

公有財産売買契約書

売主、川崎市（以下「甲」という。）と買主、●●●●（以下「乙」という。）は、令和 3 年度川崎市特別養護老人ホームこだなか（休止中）の移管先運営法人募集要項（以下「募集要項」という。）に記載された趣旨等を十分に理解し、特別養護老人ホームの民間移管に係る運営に関する覚書を履行することのほか、第 3 条に規定する売買物件を第 7 条に規定する指定用途に供することにより、地域の福祉の向上に資することを目的として、甲乙間において、次のとおり公有財産売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第 1 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（減額譲渡）

第 2 条 甲は、議会の議決に基づき、次条に規定する売買物件を減額して乙に譲渡する。

（売買物件）

第 3 条 前条の規定による減額譲渡の対象となる物件（以下「売買物件」という。）は、末尾記載のとおりとする。

（売買代金）

第 4 条 売買物件の売買代金（以下「売買代金」という。）の額は、金 円（うち消費税及び地方消費税の相当額 円）とする。

（契約保証金）

第 5 条 乙は、本契約の締結と同時に、地方自治法（昭和 2 2 年法律第 6 7 号）第 2 3 4 条の 2 第 2 項に規定する契約保証金（以下「契約保証金」という。）として売買代金の 1 0 分の 1 に相当する額（円未満切上げ）の金 円を甲の発行する納付書により、甲に納付しなければならない。

2 契約保証金は、第 2 0 条に規定する損害賠償の額の予定又はその一部と解釈しない。

3 契約保証金には、利息を付さない。

4 甲は、乙が次条第 1 項の義務を履行したときは、契約保証金を売買代金に充当する。

5 乙が次条第 1 項の義務を履行しないときは、本契約は解除されたものとみなし、契約保証金は甲に帰属する。

6 乙は、前項の規定により、契約保証金が甲に帰属したことに對して、一切の異議申し立て等を行うことができない。

（売買代金の支払い）

第 6 条 乙は、売買代金のうち契約保証金を控除した金 円（以下「売買代金の残金」という。）を、甲の発行する納入通知書により、令和 年 月 日（以下「納期限」という。）までに納入しなければならない。

2 売買代金の残金の納期限の延長は、いかなる理由があっても認められない。

3 乙は、売買代金の残金を納期限までに納入したことを証する書類として、領収書の原本を納期限までに甲に提示しなければならない。

(用途指定及び禁止用途)

第7条 乙は、売買物件を引き続き、令和4年 7月 1日から、令和23年 6月30日までの20年間(以下「指定期間」という。)、特別養護老人ホームの用途(以下「指定用途」という。)に供しなければならない。

2 乙は、売買物件を前項に規定する指定用途以外に、次の各号の用に供してはならない。

(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項に規定する風俗営業、同第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業及びこれらの営業の利便を図るための用

(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号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用

(3) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用

(指定用途の変更等)

第8条 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合において、指定用途若しくは指定期間の変更を必要とするときは、あらかじめ、理由を記載した書面を甲に提出し、その承諾を得なければならない。

(1) 不可抗力又は乙の過失により売買物件が滅失し、又はき損し、引き続き指定用途に供することが著しく困難又は不可能である場合

(2) 社会経済情勢の著しい変化等により、売買物件を引き続き指定用途に供することが真に困難又は不適切となった場合

2 前項の規定に基づく甲の承諾は、書面によるものとする。

(売買物件の譲渡禁止等)

第9条 乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、売買物件の所有権の移転若しくは合併又は売買物件に質権、使用貸借による権利、賃借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得て、売買物件を担保に供する場合及び売買物件の利用者等の利便性を高めるものとして甲が認める場合は、この限りでない。

(所有権移転及びその登記)

第10条 売買物件の所有権は、乙による第6条第1項の義務の履行を条件とし、令和4年 7月 1日(以下「所有権移転の日」という。)に甲から乙に移転するものとする。

2 乙は、所有権移転の日以後において直ちに、登録免許税相当額の現金領収書の原本を添えて、所有権移転の登記を請求しなければならない。

3 甲は、前項の規定による乙からの請求に基づき、遅滞なく所有権移転の登記を嘱託する。

(売買物件の引渡し)

第11条 甲は、所有権移転の日に売買物件を、その引渡しをすべき時の現状有姿で乙に引き渡したものとし、乙が記名押印した売買物件の受領書と引き換えに、売買物件の引渡書を乙に交付するものとする。

