

愛知県営初吹住宅PFI方式整備等事業
活用用地売買契約書（案）

売渡人愛知県（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、乙両者は、信義を重んじ、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、次に表示する物件（以下「売買物件」という。）を次条の売買代金で乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

所 在	地 番	地 目	登記面積（㎡）	実測面積（㎡）

（売買代金）

第3条 売買代金は、金 円とする。

（売買代金の納入方法）

第4条 前条の売買代金の納期限は 年 月 日とする。

2 乙は、前項の納期限までに売買代金から乙が既に預託した第7条第1項の契約保証金を除く金額を、甲の発行する納入通知書により甲の指定する場所に納入しなければならない。

（遅延利息の徴収）

第5条 乙は、第3条の売買代金を納期限までに納入しなかったときは、当該売買代金について、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14.5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。

（充当の順序）

第6条 甲は、乙が第3条の売買代金及び前条の遅延利息を納入すべき場合において、現実に納入のあった金額が売買代金及び遅延利息の合計額に満たない場合には、遅延利息

から充当する。

(契約保証金)

第7条 乙は、契約締結と同時に、契約保証金として金 円（第3条の
売買代金の10分の1以上に相当する額）を甲に預託しなければならない。なお、乙
は、契約保証金を、現金又は銀行等が振り出し、若しくは支払保証をした小切手により
預託しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第19条、第19条の2及び第22条に定める損害賠償額の予
定又はその一部の予定と解釈しない。

3 第1項の契約保証金には、利子を付さない。

4 甲は、乙が第4条第2項に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金
を売買代金に充当するものとする。

5 乙が第4条第2項に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金は、
甲に帰属するものとする。

(所有権の移転)

第8条 売買物件の所有権は、乙が第3条の売買代金（第5条の遅延利息を生じた場合は、
当該遅延利息を含む。）を完納したときに乙に移転するものとする。

(登記の嘱託)

第9条 前条の規定により所有権が移転した後、乙は甲に対し所有権移転登記及び第16
条の2に規定する買戻しの特約の登記の嘱託を請求し、甲はその請求により遅滞なく所
轄法務局にそれらの登記を嘱託するものとする。なお、登記手続に要する費用は、乙の
負担とする。

(売買物件の引渡し)

第10条 甲、乙両者は、売買物件の所有権が乙に移転した後、甲、乙両者が定める日に
売買物件の所在する場所において甲、乙立会の上、引渡しを行い、受渡証書を相互に取
り交わすものとする。

(危険負担)

第11条 乙は、この契約締結の時から前条の規定により売買物件を乙に引き渡すまでの
間において、当該物件が甲の責めに帰すことのできない事由により滅失又はき損した場
合には甲に対して、売買代金の減免、売買代金の支払拒絶又は契約の解除を請求するこ
とができない。

(契約不適合等)

第12条 乙は、この契約締結後、売買物件に契約不適合のあることを発見しても、契約不適合の是正、売買代金の減免、損害賠償の請求又は契約の解除を請求することができない。

なお、埋蔵文化財以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関しては別途甲と乙とで協議するものとする。ただし、特定事業実施により予見しうるものを除く。

(用途の指定)

第13条 乙は、売買物件を、愛知県営初吹住宅PFI方式整備等事業 特定事業契約書第1条第10号に定義される事業提案書等(以下、「事業提案書等」という。)に記載された用地活用業務の内容を履行する用途(以下「指定用途」という。)に自ら供さなければならない。

2 乙は、甲の事前の書面による承認を得ないで、指定用途を変更してはならない。

(使用等の禁止)

第13条の2 乙はこの契約の締結日から10年間、売買物件を次の各号に定める用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。

(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。以下「暴対法」という。)第2条第2項に規定する暴力団の事務所その他これに類するもの

(2) 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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業

(指定期日及び指定用途期間)

第14条 乙は、売買物件について 年 月 日(以下「指定期日」という。)までに指定用途に供さなければならない。

2 乙は、前項の指定用途に供したときは、そのことを直ちに甲に書面で通知しなければならない。

3 乙は、売買物件を指定期日の翌日から 年間(以下「指定用途期間」という。)指定用途に供さなければならない。

(近隣対策)

第14条の2 乙は、売買物件を指定用途に供するに先立って、自らの責任と費用負担に

において、周辺住民に対して事業提案書等の内容につき説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。

2 乙は、自らの責任及び費用負担において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、その他近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、乙は、甲に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。

