

町有財産売買契約書（案）

売出人 猪名川町（以下「甲」という。）と買受人 ○○○○（以下「乙」という。）とは、次のとおり町有財産の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ誠実に本件売買契約を履行しなければならない。

（売買）

第2条 甲は、その所有に係る次に示す町有財産（以下「本件土地」という。）を、本件売買契約に定める条件のもとで、乙に売り渡す。

土地の所在地	種類	面積(㎡)	
猪名川町松尾台二丁目3番3	宅地	815	64
猪名川町松尾台二丁目3番4	宅地	1695	18

2 乙は、本件土地上に甲の所有に係る旧松尾台幼稚園施設である建物2棟及びその他の残置物（建物基礎杭、工作物、地下埋設物・植栽、残置動産類等の一切を含む。以下、これらを総じて「本件建物等」という。）が残置されており、それらを第9条に従って解体・撤去することのほか、本件売買契約に定める条件を遵守・履行することを確認・同意したうえで、本件土地を買い受ける。

（売買代金、支払期限等）

第3条 売買代金は、金○○○○○○○○円とする。

2 売買代金の支払期限は、令和7年6月27日限りとする。

3 売買代金は、甲の発行する納入通知書により支払うものとする。

（契約保証金）

第4条 乙は、本件売買契約締結と同時に、売買代金の100分の10以上の契約保証金を、甲の発行する納入通知書により、甲に支払う。ただし、本件売買契約締結日に売買代金を全額納付するときは、この限りではない。

2 契約保証金は、売買代金に充当する。ただし、充当にあたって利息は付さない。

3 本件売買契約が乙の責めに帰すべき事由により解除されたときは、契約保証金は違約金として甲に帰属し、乙に返金されない。

4 乙が甲に対して第15条に定める違約金（違約罰）を支払うときは、契約保証金は違約金に充当する。

(所有権の移転、引渡し)

第5条 本件土地の所有権は、売買代金全額の支払いと同時に甲から乙に移転する。

- 2 本件土地の引渡しは現状有姿によるものとし、前項に定める所有権移転と同時に、甲から乙に引き渡されたものとみなす。

(登記)

第6条 本件土地の甲から乙への所有権移転登記及び第16条に定める買戻特約についての登記（以下「買戻特約登記」という。）は、本条に従って甲が自ら又は司法書士に委託して行う。

- 2 本件土地の甲から乙への所有権移転登記にかかる登録免許税その他の費用（司法書士費用を含む。以下「所有権登記費用」という。）はすべて乙の負担とする。
- 3 甲は、本件売買契約締結後速やかに、乙に対し、所有権登記費用の金額及び内訳を通知する。
- 4 乙は、第3条に定める売買代金の支払期限までに、甲に対し、①本件土地の所有権移転登記及び買戻特約登記に必要な書類、並びに、②前項により通知された所有権登記費用を交付する。
- 5 前項に従って登記に必要な書類及び所有権登記費用の交付を受けたときは、甲は、速やかに、自ら又は司法書士に委託して、本件土地の所有権移転登記及び買戻特約登記の申請手続きを行う。
- 6 本件土地の甲から乙への所有権移転登記完了後、甲は、乙に対し、当該登記に関する登記識別情報を交付する。

(危険負担)

第7条 甲及び乙の責めに帰すことのできない事由による本件土地の滅失、毀損、その他の損害は、本件売買契約締結時をもって区分し、本件売買契約締結前の損害は甲が、本件売買契約締結後の損害は乙がこれを負担する。

(公簿取引、契約不適合責任その他の免責)

第8条 本件土地の売買は、公簿取引によるものとし、本件土地の登記簿上の表示面積と実測面積とが相違した場合であっても、甲及び乙は、相手方に対し、売買代金の増減等について一切異議を申し立てない。

