

不動産売買契約書（案）

売主杉並区を甲、買主（買受事業者）を乙とし、甲乙間において、次のとおり不動産売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有する次に掲げる土地、建物、工作物、残置物（什器及び備品等の動産を含む。）及び立木竹等一式（以下「売買物件」という。）を、乙に売り渡す。ただし、売買物件の表示と現況が異なる場合は、現況優先とする。

（1）土地及び建物の表示

【土地】

所 在	地 番	地 目	地積（㎡）	
			公 簿	実 測
山梨県南都留郡忍野村 忍草字膳棚	2995 番 3	宅地	345.69	15,780.30
	2996 番		2,670.21	
	2997 番 1		3,432.37	
	2997 番 2	雑種地	9.69	
	2998 番 1	宅地	2,654.44	
	2998 番 2		1,214.19	
	2999 番 1		3,340.98	
	2999 番 2		2,113.18	
合 計			15,780.75	

ただし、別紙「貸付地明細表」に記載の甲が貸付けしている土地部分を含む。

【建 物】

① 主たる建物		
所 在	山梨県南都留郡忍野村忍草字膳棚 2998 番地 1 ほか	
家屋番号	2998 番 1	
種 類	保養所、体育館	
構 造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建	
延床面積（㎡）	1 階	2,717.95
	2 階	998.44
	合計	3,716.39

② 附属建物		
種 類	構 造	延床面積（㎡）
保養所	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	84.42

（2）工作物、残置物（什器及び備品等の動産を含む。）及び立木竹等 一式

(売買代金)

第2条 売買代金は、金 円とする。

(契約保証金)

第3条 乙は、本契約に関し、契約保証金として第2条に規定する売買代金の100分の10以上の金額を、本契約締結日を期限に、甲の発行する納付書により支払うものとする。ただし、契約保証金には乙がすでに納入した入札保証金全額を充当するものとする。

2 前項の契約保証金には、利息をつけないものとする。

3 第1項の契約保証金は、第2条の売買代金の一部に充当するものとする。

4 契約保証金は、乙の責めに帰すべき事由により、この契約が解除された場合には、甲に帰属するものとする。

(売買代金の支払い等)

第4条 乙は、第2条に規定する売買代金から既に納付済みの契約保証金を差し引いた、金 円を甲の交付する納入通知書により、その指定する期限までに、その指定場所において、納付しなければならない。

2 乙は、前項の代金を支払期限までに支払わないときは、甲に対して、支払期限の翌日から代金支払日までの日数に応じ、年14.6パーセントの割合で計算した延滞金（100円未満の端数があるときは、その端数額を切り捨てる。）を支払わなければならない。

(所有権の移転及び物件の引渡し)

第5条 売買物件の所有権は、乙が第2条に規定する代金の支払いを完了し、甲が確認したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 売買物件は、前項の規定により、その所有権が乙に移転したときに現状有姿のまま引渡しがあったものとする。

(所有権移転等の登記)

第6条 乙は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転した後、速やかに甲に対し売買物件の所有権移転登記に要する書類を提出し、所有権移転の登記を甲に請求するものとする。

2 甲は、乙から前項の請求があった後、速やかに売買物件の所有権移転登記を嘱託するものとする。

3 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第7条 乙は、本契約締結後、売買物件に数量の不足等契約内容に適合しないものが存しても、甲に対し履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除を請求できないものとする。

2 甲は、本件建物に付随する設備、備品等の稼動を保証しないものとする。

(用途等の制限)

第8条 乙は、所有権移転の日から5年間、売買物件を次に掲げる用途に供してはならない。

(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）第2条に定める暴力団及び構成員の活動の用

(2) 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条及び第8条に定める処分を受けている若しくは過去に受けたことのある団体、その役職員又は構成員の活動の用

(3) 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項の風俗営業、同条第5項の性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用

2 乙は、第5条に規定する所有権移転の日から5年間、売買物件の所有権を第三者に移転するとき又は使用及び収益を目的とする権利を第三者に設定するときは、前項に定める用途の制限を当該第三者に承継させなければならない。

(地域への対応)

第9条 乙は、売買物件の利活用について、周辺地域の環境保全に充分配慮するとともに、地域住民の理解を得るように努めなければならない。

(地位の承継)

第10条 乙は、別紙「貸付地明細表」に記載の貸付地の外、甲が売買物件に関して有する権利義務を承継するときは、承継に必要な手続を行うと共に、承継に必要な費用を負担しなければならない。

(違約金)

第11条 乙は、第8条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 乙は、第8条の場合を除き、正当な理由なく、本契約に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

3 前項の違約金は、違約罰であって、第16条に定める損害賠償額の予定又はその一部としないものとする。

(実地調査等)

第12条 甲は、第5条に規定する引渡しから5年間、第8条及び第9条に定める乙の義務の履行状況を確認する必要があるときはいつでも実地調査等を行い、当該履行状況に関し報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、正当な理由なく前項に定める実地調査等を拒み、妨げ若しくは忌避又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約の解除)

第13条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告した上で、本契約を解除することができる。

2 前項にかかわらず、次のいずれかに該当する場合は、甲は催告を要せず本契約を解除することができる。

- (1) 乙が明らかに履行の意思を有しないことを表明したとき
- (2) 乙による義務違反が重大であり、かつ是正の見込みがない場合
- (3) その他催告をしても契約の目的を達成できない重大な事由が発生したとき

(返還金)

第14条 甲は、前条の規定により本契約を解除した場合は、乙の支払った売買代金を乙に返還するものとする。ただし、当該返還金については、利息を付さないこととする。

2 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、乙の負担した契約の費用は返還しないものとする。

3 甲は、第1項の規定により本契約を解除した場合は、乙が売買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ものとする。

