御所ＩＣ工業団地に係る県有財産売買契約書（案）

売払人奈良県（以下「甲」という。）と買受人●●●●（以下「乙」という。）は、次のとおり県有財産の売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売買の目的）

第１条　甲は、その所有する別紙１「物件表示」に記載の土地（以下「本件土地」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買い受けるものとする。

（用語）

第２条　本契約書において使用する用語は、別紙２「御所IC工業団地　第２期企業募集要項」（以下「募集要項」という。）に使用する用語の例による。

（誠実履行義務）

第３条　乙は、募集要項及び別紙３「事業提案書等」の記載事項を誠実に履行しなければならない。

（売買代金）

第４条　売買代金は、金●、●●●、●●●、●●●円とする。

（契約保証金）

第５条　乙は、本契約締結までに、契約上の義務の履行を担保するため、甲に、契約保証金として金●、●●●、●●●、●●●円を支払う。

２　前項の契約保証金は、乙が本契約上の義務を履行しない場合、甲に帰属するものとする。

３　第１項に定める契約保証金は、損害賠償の予定とは解釈しない。

４　第１項の契約保証金には、利息を付さない。

（売買代金の支払）

第６条　乙は、第４条に規定する売買代金を、甲が発行する納入通知書により、甲が別途指定する期日までに支払わなければならない。

２　前条第１項に規定する契約保証金は、乙の申出により売買代金の一部に充当することができる。

（遅延利息）

第７条　本契約による金銭債務の遅延利息は、奈良県契約規則（昭和39年５月奈良県規則第14号）第23条の規定によるものとする。

（所有権の移転）

第８条　本件土地の所有権は、乙が第４条の売買代金全額の支払を完了したときに、乙に移転するものとし、甲は速やかに本件土地を引き渡すものとする。

（本件土地の引渡し）

第９条　本件土地の引渡しは、甲乙双方が、売買物件引渡確認書により引渡しの完了を確認することにより行う。

２　甲は、前項に規定する乙への引渡しを令和●年●月●日までに行うものとし、引渡日については、甲及び乙が協議のうえ、決定するものとする。
３　甲は、本件土地を前項の引渡日時点の現状有姿で引き渡すものとする。

（登記の嘱託）
第10条　乙は、第８条の規定により本件土地の所有権が移転した後に、売買物件引渡確認書に登記に必要な書類を添えて甲に提出するものとし、甲は、遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

（造成工事等の遅延による免責等）
第11条　本件土地の引渡日が遅延する場合において、甲は、第９条第２項に規定する引渡日の30日前までに、乙に引渡しが遅れる旨の通知をするものとする。
２　遅延事由が次の各号のいずれかに該当するときは、乙は、甲に対し、その損害の賠償（借入金の利息、営業損失等を含む。）を請求することができない。
(1) 地震、水害その他の天変地異による場合
(2) 文化財発掘調査中に、記録保存が必要となる遺跡が出土した場合
(3) 地下埋設物等が新たに発見され、撤去する必要がある場合
(4) 造成工事において資材の著しい高騰、需給の逼迫等により、調達が困難となった場合
(5) 造成工事の施工業者が民事再生手続、会社更生手続及び破産手続等を開始したことにより、施工できなくなった場合
(6) 本件土地の引渡しに必要な関連工事が遅延した場合
(7) その他甲の責に帰さない事由による場合

（乙の解除権）
第12条　乙は、甲から、前条第１項の規定により引渡日が遅れる旨の通知があった場合、甲から通知を受けた日から２か月間、書面にて契約解除を申し出ることができる。ただし、前条第２項第1号の規定により引渡日が遅れる場合は、この限りでない。
２　前項の規定により本契約を解除した場合、本契約の締結時に甲が受領した契約保証金については、乙に無利息にて返還する。
３　乙から、第１項に規定する期間中に申出がない場合、乙は引渡日の延期について承諾したものとして、甲はこれ以降の契約解除の申出は受け付けない。

（公租公課の負担）
第13条　本件土地に対する公租公課について、乙は、所有権移転日以降に対応する分を負担する。

（危険負担）
第14条　本契約締結の日から本件土地の引渡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、本件土地がき損したときは、その損害は乙が負担するものとする。

