

普通財産売買契約書（案）

契約番号：第08－売－002号

売主身延町（以下「甲」という。）と買主【商号又は名称】（以下「乙」という。）は、以下のとおり土地の売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有する次の土地（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを一括して買い受ける。

所在	地番	地目	地積
身延町伊沼字河岸村	1 2 3 番 1	雑種地	5 0 8 m ²
身延町伊沼字河岸村	1 2 4 番 1	雑種地	6 7 1 m ²
身延町伊沼字河岸村	1 3 1 番 1	雑種地	4 9 5 m ²
身延町伊沼字河岸村	1 3 1 番 2	雑種地	1 4 m ²
合計	4 筆	－	1, 6 8 8 m ²

2 売買物件の状況その他の事項については、入札時に提示した「物件調書」を参考とする。物件調書は、本契約の一部を構成しない。なお、物件調書の記載と現況が異なる場合は、現況を優先する。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金【売買代金の額】円とする。

- 2 売買物件は、公簿面積による現状有姿の一括売買とし、実測面積と公簿面積に差異があっても、甲及び乙は、売買代金の増減その他の請求をしない。
- 3 第1項の売買代金は土地の対価であり、消費税及び地方消費税は課されない。

（契約保証金）

第3条 契約保証金は、金【契約保証金の額】円とする。ただし、その額は、売買代金の100分の10に相当する額とし、当該額に円未満の端数があるときは、これを切り上げる。乙は、本契約締結と同時に、甲が発行する納入通知書により納付しなければならない。

- 2 乙は、甲に入札保証金充当承諾書を提出することにより、納付済みの入札保証金を前項の契約保証金に充当することができる。
- 3 乙は、甲に契約保証金充当承諾書を提出することにより、契約保証金を売買代金の一部に充当することができる。この場合において、契約保証金は、乙が第4条第1項の納付期限までに、売買代金から契約保証金の額を控除した残額を全額納付したときに、売買代金に充当するものとする。
- 4 前項の規定により契約保証金を売買代金に充当しない場合において、乙が第4条第1項に定める義務を履行したときは、甲は、契約保証金を乙に返還するものとする。

- 5 契約保証金には、利息を付さない。
- 6 契約保証金は、損害賠償額の予定とは解釈しない。
- 7 第3項の規定により契約保証金が売買代金に充当される前に、甲が第21条の規定により本契約を解除したときは、契約保証金は甲に帰属するものとする。

(売買代金の納付)

第4条 乙は、令和○年○月○日までに、売買代金を納付しなければならない。

- 2 前項の売買代金は、甲が発行する納入通知書により納付するものとする。

(延滞違約金)

第5条 乙は、前条第1項に定める納付期限までに売買代金を納付しないときは、その納付期限の翌日から、売買代金の納付の日又は本契約が解除された日のいずれか早い日までの日数に応じ、当該未納の売買代金につき年3.6パーセントの割合で計算した延滞違約金(円未満切捨て)を甲に納付しなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

(充当の順序)

第6条 甲は、乙が第2条の売買代金のほか、前条に定める延滞違約金を支払うべき場合において、現に納付のあった金額が、売買代金と延滞違約金の合計額に満たないときは、延滞違約金、売買代金の順序でこれを充当する。

(所有権の移転)

第7条 売買物件の所有権は、売買代金の全額が納付され(第3条第3項の規定により売買代金に充当された契約保証金の額を含む。)、かつ、第10条第1項の所有権移転登記が完了した日に、乙に移転する。

(売買物件の引渡し)

第8条 売買物件の甲から乙への引渡しは、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した日に、現状有姿で行う。

- 2 乙は、前項の規定による引渡しを受けたときは、速やかに、甲に普通財産引受書を提出しなければならない。

(現状有姿及び契約不適合責任)

第9条 乙は、売買物件が現状有姿で売り渡されるものであることを了承の上、これを買受けるものとする。

- 2 甲は、売買物件について、境界の確定、測量、地積更正、地目変更、造成、擁壁若しくは排水施設その他の施設の整備、残置物、地下埋設物若しくは地中障害物の撤去その他の工事等を行わないものとする。ただし、甲が別途書面により約した事項については、この限りでない。

