

現時点での案であり、今後事業実施者と締結時に詳細を調整します。

収入
印紙

市有財産売買契約書

売渡人 新潟市（以下「甲」という。）と買受人（ ）（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産の売買契約を締結する。

（総則）

第1条 甲、乙両者は、信義に伴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 売買物件は、別表のとおりとする。

（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、契約締結の際、契約保証金として前条の売買代金の100分の10以上の金額を甲の発行する納付書により納付しなければならない。

2 第3条に定める売買代金（契約保証金を除いた額）の支払いがあったときは、第1項の契約保証金は、売買代金に充当するものとする。

3 第1項の契約保証金には、利息を付さない。

4 第1項の契約保証金は、乙の責めに帰すべき理由により、この契約を解除されたときは、甲に帰属するものとする。

（代金の支払）

第5条 乙は、第3条の売買代金から前条第1項による契約保証金の額を控除した額について、甲の発行する納入通知書により、令和 年 月 日までに納付しなければならない。

（所有権の移転）

第6条 売買物件の所有権は、乙が第3条の売買代金を納付したときに移転する。

（売買物件の引渡し）

第7条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに、売買物件を現状有姿で引渡しをしたものとする。

(登記嘱託の請求等)

第8条 乙は、第6条の規定により売買物件の所有権が移転したのち、甲に対し所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により所有権の移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(契約不適合の際の責任)

第9条 乙は、民法、商法及び本契約のその他の条項にかかわらず、売買物件が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、価格の減免及び損害賠償の請求並びに契約の解除をすることができない。

(用途の制限事項)

第10条 乙は、売買物件の引渡しの日から5年間(以下「指定期間」という。)は、売買物件を新潟市旧笹山小学校売却に係る公募型プロポーザルにおいて乙が提案した計画の用途に供さなければならない。

2 乙は、あらかじめ甲の承諾を得ないで前項の乙が提案した計画を変更してはならない。

3 乙は、指定期間において建物の外観を大きく損なうことなしに、提案内容に沿った利活用を継続すること。

4 乙は、指定期間において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特殊営業その他これに類する業の営業に供することはできない。

5 乙は、売買物件の引渡しの日から10年間は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)に規定する事務所の用に供することはできない。

(権利の設定等の禁止)

第11条 乙は、指定期間満了の日まで、あらかじめ甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利の設定(以下「権利の設定」という。)をし、若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転(以下「所有権の移転」という。)をしてはならない。

2 第三者に対する権利の設定あるいは所有権の移転については、乙は、指定期間満了の日まで、当該第三者に対し、第10条及び次条に定める義務を書面によって承継させなければならない。

(実地調査等)

第12条 甲は、指定期間満了の日まで、第10条から前条までに規定する内容に関し、必要があると認めるときは乙に対し履行の状況を確認するために質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、または参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なく拒み、妨げ若しくは忌避し、又は遅延してはならない。

(買戻しの特約及び特約登記)

第13条 甲は、乙が次の各号の一に該当する場合には、第2条の売買物件を買戻しすることができるものとする。この場合において乙又は第三者に損害が生じても甲はその責めを負わない。

(1) 第10条及び第11条の規定に違反したとき

(2) 法人が合併され、又は解散した場合で、甲と乙の協議によってもこの契約に定める義務が履行される見込みがないとき

(3) 契約に関して甲に提出した書類に虚偽の記載があったとき

(4) 仮差押、仮処分、強制執行、競売を受け、または破産、清算、会社更生、民事再生の申立てをなし、若しくは受けたとき

2 前項の買戻し期間は、契約締結の日から5年間とする。

3 甲は、前2項の規定に基づく買戻しの特約登記をするものとする。この場合において、甲が請求した時は、乙は特約登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(買戻しの登記)

第14条 乙は、甲が前条の規定に基づき期間を5年間とする買戻権並びに第15条第1項及び第2項に規定する特約事項を登記することに同意する。

2 甲は、前条の買戻しの特約登記を所有権移転登記と同時に行うものとし、これに要する費用は乙の負担とする。

3 甲は、本契約に定める乙の義務が履行されている場合で、甲が認めるときは、乙の申出により前項の登記を抹消することができる。

4 買戻権の抹消登記に要する費用は、当該抹消登記時点における第2条の売

買物件の所有者の負担とする。

(買戻権の行使)

第15条 甲は、第13条に規定する買戻権を行使する時は、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2 甲は、買戻権を行使する時は、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使する時は、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。

(違約金)

第16条 乙は、第10条及び第11条に規定する義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 乙は、正当な理由なく第12条第2項に規定する義務に違反して実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、若しくは遅延したとき、売買代金の100分の10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。

3 前2項の違約金は、第20条に規定する損害賠償額の予定またはその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第17条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、当該契約を解除することができる。