- 2 甲は、乙に対し、本件土地に関する甲の説明内容（本件売買契約締結の前後を問わず、甲が乙に開示した本件土地の関連資料の記載内容を含むが、これに限らない。）の正確性、網羅性、及び完全性につき何ら保証せず、甲の説明内容に起因して乙その他の第三者に何らかの損害が発生したとしても、一切責任を負わない。
- 3 本件売買契約締結後、本件土地の品質又は数量（筆数及び面積）等に関し、本件売買契約の内容と適合しない点があることが判明した場合でも、甲は一切責任を負わないものとし、乙は、甲に対し、売買代金の減免、履行の追完、損害賠償の請求、本件売買契約の解除、その他一切の請求を行うことができないものとする。

- 4 乙は、本件土地につき、土地履歴調査、土壌汚染調査、地盤調査、埋設物調査その他の調査等が実施されていないことを確認・同意したうえで本件土地を買い受けるものとし、本件売買契約締結後、土壌汚染、地盤不良、埋設物、その他の問題が判明した場合であっても、甲は一切責任を負わず、乙が自己の責任と費用により全て解決するものとする。

(本件建物等の解体・撤去)

第9条 乙は、本件売買契約締結日から1年以内に、次の各号に従って、自己の費用と責任により、本件建物等の解体・撤去を完了する。ただし、甲が、乙から理由を記載した書面により期限延長の申請を受け、やむを得ないと認めた場合には、甲の裁量により、本件建物等の解体・撤去の期限を延長することができる。

- ① 乙は、本件土地の所有権移転と同時に本件建物等の管理責任をすべて引き受けるものとし、本件建物等の解体・撤去を完了するまで、自己の責任と費用において、周辺住民等の迷惑とならないよう適正にこれを維持管理するものとする。なお、乙は、本件建物等に関し、甲に対して、賃料相当損害金その他名目の如何にかかわらず、何らの請求若しくは権利主張もできない。
- ② 本件建物等の解体・撤去に際しては、近隣住民等の迷惑とならないよう、防音シートの設置等による騒音対策、散水等による粉塵対策等、必要かつ十分な対策を講じるものとする。また、隣接する小学校に通学する児童の安全を妨げたり、通行車両等の通行を妨げたりしないよう、必要かつ十分な安全対策を講じるものとする。
- ③ 本件建物等の解体・撤去（解体廃棄物の処理を含む。）が完了した時は、甲に対し、速やかにその旨を書面により報告するものとし、甲と乙の双方が現地立会のうえ、本件建物等の解体・撤去が完了したことを確認するものとする。本件建物等の解体・撤去が完了していないと甲が判断する場合、乙は、甲の指示に従って速やかに解体・撤去を完了しなければならない。
- ④ 乙は、本件建物等の解体・撤去を完了するまでの維持管理、又は、本件建物等の解体・撤去の実施にあたり必要な範囲を超えて、本件建物等を使用し、又は第三者に使用させてはならず、かつ、用益権、担保権その他いかなる権利も設定してはならない。
- ⑤ 乙は、本件建物等について石綿（アスベスト）使用調査が実施されていないことを確認・同意したうえで本件建物等の解体・撤去を自己の責任と費用により実施するものとし、本件建物等に石綿（アスベスト）が含有されていることが判明したときは、乙は、解体・撤去にあたり石綿（アスベスト）飛散防止等の対策措置を講じる等、関係法令を遵守して適切に対処しなければならない。

(本件土地の用途指定)

第10条 本件土地は共同住宅敷地として利用するものとし、乙は、本件売買契約締結日から3年以内に、本件土地上に次の各号の要件を満たす共同住宅を建築・開発し、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の規

