

市有財産売買仮契約書（案）

売主三豊市(以下「甲」という。)と買主_____ (以下「乙」という。)とは、次の条項により市有財産売買仮契約（以下「本件売買仮契約」という。）を締結する。

第1条（信義誠実の義務）

甲及び乙は、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。

第2条（契約の効力発生）

- 1 甲は、平成7年度農業構造改善事業促進対策費補助金に関して、香川県を通して農林水産省へ、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律に基づく財産処分の承認申請を速やかに行う。農林水産省より当該承認の決定がなされたとき、甲は乙に対して、その旨速やかに書面により通知をするものとする。
- 2 前項の規定による通知日をもって、本件売買契約（以下「本契約」という。）は本契約として効力を生じるものとする。

第3条（売買対象物件）

- 1 甲は、乙に対して、別紙物件目録記載1の土地（以下「本件土地」という。）及び同記載2の建物（以下「本件建物」という。）を売り渡す（以下「本件土地」と「本件建物」をまとめて「本件物件」という。）。
- 2 乙は、現状有姿のまま、本件物件を買い受けるものとする。
- 3 乙は、別に公表されている本件物件の市有財産（土地・建物）売却一般競争入札要領の記載内容について、これを了解したうえでこの物件を買い受けるものとする。

- 4 本件土地は、登記簿の表示面積により売買するものとし、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。

第4条（売買代金）

前条の売買代金（以下「本件代金」という。）は、金_____円とする。

第5条（契約の費用）

この契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、すべて乙の負担とする。

第6条（契約保証金）

- 1 乙は、本契約の締結と同時に契約保証金を納入しなければならない。なお、契約保証金は、乙が納付済みの入札保証金の全額を充当するものとする。
- 2 前項の契約保証金は、第18条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。
- 3 第1項の契約保証金には、利子を付さないものとする。
- 4 甲は、第1項に定める契約保証金を本件代金に充当するものとする。
- 5 乙が、次条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金は、甲に帰属するものとする。

第7条（本件代金の納入）

乙は、第4条に定める本件代金のうち、前条第1項に定める契約保証金を除いた金_____円を、第2条第2項に規定する日から2

0日以内に、甲の指定する金融機関に甲の発行する納入通知書によって納入しなければならない。

第8条（所有権の移転及び引渡し）

- 1 本件物件の所有権は、乙が本件代金の支払いを完納したときに、甲から乙に移転するものとする。
- 2 本件物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、現状有姿のまま甲から乙に引渡しがあったものとする。

第9条（所有権移転登記）

- 1 甲は、本件物件の引渡後、乙の請求により本件土地の所有権移転登記を遅滞なく所轄法務局（支局又は出張所）に嘱託するものとする。
- 2 前項の登記に必要な登録免許税その他の費用（司法書士の費用を含む。）は、乙の負担とする。

第10条（従物の帰属）

本件物件に従属する付属建物、樹木及び工作物等は、この契約に特段の定めがない場合は乙に帰属するものとする。

第11条（危険負担）

第2条に定める契約の効力発生後において、本件物件が甲の責めに帰することのできない理由により滅失し、又は毀損した場合は、その損失は乙の負担とする。

第12条（契約不適合責任）

乙は、本件物件に数量の不足その他契約の内容に適合しない状態がある

ことを発見しても、履行の迫完請求、本件代金の減額請求、損害賠償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。ただし、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合には、本件物件の引渡しの日から2年間に限り、甲に対し協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

第13条（用途制限）

- 1 乙は、所有権移転の日から10年間、本件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及び同条第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てはならない。
- 2 乙は、本件物件を、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団の事務所の用に供してはならない。
- 3 乙は、本件物件を、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条に規定する観察処分の決定を受けた団体の事務所の用に供してはならない。
- 4 乙が第三者に本件物件を売却するとき、貸し付けるとき又はその他名目を問わず使用収益させる場合、前3項の規定を義務づけさせなければならない。
- 5 前項の規定は、当該第三者（当該第三者からさらに譲り受ける者等を含む。）がさらに売却する場合又は賃貸する場合その他名目を問わず使用収益させる場合に準用する。

第14条（実地調査等）

甲は、前条に定める事項について必要があると認めるときは、本件物件

について現地を調査し、又は乙に対し必要な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、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

第 15 条（契約の解除）

甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、何らの催告を要せずこの契約を解除することができるものとする。この場合において、解除により乙に損害が生ずることがあっても、甲はその賠償の責めを負わないものとする。

第 16 条（違約金）

- 1 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、当該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 条に定める義務を履行しないため契約を解除されたときは、本件代金の 3 割に相当する額
 - (2) 前号の場合を除き、この契約に定める義務を履行しないため契約を解除されたときは、本件代金の 1 割に相当する額
- 2 前項の違約金は、第 18 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ものとする。

第 17 条（原状回復義務）

- 1 乙は、第 15 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、本件物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本件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。原状回復にかかる費用は乙の負担とする。

- 2 乙は、前項ただし書きの場合において、本件物件が滅失又は損傷しているときは、契約解除時の時価により、減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。
- 3 乙は、第1項に定めるところにより本件物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本件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。

