

市有財産売買仮契約書(案)

売払人 伊豆市（以下「甲」という。）と、買受人（以下「乙」という。）とは、次の条項により、市有財産の売買仮契約（以下「本仮契約」という。）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、誠実に本仮契約を履行しなければならない。
（仮契約）

第2条 本仮契約は令和7年度第1回市有財産売却に係る公募型プロポーザル応募要領の規定に基づき、決定された事業候補者と締結するものとする。

2 本仮契約は仮契約であり、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号の規定により議会の議決に付し、議決を得た日以降、本仮契約の内容をもって売買契約（以下「本契約」という。）とする。なお、その場合においても別に契約書は作成せず、この契約書をもって本契約書とし、「本仮契約」との文言はすべて「本契約」と読み替える。

3 議会の議決が得られなかった場合は、本仮契約の効力は消滅するものとし、甲は本仮契約に係る一切の責任を負わないものとする。

（売買物件）

第3条 甲は、その所有する後記記載の物件（以下「売買物件」という。）を現状有姿により乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

2 売買物件には、土地上に存する建物・工作物・樹木・植栽・残置物及び地下埋設物などを含む。ただし、静岡県が所有する静岡県天城無線基地局舎及び（株）F M I Sの所有する天城中継局舎とそれらに付随するアンテナ等の設備並びに伊豆市上下水道課の所有する天城中学校配水池とそれらに付随する水道設備は売買物件に含まない。

（売買代金の額）

第4条 売買物件の売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第5条 乙は、本仮契約締結時に、契約保証金として前条の売買代金の100分の10以上の金額を甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

2 乙が売買代金を甲の指定する期日までに納付した場合、甲は乙が既に納付済みの契約保証金を乙に返還しなければならない。ただし、乙が契約保証金を売買代金の一部に充当するよう甲に申し出たときは、契約保証金を売買代金の一

部に充当することができる。

3 契約保証金には、利子を付さない。

4 乙が第6条第1項に規定する義務を履行しないため、第14条第1項の規定により、甲が本仮契約を解除したときは、契約保証金は甲に帰属する。

(売買代金の納付方法等)

第6条 乙は、売買代金（前条第2項ただし書の規定により、乙が契約保証金を売買代金の一部に充当する場合は、充当する契約保証金を売買代金から控除した金額）を、甲が指定する口座への振り込みにより令和8年3月31日までに納付しなければならない。

2 前項に定める納期限までに乙が納付できない特別の理由があり、甲がやむを得ないと認めた場合は、その納期限の翌日から売買代金を納付した日までの日数につき、伊豆市税収入督促等に関する条例に規定する額を、乙は遅延利息として甲に支払わなければならない。

(所有権の移転及び登記の嘱託)

第7条 当該物件の所有権は、令和8年4月1日に移転するものとする。

2 所有権移転登記は、所有権移転後、乙の請求に基づき甲が所轄法務局に嘱託して行うものとし、これに要する登録免許税・印紙代その他の経費は乙の負担とする。

(当該物件の引渡し)

第8条 甲は、当該物件の所有権移転日に、その所在する場所において乙に引き渡すものとする。

(特則)

第9条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合は、何らの催告を要せずに直ちに本仮契約を解除することができる。

- (1) 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。以下「法」という。）第2条第2号に該当する団体（以下「暴力団」という。）
- (2) 個人又は法人の代表者が暴力団員等（法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。以下同じ。）である者
- (3) 法人の役員等（法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者をいう。）が暴力団員等である者
- (4) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団の利用等をしている者
- (5) 暴力団若しくは暴力団員等に対して、資金等提供若しくは便宜供与する等直

接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し又は関与している者

(6) 暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者

(7) 当該物件を取得するために、暴力団又は暴力団員等を利用している者

(8) 当該物件を、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、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、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及び無差別大量殺人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を受けた団体の事務所の用に供したとき。

2 甲は、前項に規定する事項について必要があると認めるときは、当該物件について、実地に調査し、又は所要の報告を求めることができる。この場合、乙は、その調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならない。

（所有権移転の禁止）

第10条 乙は、本仮契約締結の日から起算して10年間（以下「指定期間」という。）に売買物件を第三者に所有権移転をしてはならない。ただし、指定期間内にやむを得ない事由により市の書面による承認を得たときはこの限りではない。