定に基づく開発行為の検査済証の交付を受けたうえで、当該共同住宅を販売するものとする。

- ① 共同住宅の戸数は 35 戸以上 40 戸以内とする。
- ② 共同住宅の駐車場には共同住宅の計画戸数の 1.2 倍以上の駐車区画を設ける。

2 乙は、前項に定める共同住宅の建築・開発・販売にあたっては、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- ① 本件売買契約締結日から 10 年間は本件土地を前項の指定用途（共同住宅敷地）に供すること。なお、本件土地を上記指定用途に供するために必要な許認可等については、乙の責任と費用において、別途、必要な手続等を行って取得すること。
- ② 事業遂行に要する各種手続及び費用等は、名目の如何を問わずすべて乙が負担すること（共同住宅の造成に際して設ける区画道路、周辺道路その他の道路の整備費用、供給処理施設その他の付帯施設・設備等の設置費用、電気・上下水道・ガス等の各戸への引き込み、空中架線の設置、接面道路上の電柱・街路樹等の移設及び車両乗り入れ施設の設置などの手続及び費用等を含むが、これに限らない。）。
- ③ 乙は自ら事業主となり、共同住宅の開発・販売を行うこと。ただし、共同住宅の販売にあたり、法令に従って、代理業者や仲介業者を利用することは可能とする。
- ④ 共同住宅その他の建築物を建築するときは、自然景観及び地域内景観の保持に配慮すること。

（禁止用途）

第 11 条 本件土地は、本件売買契約締結日から 10 年を経過するまで、前条に定める共同住宅敷地以外の用途（次に掲げる各号の用途を含むが、これに限らない。）に供することはできない。

- 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 項に定める風俗営業及び同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途。
- 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 号に定める暴力団の用途。
- ③ 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 条に定める観察処分を受けた団体の用途。
- ④ その他公序良俗に反する用途。

（その他、本件建物等の解体・撤去及び本件土地の開発行為に関する条件及び制限等）

第 12 条 本件売買契約に別に定めるもののほか、乙は、本件建物等の解体・撤去及び第 10 条に定める本件土地の開発行為（同条に従って本件土地上に共同住宅を建築・開発し販売する行為をいう。）（以下、本件建物等の解体・撤去及び本件土地の開発行為を総じて「本事業」という。）にあたっては、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- ① 乙の責任と費用において、関係法令（「猪名川町開発事業の手続等に関する条例」などの猪名川町の条例を含む。）の確認及び官公署その他

関係機関との協議等（届出や許認可の取得等を含む。）の必要な措置を講じ、適用法令を遵守して実施すること。

- ② 近隣住民や自治会等に対して、誠意ある丁寧な対応を心掛け、本事業に伴う工事着工前には誠意ある丁寧な説明会を開催する等、その他、乙の責任と費用において必要かつ十分な配慮を行うこと。万一、本事業に関連して、近隣住民、自治会、その他第三者との間で何らかの紛争等が生じたときは、甲は一切責任を負わず、すべて乙の責任と費用において対応・解決すること。
- ③ 本事業の実施のために行う工事等に際して近隣地との境界表示が欠落した場合、乙の責任と費用において、適用法令に従って境界表示の復元を行うこと。
- ④ 本事業に伴う工事を実施する際は、適用法令を遵守することはもとより、極力、騒音、振動等を抑えるように配慮すること。
- ⑤ 本事業に伴う工事施工時の工事車両その他の車両の通行や駐車にあたっては、道路管理者及び地元自治会等と協議のうえ、十分な安全対策を講じるとともに、近隣住民に迷惑をかけないこと。
- ⑥ 本事業に伴い本件土地の全部又は一部を埋め立てる際の土砂については、良質土とし、産業廃棄物等の有害物質が混入している土砂を使用しないこと。
- ⑦ 本件土地（及び解体・撤去完了前の本件建物等）の維持管理は、近隣住民に迷惑をかけることのないよう除草等を適切に行うとともに、侵入防止柵等を設置するなど、十分な安全対策を講じること。また、不法投棄等があった場合は、乙の責任と費用において適切に処理すること。
- ⑧ 本事業の遂行にあたっては、周辺コミュニティとの良好な関係形成、地域貢献等について十分配慮すること。

