

市有財産売買仮契約書（案）

売出人 市原市（以下「甲」という。）と買受人〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、旧市原ショッピングスクエアビルに係る資産活用事業公募型プロポーザル事業者募集要項及び乙が甲に提出した事業提案書（以下「事業提案書」という。）に基づき、次の条項により市有財産の売買仮契約（以下「仮契約」という。）を締結する。

（仮契約）

第1条 この契約は、旧市原ショッピングスクエアビルに係る資産活用事業公募型プロポーザル事業者募集要項の規定に基づき決定された優先交渉権者と締結する。

2 この契約は仮契約であり、議会の議決に付すべき契約および財産の取得または処分に関する条例（平成3年市原市条例第3号）第3条の規定により議会の議決に付し、可決を得たときに、仮契約の内容を持って売買契約（以下「本契約」という。）が成立するものとする。なお、その場合においても別に契約書は作成せず、この契約書をもって本契約書とする。

3 議会の可決が得られなかった場合は、仮契約の効力は消滅するものとし、甲はこの契約に係る一切の責任を負わないものとする。

4 乙は、仮契約を締結することによって生じる権利義務を第三者に譲渡し又は担保に供することができない。

（売買物件）

第2条 甲は、その所有する別表に掲げる市有財産（以下「売買物件」という。）を、乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。

2 契約成立後引渡しまでの間に売買物件に変動が生じても、甲は引渡し時の現状のまま乙に売買物件を引渡せば足りる。

（売買代金等）

第3条 売買代金は、金 円とする。なお、売買代金は売買物件の最有効使用から建物等の解体費等を勘案した金額であるため、前条の土地に付随する建物等は0円相当である。

（契約保証金）

第4条 乙は、仮契約締結と同時に、契約保証金として金 円を甲に納入しなければならない。

2 契約保証金には利息を付さない。

3 契約保証金は、第22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 甲が、第19条第1項又は第2項の規定によりこの契約を解除したときは、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はない。

（代金の支払等）

第6条 乙は、売買代金（次項の規定により契約保証金を売買代金に充当する場合においては売買代金から契約保証金を控除した金額とする。以下同じ。）を甲の発行する納入通知書により、当該納入通知書の発行日の翌日から起算して30日以内（以下「納期限」という。）に一括して甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

2 甲は、契約保証金を売買代金に充当することができる。

（遅延損害金）

第7条 乙は、売買代金を納期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に届け出て、甲に対し遅延損害金を支払うものとする。

2 前項の遅延損害金の額は、納入期限の翌日から納入した日（同日を含む。）までの日数に応じ、契約金額に契約締結の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項に規定する財務大臣が決定する率（以下「支払遅延防止法の遅延利息の率」という。）（年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。）を乗じて計算した額（100円未満の端数があるとき又は100円未満であるときは、その端数額又はその全額を切り捨てる。）とする。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

第8条 売買物件の所有権は、甲が売買代金及びこれに対する支払済みまでの遅延損害金全額（前条第2項の規定に該当する場合に限る。）の納入を受けたときに、甲から乙に移転する。

2 甲は、乙に対し、前項の規定により所有権が移転した後、速やかに、現状のまま売買物件を引渡し、乙は甲に対し、受領書を提出する。

（所有権の移転登記等）

第9条 乙は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転した後、速やかに、甲に対し所有権移転の登記を請求するものとする。

2 甲は、前項の乙の請求により、遅滞なく所有権移転の登記を所轄法務局に囑託するものとする。

3 前項の所有権移転の登記に要する費用は、乙の負担とする。

（公簿売買による代金の不清算）

第10条 売買物件の売買は公簿面積によるものとし、売買物件の公簿面積と実測面積との間に差異があった場合においても、甲及び乙は、互いに異議を述べず、また、売買代金の増減を請求しないものとする。

（危険負担）

第11条 乙は、この契約の締結の日から売買物件の引き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理由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じた場合について、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

（瑕疵担保責任）

第12条 乙は、この契約の締結後、売買物件に数量の不足又は隠れた瑕疵のあることを発見しても、甲に対して、売買代金減免の請求、損害賠償の請求、契約の解除又は瑕疵修補の請求をすることができない。

(用途指定)

第13条 乙は、売買物件の引渡しの日から起算して1年以内に、事業提案書に係る工事に着手しなければならない。ただし、やむをえず期限までに着手できない場合は、甲に対し、あらかじめ書面による承諾を得なければならない。

2 乙は、売買物件の引渡しの日から起算して【事業提案書に基づく年数】年以内に、事業提案書に基づく用途（以下「指定用途」という。）の供用を開始しなければならない。ただし、やむをえず期限までに供用を開始できない場合は、甲に対し、あらかじめ書面による承諾を得なければならない。

3 乙は、売買物件の引渡しの日から起算して10年を経過する日までの間（以下「指定期間」という。）は、売買物件を指定用途以外に供してはならない。

4 乙は、指定期間又は指定用途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を付した変更後の事業計画書を甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(権利の移転又は設定の制限)

第14条 乙は、指定期間満了の日まで、事業提案書又は前条第4項に基づき甲の承認を受けた事業計画書（以下「事業提案書等」という。）に記載されている場合を除き、売買物件につき甲の承認を得ないで次に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承諾を得た場合はこの限りではない。

