

## 市有財産売買契約書（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契約（以下「本件売買契約」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（売買対象物件）

- 1 甲は、乙に対して、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）を売り渡す。
- 2 乙は、現状有姿のまま、本件土地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土地の市有財産（土地）売却条件付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、別紙地積測量図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3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4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5条（契約保証金）

- 1 乙は、本件売買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21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6条（本件代金の納入）

乙は、第3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、契約締結日から20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7条（所有権の移転及び引渡し）

- 1 本件土地の所有権は、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 本件土地は、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8条（地積測量図等）

甲は、その責任と負担において、隣地所有者等の立会いを得て、土地家屋調査士に本件土地について測量させた本件土地の地積測量図を別紙として添付する。

## 第9条（所有権移転登記）

- 1 甲は、本件土地の引渡後、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）

契約締結後において、本件土地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（契約不適合責任の免責）

乙は、本件土地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、履行の追完請求、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、本件土地の引渡しの日から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（土地利用条件）

- 1 乙は、本件土地を売買契約締結日から10年間（以下「指定期間」という。）、三豊市立地適正化計画（令和3年8月2日公表）における都市機能誘導施設の敷地としての用途に供さなければならない。
- 2 乙は、本件土地にて建築物の建築に着手する前に、当該建築物の用途および規模等を明示した建築計画資料を甲に提出し、甲は、土地利用条件に適合することを確認し、適合すると認めるときは、書面で承諾するものとする。
- 3 乙は、指定期間満了の日まで、原則次の各号に掲げる行為をしてはならない。
  - (1) 都市機能誘導施設の敷地以外の用途に変更すること。
  - (2) 第三者に対し、地上権、質権、賃借権その他の使用収益権を、契約その他一切の法律行為により設定すること。
  - (3) 第三者に対し、売買、贈与その他行為により所有権を移転すること。

### 第14条（買戻し特約及び登記）

- 1 乙が前条に定める土地利用条件に違反したときは、甲は、民法（明治29年法律第89号）第579条の規定に基づき、本件土地を買戻すことができるものとする。
- 2 甲が、前項の規定に基づき買戻し権を行使したことにより、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。
- 3 買戻し特約の有効期間は、前条第1項に定める指定期間と同一とし、甲は指定期間内に限り、本条第1項に定める買戻し権を行使することができるものとする。
- 4 甲は、第9条第1項に定める所有権移転登記と同時に、本条第1項に定める買戻し特約の登記を囑託するものとする。指定期間が経過した後、土

地の所有者からの申出に基づき、当該登記を抹消することができる。

- 5 前項に規定する登記及び抹消登記に要する登録免許税その他の費用（司法書士の費用を含む。）は、乙または抹消登記時の土地の所有者の負担とする。

#### 第15条（用途制限）

- 1 乙は、所有権移転の日から10年間、本件土地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関連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、本件土地を、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、本件土地を、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 乙が第三者に本件土地を売却するとき、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16条（実地調査等）

甲は、第13条及び第15条に定める事項について必要があると認めるときは、本件土地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17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18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15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21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19条（原状回復義務）

- 1 乙は、第14条の規定により買戻し権を行使されたとき、または第17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、本件土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本件土地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、本件土地が滅失又は損傷してい

るときは、買戻し権行使時また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、この契約を解除された場合、第1項に定めるところにより本件土地を甲に返還するとき、甲の指定する期日までに、本件土地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20条（買戻し権行使時における建物等の取扱い）

- 1 甲が、第14条の規定により買戻し権を行使したときは、乙は、甲の指定する期日までに、本件土地上に存する建物、工作物その他一切の地上物（以下「建物等」という。）を、自己の費用と責任において収去し、本件土地を原状に回復して甲に引き渡さなければならない。
- 2 前項の規定にかかわらず、甲が、建物等の性質、利用状況その他の事情を勘案し、当該建物等を存置することが相当であると認めたときは、乙は、当該建物等は無償で甲に帰属させるものとする。
- 3 前項の規定により建物等が甲に無償で帰属した場合において、乙は、甲の指定する期日までに、当該建物等について、甲を登記名義人とする所有権移転登記その他必要な登記手続を行い、又はこれに必要な書類を甲に提出しなければならない。
- 4 第1項の規定により建物等を収去すべき場合において、当該建物等が滅失したときは、乙は、自己の責任と負担により、遅滞なく建物滅失登記を行わなければならない。
- 5 乙が、前各項に定める義務を履行しないときは、甲は、乙に代わって必要な手続を行い、又は第三者にこれを行わせることができるものとし、これに要した費用は、すべて乙の負担とする。
- 6 乙は、本条の規定に基づき建物等を収去し、又は無償で帰属させる場合において、当該建物等に投じた有益費、必要費その他一切の費用について、