2 乙は、指定期間内に市の承認に基づいて第三者に所有権移転をする場合は、第9条に定める項目を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければならない。

（用途指定等の制限）

第11条 前2条のほか、乙は、提案事業の履行にあたり次の項目を遵守しなければならない。

2 乙は本仮契約締結の日から起算して1年以内に、売買物件を提案事業の用途に使用するための工事に着工しなければならない。なお、現状のまま施設を使用する場合はこの限りではない。

3 乙は本仮契約締結の日から起算して3年以内に、売買物件を提案事業の用途に使用しなければならない。

4 乙は、本仮契約締結の日から起算して10年間（以下「指定期間」という。）は、売買物件の用途を変更してはならない。ただし、指定期間内に提案事業の計画を変更する場合は、事前に甲へ書面により協議しなければならない。

5 乙は指定期間内に提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守のうえ、事前に甲へ書面により協議しなければならない。

（契約不適合責任）

第12条 乙は、売買物件について、種類、品質、性状又は数量に関して、本仮契

約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、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、本仮契約が消費者契約法（平成12年法律第61号）の適用を受ける場合は、甲は、当該物件引き渡しの日から2年間、売買代金の減額又は建造物の補修工事のみの責を負うものとする。

（相隣関係）

第13条 乙は、自己の責任と費用負担にて境界に係る問題をすべて処理するものとする。この場合、乙は、甲に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできない。

（契約の解除等）

第14条 甲乙いずれか一方が本仮契約に違反したときは、その相手方は、相当期間を定めた催告をしたうえで、いつでも本仮契約を解除することができる。

2 前項又は第9条第1項の規定により、本仮契約が解除されたときは、乙は当該物件を直ちに原状に回復し、速やかに甲に返還しなければならない。

3 第1項又は第9条第1項の規定により、本仮契約が解除された場合において、解除した者に損害が生じたときは、その相手方は直ちにその損害を賠償しなければならない。

4 第5条に規定する契約保証金は、前項に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

（乙の原状回復義務）

第15条 乙は甲が前条の規定により本仮契約を解除したときは、売買物件を原状に回復し、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、現状で返還することができる。

2 乙は、前項の規定により売買物件を甲に返還するときは甲の指定する期日までに、売買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。

（返還金）

第16条 甲は、本仮契約を解除したときは、収納済みの売買代金を乙に返還するものとする。ただし、第5条の規定により契約保証金を甲に帰属させる場合は、収納済みの売買代金から契約保証金に相当する額を差し引いた金額を返還するものとする。

2 前項の返還金に利子を付さない。

3 甲は、本仮契約を解除したときは、乙が負担した第18条に定める契約等の費用、売買物件に支出した必要費及び有益費その他一切の費用は返還しない。

4 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、乙が第17条に規定する損害賠償金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。

(損害賠償)

第17条 甲は、乙が本仮契約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。

(契約等の費用)

第18条 本仮契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(公租公課の負担責任)

第19条 所有権移転登記完了後における当該物件の公租公課その他一切の賦課金は、乙が負担しなければならない。

(合意管轄)

第20条 本仮契約に関する訴訟については、甲の所在を管理する裁判所とする。

(定めのない事項の処理)

第21条 本仮契約に定めのない事項については、法令の定めるところによるもののほか、甲乙双方協議の上決定する。

(特約条項)

第22条 第21条までの規定以外に、本仮契約の特約については、下記のとおりとする。

特約条項

1. 売買物件の建物は築35年以上経過しており、屋根等の躯体・基本的構造部分や水道管、下水管、浄化槽、ガス管、ポンプ等の諸設備について相当の自然損耗・経年変化が認められるところであって乙はそれを承認し、それを前提として本仮契約書所定の代金で売買物件を購入するものである。乙は、それぞれの設備等が引渡時に正常に稼働していることを現地で確認したが、引渡後に自然損耗、経年変化による劣化・腐蝕等を原因として仮に雨漏り、水漏れ、ポンプ等の設備の故障等が生じたとしても、それらは契約不適合に該当するものではなく、乙の責任と費用で補修するものとし、甲に法的請求・費用負担等を求めないものとする。

