

市有財産売買仮契約書（案）

売出人 岡崎市（以下「甲」という。）と買受人 ○○（以下「乙」という。）
とは、市有財産の売買契約について、次のとおり仮契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第 1 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの仮契約を履行しなければならない。

（契約の効力の発生）

第 2 条 この仮契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第 1 項第 8 号の規定による岡崎市議会の議決を得た後、当該議決日をもって本契約となるものとし、本契約が成立した場合、この仮契約書を本契約書と読み替えるものとする。

2 前項の議決を得るため、甲は、この仮契約締結後速やかに令和 9 年 3 月岡崎市議会定例会に、この仮契約に基づく市有財産の売買契約について議案を付議するものとする。

3 甲は、第 1 項の議決を得たときは、速やかに乙にその旨を通知するものとする。

4 第 1 項の議決が得られないときは、甲はその旨を乙に通知し、この仮契約は失効するものとする。この場合において、甲は損害賠償等何らの責を負わないものとする。

（売買物件）

第 3 条 甲は、次に表示する土地及び建物（以下「売買物件」という。）を次条に定める売買代金で乙に売り払い、乙はこれを買受けるものとする。

（土地）

所在	地目	面積（㎡）
岡崎市東明大寺町 5 番 1	宅地	5,098.06

（建物）

所在	岡崎市東明大寺町 5 番 1		
構造	延床面積（㎡）	建築年月	備考
鉄筋コンクリート 2 階建	2,609.97	昭和54年12月	ホール・エントランス棟
鉄筋コンクリート 6 階建	4,558.37	昭和57年 3 月	本館棟
鉄筋コンクリート 1 階建	134.43	昭和61年 3 月	レストラン棟

(売買代金)

第4条 売買代金は、金〔〇〇〇〇〕円とする。

(契約保証金)

第5条 乙は、この仮契約の締結後、契約保証金として金〔※売買代金の1割以上〕円を、甲の発行する納入通知書により、甲が指定する期限（以下「指定期限」といい、原則として効力発生の日から起算して20日以内とする。）までに納付しなければならない。

2 第2条第4項の規定により、議決が得られずこの仮契約が失効となった場合は、甲は乙に契約保証金を返還する。

(契約保証金の帰属)

第6条 甲が、第11条に規定する売買物件の引渡し日までに第17条の規定による契約の解除をしたときは、前条の規定により納付された契約保証金は、甲に帰属する。

(売買代金の納入方法)

第7条 本契約の成立後、乙は、甲の発行する納入通知書により令和9年〇月〇日までに売買代金から契約保証金を除いた金〔〇〇〇〕円を納付しなければならない。

2 甲は、乙が前項に規定する義務を履行したときは、第5条に規定する契約保証金を売買代金に充当するものとする。

(遅延損害金)

第8条 乙は、この仮契約に基づく支払いを遅延した場合には、未払額につき履行期日の翌日から起算して、当該金銭債務の支払いが完了した日までの期間の日数に応じ、岡崎市債権管理規則（昭和39年規則第18号）第11条第2項に規定する率で計算した金額に相当する額の遅延損害金を支払わなければならない。この場合の遅延損害金の計算方法は、年365日の日割計算とする。

(所有権の移転)

第9条 売買物件の所有権は、乙が第4条の売買代金（前条の規定により遅延利息が発生した場合は、遅延損害金を含む。）の支払いを完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

(所有権移転登記手続)

第10条 前条の規定により所有権が移転した後、乙は、甲に対し所有権移転登記手続の嘱託を請求し、甲は当該請求により遅滞なく所轄法務局に所有権移転登記手続を嘱託するものとする。

2 前項の所有権移転登記手続に必要な登録免許税その他一切の費用は、すべて乙の負担とする。

3 甲は、第1項の登記手続が完了したときは、法務局から受領した登記識別情報通

知を、乙に引き渡すものとする。

- 4 乙は、前項の規定により登記識別情報通知を受け取る際に、登記識別情報通知受領書を甲に交付するものとする。

（売買物件の引渡し）

- 第11条 甲は、第9条に規定する所有権の移転をもって、同日付で現況有姿のまま売買物件を乙に引き渡したものとする。

（契約不適合責任）

- 第12条 乙は、売買物件が種類若しくは品質又は権利に関してこの仮契約及び竜美丘会館跡地建物用地活用事業公募型プロポーザル募集要項、物件調書（以下「募集要項等」という。）記載の内容に適合するものであることを了承した上、売買物件を買い受けるものとする。

- 2 乙は、引き渡された売買物件が種類若しくは品質又は権利に関して、この仮契約及び募集要項等記載の内容に適合しないものであった場合でも、甲に対して追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償請求又はこの仮契約の解除をすることはできないものとする。