（事業計画書の提出）

第13条 乙は、本件土地の引渡後、速やかに、次の各号の事項を取り纏めた本事業についての事業計画書を甲に提出する。ただし、事業計画書の内容は関係法令（都市計画法、建築基準法、猪名川町条例等）を遵守したものでなければならない。

- ① 本件売買契約に則した本件土地の利用計画
- ② 本件建物等の解体・撤去を含めた本事業全体のスケジュール

（実地調査）

第14条 甲は、本件売買契約上の義務及び条件の履行・遵守状況を確認するため、本件土地の所有権移転後であっても、随時、実地調査を実施することができ、乙に対して、上記履行・遵守状況の報告並びに登記事項証明書等の関連資料の提出を求めることができる。

- 2 乙は、正当な理由なく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。

（違約金）

第15条 第9条ないし第12条及び第18条に定めるいずれかの事項に違反したときは、乙は、甲の請求に従い、売買代金の100分の30に相当する額の違約金（違約罰）を甲に支払わなければならない。

（買戻特約）

第16条 乙が第9条ないし第12条及び第18条に定めるいずれかの事項に違反したときは、甲は、前条の違約金（違約罰）の徴収に加えて、本件土地を買戻すことができる。

2 本件土地を前項に基づき買戻すことができる期間は、本件売買契約締結日から10年間とする。

（買戻権の行使）

第17条 甲が前条に定める買戻権を行使するときは、甲は、乙に対し、売買代金から第15条に定める違約金（違約罰）を差し引いた額を返還する。この場合において、甲が乙に返還する金額には利息を付さないものとする。

2 甲が、前条に基づき買戻権を行使したときは、乙は、次の各号に定める事項を行う。

- ① 甲が指定する期限までに、甲に対し、甲名義に所有権移転登記をするために必要となる登記承諾書その他の書類を交付するとともに、同所有権移転登記に必要な登録免許税その他の費用を支払う。
- ② 甲が指定する期限までに、乙の責任と費用において本件土地を更地にしたうえで甲に返還する。ただし、甲が事前に許諾した場合は、甲の指示に従って本件土地を現状のまま返還することができる。
- ③ 前号に従って乙が返還した本件土地内に残置物があるときは、乙は、当該残置物につき所有権その他の権利をすべて放棄したものとみなされ、甲が当該残置物について廃棄その他の処分を行ったとしても、何ら異議を述べず、損害賠償請求その他一切の請求をしない。甲による当該残置物の廃棄その他の処分に要した費用は、すべて乙が負担するものとし、甲が指定する期限までに、甲にこれを支払う。
- ④ 第2号に従って乙が返還した本件土地に、乙の責めに帰すべき事由による滅失、毀損、その他の損害が認められたときは、乙は、甲の指示に従い、甲が指定する期限までに、甲に対し、かかる損害を賠償する。

（土地の譲渡制限）

第18条 本事業の実施において本件土地上に建築・開発した共同住宅を第三者に販売する場合を除き、乙は、本件売買契約締結日から10年間、本件土地を第三者に譲渡することはできない。ただし、甲、乙、及び乙から本件土地を譲り受けようとする第三者との間で、甲の提示する条件に合意することを内容とする覚書を締結することができ、かつ、甲が書面による事前承諾を与えた場合は、この限りではない。

（損害賠償）

第19条 本件売買契約に違反して甲に損害を与えたときは、乙は、甲に対し、甲の損害（弁護士費用を含む。）を賠償しなければならない。

(契約の費用)

第20条 本件売買契約に要する印紙税その他一切の費用は、乙の負担とする。

(紛争解決)

第21条 本件売買契約に関し疑義があるとき、又は、本件売買契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ解決を図るものとする。

2 本件売買契約に関して甲と乙との間に紛争が生じたときは、本件土地の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

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通保有する。

令和7年〇〇月〇〇日

甲 住所 川辺郡猪名川町上野字北畑11番地の1
猪名川町
上記代表者 猪名川町長 岡本 信司 ⑨

乙 住所
氏名 ⑨