3 乙は、近隣対策の不調を理由として、事業提案書等の内容の変更をすることはできない。ただし、乙が事業提案書等の内容を変更しない限り、更なる調整によっても近隣住民の理解が得られないことを明らかにして甲に協議を申し入れた場合、甲は乙との協議に応じるものとし、協議の結果、甲においてやむを得ないと認める場合には、乙に対し、事業提案書等の内容の変更（指定期日及び指定用途期間の変更を含む）を承諾することができる。

4 近隣対策の結果、乙に生じた費用及び損害については、乙が負担するものとする。

（権利設定等の禁止）

第15条 乙は、売買物件について指定用途期間満了の日までは、甲の承認を得ないで、地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をし、又は売買、譲与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。

（実地調査等）

第16条 甲は、第13条の規定による指定用途の履行状況を確認するため、随時に実地調査（民間施設等の整備状況が事業提案書等に定められた水準を満たしているか否かの調査）を行うこと及び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の規定による実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（買戻し特約）

第16条の2 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないとき、事業提案書等に虚偽の記載があったとき、又は第19条第1項の各号若しくは第19条の2第1項の各号のいずれかに該当したときは、売買物件を乙から第3条に定める対価をもって買戻すことができる。この場合、乙は、甲が特に定める場合を除き、売買物件を更地の状態にして甲に引き渡さなければならない。また、乙は、甲に対し、自ら負担したこの契約締結に要した費用や売買物件の整備に支出した費用等、一切の費用を請求することはできない。

い。

- 2 前項の場合、甲は、第3条に定める対価から、第17条、第19条第2項若しくは第19条の2第2項に定める違約金並びに第19条第2項、第19条の2第2項及び第22条に定める損害賠償金その他乙に対する一切の債権相当額を差し引くことができる。
- 3 買戻しの期間は、売買物件の所有権が甲から乙に移転した日から10年間とする。
- 4 甲は、前項に規定する期間の満了後、買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。ただし、甲が事前に承諾した場合には、本条項の規定による買戻しの特約を解除し、買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。なお、登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

【事業者提案が分譲住宅である場合、4項を下記内容に変更】

- 4 甲は、事業提案書等に従って民間施設等が完成したことを確認した後、本条項の規定による買戻しの特約を解除し、買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。ただし、甲が事前に承諾した場合には、本条項の規定による買戻しの特約を解除し、買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。なお、登記手続に要する費用は、乙の負担とする。
(違約金)

第17条 乙は、甲の承認を得ないで、第13条、第13条の2、第14条、第15条及び第16条第2項に定める義務に違反したときは、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。

- (1) 第14条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき、又は同条第3項に定める義務に違反して指定用途期間中に指定用途に供さなくなったとき(指定用途以外の用途に供したときは、次号による。)は、第3条の売買代金の10分の1に相当する額
- (2) 第13条、第13条の2及び第14条第3項に定める義務に違反して指定用途期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき、又は第15条に定める義務に違反したときは、第3条の売買代金の10分の1に相当する額
- (3) 第13条の2に定める義務に違反したときは、第3条の売買代金の10分の3に相当する額
- (4) 第16条第2項に定める義務に違反して調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、第3条の売買代金の10分の1に相当する額

2 前項の違約金は、第19条第2項、第19条の2第2項及び第22条に定める損害賠

償に係る損害賠償額の予定又はその一部の予定と解釈しない。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないとき又は事業提案書等に虚偽の記載があったときは、この契約を解除することができる。

2 この契約締結後、売買物件の引き渡しまでに、売買物件が市街化区域に指定され用途制限が設けられた場合、並びに都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発行為の許可基準又は愛知県開発審査会における許可基準が変更された場合において、当該用途制限又は許可基準変更に対応するためには、事業提案書等に記載された売買物件の活用内容について、提案の同一性を損なう程度の変更を要すると認められる場合には、乙は甲と協議の上、本件売買契約を解除することができるものとする。

(暴力団等排除に係る解除等)

第19条 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。

- (1) 法人等（法人又は団体若しくは個人をいう。以下同じ。）の役員等（法人にあつては非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者、その他の団体にあつては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人にあつてはその者及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）に暴対法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員ではないが暴対法第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者（以下「暴力団関係者」という。）がいると認められるとき。
- (2) 暴力団員又は暴力団関係者（以下「暴力団員等」という。）がその法人等の経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしていると認められるとき。
- (4) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど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) 法人等の役員等又は使用人が、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と認められるとき。

(6) 法人等の役員等又は使用人が、前各号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしていると認められるとき。

2 甲が前項の規定によりこの契約を解除し、又は前項各号のいずれかに該当したことを理由として第16条の2の規定により買戻権を行使したときは、乙は甲に対し、第3条の売買代金の10分の2に相当する額の違約金を支払わなければならない。甲が被った損害にかかる違約金額を超えるときは、甲は、その超過部分の損害についても、その賠償を乙に請求することができる。