第18条（損害賠償）

乙は、この契約に定める義務を履行しないため、甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

第19条（有益費等請求権の放棄）

乙は、この契約を解除された場合において、本件物件に投じた有益費、必要費又はその他の費用があってもこれを甲に請求しないものとする。

第20条（返還金）

- 1 甲は、第15条の規定によりこの契約を解除したときは、既納の本件代金を乙に返還するものとする。ただし、当該返還金には、利息を付さない。
- 2 甲は、第15条の規定によりこの契約を解除したときは、乙の負担した契約締結に要する費用は返還しない。

第21条（返還金の相殺）

甲は、前条第1項の規定により本件代金を返還する場合において、乙が第16条の違約金、第17条の減損額又は第18条の損害賠償として甲に支払うべき金額があるときは、それらの全部又は一部とその返還金とを相

殺するものとする。

第 2 2 条（専属的合意管轄裁判所）

この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所
の所在地を管轄する地方裁判所をもって専属的合意管轄裁判所とする。

第 2 3 条（疑義の決定）

この契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上定めるものとする。

上記契約の締結を証するため、この契約書 2 通を作成し、甲乙記名押印の
上各自その 1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 三豊市高瀬町下勝間 2 3 7 3 番地 1
 三豊市
 三豊市長 山 下 昭 史

乙 _____

(別紙)

物件目録

1 土地

	所 在	地 目	地積
①	三豊市財田町財田上字天王谷 2437 番 4	雑種地	165.00 m ²
②	三豊市財田町財田上字天王谷 2437 番 6	山林	468.00 m ²
③	三豊市財田町財田上字天王谷 2440 番 3	山林	502.00 m ²
④	三豊市財田町財田中字暮田 4475 番 1	雑種地	63.00 m ²
⑤	三豊市財田町財田中字暮田 4475 番 3	雑種地	222.00 m ²
⑥	三豊市財田町財田中字暮田 4475 番 4	雑種地	35.00 m ²
⑦	三豊市財田町財田中字暮田 4476 番 1	雑種地	1,448.00 m ²
⑧	三豊市財田町財田中字暮田 4476 番 3	雑種地	220.00 m ²
⑨	三豊市財田町財田中字八月谷 5343 番 11	雑種地	546.00 m ²
⑩	三豊市財田町財田中字暮田 5349 番 1	山林	1,666.00 m ²
⑪	三豊市財田町財田中字暮田 5349 番 3	宅地	2,725.06 m ²
⑫	三豊市財田町財田中字暮田 5349 番 4	宅地	817.77 m ²
⑬	三豊市財田町財田中字暮田 5349 番 5	山林	96.00 m ²
⑭	三豊市財田町財田中字暮田 5349 番 6	宅地	95.64 m ²
⑮	三豊市財田町財田中字暮田 5349 番 7	宅地	80.99 m ²
⑯	三豊市財田町財田中字暮田 5349 番 8	宅地	1.98 m ²
⑰	三豊市財田町財田中字暮田 5349 番 10	宅地	1.26 m ²
		合 計	9153.70 m ²

2 建物

建物情報は、主に三豊市の固定資産台帳による。

建物①

種 類	堆肥舎・事務所
構 造	鉄骨スレート葺 1 階建
床面積	1098.94 m ²
建築年月	平成 8 年 9 月



建物②

種 類	堆肥集積場
構 造	木造 1 階建
延床面積	250 m ²
建築年月	平成 10 年 3 月



(別紙)

重要事項（説明義務事項）

- (1) 本件物件は平成8年に旧財田町が財田町土づくりセンターとして設置し、その後令和7年3月まで堆肥製造施設として使用されていた。現在、電気及び上水道は使用できない状態である。
- (2) 排水の放流については地元水利と協議が必要である。
- (3) 甲は乙に本件物件を現状有姿のまま引き渡すが、本件土地内の地中埋設物の有無については調査していない。引渡し後、地中埋設物の存在が判明した場合を含め、地中に存在するものに関する一切の費用について、甲はその賠償の責めを負わないものとする。
- (4) 別紙物件目録記載の建物①のシャッターについては、一部が破損しており、完全には閉まらない箇所がある。
- (5) 別紙物件目録記載の建物①内の堆肥化处理装置（サークルコンポ）については、現状有姿のまま引き渡すものとする。その稼働について甲は保証しない。また、使用方法等の照会についても、甲では対応できないため、乙が自ら調査及び問い合わせることが必要である。
- (6) 別紙物件目録記載の建物①及び建物②は、令和7年4月にアスベスト調査を実施している。調査の結果、建物①及び建物②にはアスベストが含まれている可能性があるため、建物解体にあたっては適正処理が必要である。なお、撤去およびその費用については、乙の負担とし、甲は一切責任を負わないものとする。
- (7) 本件物件内の備品及び廃棄物等の残置物の処分費用は乙の負担となる。
- (8) 別紙物件目録記載の建物①及び建物②は新耐震基準で建築されているため、耐震診断は未実施である。
- (9) 建築に関しての法令等に基づく制限、諸規制、不動産取得税（香川県

税)等については、関係機関に確認すること。

(10) 本件物件の利用に関し、あらゆる関係法令を遵守すること。

(11) 本件物件の利用に関し、隣接土地所有者、地域住民等との調整等が生じた場合は、すべて乙において行うこと。