

(以下に掲げる文案は、あくまでも標準例であり、事業者グループの場合等状況に応じて、各条項が変更・追加となることがあります。)

保留地売買契約書 (案)

売払人 (仮称) 名古屋市泰明町土地区画整理事業施行者愛知県 (以下、「甲」という。) 及び名古屋市 (以下、「乙」という。) と買受人〇〇〇〇 (以下、「丙」という。) とは、土地区画整理法 (昭和 29 年法律第 119 号。以下、「法」という。) 第 96 条第 1 項の規定により生じる保留地 [のうち、／である] 第 2 条第 1 項に記載の土地 (以下、「売買物件」という。) について、次の条項により売買契約 (以下、「本契約」という。) を締結する。

ただし、本契約は仮契約であり、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、乙の条例等に基づき、愛知県議会及び名古屋市議会の議決があったとき本契約の効果を生ずるものとし、議決後速やかに甲・乙から丙へ効力発生を通知するものとする。

なお、本契約において用いられる用語の定義は、本文中において明示されているものを除き、甲・乙が令和 2 年 10 月 12 日付けで公表した、第 20 回アジア競技大会選手村後利用事業者募集要項における定義と同一とする。

(信義誠実の義務)

第 1 条 甲・乙及び丙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(売買物件)

第 2 条 甲・乙は、次に表示する (仮称) 名古屋市泰明町土地区画整理事業地内の物件 (持分 50 パーセントずつ) を次条の売買代金で丙に売り渡し、丙は、これを買受けるものとする。

[街区番号]	[画地番号]	[地積 (㎡)]	[位置]
			[添付図面]

2 前項に定める数量は、別添図面等資料による数量であり、丙は、本数量をもって契約数量とすることを了承するものとする。

(売買代金)

第 3 条 売買代金は、金〇〇〇〇円 (1 平方メートル当たり〇〇〇〇円) とする。

(売買代金の納入方法)

第 4 条 前条の売買代金の納入方法は一括払いとし、納入は、令和〇年〇月〇日¹ (以下、「納入期日」という。) に行うものとする。

2 丙は、前項の納入期日に、売買代金を甲・乙の発行する納入通知書により甲・乙の指定する場所に納入しなければならない。

¹ 令和 9 年 5 月頃を予定

(遅延利息の徴収)

第5条 丙は、第3条の売買代金を納入期日に納入しなかったときは、当該売買代金について、納入期日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²の割合で計算した遅延利息を甲・乙に納付しなければならない。

(充当の順序)

第6条 甲・乙は、丙が第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 丙は、本契約締結までに、金〇〇〇〇円³を甲・乙の発行する保証金納付書により、甲・乙に納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、丙が第4条に定める義務を履行したときは丙の請求により遅滞なく甲・乙が返還するものとし、これを履行しないときは甲・乙に帰属するものとする。
- 3 甲・乙及び丙が売買物件に関する公有財産無償貸付契約(以下、「公有財産無償貸付契約」という。)を締結した場合において、公有財産無償貸付契約に関して発生する債務(公有財産無償貸付契約が終了した場合において、丙が公有財産無償貸付契約に基づく原状回復を行わないため、甲・乙が自ら売買物件の原状回復を行ったときは、当該原状回復に要した一切の費用に係る債務を含む。)の支払遅延が生じたときは、甲・乙は、催告なしに契約保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。甲・乙は、この場合には、弁済充当日、弁済充当額及び費用を丙に書面で通知する。丙は、甲・乙から充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に甲・乙に対し契約保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
- 4 第1項の契約保証金は、利子は付けないものとし、本契約に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。
- 5 甲・乙は、丙の申し出がある場合は、第1項の契約保証金を売買代金の一部に充てることができる。

(所有権移転を条件とする使用収益権の取得)

第8条 丙は、丙が第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、売買物件について、甲・乙から、第12条第2項の規定による使用収益権及び第9条の規定による所有権を譲り受ける権利(以下「所有権移転を条件とする使用収益権」という。)を取得する。