- 3 乙は、本契約締結時に存在する売買物件の状態について、その種類、品質（地盤、土壤汚染、地下埋設物、地中障害物、残置物等を含む。）又は数量（第1条に記載する地積を含む。）に関して本契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、甲に対し、履行の追完若しくは売買代金の減額を請求し、損害賠償を請求し、又は本契約を解除することができないものとする。
- 4 前項の規定は、甲が本契約締結時に当該契約不適合を知らず乙に告げなかった場合その他民法第572条の規定により甲が免責の特約を援用できない場合には、適用しない。

（所有権移転の登記）

- 第10条 甲は、第4条第1項の売買代金の全額が納付され、かつ、乙から次項に定める登記の嘱託に必要なものの提出を受けた後、速やかに、所有権移転の登記を登記所に嘱託するものとする。
- 2 乙は、前項の登記の嘱託に必要な書類その他必要なものを、甲が指定する期日までに甲に提出しなければならない。
 - 3 第1項の登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。
 - 4 乙が第2項に定める書類その他必要なものを提出しないことにより登記が遅延したときは、甲は、その遅延により乙に生じた損害について責任を負わない。

（危険負担）

- 第11条 本契約締結の日から第8条の規定による売買物件の引渡しの日までに、天災地変その他甲乙いずれの責めにも帰することができない事由により売買物件が滅失又は損傷し、修補が不能であるとき、又は修補に過大な費用を要し本契約の履行が困難となったときは、甲又は乙は、相手方に書面で通知して本契約を解除することができる。この場合において、乙は、本契約が解除されるまで、売買代金の納付を拒むことができる。
- 2 前項の規定により本契約が解除されたときは、甲は、乙から受領した契約保証金その他本契約に基づき受領した金員を、利息を付さずに返還するものとする。
 - 3 第1項の規定による解除について、甲及び乙は、前項に定める金員の返還を除き、相手方に対し、損害賠償、費用償還その他の請求をしないものとする。

（引渡し前の使用禁止）

- 第12条 乙は、第8条の規定による売買物件の引渡しを受けるまでは、売買物件を使用し、又は工事その他の行為をしてはならない。

（用途の指定）

- 第13条 乙は、入札に際して甲に提出した事業計画書に基づき、次の各号のいずれかに該当する事業として甲が認めた事業（以下「指定事業」という。）の用に売買物件を自ら使用しなければならない。この場合において、当該指定事業の用途を「指定用途」という。
- (1) 製造業

- (2) 物流業
 - (3) データセンター
 - (4) 試験研究所(自然科学研究所)
 - (5) 本社機能移転事業
 - (6) 情報サービス業
 - (7) インターネット付随サービス業
 - (8) デジタルコンテンツ制作事業
 - (9) オフィス設置事業
 - (10) 宿泊業(旅館、ホテル、リゾートクラブその他これらに類するもの)
 - (11) 地域資源を活用し、雇用の創出又は地域経済への波及効果が見込まれる事業
 - (12) 前各号に掲げるもののほか、町長が産業振興に資すると認める事業
- 2 本契約における指定事業は、乙が令和○年○月○日付で提出した事業計画書、土地利用計画書、事業工程表及び土地利用計画図に記載する○○事業とする。これらの書類は、それぞれ別紙1から別紙4までとして本契約書に添付し、本契約の一部を構成する。これらの記載が本契約本文と抵触するときは、本契約本文の定めを優先する。
- 3 乙は、売買物件を次の各号に掲げる用途に供してはならない。
- (1) 転売、賃貸又は投資のみを目的とする用途
 - (2) 住宅分譲、共同住宅その他住居の利用を主目的とする用途
 - (3) 資材置場、車両置場、残土置場その他土地のみの利用を主目的とする用途
 - (4) 産業廃棄物処理施設、風俗営業、暴力団事務所その他周辺環境又は公序良俗に照らし不相当と認められる用途
- 4 乙は、第8条の規定による売買物件の引渡しの日から起算して2年以内に、指定事業に必要な施設を設置し、指定事業に係る操業その他の事業活動を開始しなければならない。
- 5 乙は、やむを得ない事由により事業計画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事業計画を記載した書面を甲に提出し、その承認を受けなければならない。この場合において、甲は、公告及び入札条件の趣旨を損なわない範囲で、必要な条件を付して承認することができる。ただし、第4項に定める期限の延長は認めない。
- 6 乙は、第4項に定める施設の設置を完了したとき及び指定事業に係る操業その他の事業活動を開始したときは、それぞれ速やかに、その旨を甲に書面で報告しなければならない。この場合において、乙は、甲が必要と認めるときは、当該報告の内容を確認するために必要な書類その他の資料を提出しなければならない。