（契約不適合責任）
第15条　乙は、本契約締結後、本件土地が種類・品質等に関して契約の内容に適合しないもの

であることを発見しても、甲は、乙に対して責任を一切負わない。この場合において、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、本件土地の土壌汚染その他の汚染及び地中埋設物に関する調査を実施しないものとし、本件土地の引渡し後において本件土地に関して土壌汚染その他の汚染又は地中埋設物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、土壌浄化の請求、地中埋設物の除却、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。

（着工期日及び操業期日）

第16条　乙は、本件土地について引渡日から１年を経過する日（以下「着工期日」という。）までに着工し、着工から３年以内（以下「操業期日」という。）に業務施設において、操業を開始しなければならない。

２　乙は、前項に規定する着工及び操業をしようとするときは、甲に対し予めその旨を書面により通知しなければならない。

（指定期間）

第17条　乙は、本件土地について、引渡日から10年間（以下「指定期間」という。）は、事業提案書等に記載する事業の用に供さなければならない。

（承諾事項）

第18条　乙は、経済情勢の著しい変動その他のやむを得ない事由により、次の各号のいずれかに該当するときは、変更後の計画及びその事由を記載した書面を甲に提出したうえで、甲と協議し、事前に甲の書面による承諾を受けなければならない。

(1) 第３条の規定に反し、事業提案書等に記載する計画を著しく変更するとき。

(2) 第16条第１項の規定に反し、着工期日までに着工できないとき。

(3) 第16条第１項の規定に反し、操業期日までに操業できないとき。

(4) 前条の規定に反し、事業提案書等に記載する事業の用に供さなくなるとき。

２　乙は、前項に規定する甲の承諾を得た場合は、当該承諾に係る甲の承諾条件に従わなければならない。

（所有権移転等の制限）

第19条　乙は、指定期間中に本件土地及び業務施設の一部又は全部について、第三者に所有権を移転し、又は第三者のために使用貸借による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転してはならない。

２　乙は、指定期間中に本件土地及び業務施設の一部又は全部について、抵当権その他の担保に供してはならない。

３　乙は、やむを得ない事由により、前２項に規定する事項をするときは、甲と協議し、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。

４　乙は、前項に規定する甲の承諾を得た場合は、当該承諾に係る甲の承諾条件に従わなければならない。

（買戻しの特約）

第20条　乙が指定期間において、次に掲げる場合に該当したときは、甲は本件土地の買戻しを

することができる。ただし、第１号から第３号までに該当する場合であって、事前に甲の承諾を得たときは、この限りではない。

(1) 第16条の規定に反して、着工期日までに着工しなかったとき、又は操業期日までに操業を開始しなかったとき。

(2) 第17条の規定に反して、指定期間中に本件土地を事業提案書等に記載する事業の用に供さなくなったとき。

(3) 前条に規定する所有権移転等の制限に違反したとき。

(4) その他募集要項、事業提案書等に記載した内容及び本契約に違反したとき。

２　前項の規定に基づき、甲が本件土地の買戻しをしたことにより、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。

（買戻特約の登記）

第21条　甲及び乙は、本契約に基づく所有権移転登記と同時に、前条第１項の規定による買戻特約に基づく登記を行う。この場合において、乙は、売買物件引渡確認書に当該登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

２　甲は、買戻権を行使したときは、速やかに買戻しを原因とする所有権移転登記を嘱託するものとする。この場合において、乙は当該登記に必要な書類等を速やかに提出しなければならない。

３　乙は、前２項の登記に係る登録免許税等の必要な費用を負担する。

（甲に通知する事項）

第22条　乙は、指定期間中に、次の各号のいずれかに該当するときは、甲に対し直ちにその旨を書面により通知しなければならない。

(1) 名称、代表者、定款又は住所を変更するとき。

(2) 解散し、合併し、又は営業を停止し、若しくは譲渡するとき。

(3) 強制執行、仮差押、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は再生の申立てをするとき。

(4) 民事再生手続開始、会社更生手続開始、破産手続開始、若しくは特別清算開始の申立てを受け、又は自ら申し立てるとき。

(5) その他本契約に影響を及ぼし得る事由が発生したとき。

２　乙は、操業を開始した日から指定期間が経過する日までの間、各年度の会計年度の末日までに甲に対し業務施設の操業状況を報告するものとする。

（実地調査等）

第23条　甲は、第16条から第19条までに規定する業務施設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、乙に対し所要の報告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、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