(所有権の移転)

第9条 売買物件の所有権は、法第103条第4項に規定する換地処分公告の日の翌日に、甲・乙から丙に移転するものとする。ただし、丙が、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

² 契約時には、変更となる場合があります。

³ 第3条の売買代金の100分の10以上

延利息を含む。)を完納していない場合は、それらが完納された日に移転するものとする。

(保留地権利登録台帳への登録)

第10条 甲・乙は、丙が第8条の規定により所有権移転を条件とする使用収益権を取得した後、当該権利の取得にかかる事項を甲・乙が備える(仮称)名古屋市泰明町土地区画整理事業保留地権利登録台帳(以下「保留地権利登録台帳」という。)に登録するものとする。

- 2 丙が第三者のために、当該所有権移転を条件とする使用収益権に担保権等を設定した場合で、甲・乙に保留地権利登録台帳への記載を申し出た場合は、甲・乙は、当該事項を保留地権利登録台帳へ登録するものとする。
- 3 前項の場合において、丙が第三者との間で、当該登録事項につき争いを生じて甲・乙は一切責任を負わないものとする。

(所有権移転登記)

第11条 法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記が完了した後、甲・乙が所有権移転登記を行うものとする。

- 2 所有権の移転登記その他に要する費用は、丙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第12条 甲・乙及び丙は、丙が第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。)の全額を納付した後、甲・乙及び丙が定める日に売買物件の所在する場所において甲・乙及び丙立会の上、引渡しを行い、受渡証書を相互に取り交わすものとする。

- 2 丙は、前項により売買物件の引渡しを受けたときから、第9条に規定する所有権移転の日まで、売買物件を使用し、収益することができる。

(危険負担)

第13条 本契約締結の時から前条の規定により売買物件を丙に引き渡すまでの間において、当該物件が天災地変その他の甲・乙又は丙のいずれの責に帰することのできない事由により滅失又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、本契約の履行が不可能となったときは、甲・乙及び丙は書面により通知して、本契約の解除を請求することができる。また、丙は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができる。

- 2 甲・乙は、売買物件の引渡し前に、前項の事由によって当該物件が損傷した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、売買物件を修補して丙に引き渡すことができるものとする。この場合、修補行為によって引渡しが本契約に定める引渡しの時を超えても、丙は、甲・乙に対し、その引渡しの延期について異議を述べることはできない。
- 3 第1項の請求により、本契約が解除された場合、甲・乙は、丙に対し、受領済みの金員を無利息で速やかに返還するものとする。

(売買代金の清算)

第14条 売買物件について、画地確定出来形確認測量により地積に増減があったときは、その増減した地積に応じ、第3条の単価により算出した金額をもって清算するものとする。ただし、1平方メートル未満については、清算は行わない。

(契約不適合)

第15条 丙は、本契約締結後、売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（地中埋設物を含む。以下、「契約不適合」という。）であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求又は本契約解除をすることができない。ただし、前条の規定に基づく清算は、この限りでない。

(土壌汚染)

第16条 丙は、甲・乙が平成30年度に実施した土壌汚染状況調査について、内容を十分に理解した上、売買物件を買い受けるものとし、土壌の入替え・撤去等を行う場合には、丙の負担において実施するものとする。

- 2 売買物件において、土壌調査又は汚染拡散防止措置等が必要となったときは、当該調査又は汚染拡散防止措置等に要する費用は丙の負担とする。
- 3 第1項の規定にかかわらず、売買物件に関し、人為的な土壌汚染が発見され、原因者が甲・乙であると特定される場合は、売買物件の引き渡しの日から1年以内に限り、丙は、甲・乙に対して合理的な範囲で売買物件の土壌の入替え・撤去等に係る費用負担を求めることができる。

(用途の指定)