(原状回復義務)

第15条 乙は、甲が第13条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに、売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又は損失しているときは、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、当該物件の所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第16条 乙は、本契約に定める義務を履行しないために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。

(返還金の相殺)

第17条 甲は、第14条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第15条又は前条の規定により甲に支払うべき金額のあるときは、それらの全部又は一部を返還金と相殺するものとする。

(危険負担)

第18条 本契約締結のときから第5条の規定による売買物件の引渡しの日までの間において、天災地変その他甲及び乙のいずれの責めにも期することができない事由によって売買物件が滅失したときは、乙は本契約を解除することができる。

2 本契約締結のときから第5条の規定による売買物件の引渡しの日までの間において、前項の事由によってこの物件が損傷したときは、乙は甲に対し損傷による履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除を請求できないものとする。

(契約の費用)

第19条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第20条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

(管轄裁判所)

第21条 本契約から生じ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管轄裁判所とする。

(公租公課等の負担)

第22条 売買物件に対する公租公課等の賦課金は、乙の負担とする。

(疑義の決定等)

第23条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

本契約締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

令和7年 月 日

甲 東京都杉並区阿佐谷南一丁目15番1号
杉並区
代表者 杉並区長 岸 本 聡 子

乙 所在地
法人名
代表者名

貸付地明細表

区分	所在地	用途	面積等	種類	所有者
貸付地	山梨県南都留郡忍野村 忍草字膳棚 2995 番 3 ほか	電気供給施設	本柱 2 本 支線 2 条 電線 9 条	有償 賃貸借 契約	東京電力パ ワーグリッ ド株式会社 大月支社長
	山梨県南都留郡忍野村 忍草字膳棚 2999 番 2	電話供給施設 用地	支線 1 条	有償 賃貸借 契約	NTT 東日本株 式会社東京 事業部設備 部長
	山梨県南都留郡忍野村 忍草字膳棚 2997 番 1	防火水槽及び 水利標識設置	39.17 m ²	無償 使用貸借 契約	忍野村長
	山梨県南都留郡忍野村 忍草字膳棚 2995 番 3	交通安全標識 の設置	1 基 (0.008 m ²)	無償 使用貸借 契約	忍野村長
	山梨県南都留郡忍野村 忍草字膳棚 2995 番 3	標識（カーブ ミラー）の設 置	1 基 (3 m ²)	無償 使用貸借 契約	忍野村長

暴力団等排除に関する特約条項

(暴力団等排除に係る契約解除)

第1条 甲は、乙（乙が法人の場合にあっては、その役員又はその使用人）が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除するものとする。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。

- 一 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「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第2条第6号に規定する暴力団員および暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）が経営に実質的に関与していると認められる者に契約代金債権を譲渡したとき。
- 二 乙（乙が法人の場合にあっては、その役員又はその使用人）が、暴力団員等であるとき、又は暴力団員等が乙の経営に実質的に関与しているとき。
- 三 業務に関し、不正に財産上の利益を図るため、又は第三者に損害を加えるために暴力団又は暴力団員等を利用したと認められるとき。
- 四 暴力団又は暴力団員等に対して、直接又は間接的に金銭、物品その他の財産上の利益を与え、便宜を供与し、又は暴力団の維持若しくは運営に協力したと認められるとき。
- 五 暴力団又は暴力団員等と社会的に非難される関係を有していると認められるとき。
- 六 下請負人等が前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、当該契約を締結したと認められるとき。

- 2 前項の規定により契約を解除したときは、契約保証金は、甲に帰属する。
- 3 乙は、契約保証金の納付がなく、第1項の規定により契約が解除されたときは、契約金額の100分の10に相当する額（契約の一部の履行があったときは契約金額から履行部分に対する契約代金相当額を控除して得た額の100分の10相当額）を、違約金として甲の指定する期間内に支払うものとする。
- 4 第1項の規定により契約が解除された場合において、乙に損害が生じても、甲は一切賠償の責を負わない。
- 5 乙は、この契約の履行に当たり杉並区契約における暴力団等排除措置要綱（平成23年1月17日杉並第53890号）第4条に基づく入札参加除外措置を受けている者にこの契約の下請負（二次以降の下請負を含む。以下同じ。）をさせ又は委託を行ってはならない。また、乙はこの契約の下請負若しくは受託をさせた者が契約履行期間中に入札参加除外措置を受けた場合は、速やかに当該契約の解除をしなければならない。
- 6 第1項各号に該当する疑義が乙に生じた場合は、甲は警視庁と該当の可否に関する情報の交換を行うことができる。
- 7 前各項に定めるもののほか契約解除に伴う措置等については、契約書の関係規定を準用するものとする。

(不当介入に関する通報報告)

第2条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団、暴力団員等およびこれらに限らず区が締結する契約に関し契約の相手方に、工事妨害等の不当介入又は下請参入等の不当要求（以下「不当介入」という。）を行う団体および個人から不当介入を受けた場合（下請負人が暴力団等から不当介入を受けた場合を含む。以下同じ。）は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。

- 2 前項の場合において、通報報告にあたっては、書面にて甲及び管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。
- 3 乙は、下請負人が不当介入を受けた場合は、遅滞なく乙に対して報告するよう当該下請負人に指導しなければならない。
- 4 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、杉並区競争入札参加有資格者指名停止に関する要綱（平成22年3月23日杉並第65476号）別表7「その他不正な行為」に該当するものとして指名停止措置を講ずることができるものとする。