がこの契約及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。

（催告によらない解除）
第15条　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、前条の催告をすることなく、直ちにこの契約を解除することができる。
(1)債務の全部の履行が不能であるとき。
(2)乙がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
(3)債務の一部の履行が不能である場合又は乙がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
(4)契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、乙が履行をしないでその時期を経過したとき。
(5)前各号に掲げる場合のほか、乙がその債務の履行をせず、甲が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。
(6)取締役等（法人における役員（乙が支店若しくは事業所である場合にはその代表者を含む。）をいう。以下この条において同じ。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条第６号に規定する暴力団員（以下この条において「暴力団員」という。）であると認められるとき。
(7)暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
(8)取締役等が自己、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を利用した等と認められるとき。
(9)取締役等が、暴力団若しくは暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的若しく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。
(10)取締役等が、暴力団又は暴力団員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。
(11)取締役等が、相手方が暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用しているとき。

(原状回復義務及び返還金等)
第16条 乙は、甲が前条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を引渡時点の状態に回復又は更地にして甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を引渡時点の状態に回復させること又は更地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 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所有権移転登記の承諾書その他甲が指示する書類を作成した上で、甲に提出しなければならない。
３ 甲は、前条の規定により解除権を行使したときは、収納済みの売買代金を乙に返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。
４ 甲は、前条の規定により解除権を行使したときは、乙が支出した一切の費用を負担しない。

(買戻特約)
第17条 甲は、乙が第11 条及び第12 条の規定に違反したときは、売買物件の買戻しができるものとし、 第６条の所有権移転登記と併せて土地及び建物に対し買戻特約を登記する。
２ 甲は、前項の買戻しをするときは、売買代金を乙に返還し、この契約を解除するものとする。ただし、当該返還金には利息を付さない。
３ 甲が第１項の規定により売買物件を買戻したときは、乙は売買物件を引渡時点の状態に回復して又は更地にして甲に返還するものとする。
４ 第１項に規定する買戻しの期間は、売買物件の所有権移転の日から起算して10 年間とする。

(損害賠償)
第18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、第17条第３項の規定とは別に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19条 甲は、第16 条第３項又は第17 条第２項の規定により売買代金を返還する場合

において、乙が前条に定める損害賠償金を支払う必要があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

（契約の費用）
第20条 所有権の移転登記に要する費用その他この契約により生じる費用は、乙の負担とする。

（信義則）
第21条 甲乙両者は，信義を重んじ誠実にこの契約を履行するものとする。

（裁判の管轄）
第22条 この契約に関する紛争については、甲の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

（協議）
第23条 この契約に関して疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、必要に応じて甲乙協議のうえ定めるものとする。

この契約の締結を証するため、この契約書を２通作成し、両者記名押印のうえ、各自その１通を保有するものとする。

令和●年●月●日

甲 売払人 茨城県稲敷市犬塚１５７０番地１
稲敷市
稲敷市長　　筧　　信　太　郎

乙 買受人 住 所
氏 名　　●●●●