

(物件番号2 九条県営住宅泉ヶ丘団地跡地)

【共有名義の場合】

県有財産売買契約書 (案)

売出人 奈良県 (以下「甲」という。) と買受人 (以下「乙」という。) は、
先着順県有地売払い (随意契約) 実施要領 (令和8年3月募集開始分) に記載の条項を了
承のうえ、次のとおり県有財産の売買契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(売買物件)

第2条 甲は、その所有する末尾記載の土地及び現存する全ての残置物等を乙に売り渡し、
乙はこれを買受けるものとする。ただし、残置物等については、その価格を0円と
する。

(売買代金)

第3条 売買代金は、金 154,000,000円とする。

(契約保証金)

第4条 甲及び乙は、この契約を締結するにあたり、乙が甲に、契約保証金として
金 円を支払ったことを確認する。

2 前項の契約保証金には、利息を付さない。

(売買代金の支払い)

第5条 乙は、第3条に定める売買代金を、甲が発行する納入通知書により、令和8年
月 日 () までに甲に支払わなければならない。

2 前条第1項に定める契約保証金は、乙の申し出により売買代金の一部に充当すること
ができる。

(所有権の移転及び登記の嘱託)

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払いを完了したときに、乙に移転したも
のとする。

2 乙は前項の規定により売買物件の所有権が移転した後に登記に必要な書類を添えて甲
に対し所有権移転の登記を請求するものとし、甲は、乙の請求により遅滞なく所有権の
移転登記を嘱託するものとする。

(売買物件の引渡し)

第7条 売買物件は、前条の規定によりその所有権が移転した時に、乙に対し現状有姿の
まま引き渡しがあったものとする。

(危険負担)

第8条 この契約締結の日から売買物件の引渡しの日までの間において、甲の責めに帰す
ことのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害
は乙が負担するものとする。

(契約不適合責任)

第9条 甲は、この契約締結後、売買物件が種類・品質等に関して契約の内容に適合しな
いものであるときも、乙に対して責任を一切負わず、乙は、甲に対して何らの請求も
できないほか、契約の解除をすることもできない。

2 甲は、売買物件の土壤汚染その他の汚染に関する調査を実施しないものとし、売買物
件の引き渡し後においても当該売買物件に関して土壤汚染その他の汚染があることが判
明した場合においても、乙は、甲に対して当該汚染の浄化費用の負担、売買代金の減
免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

3 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
場合にあっては、本条第1項、第2項は適用しない。

(公序良俗等)

第10条 乙は契約の日から5年間、売買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務の用に供してはなら
ない。

2 乙は、売買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等の事務所その他こ
れらに類する用途に供してはならない。

3 乙は、売買物件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 乙は、前3項に規定する用途に供されることを知りながら所有権を第三者に移転し又
は売買物件を第三者に貸してはならない。

5 乙は前各項の条件に違反した場合には、売買代金の3割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。

6 前項の違約金は、第14条に定め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11条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙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ことができる。
 - 一 役員等（法人にあっては非常勤を含む役員及び支配人並びに支店又は営業所の代表者、その他の団体にあっては法人の役員と同等の責任を有する者、個人にあってはその者及び支配人並びに支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）が暴力団員（暴対法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められるとき。
 - 二 暴力団（暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - 三 役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正な利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用してしていると認められるとき。
 - 四 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
 - 五 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - 六 本契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員から不当介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を甲に報告せず、又は警察に届け出なかったとき。
- 3 前項の規定により契約が解除された場合においては、乙は、契約金額の100分の10に相当する額を損害賠償金として甲の指定する期間内に納付しなければならない。
- 4 甲は、第4条に規定する契約保証金を前項に規定する損害賠償金に充当することができる。

(返還金等)

第12条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、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、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び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。

(乙の原状回復義務)

第13条 乙は、甲が第11条に定める解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに、次の各号に定める事項を実行しなければならない。

- (1) 売買物件について設定された抵当権、その他当該物件の完全な所有権の行使を妨げる負担を消滅させること。
- (2) 甲名義に所有権移転登記をするために必要な書類を甲に提出すること。なお、甲名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて乙の負担とする。
- (3) 売買物件に存在する乙が設置した建物及びその他の工作物等を収去したうえで甲に返還すること。ただし、甲が原状に復する必要があると認めるときは、乙は、甲に対し現状のまま返還することができる。
- 2 前項第3号ただし書により、売買物件を返還したときは、当該売買物件内に残置したものの所有権はすべて甲に帰属する。なお、これにより、乙が損害を被っても甲に対して一切の請求をすることができない。
- 3 乙は、第1項第3号ただし書の場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として、滅損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

(損害賠償)

第14条 乙は、この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、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第15条 甲は、第12条第1項の定めにより売買代金を返還する場合において、第10条第5項に定める違約金、前条に定める損害賠償その他の甲に金銭を納付すべき債務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺することができる。

(費用の負担)

第16条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- (1) この契約の締結に要する費用
 - (2) 所有権移転登記に必要な登記費用
- (法令等の規制の遵守)

第17条 乙は、売買物件の法令等の規制を熟知の上、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(裁判管轄)

第18条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、甲の事務所の所在地を管轄する奈良地方裁判所とする。

(疑義等の決定)

第19条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関して疑義が生じたときは、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

(特記事項)

第20条 本契約は令和8年 月 日から効力を有し、それ以降の行為については本契約に基づくものとして取り扱う。

契約の証として本書2通を作成し、甲及び乙が記名押印の上、各自1通を保有する。ただし、本書を電磁的記録で作成する場合は、甲及び乙が電子署名を行った上、各自その電磁的記録を保管する。

令和 年 月 日

甲 奈良市登大路町30番地
奈良県知事 山下 真

乙 共有持分1/〇 (住所)
(氏名)

乙 共有持分1/〇 (住所)
(氏名)

乙 共有持分1/〇 (住所)
(氏名)

物 件 の 表 示

所 在	地 番	地 目	面 積 (㎡)	
			公 簿 面 積	実 測 面 積
大和郡山市九条町	1 1 0 6 番 2	宅地	7,899.95	7,899.95