第17条 丙は、売買物件を令和〇年〇月〇日⁴（以下、「指定期日」という。）までに、別途甲、乙、丙及び公益財団法人愛知・名古屋アジア競技大会組織委員会間で締結した令和〇年〇月〇日付け第20回アジア競技大会選手村後利用事業基本計画協定（以下、「基本計画協定」という。）に定める「〇〇」の用途（以下、「指定用途」という。）に供さなければならない。

- 2 丙は、前項の指定用途に供したときは、そのことを直ちに甲・乙に書面で通知しなければならない。
- 3 丙は、甲・乙の承認を得ないで、指定用途を変更してはならない。
- 4 丙は、売買物件を指定期日の翌日から10年間（以下、「指定用途期間」という。）、引き続き指定用途に供さなければならない。

(用途の禁止)

第18条 丙は、本契約を締結した日から指定用途期間が満了する日までの間、売買物件を次に掲げる用途に供してはならず、また、第三者が売買物件を次に掲げる用途に供することを知りながら、売買物件の所有権を当該第三者に移転し、又は売買物件を当該第三者に貸してはならない。

- (1) 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又は同条第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業の用

⁴ 基本計画協定に定める期日（原則令和12年度までとする）

途

- (2) 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条第2号に定める暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等に指定されているものを利する用途
- (3) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途
- (4) 政治的又は宗教的用途

（権利設定等の禁止）

第19条 丙は、本契約を締結した日から指定用途期間が満了する日までの間、甲・乙の承認を得ないで、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、**売買物件について、所有権移転を想定した分譲マンションの用途に供する旨を提案書類に記載し、その用途に供する場合は、この限りでない。**

- (1) 売買物件に、第三者のために、抵当権、質権、譲渡担保権その他の担保権を設定すること。
 - (2) 売買物件に、第三者のために、地上権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を設定すること。
 - (3) 売買物件の所有権を第三者に移転すること。
- 2 丙は、前項柱書本文の規定に基づき、甲・乙の承認を得て、同項各号に掲げる行為をする場合には、当該各号に定める第三者（以下、本条において「譲受人等」という。）に本契約の各条項と同等以上の義務を負担させるものとし、譲受人等に当該義務を遵守させなければならない。
- 3 丙は、前項の場合には、譲受人等に対して、譲受人等が、新たに第1項柱書本文の規定に基づき、甲・乙の承認を得て、同項各号に掲げる行為をする場合にも、当該各号に定める第三者（以下、本項において「再譲受人等」という。）に本契約の各条項と同等以上の義務を負担させ、再譲受人等に当該義務を遵守させなければならない旨を記載した書面を交付しなければならない。

（実地調査等）

第20条 甲・乙は、丙に対し、本契約の履行に関し、指定用途の履行状況を確認するため、随時に実地調査を行うこと及び報告又は資料の提出を求めることができる。

- 2 丙は、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。

（違約金）

第21条 丙は、次の各号に掲げるときは、当該各号に定めるところにより、甲・乙に対し、違約金を支払わなければならない。なお、本関連契約（次条第1項第1号に規定する本関連契約をいう。）による違約金該当事由と重複するときは、甲・乙はいずれか一方を選択して違約金を支払わせるものとし、丙が当該違約金を支払った場合は、甲・乙が選択しなかった違約金請求権は消滅する。

- (1) 第17条、第18条又は第19条第1項若しくは第2項に定める義務に違反したとき。

金 円⁵

(2) 前条に定める義務に違反したとき。

金 円⁶

2 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈せず、第 25 条第 2 項及び第 31 条その他の本契約の規定に定める損害賠償請求を行うことを妨げない。

(契約の解除)