（甲の解除権）

第24条　甲は、乙が本契約に規定する義務を履行しないときは、乙に対し、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がされない時は、本契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照

らして軽微であるときは、この限りでない。

2　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、催告なしに本契約を解除することができる。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団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。

(5) 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。

(6) 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　乙は、甲が前２項に規定する解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに、次に掲げる事項をしなければならない。

(1) 本件土地について設定された抵当権その他本件土地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、全て乙の負担とする。

(3) 本件土地に存在する、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ないと認めたときは、乙は、甲に対し現状のまま返還することができる。

4　前項第３号ただし書により、本件土地を返還したときは、本件土地内に残置したものの所有権は全て甲に帰属する。なお、これにより乙が損害を被っても、乙は甲に対して一切の請求をすることができない。

5　乙は、第３項第３号ただし書の場合において、本件土地がき損しているときは、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、乙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。

（違約金）

第25条　甲は、前条の規定により本契約を解除したときは、乙に対し、次に掲げる金額を違約金として支払を請求することができる。

(1) 契約解除が、本件土地の引渡し前の場合、売買代金の10％に相当する金額

(2) 契約解除が、本件土地の引渡し以後の場合、売買代金の30％に相当する金額

2　前項に規定する違約金は、第28条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

（返還金等）

第26条　甲は、第24条に規定す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、第24条に規定する解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が本件土地に支出した必要費、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、乙が前条に規定する違約金、次条に規定する特別違約金、又は第28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ことができる。

（特別違約金）

第27条　甲は、第20条の規定に基づき買戻権を行使することができる場合には、甲の選択により、買戻権の行使に代えて、乙に対し特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を納付したときは、第16条から第20条までに規定する乙の甲に対する義務は免除する。

２　前項の特別違約金の額は、売買代金の60％に相当する金額から第25条第１項に規定する違約金を控除した額とする。

（損害賠償）

第28条　乙は、本契約に規定す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。

（費用の負担）

第29条　次に掲げる費用は、乙の負担とする。

(1) 本契約の締結に要する費用

(2) 甲から乙への所有権移転登記に係る登録免許税等の必要な費用

（法令等の規制の遵守等）

第30条　乙は、本件土地の法令等の規制を了知の上、本契約を締結したものであることを確認し、本件土地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。

２　乙は、本件土地の利用に起因して周辺環境等に悪影響を及ぼす事象が公的機関等によって確認された場合には、自己の責任と負担において、当該事象の解決に向けて誠実に対応するものとする。

（裁判管轄）

第31条　本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32条　本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、これを規定するものとする。

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。

令和　　年　　月　　日

甲　　奈良市登大路町３０番地
奈良県知事

乙

奈良県契約規則（昭和三十九年五月　奈良県規則第十四号）（抜すい）

（遅延利息）

第二十三条　契約者は、その責に帰すべき事由により履行期限内に当該契約を履行しないときは、履行期限の翌日から履行の日までの期間の日数に応じ、契約金額（契約書に記載すべき金額として単価を示す場合にあつては、当該単価に履行期限が到来した購入等の数量を乗じて得た金額）から既済部分又は既納部分に対する相当額を控除した額について年十・七五パーセントの割合（閏年は、平年と同様に扱う。）を乗じて算定して得た額を遅延利息として納付しなければならない。ただし、その金額が千円未満であるときは、この限りでない。

（別紙１）

物件表示

所在	分譲用地	地目	地積
奈良県御所市北十三及び出屋敷地内		宅地（予定）	約　　㎡（計画）

（別紙２）

募集要項
（全体）

（別紙３）

乙から提出のあった
事業提案書等（写）