甲に対して一切の請求をしないものとする。

#### 第21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22条（有益費等請求権の放棄）

乙は、第14条の規定により買戻し権を行使されたとき、または第17条の規定によりこの契約を解除されたとき、本件土地に投じた有益費、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23条（買戻し代金及び返還金）

- 1 甲は、第14条の規定により買戻し権を行使したときは、乙に対し、乙が既に納付した本件代金と同額の金額を、買戻し代金として支払うものとする。ただし、当該買戻し代金には利息を付さない。
- 2 甲は、第17条の規定によりこの契約を解除したときは、乙に対し、既に納付された本件代金を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。
- 3 甲は、第14条の規定により買戻し権を行使したとき、または第17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24条（返還金の相殺）

甲は、前条第2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18条の違約金、第19条の減損額又は第21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25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26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2373番地1  
三豊市  
三豊市長 山下昭史

乙 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(別紙)

## 物件目録

土地

所在	三豊市高瀬町下勝間字加茂 2344 番 23
地目	宅地
地積	1995.81 m <sup>2</sup>

(別紙)

## 重要事項（説明義務事項）

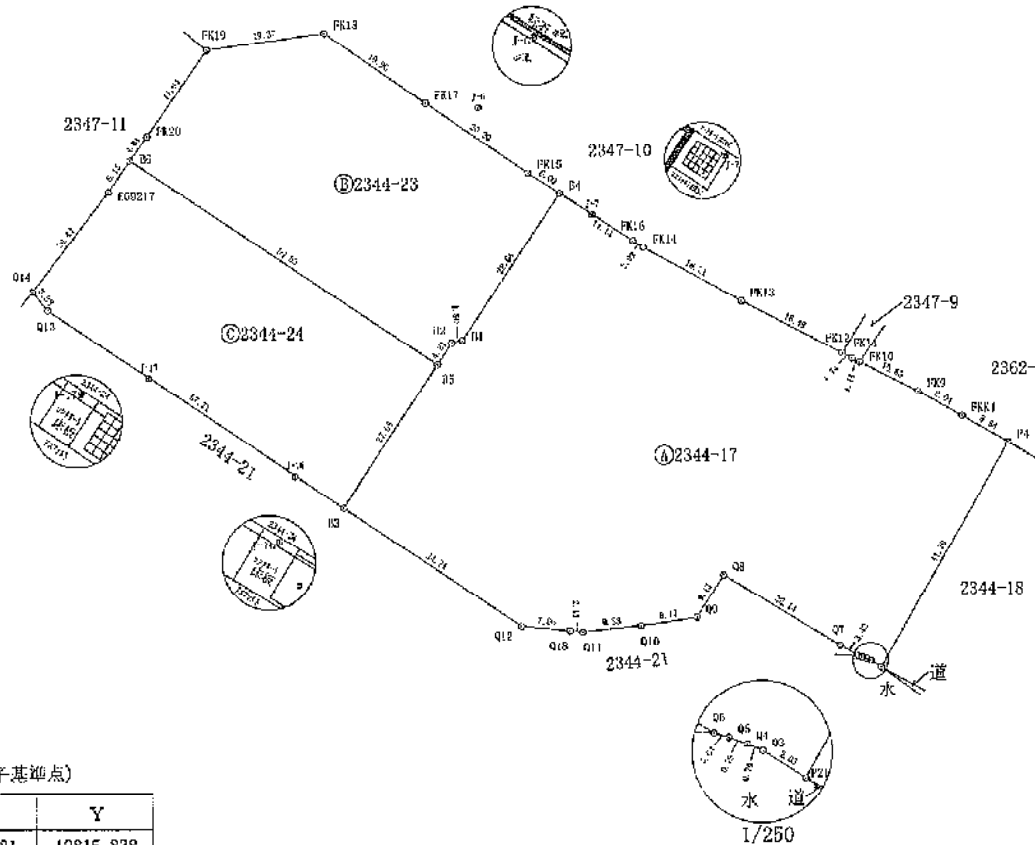
- (1) 本件土地は、昭和43年に建物が建築され、高瀬町公民館および高瀬町図書館の敷地として使用されていたが、令和4年度に建物を解体した。
- (2) 排水の放流については地元水利と協議が必要である。
- (3) 高瀬町公民館および高瀬町図書館の建物は、令和4年度に適切に解体工事を実施しているが、本件土地の売却に際して、本件土地内の地中埋設物の有無については調査していない。乙に現状有姿のまま、本件土地を引渡すものとする。引渡し後、地中埋設物の存在が判明した場合を含め、地中に存在するものに関する一切の費用について、甲はその賠償の責めを負わないものとする。
- (4) 本物件内には、四国電力送配電株式会社所有の電力柱が2本存在する。
- (5) 建築に関する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。
- (6) 本件土地の利用に関し、あらゆる関係法令を遵守すること。
- (7) 本件土地の利用に関し、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。