2. 乙は、売買物件の土地について土壤汚染、地中埋設物、地盤沈下、土砂崩落、軟弱地盤等（以下、これらを「土壤汚染等」と総称する）に関するボーリング調査その他の専門家調査が未了であることを確認し、土壤汚染等が存在したとしてもこれを容認して売買物件を現況にて買い受ける。したがって、売買物件引渡し後に土壤汚染等の存在が判明したとしても、これらはいずれも契約不適合には該当せず、乙は、甲に対し、追完請求、代金減額請求、解除、損害賠償請求、錯誤取消し等の法的請求をしないものとする。

3. 教室棟、特別教室棟、技術科棟、体育館のアスベスト調査（JIS A1481：2016「建材製品中のアスベスト含有率測定方法」に準じて分析）を実施した結果、教室棟、特別教室棟、体育館の各所から石綿（レベル3）が確認されたため、解体・改修等の工事の場合には通常の工事費用よりも費用が割高になる恐れがあるほか、工事の期間が長引くおそれがあることを予め了承する。それらは契約不適合に該当するものではなく、乙の責任と費用で補修するものとし、甲に法的請求・費用負担等を求めないものとする。

4. 乙は、下記容認事項を確認・承諾の上、購入する。

【容認事項】

1. 敷地内に静岡県が所有する静岡県天城無線基地局舎及び株式会社FM I Sの所有する天城中継局舎とそれらのアンテナが教室棟に設置されていること及び当該施設のメンテナンスのために敷地内に関係者が立ち入ること。また、当該設備の運用のため常時通電が必要であること。
2. 敷地の進入路である市道天城中学校線は、本仮契約後に市道認定が廃止され、市道越路線と接するために、東側隣地（月ヶ瀬高根添857番2）を所有する甲から使用許可を受ける必要があること。
3. 市道天城中学校線に市の上水道の本管が埋設されていること及び当該水道管の使用と維持管理、緊急時の対応のために敷地内に関係者が立ち入ること。
4. 天城中学校配水池とその本管が校舎裏山（月ヶ瀬855番地内）にあること及び関係者による水道施設の使用と維持管理、緊急時の対応に係る敷地内の立ち入りがあること。
5. 都市計画法第29条の許可が必要な事業は売買物件では実施できないこと。
6. 特定用途制限地域（里山環境共生地区）に指定されており、建築物の用途の制限があること。
7. 売買物件の建物を現状の用途以外の使い方をする場合は、乙の責任において法令を遵守し、建築確認申請などの手続きが必要であること。
8. 売買物件の一部が土砂災害警戒区域（イエローゾーン）又は土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）となっており、過去に台風や地震の際に土砂崩れ等が発生している軟弱地盤であるため、自然災害や重機等の加重や振動により法面の崩落の危険性があること。

以下余白

本仮契約の成立を証するため、本仮契約書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その 1 通を所持する。

令和 年 月 日

(甲) 伊豆市小立野38番地の2
 伊豆市長 菊 地 豊

(乙) * 事業候補者の住所・氏名

物件一覧

【土地一覧】

	所在地番	地目	地積
1	月ヶ瀬字高根添 855 番	山林	21,443
2	月ヶ瀬字高根添 855 番 2	山林	145 35
3	月ヶ瀬字高根添 855 番 3	雑種地	641 06
4	月ヶ瀬字高根添 855 番 4	山林	41 99
5	下船原字越路 762 番 1	学校用地	35,059
6	下船原字越路 770 番	山林	4,753

【建物一覧】

	用途	所在地番	構造	階数	備考	面積
1	教室棟	月ヶ瀬 855 番	RC	3 階		2,531
2	特別教室棟	下船原 762 番 1	RC	3 階		1,897
3	渡り廊下	月ヶ瀬 855 番 下船原 762 番 1	RC	2 階		66
4	技術棟	下船原 762 番 1	S	1 階		336
5	用務員住宅	月ヶ瀬 855 番	W	1 階		14
6	雑庫（1）	月ヶ瀬 855 番	W	1 階		—
7	体育館	下船原 770 番 下船原 762 番 1	S	1 階		1,428
8	外便所棟	下船原 770 番	S	1 階		21
9	器具庫（1）	下船原 770 番	S	1 階		69
10	格技場	下船原 762 番 1 月ヶ瀬 855 番	W	1 階		479
11	器具庫（2）	下船原 770 番	S	1 階		18
12	1～4 プロ パン庫等					—