3 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除し、又は第1項各号のいずれかに該当したことを理由として第16条の2の規定により買戻権を行使したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

(独占禁止法違反等に係る解除)

第19条の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。

(1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第8条の4第1項の規定による必要な措置を命ぜられたとき。

(2) 独占禁止法第7条第1項若しくは同条第2項（同法第8条の2第2項及び同法第20条第2項において準用する場合を含む。）、同法第8条の2第1項若しくは同条第3項、同法第17条の2又は同法第20条第1項の規定による排除措置命令（以下「排除措置命令」という。）を受けたとき。

(3) 独占禁止法第7条の2第1項（同条第2項及び第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を受けたとき。

(4) 刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは同法第198条又は独占禁止法第89条第1項第1号若しくは同条第2項（ただし、同条第1項第1号に係るものに限る。）の規定による罪の容疑により刑事訴訟法（昭和23年法律第131号）第247条の規定に基づく公訴を提起されたとき（法人等の役員又はその使用人が当該公訴を提起されたときを含む。）。

(5) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項第2号に該当すると認められたとき。

2 甲が前項の規定によりこの契約を解除し、又は前項各号のいずれかに該当したことを

理由として第16条の2の規定により買戻権を行使したときは、乙は甲に対し、第3条の売買代金の10分の1に相当する額の違約金を支払わなければならない。甲が被った損害がかかる違約金額を超えるときは、甲は、その超過部分の損害についても、その賠償を乙に請求することができる。

- 3 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除し、又は第1項各号のいずれかに該当したことを理由として第16条の2の規定により買戻権を行使したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

(妨害等に対する報告義務等)

第20条 乙は、契約の履行に当たって、妨害(不法な行為等で、業務履行の障害となるものをいう。)又は不当要求(金銭の給付等の一定の行為を請求する権利若しくは正当な利益がないにもかかわらずこれを要求し、又はその要求方法、態様若しくは程度が社会的に正当なものと認められないものをいう。)(以下「妨害等」という。)を受けた場合は、速やかに甲に報告するとともに警察へ被害届を提出しなければならない。

- 2 乙が妨害等を受けたにもかかわらず、前項の甲への報告又は被害届の提出を怠ったと認められる場合は、指名停止措置又は競争入札による契約若しくは随意契約において契約の相手方としない措置を講ずることがある。

(甲による任意解除)

第20条の2 甲は、乙に対し、180日以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなくこの契約の全部又は一部を解除することができる。この場合、甲は、乙が被った損害を合理的範囲で賠償する。

(原状回復及び返還金等)

第21条 乙は、甲が第18条第1項、第19条及び第19条の2の規定により解除権を行使したとき、乙が第18条第2項の規定により契約を解除したとき、又は甲が第16条の2の規定により買戻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たときは、現状のまま返還することができる。

- 2 甲は、第18条第1項、第19条及び第19条の2の規定により解除権を行使したとき、第18条第2項の規定により契約が解除されたとき、又は第16条の2の規定により買戻権を行使したときは、収納済みの売買代金を乙に返還する。ただし、当該返還金には、利息を付さない。

3 甲は、第18条第1項、第19条及び第19条の2の規定により解除権を行使したとき、第18条第2項の規定により契約が解除されたとき、又は第16条の2の規定により買戻権を行使したときは、乙が支出した一切の費用は償還しない。

(損害賠償)

第22条 甲、乙両者は、この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。ただし、乙が第17条、第19条第2項又は第19条の2第2項に定める違約金を支払う場合には、それらの違約金額を超える部分の損害を賠償すれば足りるものとする。

(返還金の相殺)

第23条 甲は、第21条第2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5条に定める遅延利息、第17条、第19条第2項若しくは第19条の2第2項に定める違約金又は第19条第2項、第19条の2第2項若しくは第22条に定める損害賠償金を支払う義務があるとき、その他甲が乙に対して債権を有するときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺して残金のみを返還することができるものとする。

(契約上の地位の譲渡等)

第24条 乙は、甲の事前の承諾がある場合を除き、この契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。

(契約の費用)

第25条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(疑義等の決定)

第26条 この契約に関して疑義があるとき、又はこの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。

(裁判管轄)

第27条 この契約に関する訴えの管轄は、愛知県庁本庁所在地を管轄区域とする名古屋地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

この契約の証として本書2通を作成し、甲、乙それぞれ1通を保管する。

年 月 日

甲 名古屋市中区三の丸三丁目1番2号

愛 知 県

代表者 愛知県知事 氏 名 印

乙 住 所

氏 名

[名 称 及 び
代表者氏名]

印