(指定用途に供すべき期間)

第14条 本契約締結の日から5年間を指定期間とする。乙は、第8条の規定による売買物件の引渡しの日から指定期間の満了の日まで、売買物件を指定事業のために使用しなければならない。この場合において、指定事業のための使用には、施設の建設その他指定事業の開始のために必要な準備行為を含むものとする。

(法令遵守及び許認可)

第15条 乙は、指定事業の実施に当たり、都市計画法、建築基準法、消防法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、土壌汚染対策法その他の関係法令を遵守するとともに、関係行政機関の指導に従い、自らの責任と費用で必要な許認可等を取得する。

2 乙が必要な許認可等を得られないことにより指定事業を実施できない場合であっても、甲は責任を負わない。

(地元住民説明会)

第16条 乙は、建築物を新築するか否かにかかわらず、指定事業を実施する前に、自らの責任と費用負担において、売買物件の周辺住民その他甲が必要と認める者を対象とした地元住民説明会を開催しなければならない。

2 地元住民説明会では、指定用途、事業の概要、土地利用計画、施設の内容、造成、工事若しくは施設の設置に関する計画、事業活動の開始時期、周辺環境への影響及びその対応その他甲が必要と認める事項について説明するものとする。

3 乙は、地元住民説明会を開催したときは、その開催後速やかに、開催日時、開催場所、出席者数、説明内容、住民から出された主な意見及びこれに対する対応内容その他甲が必要と認める事項を記載した報告書を甲に提出しなければならない。

4 乙は、前3項に定める地元住民説明会の開催及び甲への報告を完了するまでは、指定事業に係る造成、工事、施設の設置又は事業活動に着手してはならない。

(実地調査等)

第17条 甲は、売買物件の使用及び指定事業の実施に関する義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、又は乙に対し所要の書面による報告を求めることができる。この場合において、乙は、調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

(権利の設定及び譲渡等の禁止)

第18条 乙は、指定期間満了の日まで、甲の事前の書面による承諾を得ないで、売買物件について、第三者に対して、地上権、質権、賃借権その他の一切の権利（抵当権を除く。）を設定し、又は売買、贈与その他の原因により所有権を移転してはならない。

2 乙が抵当権を設定した場合であっても、乙は、指定用途、指定期間その他本契約に基づく義務を免れるものではない。

(暴力団等の排除)

第19条 乙は、現在及び将来にわたり、乙が身延町暴力団排除条例（平成24年身延町条例第14号）第2条に規定する暴力団に該当せず、かつ、乙の役員等（乙の役員、支店若しくは営業所の代表者その他乙の経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が同条に規定する暴力団員等に該当しないことを表明し、確約する。

- 2 乙は、本契約又は指定事業に関し、暴力団又は暴力団員等を利用し、又は関与させてはならない。
- 3 乙は、甲が前2項に規定する事項を確認するために行う調査に協力し、求められた資料を提出しなければならない。

(変更の届出)

第19条の2 乙は、商号又は名称、本店所在地、代表者、役員その他法人の組織又は経営に関する重要な事項に変更があったときは、速やかに、その旨及び変更内容を甲に書面で届け出なければならない。

(違約金)

