

市有財産売買仮契約書

売出人 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。
（本契約）

第2条 本仮契約は令和7年度旧橋保育園跡地売却公募型簡易プロポーザル応募要領（第2回住宅地化）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号に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、その所有する次に掲げる物件（以下「当該物件」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。

【土地】

| 所在地 | 地目 | 面積(m ²) |
|---|-------|---------------------|
| 伊豆市上白岩字上村743-10、751-2、751-11、 753-2、753-10、753-11、 754-4、755-8、784-8、784-10 | 雑種地 外 | 5,446.58 |

2 売買物件には、土地上に存する工作物及び地下埋設物などを含む。

（売買代金の額）

第4条 売買物件の売買代金は、次のとおりとする。

土地価格 金 ●円

（うち、消費税及び地方消費税相当額 金 0円）

（契約保証金）

第5条 乙は、本仮契約締結後速やか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伊豆市議会の議決を得た日から30日を経過する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、伊豆市税外収入督促等に関する条例（平成16年伊豆市条例第53号）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囑託)

第7条 当該物件の所有権は、売買代金を完納した日に移転するものとする。

2 所有権移転登記は、売買代金完納後、乙の請求に基づき甲が所轄法務局に囑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、何らの催告を要さ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

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、本仮契約の日から起算して3年間（以下「指定期間」という。）は当該物件を住宅地として販売する目的以外で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手続きに着手しなければならない。

3 乙は指定期間が終了するまでに、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 乙は指定期間において売買物件の用途を変更してはならない。また、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 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、事前に市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。

3 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、前項の規定により当該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市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、当該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。

(買戻しの特約)

第20条 甲は、乙が第10条及び第11条の規定に違反したときは、当該物件の買戻しをすることができる。

2 甲は、指定期間が経過した場合において、本契約に定める義務違反に該当する事実がないと認めるときは、買戻しの特約を解除する。

(買戻しの登記及びその抹消)

第21条 乙は、甲が前条第1項の規定に基づき、期間3年とする買戻権を登記することに同意し、その権利の設定登記は甲において行い、その費用は乙の負担とする。

2 前条第2項に定めるところにより買戻しの特約を解除するときは、乙において行い、その費用は、乙の負担とする。

(買戻権の行使)

第22条 甲は、第20条第1項に定める買戻権を行使するときは、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ものとする。

2 甲は、買戻権を行使するときは、乙が当該物件に支出した経費、有益費その他一切の費用を償還しない。

(合意管轄)

第23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24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25条 第24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. 乙は、売買物件の土地について土壌汚染、地中埋設物、地盤沈下、軟弱地盤等（以下、これらを「土壌汚染等」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、土壌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壌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。
2. 乙は、下記容認事項を確認・承諾の上、購入する。

【容認事項】

1. 売買物件内の上白岩字上村743番10及び753番2の地内に、本管と切り離し

済みの現在使用されていない温泉管が埋設されており、残置のまま売買する。当該温泉管及びその他埋設物について、提案事業の履行にあたり支障となる場合は、乙にて撤去及び処分すること。

2. 売買物件は西側の市道上村線には接していない。売買物件から市道上村線への通り抜け道路の新設については、関係機関等との協議を要すこと。
3. 敷地外周部の擁壁、フェンス、敷地内の電柱及びアスファルト舗装について、現況有姿のまま売買する。提案事業の履行にあたり当該工作物の解体、撤去、処分、利活用及び改修にあたっては乙の責任において実施すること。
4. 敷地内の一部を災害復旧工事の仮残土置場として令和8年8月まで甲が使用する。復旧工事の状況によっては残土が残ることがある
5. 売買物件の南側にある既存の消火栓について、本仮契約における売買物件には含まれていないが、提案事業の履行にあたり支障となる場合は、乙にて関係機関等と事前に協議の上、乙の負担において移設すること。
6. 売買物件の東南側にある既存のガードレールについて、本仮契約における売買物件には含まれていないが、提案事業の履行にあたり支障となる場合は、乙にて関係機関等と協議をすること。
7. 提案事業の履行にあたっては乙の責任において法令を遵守し、土地利用事業や開発行為などに係る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）に指定されており、自然災害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8年●月●日

(甲) 静岡県伊豆市小立野38番地の2
伊豆市長 菊地 豊

(乙) ●●●●
●●●●
●●●●