

公有財産売買契約書（案）

売払人 堺市（以下「甲」という。）と買受人 社会福祉法人 ○○○（以下「乙」という。）は、次の条項により公有財産の売買契約を締結する。ただし、この契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号の規定により堺市議会の議決を必要とするため、議会の議決前は仮契約とし、議会の承認議決を受けたときはこれを本契約とする。ただし、議会の承認議決が得られないとき、この仮契約は無効となり、甲は損害賠償の責は負わないものとする。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（物件の表示）

第2条 甲はその所有する次に掲げる物件（以下「本物件」という。）を乙に売り払い、乙はこれを買受ける。

所在地	物件内容				摘要
堺市中区八田南之町 162 番 3 同 255 番	土地		地目	宅地	
			地積	11, 408. 63 m ²	
	建物（八田荘老人ホーム）	住居・共用棟	種類	住居	
			構造	鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺 地上 4 階建一部 2 階建	
			床面積	4, 865. 20 m ²	
		エレベーター棟	種類	エレベーター	
			構造	鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺 地上 3 階建	
			床面積	31. 22 m ²	
		浴場棟	種類	浴場	
			構造	鉄筋コンクリート造 地上 1 階建	
			床面積	208. 00 m ²	
	建物（中老人福祉センター）	種類	会館		
		構造	鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺 地上 2 階建		
		床面積	1, 038. 39 m ²		

（売買代金）

第 3 条 本物件の売買代金は、金〇〇〇〇円（うち消費税及び地方消費税の相当額〇〇〇円含む）とする。

（内訳）

土地 金〇〇〇〇〇円（消費税非課税）

建物 金〇〇〇〇〇円（うち消費税及び地方消費税の相当額〇〇〇円含む）

（契約保証金）

第 4 条 契約保証金は免除とする。

（代金の支払い）

第 5 条 乙は、第 3 条の売買代金を甲の発行する納入通知書により令和 4 年 3 月 31 日（以下、「納期限」という。）までに甲へ支払わなければならない。

2 乙は、売買代金を納期限までに納入したことを証する書類として、領収書の原本を納期限までに甲に提示しなければならない。

（所有権の移転及び登記）

第 6 条 本物件の所有権は、乙による第 5 条の義務の履行を条件とし、令和 4 年 4 月 1 日に甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、前項に規定する本物件の所有権移転後、速やかに所有権移転登記を行うものとし、乙は、これに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

3 前項に規定する登記に要する費用は、乙の負担とする。

（物件の引渡し）

第 7 条 本物件は、乙による第 5 条の義務の履行を条件とし、令和 4 年 4 月 1 日付で別に何らの手続を用いなく、本物件の所在地において、現状有姿で乙に引き渡したものとする。

（危険負担）

第 8 条 乙は、本契約締結のときから本物件の引渡しの日までにおいて、本物件が甲の責に帰すことのできない事由により滅失し、又は毀損した場合は、その損失を負担する。

（実地調査等）

第 9 条 甲は、本契約に定める義務の履行を確保するため、必要な事項に関して、乙に対し、報告若しくは資料の提出を求め、又はその職員をして施設若しくは乙の事務所に立ち入り、帳簿、書類等の調査をさせることができる。

（公租公課の負担）

第 10 条 売買代金完納後における公租公課については、すべて乙の負担とする。

（契約不適合責任）

第 11 条 乙は、本契約の締結後において、売買物件に、種類、品質、数量などの堺市立の高齢者福祉施設の民間譲渡に係る譲渡先法人募集要項にて記載している物件概要、その他閲覧に供する資料等に記載している情報などと、本契約の内容に適合しない状態があること（地下埋設物や土壌汚染等の隠れたものも含む。）を発見しても、目的物の修補請求、代替物の引渡請求、履行の追完請求、売買代金の減免請求、損害賠償請求及び本契約の解除をすることができないものとする。

（用途指定及び禁止用途）

第 12 条 乙は、本物件を以下に定める期間（以下、「指定期間」という。）は、「八田荘老人ホーム及び中老人福祉センターの民間譲渡に係る基本協定書」に規定する指定用途等（以下、「指定用途」という。）に供しなければならない。ただし、乙が指定期間を超えて指定用途の事業を実施することを妨げるものではない。

対象物件	指定期間	主な指定用途
八田荘老人ホーム	令和 4 年 4 月 1 日～令和 14 年 3 月 31 日 (10 年間)	養護老人ホーム事業
中老人福祉センター	令和 4 年 4 月 1 日～令和 7 年 3 月 31 日 (3 年間)	老人福祉センター事業

2 乙は、売買物件を前項に規定する指定用途以外に次の各号の用に供してはならない。

(1) 乙は、本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 5 月 15 日法律第 77 号)第 2 条第 2 号に規定する暴力団その他の反社会的団体の活動のために利用する等、公序良俗に反する用途に供してはならない。

(2) 乙は、自ら若しくは他人をして本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 7 月 10 日法律第 122 号）で定める風俗営業及び性風俗関連特殊営業等の用に供してはならない。

(指定用途の変更等)

第 13 条 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合において、指定用途若しくは指定期間の変更を必要とするときは、あらかじめ、理由を詳細に記載した書面を甲に提出し、その承諾を得なければならない。

(1) 不可抗力又は乙の過失により売買物件が滅失し、又は毀損し、引き続き指定用途に供することが著しく困難又は不可能である場合

(2) 社会経済情勢の著しい変化等により、売買物件を引き続き指定用途に供することが真に困難又は不適切となった場合

(3) 前各号の他、売買物件の利便性向上や地域活性化を促進する目的による変更である場合

2 前項の規定に基づく甲の承諾は、書面によるものとする。

(売買物件の譲渡禁止等)