(1) 所有権の移転

(2) 地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用又は収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）

2 乙は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合あるいは第三者に権利の設定をする場合には、当該第三者に対し、第13条から第17条まで、第23条及び第25条に定める乙の義務を書面によって承継させなければならない。ただし、事業提案書等に記載されている住宅の分譲又は賃貸借その他甲が必要ないと認めるときは、この限りではない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第15条 乙は、指定期間満了の日まで、売買物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件に係る地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用若しくは収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

(風俗営業等の禁止)

第16条 乙は、指定期間満了の日まで、売買物件を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若しくは第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する業の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件に係る

地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用若しくは収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

(実地調査等)

第17条 甲は、この契約による乙の義務の履行状況を把握し、その履行を確保するため、必要があると認めるときは、売買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、売買物件について利用状況の事実を証する資料を添えて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。

(違約金)

第18条 乙が第13条から第16条までに定める義務に違反したときは、乙は甲に対し、違約金として売買代金の100分の30に相当する額を支払わなければならない。

2 乙が前条に定める義務に違反したときは、乙は甲に対し、違約金として売買代金の100分の10に相当する額を甲に支払わなければならない。

3 前2項の違約金は、第22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。

4 第1項及び第2項の違約金の支払は、第19条に定める契約の解除を妨げない。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙が参加資格を偽るなどの不正行為によりこの契約を締結したことが明らかになったとき又はこの契約に定める義務を履行しないときは、催告なしにこの契約を解除することができる。ただし、義務違反の程度が軽微で、かつ、その治癒が可能な場合には、甲は、相当の期間をおいて催告したにもかかわらず乙が是正しないときに、この契約を解除することができる。

2 甲は、乙が第15条の規定に違反したとき、又は乙が次の各号の一に該当すると認められるときは、催告なしにこの契約を解除することができる。

(1) 法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は、役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。)が暴対法第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であるとき。

(2) 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を利用するなどしているとき。

(3) 役員等が、暴力団又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など直接的にあるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与しているとき。

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。

(5) 役員等が、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き。

3 甲は、前項の規定によりこの契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何らの賠償又は補償をすることを要しない。

4 乙は、甲が第1項又は第2項の規定によりこの契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(返還金)

第20条 甲は、この契約を解除したときは、収納済みの売買代金を乙に返還するものとする。ただし、第5条の規定により契約保証金を市に帰属させる場合は、収納済みの売買代金から契約保証金に相当する額を差し引いた金額を返還するものとする。

2 前項の返還金には利息を付さない。

3 甲は、この契約を解除したときは、乙が負担した第24条に定める契約等の費用、売買物件に支出した必要費及び有益費その他一切の費用は償還しない。

4 甲は、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18条に定める違約金又は第19条第4項、第21条第4項若しくは第22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、甲はその違約金又は損害賠償金に相当する金額を当該返還金の全部又は一部と相殺することができる。

(乙の原状回復義務)

第21条 乙は、第19条の規定によりこの契約を解除されたときは、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ことを認めるときは、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、当該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。

3 第1項の規定により返還された売買物件において、乙所有の残置物があるとき、乙は、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、乙は甲に対し異議を述べず、また、損害賠償等の請求もしないものとする。

4 乙は、第1項ただし書の規定により現状で返還された売買物件が滅失又はき損しているとき、甲が認めるときは、その損害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。

(損害賠償)

第22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、乙に対し、その損害の賠償を請求することができる。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第23条 乙は、契約の履行に際して、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲へ報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査において必要となる協力等をしなければならない。

(契約等の費用)

第24条 この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第25条 売買物件の引渡し以後において、乙は、近隣住民その他第三者との紛争が報じな

いよう留意するものとする。

(信義則)

第26条 甲乙両者は、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。

(疑義の決定)

第27条 この契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(管轄裁判所)

第28条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟等については、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 千葉県市原市国分寺台中央一丁目1番地1
市原市
市原市長 小出 譲治

乙

別表

【土 地】

所 在	地 番	地 目	地 積
市原市五井中央西二丁目	24番4	宅地	416.01㎡
〃	24番5	宅地	392.70㎡
〃	24番6	宅地	79.08㎡
〃	24番7	宅地	492.35㎡
〃	24番8	宅地	8,214.48㎡
〃	24番26	宅地	607.96㎡
〃	24番50	宅地	62.76㎡
合 計			10,265.34㎡

【建 物】

名 称	所 在	家屋 番号	種 類	構 造	延床面積
旧市原ショッピング スクエアビル	市原市五井中央西二丁目	24番8	店舗	鉄骨・鉄筋コンクリート造 地下1階付き6階建て	25,863.64㎡
旧マクドナルド市原店	市原市五井中央西二丁目	24番5	店舗	鉄骨造2階建て	181.76㎡
浄化槽機械室	市原市五井中央西二丁目	24番4	機械室	鉄筋コンクリート造 地下1階付平屋建	73.62㎡

【その他】

売買物件には、地上部、地下部を問わず、この契約の締結の日において敷地内及び建物内に存し市原市が保有する附帯建築物・附帯構造物、設備・家具・什器類を含む。