第20条 乙は、第13条第1項から第3項までの規定に違反したとき、又は第18条第1項の規定に違反して甲の事前の書面による承諾を得ないで売買物件について第三者のために権利を設定し、若しくは所有権を移転したときは、第2条に定める売買代金の100分の30に相当する額(円未満切捨て)を違約金として、甲が発行する納入通知書により、甲が指定する期限までに納付しなければならない。

- 2 乙は、第13条第4項に定める期限までに指定事業に必要な施設を設置し、指定事業に係る操業その他の事業活動を開始しなかったとき、同条第5項の規定に違反して甲の承認を受けないで事業計画を実質的に変更したとき、第16条第4項の規定に違反して地元住民説明会を開催する前に、指定事業に係る造成、工事、施設の設置若しくは事業活動に着手したとき、又は正当な理由なく第14条に定める指定期間中に指定事業を廃止し、若しくは売買物件を指定事業のために使用しなくなったときは、第2条に定める売買代金の100分の10に相当する額(円未満切捨て)を違約金として、甲が発行する納入通知書により、甲が指定する期限までに納付しなければならない。

- 3 乙が、第13条第6項、第16条第3項又は第17条に定める義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めてその履行又は是正を求めたにもかかわらず、乙が当該期間内に履行又は是正をしないときは、乙は、第2条に定める売買代金の100分の10に相当する額(円未満切捨て)を違約金として、甲が発行する納入通知書により、甲が指定する期限までに納付しなければならない。

- 4 前3項の違約金は、第27条に定める損害賠償額の予定と解釈しないものとする。

- 5 同一の事実が前3項に規定する二以上の義務違反に該当するときは、当該事実について納付すべき違約金は、前3項の規定により算定される額のうち最も高い額とする。ただし、別個の事実に基づく義務違反については、この限りでない。

(契約の解除)

第21条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めてその履行を催告し、その期間内に履行がないときは、書面により本契約を解除することができる。

2 前項の規定にかかわらず、甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、催告を要せず、書面により本契約を解除することができる。

- (1) 第4条第1項に定める納付期限までに売買代金を納付しないとき。
- (2) 第13条第1項から第3項までの規定に違反したとき。
- (3) 第13条第4項に定める期限までに、指定事業に必要な施設を設置し、指定事業に係る操業その他の事業活動を開始しなかったとき。
- (4) 正当な理由なく、第14条に定める指定期間中に指定事業を廃止し、又は売買物件を指定事業の実施のために使用しなくなったとき。
- (5) 第18条第1項の規定に違反して、甲の事前の書面による承諾を得ないで、売買物件について第三者のために権利を設定し、又は所有権を移転したとき。
- (6) 入札参加申込書、誓約書、事業計画書、資格確認書類その他甲に提出した書類に虚偽の記載があること、重要な事実が記載されていないこと又は不正な手段により入札に参加したことが判明したとき。
- (7) 第19条第1項の表明若しくは確約に反し、又は同条第2項の規定に違反したとき。

3 前項第7号の規定による解除により乙に損害が生じても、甲は、その損害を賠償する責任を負わない。

(買戻しの特約及びその登記)

第22条 甲は、乙が第13条第1項から第4項まで、第14条又は第18条に定める義務に違反した場合には、売買物件の買戻しをすることができるものとする。

2 前項の買戻しをすることができる期間は、本契約締結の日から5年間とする。

3 乙は、前2項に定める買戻しの特約及びその登記に同意し、当該登記に必要な承諾書その他の書類を甲に提出しなければならない。

4 甲は、第10条第1項の規定による所有権移転の登記と同時に、第1項に定める買戻しの特約の登記を登記所に嘱託するものとする。

5 買戻権の抹消登記に要する費用は、乙の負担とする。

(買戻権の行使)

