

※ 本書は、乙（優先交渉権者）が共同応募者であることを想定して作成しています。提案者の状況等に応じて、必要な範囲で変更を行います。

奈良工業高等学校跡地事業者選定事業に関する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、奈良工業高等学校跡地事業者選定事業（以下「本事業」という。）の趣旨に沿い、県有財産の活用において適正かつ円滑な遂行を図ることを目的とし、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、奈良工業高等学校跡地事業者選定事業 募集要項（以下「募集要項」という。）に示す所有物件（以下「売買物件」という。）を、企画提案された事業計画（以下「事業計画」という。）に基づき実施する事業の用に供するため現状有姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

2 甲は、乙に対し、公益上必要と認めるものについて合理的な範囲内で本事業又は事業計画の変更を求めることができる。

3 乙は、本事業又は事業計画の実施に際して疑義が生じたときは速やかに甲と協議を行い、誠実にこれに対処する。また、甲は、必要かつ可能な範囲で乙に対して協力するものとする。

4 この契約書、募集要項、事業計画の内容に相違がある場合は、この契約書、募集要項、事業計画（事業計画の内容が募集要項に求める以上の水準である場合は、事業計画を優先する。）の順位に従う。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金●, ●●●, ●●●, ●●●円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、この契約を締結するに当たり、契約保証金●, ●●●, ●●●, ●●●円を、第19条第2項に規定する本契約の成立までに、甲が発行する納入通知書により支払うものとする。

2 契約保証金の支払いに関する手数料は乙の負担とし、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、第19条第2項に規定する本契約の成立後甲が発行する納入通知書により、令和●年●月●日までに甲に支払わなければならない。なお、売買代金の支払いに関する手数料は乙の負担とする。

2 売買代金は、売買物件の引渡しに先立って支払われるものとする。

3 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。

4 この契約締結後、第1項に規定する期日までに乙が売買代金を支払わないときは、当該売買代金に対して、納期限の翌日から納入のあった日までの期間の日数に応じ年2.5パーセントの割合で計算した遅延利息を甲に納付しなければならない。

5 甲が、第15条に基づきこの契約を解除した場合、前条第1項の契約保証金は何らの手続きを要せず甲に帰属するものとする。ただし、この契約に定める違約金又は損害賠償の請求を妨げるものではない。

(引渡条件及び引渡し)

第6条 甲は、次の条件（以下「引渡条件」という。）がすべて履行された後に、売買物件を乙に引渡す。

- 一 甲が実施する汚染土除去工事が完了していること。なお、同工事は令和9年3月頃の完了を予定している。
 - 二 乙が売買代金を全額支払っていること。
- 2 売買物件は、第1項の規定により引渡条件が充足されたことを確認した日をもって、乙に対し現状有姿のまま引渡すものとする。
- 3 甲は、汚染土除去工事の完了に遅れが生じることが判明した場合速やかに乙に通知し、必要な対応について協議するものとする。

(所有権の移転及び登記の囑託)

第7条 売買物件の所有権は、引渡しの日をもって乙に移転するものとする。

- 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、その所有権移転の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これらを囑託するものとする。

(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（甲が知りながら乙に告げなかった事実によるものを除く。）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。

(事業条件の特約)

第10条 甲は、売買物件について次条から第14条までに定めるところにより、乙と事業条件の特約をする。

(指定用途等)

第11条 乙は、売買物件において、各法令や基準及び募集要項等に準拠した事業計画を実施しなければならない。

- 2 乙は、本契約締結後から令和●年●月●日までに造成工事に着手（以下「着工」という。）しなければならない。

- 3 乙は、関係機関や地元との協議あるいは事業実施上の理由等やむを得ない事情により事業計画を修正する必要がある場合は、甲とその修正内容について協議し了承を得るものとする。ただし、甲が軽微な修正と判断した時は、乙から甲への報告をもって協議に代えるものとする。

(権利設定等の禁止)