地番 2344-17, 2344-23, 2344-24

土地積測量図  
土地所在

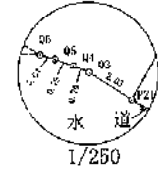
土地の所在 三豊市高瀬町下勝間字加茂

1/2



基準点成果表 (電子基準点)

点名	X	Y
三野	135035.181	19815.838
豊浜	118462.486	13816.083



測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IV系
測量年月日	令和6年5月2日

作成者

縮尺 1/1000

申請人 三豊市長 山下昭史

縮尺 1/1000

地番	2344-17, 2344-23, 2344-24
土地の所在	三豊市高瀬町下勝間字加茂

座標求積表

地番 ㊤2344-17					
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
B3	金属錘	131103.243	19683.090	27.65	B5
B5	金属錘	131126.271	19698.412	4.21	B2
B2	金属錘	131129.781	19700.747	1.80	B1
B1	金属錘	131130.146	19702.517	28.64	B4
B4	金属錘	131153.997	19718.377	14.14	FK16
FK16		131146.305	19730.243	2.02	FK14
FK14		131145.215	19731.949	18.21	FK13
FK13		131136.530	19747.965	18.40	FK12
FK12		131128.036	19764.399	1.74	FK11
FK11		131127.245	19765.965	1.41	FK10
FK10		131126.596	19767.249	10.65	FK9
FK9		131121.848	19776.791	8.04	FKK4
FKK4		131117.900	19783.805	8.58	P4
P4	プレート	131113.667	19791.269	41.70	P21
P21	金属錘	131077.383	19770.699	2.05	Q3
Q3		131078.483	19768.968	0.70	Q4
Q4		131078.768	19768.317	0.79	Q5
Q5		131079.027	19767.566	0.64	Q6
Q6		131079.207	19766.947	3.42	Q7
Q7		131080.932	19763.990	22.14	Q8
Q8	金属錘	131082.296	19744.982	8.13	Q9
Q9	金属錘	131085.460	19740.567	9.17	Q10
Q10		131084.122	19731.485	9.58	Q11
Q11		131083.131	19721.952	2.11	Q18
Q18	金属錘	131083.328	19719.846	7.86	Q12
Q12		131084.060	19712.018	34.71	B3
			倍面積	-9225.145303	
			面積	4612.5725515	
			地積	4612.57	m <sup>2</sup>

地番 ㊤2344-23					
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
B5	金属錘	131126.271	19698.412	4.21	B2
B2	金属錘	131129.781	19700.747	1.80	B1
B1	金属錘	131130.146	19702.517	28.64	B4
B4	金属錘	131153.997	19718.377	6.09	FK15
FK15		131157.313	19713.261	20.20	FK17
FK17		131168.666	19696.543	19.96	FK18
FK18	金属錘	131180.046	19680.140	19.37	FK19
FK19	プレート	131177.323	19660.961	17.03	FK20
FK20		131183.358	19651.208	4.81	B6
B6	金属錘	131159.399	19648.461	59.93	B5
			倍面積	3991.630629	
			面積	1995.8153145	
			地積	1995.81	m <sup>2</sup>

地番 ㊤2344-24					
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
B6	金属錘	131159.399	19648.461	6.15	EG9217
EG9217	金属錘	131154.338	19644.952	20.40	Q14
Q14	金属錘	131138.154	19632.528	3.88	Q13
Q13	金属錘	131135.141	19634.988	57.71	B3
B3	金属錘	131103.243	19683.090	27.65	B5
B5	金属錘	131126.271	19698.412	59.93	B6
			倍面積	3348.659535	
			面積	1674.3297675	
			地積	1674.32	m <sup>2</sup>

合計 8282.7177335

準拠点表

点名	標識	X座標	Y座標	準拠点間距離	
基準点P1 J-6	金属錘	131167.948	19705.185	25.353	
基準点P2 J-7	金属錘	131150.539	19723.696		
点名	X座標	Y座標	距離	角度	
B4	131153.997	19718.377	P1	19.214	136-33-33
			P2	6.261	303-31-32
B5	131126.271	19698.412	P1	42.220	189-12-13
			P2	34.973	226-03-41
B3	131103.243	19683.090	P1	68.367	198-50-17
			P2	62.271	220-34-41
B6	131159.399	19648.461	P1	57.345	261-25-36
			P2	75.656	276-43-32

2/2

作成者

縮尺

1/1000

申請人

三豊市  
三豊市長 山下昭史

縮尺

1/1000