第23条 甲が前条に定める買戻権を行使するときは、次の各号に定めるところによる。

- (1) 甲は、乙及び、売買物件が第三者に移転している場合は当該第三取得者に対し、書面により買戻権を行使する旨を通知するとともに、民法第583条第1項の規定により提供すべき代金及び契約の費用を提供するものとする。この場合において、当該代金には利息を付さず、乙は、売買物件から生じた果実を甲に返還することを要しない。
- (2) 甲は、第20条に定める違約金その他乙に対して有する金銭債権を、前号の規定により乙に提供すべき金員と対当額において相殺することができる。
- (3) 乙が売買物件について支出した必要費、有益費その他の費用の償還については、民法第583条第2項の定めるところによる。
- (4) 甲に損害があるときは、甲は、乙に対しその賠償を請求することができる。

- (5) 前条及び本条の定めに従い買戻権が行使されたことにより乙に損害があっても、乙は、甲に対しその賠償を請求することができない。

(原状回復義務)

- 第24条 乙は、第23条の規定により甲が買戻権を行使したとき又は第21条の規定により甲が本契約を解除した場合において、乙が売買物件の引渡しを受けているときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復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場合において、売買物件の所有権が乙又は第三取得者に移転しているときは、その責任と費用において、甲の指定する期日までに、乙又は第三取得者から甲への所有権移転登記その他必要な登記に要する承諾書その他の書類を提出し、又は提出させなければならない。
- 3 乙が第1項本文に定める原状回復義務を履行しないときは、甲は、乙に代わって売買物件を原状に回復し、これに要した費用を乙に請求することができる。
- 4 第1項ただし書の規定により売買物件を現状のまま返還する場合において、乙の責めに帰すべき事由により売買物件が滅失若しくは損傷し、又はその価値が減少しているときは、甲は、乙に対し、原状回復に要すると認められる費用その他当該滅失、損傷又は価値の減少により甲に生じた損害の賠償を請求することができる。
- 5 前各項の規定による売買物件の返還、乙又は第三取得者から甲への所有権移転登記その他これらに要する費用は、乙の負担とする。

(返還金)

- 第25条 甲は、第21条の規定により本契約を解除した場合において、乙に返還すべき金銭があるときは、乙が前条に定める義務を負う場合にあっては当該義務を履行した後、甲が乙に対して有する違約金、損害賠償金、原状回復費用その他の金銭債権と対当額において相殺した上で、その残額を乙に返還するものとする。この場合において、甲は、相殺の順序を指定することができる。
- 2 甲は、前項の規定による返還金に利息を付さない。

(費用等の請求権の放棄)

- 第26条 乙は、甲が第21条の規定により本契約を解除した場合において、本契約締結のために支出した費用及び売買物件に投じた必要費、有益費等の費用並びに売買物件に係る公租公課を甲に請求しない。

(損害賠償)

- 第27条 乙が本契約に定める義務を履行しないことにより甲に損害を与えたときは、甲は、乙に対し、その損害の賠償を請求することができる。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第28条 甲又は乙は、相手方の事前の書面による承諾を得ないで、本契約に基づく相手方に対する権利義務の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供することができない。

(契約の費用)

第29条 本契約の締結及び履行に要する費用は、乙の負担とする。

2 売買物件に係る公租公課その他の負担は、第7条の規定により所有権が乙に移転した日以後、乙の負担とする。

(管轄)

第30条 本契約に関する一切の訴えについて、甲府地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(信義誠実及び協議)

第31条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行するものとする。

2 本契約に定めのない事項又は本契約の条項の解釈について疑義が生じた事項については、民法その他の関係法令の定めるところによるほか、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、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

令和○年○月○日

売主 住 所 山梨県南巨摩郡身延町切石 3 5 0 番地

氏 名 身延町長 望月 幹也

買主 住 所

氏 名

別紙一覧（契約締結時に添付）

第13条第2項に定める次の書類の写しを、本契約書に綴じ込むものとする。各別紙には契約番号を表示し、契約書との同一性を確認できる方法で編綴する。

別紙番号	書類名	提出日
別紙1	事業計画書	令和 年 月 日
別紙2	土地利用計画書	令和 年 月 日
別紙3	事業工程表	令和 年 月 日
別紙4	土地利用計画図	令和 年 月 日