第22条 甲・乙は、次の各号のいずれかに該当したときは、本契約を解除することができる。

(1) 丙が本契約その他次に掲げる契約（以下「本関連契約」と総称する。）に掲げる義務を履行しないとき。

ア 基本計画協定

イ 公有財産無償貸付契約（公有財産無償貸付契約が締結された場合に限る。）

(2) 本関連契約上、丙に関し、解除事由その他の終了事由（契約の期間満了に係るものを除く。）が存在するとき。

(3) 本関連契約が、解除、取消、無効その他事由のいかんにかかわらずに終了（契約の期間満了に係るものを除く。）したとき。

(4) 申請書に虚偽の記載があったとき。

2 甲・乙は、前項の規定により本契約を解除したときは、これによって生じた甲・乙の損害の賠償を丙に請求することができる。

3 甲・乙は、第 1 項の規定により本契約を解除したことにより、丙に損害が生じても、その責を負わないものとする。

(談合その他不正行為に係る解除)

第23条 甲・乙は、丙が本契約に関して、次の各号のいずれかに該当したときは、本契約を解除することができるものとし、このため丙に損害が生じても、甲・乙は、その責を負わないものとする。

(1) 公正取引委員会が、丙に違反行為があったとして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 7 条第 1 項若しくは第 2 項（第 8 条の 2 第 2 項及び第 20 条第 2 項において準用する場合を含む。）、第 8 条の 2 第 1 項若しくは第 3 項、第 17 条の 2 又は第 20 条第 1 項の規定による命令（以下「排除措置命令」という。）を行い、当該排除措置命令が確定したとき。

(2) 公正取引委員会が、丙に違反行為があったとして独占禁止法第 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。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第 63 条第 2 項の規定により取り消された場合を含む。）。

(3) 公正取引委員会が、丙に独占的状态があったとして独占禁止法第 8 条の 4 第 1 項の規定に

⁵ 第 3 条に定める売買代金の 10 分の 3 に相当する額

⁶ 第 3 条に定める売買代金の 10 分の 1 に相当する額

よる命令（以下「競争回復措置命令」という。）を行い、当該競争回復措置命令が確定したとき。

(4) 丙（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。

(5) 丙（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法第198条の規定による刑が確定したとき。

2 丙が共同企業体である場合における前項の規定については、その代表者又は構成員が同項各号のいずれかに該当した場合に適用する。

（談合その他不正行為に係る賠償金の支払い）

第24条 丙は、前条第1項各号のいずれかに該当するときは、甲・乙が本契約を解除するか否かにかかわらず、賠償金として、売買代金の10分の2に相当する額を甲・乙が指定する期限までに支払わなければならない。丙が本契約を履行した後も同様とする。ただし、前条第1項第1号から第3号までのうち、排除措置命令、納付命令又は競争回復措置命令の対象となる行為が、独占禁止法第2条第9項に基づく不公正な取引方法（昭和57年6月18日公正取引委員会告示第15号）第6項に規定する不当廉売である場合その他甲・乙が特に認める場合は、この限りでない。

2 丙は、前条第1項第4号に該当し、かつ、次の各号に掲げる場合のいずれかに該当したときは、前項の規定にかかわらず、売買代金の10分の3に相当する額を支払わなければならない。

(1) 前条第1項第2号に規定する確定した納付命令について、独占禁止法第7条の2第7項の規定の適用があるとき。

(2) 前条第1項第4号に規定する刑に係る確定判決において、丙が違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。

(3) 丙が甲・乙に談合その他の不正行為を行っていない旨の誓約書を提出しているとき。

3 前2項の規定にかかわらず、甲・乙は、甲・乙に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金の額を超える場合においては、丙に対しその超過分につき賠償を請求することができる。

4 前各項の場合において、丙が共同企業体であるときは、代表者又は構成員は、賠償金を連帯して甲・乙に支払わなければならない。丙が既に共同企業体を解散しているときは、代表者であった者又は構成員であった者についても、同様とする。

（暴力団等排除に係る契約の解除）

第25条 甲・乙は、丙が次の各号のいずれかに該当するときは、本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（法人にあっ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、その他の団体にあっ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、個人にあっ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（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・乙は、前項の規定により本契約を解除したときは、これによって生じた甲・乙の損害の賠償を丙に請求することができる。