第12条 乙は、引渡しの翌日から10年を経過する日までに次の行為等を行おうとする場合には、あらかじめ県の書面による承諾を得なければならない。

- 一 事業計画に定める用途以外に、売買物件の所有権を移転しようとするとき。
 - 二 前号を除き、売買契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸しようとするとき。
 - 三 売買物件に対し、抵当権、質権、譲渡担保権その他の担保権を設定しようとするとき。
 - 四 売買物件に対し、事業計画に定める用途以外に、地上権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用または収益を目的とする権利(以下「使用収益権」という。)を設定しようとするとき。
- 2 乙は、前項に定める行為を行う場合は、その相手方にこの契約に係る権利及び義務を承継するものとする。
- 3 第1項及び第2項の規定は、次の各号に掲げるところにより所有権が移転し、又は使用収益権が設定される場合には適用しない。
- 一 滞納処分、強制執行又は競売
 - 二 土地収用法その他の法律の規定に基づく収用又は使用

(実地調査等)

第13条 甲は、第11条及び第12条に定める事業計画の履行状況を確認するため、事前に乙に通知のうえ実地調査し、乙に対し報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、正当な理由なく調査を拒み、妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第14条 乙は、次に掲げる事項に該当したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し違約金を支払わなければならない。

- 一 第11条第1項若しくは第12条に定める事業計画に関する義務に違反したとき、売買代金の30%に相当する金額。
 - 二 第11条第2項に定める義務に違反したとき、売買代金の10%に相当する金額。
 - 三 第11条及び第12条に定める事項の両方に違反したとき又は第15条第2項への抵触が認められるとき、売買代金の60%に相当する金額。
- 2 前項の規定にかかわらず、甲は、乙が当該義務を履行しがたい特別の事由があると認めるときは、違約金の一部又は全部を課さないことができる。
- 3 第1項に定める違約金は、第17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15条 甲は、乙がこの契約に定める義務に違反した場合において、甲が相当な期間を定めてその是正を催告したにもかかわらず当該期間内には是正が行われなるときは、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、催告をすることなく、この契約を解除することができる。

一 役員等（法人にあつ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、その他の団体にあつては法人の役員と同等の責任を有する者、個人にあつ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いると認められるとき。

四 役員等が、暴力団又は暴力団に対して資金等を供与し、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 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用していると認められるとき。

七 この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。

八 監督官庁より営業の許可取消し、停止等の処分を受けたとき

九 支払停止もしくは支払不能の状態に陥ったとき、又は手形もしくは小切手が不渡りとなったとき

十 第三者より差押さえ、仮差押え、仮処分もしくは競売の申立て、又は公租公課の滞納処分を受けたとき

十一 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始の申立てを受け、又は自ら申立てを行ったとき

十二 解散、会社分割、事業譲渡又は合併の決議をしたとき

十三 資産又は信用状態に重大な変化が生じた場合など、この契約に基づく債務の履行が困難になるおそれがあると甲が判断したとき

十四 その他、前各号に準じる事由が生じたとき

(返還金等)

第16条 甲は、第15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 甲が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。

3 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14条に定める違約金、又は第17条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還金の全部又は一部と相殺することができる。

4 乙は、甲が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。

- 一 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。
 - 二 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。
 - 三 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。
- 5 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。
- 6 乙は、第4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減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17条 第15条の規定によりこの契約が解除され又は乙が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、乙は、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

(費用の負担)

第18条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- 一 この契約の締結に要する費用
- 二 甲から乙への所有権移転登記等に要する費用

(仮契約及び本契約の確定)

第19条 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号及び甲の条例に基づき、売買物件の売却に係る奈良県議会の議決があるまでは仮契約とする。

- 2 甲が前項の議会の議決があった旨を乙に通知した日をもって、この契約を本契約とする。
- 3 甲が議会の議決を得られなかったときは、この契約は効力を生じないものとし、乙は、甲に対し損害賠償の請求その他一切の請求を行わないものとする。