(返還金等)

第18条 甲は、前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は付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 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19条 乙は、甲が第13条の規定により第15条の買戻権を行使した時又は第17条の規定により、甲が解除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必要が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 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損していると

きは、その損害賠償として、甲が第15条の買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の時価として、または、第17条の契約の解除を行使した場合においては契約解除時の時価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。

3 乙は、第1項の規定により、売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書等を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第20条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため、甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を、損害賠償として支払わなければならない。

(返還金の相殺)

第21条 甲は、第18条第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16条に規定する違約金又は前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、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第22条 本契約の締結に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(特約又は特例等の措置)

第23条 この契約についての特約又は特例その他必要な事項については、別紙により定める。

(管轄裁判所)

第24条 この契約に関する訴えについては、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(協議)

第25条 この契約に関し、疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項が生じたときは、甲、乙協議の上決定する。

本契約を証するため本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 新潟市
新潟市長 中原 八一

乙 買受人（住所・氏名） 印

別表

土地

所在	地番	地目	地積(実測) m ²
新潟市北区笹山字向山	1 4 5 7 番	学校用地	5 9 7 8. 8 6
新潟市北区笹山字向山	1 4 5 7 番 1	学校用地	2 6 0. 6 8
新潟市北区笹山字向山	1 4 5 7 番 2	学校用地	4 4. 1 2
新潟市北区笹山字向山	1 4 5 7 番 3	学校用地	1 1 7. 5 8
新潟市北区笹山字向山	1 4 5 7 番 4	学校用地	4 3. 0 8
新潟市北区笹山字向山	1 4 6 2 番	学校用地	2 4 2 1. 0 3
新潟市北区笹山字河渡上	1 6 2 2 番 1	学校用地	9 2 5. 8 0
新潟市北区笹山字河渡上	1 6 2 3 番 2	学校用地	8 3 6. 9 3
新潟市北区笹山字河渡上	1 6 2 4 番	学校用地	2 8 8. 4 7
新潟市北区笹山字河渡上	1 6 2 5 番	学校用地	6 0 1. 9 9
新潟市北区笹山字河渡上	1 6 2 5 番 1	学校用地	3 4 6. 9 9
新潟市北区笹山字河渡上	1 6 2 5 番 2	学校用地	5 3. 6 0
新潟市北区笹山字河渡上	1 6 2 6 番 2	学校用地	9 9. 7 0
新潟市北区笹山字河渡上	4 1 4 6 番	学校用地	1 0 1 2. 7 2
新潟市北区笹山字河渡上	4 1 4 6 番 1	学校用地	3 8. 4 3
新潟市北区笹山字河渡上	4 1 4 6 番 2	学校用地	4 4. 0 2
新潟市北区笹山字河渡上	4 1 4 6 番 3	学校用地	3 8. 5 1
新潟市北区笹山字鴻巣	1 6 4 番 2	学校用地	3 8 8. 7 0
新潟市北区横土居字村下	6 1 7 番 1	学校用地	5 5. 7 8
新潟市北区笹山字河渡上	1 6 2 5 番地先	学校用地	6. 0 0

建物

所在			
新潟市北区笹山字向山 1 4 6 2 番地、1 4 5 7 番地、1 4 5 7 番地 2			
新潟市北区笹山字河渡上 1 6 2 2 番地 1、1 6 2 3 番地 2、1 6 2 4 番地、1 6 2 5 番地			
家屋番号	種類	構造	床面積 m ²
1 4 6 2 番	校舎	鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ 鋼板ぶき・陸屋根 3階建	1階 1 9 4 3. 8 1
			2階 7 9 4. 6 6
			3階 3 8 6. 7 7

別紙

第23条の規定による特約または特例等の事項

※用途制限等の条件を記載

1 用途制限など

建物・土地利用に当たっては、木崎地域実行計画に定められた次の条件（以下「活用条件」という。）を満たすこと。

（1）活用方法

- A. 民間活用による多目的活用
- B. 産業振興に特化した民間活用

（2）活用にあたっての機能

- ・一時的な避難場所としての機能

2 工事に関する事項

工事に際しては、以下の事項を順守すること。

（1）工事に先立ち、計画内容などの地元説明を行うとともに、工事中の現場対応のため責任者と連絡先を明記した工事管理体制表を作成すること。

（2）工事中は、特に騒音、振動を抑えるよう配慮して作業を行い、万一、周辺の家屋などに損害を与えた場合は、補償などの適切な対応を行うこと。

（3）工事車両の通行にあたっては、十分な安全対策を講じるとともに、工事車両が集中しないよう配慮すること。

3 その他

（1）都市計画法、建築基準法、消防法などの関連法規並び新潟市開発指導要綱を順守すること。