3 甲・乙は、第1項の規定により本契約を解除したことにより、丙に損害が生じても、その責を負わないものとする。

(妨害等に対する報告義務等)

第26条 丙は、本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、又はその要求の方法、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・乙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 丙が妨害等を受けたにもかかわらず、前項の甲・乙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、甲・乙は、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。

(買戻しの特約)

第27条 甲・乙は、本契約を締結した日から10年を経過する日までにおいて、丙が本契約に定める義務を履行しないとき又は申請書に虚偽の記載があったときは売買物件の買戻しをすることができる。

(買戻しの登記)

第28条 丙は、甲・乙が前条に定める買戻権及び次条に定める特約事項を登記することに同意する。当該登記に要する費用は丙の負担とする。

2 甲・乙は、本契約の締結日から10年を経過した場合、丙の請求により買戻しの特約の登記の抹消登記を嘱託する。当該登記に要する費用は丙の負担とする。

(買戻権の行使)

第29条 甲・乙は、第27条に定める買戻権を行使するときは、丙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は付さない。

2 甲・乙は買戻権を行使したときは、丙が負担した契約の費用は返還しない。

3 甲・乙は、買戻権を行使したときは、丙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返還しない。

4 買戻しの手続は、すべて甲・乙の指示によって行うものとし、その登記に要する費用は丙の負担とする。

5 買戻しをした場合において、丙又は第三者に損害が生じても、甲・乙はその責任を負わないものとする。

6 甲・乙は、第27条に定める買戻権の行使があった場合において、丙が第21条に定める違約金又は第31条に定める損害賠償金を支払うべき義務があるときは、返還すべき売買代金とこれらの違約金等を対等額について相殺する。

(原状回復及び返還金等)

第30条 丙は、甲・乙が第22条、第23条、第25条又は第27条の規定により解除権又は買戻権を行使したときは、甲・乙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・乙が売買物件を原状に回復させることが適当でないとき、現状のまま返還することができる。

2 甲・乙は、第22条、第23条又は第25条の規定により解除権を行使したときは、収納済みの売買代金を丙に返還する。ただし、当該返還金には、利息を付さない。

3 甲・乙は、第22条、第23条又は第25条の規定により解除権を行使したときは、丙が支出した一切の費用は償還しない。

(損害賠償)

第31条 甲・乙は、丙が本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。

(返還金の相殺)

第32条 甲・乙は、第29条第1項又は第30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、丙が第5条に定める遅延利息、第21条に定める違約金、第25条第2項又は前条に定める損害賠償金その他の本契約に定める金員を支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第33条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて丙の負担とする。

(事故発生の防止等)

第34条 丙は、売買物件の使用に当たり、人命等に対する危険防止に万全の措置を講じなければならない。

2 丙は、売買物件の使用に当たり、甲・乙又は第三者に損害を与えたときは、すべて自己の責任でその損害を賠償しなければならない。

(疑義等の決定)

第35条 本契約に関して疑義があるとき、又は本契約に定めのない事項については、甲、乙及び丙協議の上、定めるものとする。

(管轄裁判所)

第36条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、名古屋地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(書面による承認)

第37条 丙は、本契約の定めるところにより、甲・乙の承認を必要とする行為をしようとするときは、行為の内容及び行為の理由等を詳細に記載した書面を、甲・乙に提出しなければならない。

(区画整理事業への同意)

第38条 丙は、甲・乙が施行者である(仮称)名古屋市泰明町土地区画整理事業に協力するものとし、当該土地区画整理事業に必要な手続きにおいて施行者より同意を求められた場合には、同意するものとする。

(条文以上)

上記の契約の締結を証するため、本書3通を作成し、記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 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 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号

名古屋市

代表者 名古屋市長 【氏名】印

丙 【住所】

【法人名】

【役職】

【氏名】 印