第 14 条 乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、売買物件の所有権の移転若しくは合併又は売買物件に質権、使用貸借による権利、賃借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得て、売買物件を担保に供する場合及び売買物件の利用者等の利便性を高めるものとして甲が認める場合は、この限りでない。

(買戻しの登記等)

第 15 条 甲は、乙が第 12 条から第 14 条までの義務に違反したときは、支払い済みの売買代金を乙に返還して、売買物件を無条件で買戻すことができる。

2 前項の規定による買戻しの期間は、所有権移転の日の翌日から起算して、土地 10 年間、建物（八田荘老人ホーム）10 年間、建物（中老人福祉センター）3 年間とする。

3 買戻しの特約の登記及び買戻しの手続はすべて甲の指示によって行うものとし、その登記に要する費用は乙の負担とする。

4 第 2 項により、買戻し期間が満了した場合において、乙に第 12 条から第 14 条までの義務に違反する事実がないと認めたときは、買戻しの特約を解除するものとする。この場合において、乙の請求により買戻しの特約の登記の抹消登記を嘱託し、この登記に要する費用は乙の負担とする。

5 第 1 項により甲が買戻しを実行し、土地の所有者が甲かつ建物の所有者が乙となった場合は、建物に係る土地の使用貸付料は、甲が堺市財産規則等に基づき決定するものとする。なお、使用面積については、建物の建築面積から建ぺい率を割り戻した面積を最小面積とし、使用実態に応じて甲が決定するものとする。

6 第 1 項により甲が買戻しを実行し、建物の付帯設備を甲と乙が共有する場合は、子メーターなどを設置し、使用量に応じて双方で使用料を負担するものとする。また、共有する付帯設備の修繕及び更新等の費用については、双方で折半することを原則とし、双方協議の上、決定する。

(違約金)

第 16 条 乙は、第 12 条から第 14 条で定める義務に違反したときは、売買代金の 10 分の 3 に相当する額（1 円未満切捨て）の金〇〇〇〇〇〇円を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第 20 条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第 17 条 甲は、乙が本契約で定める義務を履行しないときは、催告その他何らの手続を用いなくて、本契約を解除することができる。

2 甲は、前項の規定に基づき、本契約を解除した場合において、乙又は第三者が損害を受けることがあっても、これを賠償しない。

（返還金等）

第 18 条 甲は、前条第 1 項の規定により本契約を解除したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、前条第 1 項の規定により本契約を解除した場合において、乙が負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、前条第 1 項の規定により本契約を解除した場合において、乙が本物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（原状回復の義務）

第 19 条 乙は、甲が第 17 条の規定により本契約を解除したときは、自己の負担において、本物件を原状に回復し、甲の検査を受けて、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復する必要がないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 甲は、前項の規定により乙が本物件を原状に回復して返還しないときは、甲が乙に代わって原状に回復することができるものとし、乙はその費用を負担しなければならない。

3 乙は第 1 項の規定により本物件を甲に返還する場合は、本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。

（損害賠償）

第 20 条 乙は、本契約で定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

（返還金の相殺）

第 21 条 甲は、第 18 条第 1 項の売買代金を返還する場合において、乙が第 16 条第 1 項、第 19 条第 2 項又は前条に規定する甲に支払うべき金額があるときは、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 22 条 本契約に要する一切の費用は、すべて乙の負担とする。

（近隣住民等への配慮）

第 23 条 乙は、本物件引渡し以後において、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとし、紛争が生じた場合は乙の責任において解決するものとする。

2 乙は、本物件引渡し以後において、近隣住民その他第三者に配慮し、雑草等処理及び維持・管理を適切に行うものとし、その場合に生じた費用は、乙が支払うものとする。

（管轄裁判所）

第 24 条 本契約に関する管轄裁判所は、甲の所在地を管轄区域とする地方裁判所又は簡易裁判所とする。

（疑義の決定）

第 25 条 本契約に関し疑義のある事項又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、決定する。

（特約条項）

第 26 条 甲は、本物件の埋設物及び土壌汚染の調査、確認を行っていない現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

2 下水管に繋がる敷地内に存在する地中引込管及びマンホールについては、公設物であるため、今後、乙の工事等により現況を変更する場合は事前に甲と協議を行うこと。

3 本物件の再利用にあたって、事前に調査や補修等の必要が生じる場合であっても、甲は調査や補修等を行わないものとする。

4 本物件のアスベスト含有建材（通常の使用状態では、飛散の可能性が低いもの。建設業労働災害防止協会の「建築物の解体等工事におけるアスベスト粉じんへのばく露防止マニュアル」で作業レベル 3 相当のもの）の取扱いについては、次の各号によるものとする。

（1）甲は、本物件の建設年度や図面などから、アスベスト含有建材とみなして取り扱っている対象物について、その管理台帳及び確認履歴を乙に引き継ぐものとする。

（2）乙は、前号の対象物について定期的に損傷や劣化の状態（異常の有無）を確認し、記録を行うこと。

（3）乙は、本物件の改修、補修又は除却工事を行う場合は、アスベストに関する関係法令等を遵守し、必要な手続を乙の負担と責任において行うこと。

- 5 本物件内において、譲渡前に甲が電力会社や通信事業者など（以下、「設置事業者」という。）に対し設置を許可している電柱、電話柱、支線、共架電線、架空線、自動販売機などの設置物の取扱いについて、譲渡後は、乙が設置事業者と協議の上、契約等の手続を行うこと。

上記の契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

「甲」 住 所 堺市堺区南瓦町 3 番 1 号
氏 名 堺 市
代表者 堺市長 永 藤 英 機 印

「乙」 住 所
氏 名

印