（提案内容等の遵守）

- 第13条 乙は、売買物件の活用にあたり、竜美丘会館跡地建物用地活用事業公募型プロポーザルにおいて提案した内容を遵守しなければならない。

- 2 乙は、売買物件の引渡しを受けた日から3年以内に売買物件に存する建物、工作物等の解体撤去〔※建物を引き続き使用する事業提案であった場合は「改修」〕工事に着手しなければならない。

- 3 乙は、竜美丘会館跡地建物用地活用事業公募型プロポーザルにおいて提案したスケジュールに従い、事業を開始しなければならない。ただし、物価高騰その他の社会経済情勢の変化により提案時の事業開始期日の遵守（事業開始日の前倒しは除く）が困難となった場合は、事業開始日の変更について甲と協議することができる。

（用途の制限）

- 第14条 乙は、売買物件の引渡しを受けた日から10年間は、提案書類記載の事業計画に基づく用途以外の用途に売買物件を利用してはならない。

- 2 乙は、売買物件の引渡しを受けた日から10年以内に次に掲げる行為をするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

(1) 売買物件の全部又は一部について売買・贈与・交換・出資等により所有権を移転すること。

(2) 売買物件の全部又は一部について抵当権・質権・地上権・使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をすること。

(3) 提案事業内容の変更及びスケジュールの変更をすること。

3 乙は、次の各号のいずれかに該当する用途に供し、又はこれらの用途に供されることを知りながら第三者に使用させてはならない。

(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項に規定する風俗営業、同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業及びその他これらに類する業の用に供すること。

(2) 暴力団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若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害する恐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これに類する用に供すること。

（実地調査）

第15条 甲は、前条に定める義務の履行を確認するため、必要があると認めるときは、乙に対し、売買物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件の利用状況等を直ちに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項に定める調査を拒み、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。

（買戻特約及び登記手続）

第16条 甲は、乙が第13条及び第14条の定めに違反したときは、第4条に規定する売買代金をもって売買物件の買戻しをすることができる。ただし、売買代金には利息を付さない。また、この場合において、乙又は第三者に損害が生じても甲はその責めを負わない。

2 甲は、前項に規定する買戻しを行うときは、乙が既に負担した契約に係る費用の返還は行わない。

3 第1項の買戻し期間は、売買物件の引渡しの日から10年間とし、乙は、甲が買戻権の保全を目的とした登記を行うことに承諾する。

4 甲は、前項に規定する登記を第10条に規定する所有権移転登記手続と同時に行うものとし、これに要する登記手続費用は乙の負担とする。

5 買戻特約の抹消登記にかかる費用については、乙の負担とする。

（契約の解除）

第17条 甲は、乙がこの仮契約に定める義務を履行しないときは、何ら催告することなく契約を解除することができる。この場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲は、その責めを負わない。

（返還金等）

第18条 甲は、前条の規定による契約の解除をするときは、第4条に規定する売買代

金を乙に返還するものとする。

2 前項の返還金には、利息を付さないものとする。

3 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、乙が甲に対して金銭債務を負う場合は、返還金の全部又は一部と相殺することができるものとする。

(有益費等請求権の放棄)

第19条 乙は、第17条の規定により契約の解除となったときは、売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を甲に請求しないものとする。

(乙の原状回復義務)

第20条 乙は、第17条の規定により契約の解除となったときは、甲が指定する期限までに売買物件を原状に回復して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、この限りではない。

2 乙が前項の義務を履行しないときは、甲は乙に代わり売買物件を原状に回復することができるものとし、甲はその費用を乙に請求することができる。

3 乙は、第1項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲が指定する期限までに、所有権移転登記手続の承諾書等を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第21条 甲は、乙がこの仮契約書に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

2 前項の規定は、第22条に規定する違約金の支払又は契約の解除があった場合においても、甲が乙に対して損害賠償を請求することを妨げるものではない。

(違約金)

第22条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 第13条及び第14条の定めに違反したときは、金〔※売買代金の3割〕円

(2) 第15条第2項の定めに違反したときは、金〔※売買代金の1割〕円

2 前項の違約金は、前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。

(返還金の相殺)

第23条 甲は、第16条に規定する売買物件の買戻しを行う場合又は第18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、乙が前条に規定する違約金又は第21条に規定する損壊賠償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。

(契約の費用)

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

(疑義等の決定)

第25条 この仮契約に定めのない事項及び疑義が生じたときは、甲及び乙協議のうえ定めるものとする。

(管轄裁判所)

第26条 この仮契約に関する一切の紛争は、名古屋地方裁判所岡崎支部をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

この仮契約の締結を証するため、契約書2通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 岡崎市十王町二丁目9番地
岡崎市
代表者 岡崎市長 内田 康宏

乙