第19条の2 仮契約が第19条の議決を受けるまでの間に、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、甲は、仮契約を解除し、本契約を締結しない。

- 一 地方自治法施行令（昭和22年5月3日政令第16号）第167条の4に該当するとき。
- 二 奈良県建設工事等請負契約に係る入札参加停止措置要領（平成12年4月1日監第2号奈良県土木部監理課長通知）の規定による入札参加停止を受けたとき。
- 三 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の

会社更生法（昭和27年法律第172号）第30条の規定による更生手続開始の申立を含む。）をしたとき又は申立をなされたとき。ただし、同法に基づく更生手続開始の決定を受けた者については、更生手続開始の申立をしなかった者又は申立をなされなかった者とみなす。

四 平成12年3月31日以前に民事再生法（平成11年法律第225号）附則第2条による廃止前の和議法（大正11年法律第72号）第12条第1項の規定による和議開始の申立をしたとき。

五 平成12年4月1日以降に民事再生法第21条の規定により再生手続開始の申立をしたとき又は申立をなされたとき。ただし、同法に基づく再生手続開始の決定を受けた者であっても、再生計画の認可の決定を受けた者については、再生手続開始の申立をしなかった者又は申立をなされなかった者とみなす。

六 甲及び乙の責めに帰することができない事由により、この契約の履行が困難又は不可能と甲が判断したとき。

七 前各号に定める場合のほか、乙の責めに帰すべき事由により、この契約の履行が著しく困難であると甲が判断したとき。

2 前項に該当する構成員（代表構成員を除く）の脱退を乙が申し出たとき、この契約及び事業計画の実施に支障がないと甲が判断した場合は、仮契約を解除せず、一部変更の仮契約を締結することが出来るものとする。

3 第1項の規定に基づいて仮契約を解除した場合、甲は一切の責任を負わないものとする。

（秘密保持）

第20条 甲及び乙は、本事業又はこの契約に関して知り得たすべての情報のうち次の各号に掲げる以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該秘密情報を第三者に開示又は漏洩してはならず、本事業又はこの契約の目的以外に使用してはならない。

一 相手方から提供を受けた時点で既に公知であった情報

二 相手方から提供を受けた後、自己の責めによらず公知となった情報

三 相手方から提供を受ける前から適法に保有していた情報

四 相手方がこの契約に基づく守秘義務の対象としないことを承諾した情報

五 法令又は裁判所その他の公的機関の命令により開示が求められた情報

2 甲及び乙は、それぞれ相手方に本条と同等の守秘義務を負わせることを条件として、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼等の際に、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。

3 前項の場合において、甲及び乙は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用することのないように適切な配慮をしなければならない。

（甲に対する通知義務）

第21条 乙は、次の各号のいずれかに掲げる事由が生じたときは、直ちにその旨を甲に書面で通知するとともに、事業計画の実施・継続に関して速やかに甲と協議しなければならない。

一 住所、名称、定款、若しくは寄付行為、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。

二 解散若しくは合併したとき又は営業を停止、廃止若しくは譲渡したとき。

三 滞納処分、強制執行、仮差押え若しくは仮処分又は競売の申立てを受けたとき。

四 企業担保権実行手続き開始の申立てがあったとき、破産若しくは更正手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき又は民事再生手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。

五 特別清算開始の申立てがあったとき。

六 手形不渡り、事実上の倒産、長期の活動停止又は有価証券報告書の虚偽記載など、提案事項の実現・継続に重大な支障となるような信用不安事由が発生したとき。

七 前各号に定めるもののほか、提案事項の実現・継続が困難となるような事態が発生したとき。

（法令等の規制の遵守）

第22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23条 この契約は、日本国の法令に従い解釈されるものとし、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24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。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。
なお、下記年月日は、仮契約締結年月日であることを確認する。

令和 年 月 日

甲 所在地 奈良市登大路町30番地
代表者氏名 奈良県知事 山下 真

乙 所在地 ●●●●
代表者氏名 ●●●● ●● ●●