(危険負担)

第12条 甲及び乙は、本契約を締結した日から所有権移転の日の前日までの間において、売買物件が甲又は乙の責めに帰することができない事由によって滅失し、又はき損し、本

契約を締結した目的を達することができない場合には、本契約を解除することができるものとする。ただし、売買物件のき損が修復可能な場合には、甲の負担によって修復し、乙に引き渡すものとする。

- 2 甲は、前項により、契約が解除された場合には、乙に受領済みの金員を無利息にて返還するものとする。

(契約不適合責任)

第13条 乙は、本契約の締結後の売買物件に、募集要項にて記載している建物等概要、修繕履歴及び設計図書等閲覧に供する資料等に記載している情報以外に、数量の不足その他契約の内容に適合しないものを発見しても、追完の請求、損害賠償、本契約の解除その他の請求をすることができない。

(実地調査等)

第14条 甲は、乙の本契約に定める義務の履行状況を把握するため、随時に実地調査又は実地監査を行うことができる。

- 2 乙は、正当な理由がなく、前1項に定める実地調査又は実地監査を拒み、妨げ、若しくは忌避してはならない。

(買戻しの登記等)

第15条 甲は、乙が第7条から第9条までの義務に違反したときは、支払い済みの売買代金を乙に返還して、売買物件を無条件で買い戻すことができる。

- 2 前項の規定による買戻しの期間は、所有権移転の日の翌日から起算して10年間とする。
- 3 買戻しの特約の登記及び買戻しの手続はすべて甲の指示によって行うものとし、その登記に要する費用は乙の負担とする。
- 4 第2項により、買い戻し期間が満了した場合において、乙に第7条から第9条までの義務に違反する事実がないと認めたときは、買戻しの特約を解除するものとする。この場合において、乙の請求により買戻しの特約の登記の抹消登記を嘱託し、この登記に要する費用は乙の負担とする。

(違約金)

第16条 乙が、第7条から第9条までの義務に違反したため、甲が本契約を解除すべき場合において、甲が次条の規定により契約を解除することが適当でないと認めるときは、契約解除に代えて乙に対し、売買代金の10分の3に相当する金額（円未満切捨て）の支払いを請求することができるものとする。

- 2 前項の違約金は、第21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。

(合意解除)

第17条 甲又は乙は本契約の期間内に契約の解除を申し出た場合は、双方協議し、合意の上、本契約を解除することができる。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合は、催告しないで、支払い済みの売買代金を乙に返還して、本契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙が暴力団員又は暴力団と密接な関係を有する者に該当すると認められた場合は、本契約を解除する。
- 3 甲が前2項の規定により契約を解除したときは、乙又は第三者に損害が生じても、甲は

一切の責任を負わないものとする。

（原状回復義務）

第19条 乙は、甲が第15条第1項の規定により売買物件を買い戻したとき、又は甲が前条第1項の規定により本契約を解除したときは、甲の指定する日までに、乙の負担において売買物件を原状に回復し、甲の立会い及び確認を経て、甲に返還しなければならない。ただし、甲が、第17条の規定により契約を解除したときは、乙はその返還をすべき時の現状で返還することができる。

2 甲は、乙が前項に規定する指定する日までに原状回復を行わないときは、乙に代わって原状回復を行えるものとし、その費用は乙の負担とする。

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、甲の指定する日までに売買物件の所有権移転の登記についての承諾書及び登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

（返還金等）

第20条 甲は、乙の前条の義務の履行を確認したときは、乙が支払った売買代金を返還する。

2 前項の返還金には、利息を付さない。

3 甲は、乙が負担した本契約の費用を返還しない。

4 甲は、乙が支払った第16条に規定する違約金及び次条に規定する損害賠償並びに売買物件に支出した必要費、有益費、公租公課その他一切の費用は償還しない。

（損害賠償）

第21条 甲及び乙は、本契約に定める義務に違反し、相手方に損害を与えた場合は、その損害に相当する金額を損害賠償として相手方に支払わなければならない。

（返還金の相殺）

第22条 甲は、第20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規定する損害賠償その他乙が甲に対して支払うべき金額があるときは、これらと返還する売買代金の全部又は一部とを相殺することができる。

（費用の負担）

第23条 本契約の締結に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

（疑義の決定）

第24条 本契約に関し疑義のあるとき、又は本契約に定めのない事項については、川崎市契約規則（昭和39年川崎市規則第28号）等によるほか、甲乙協議の上、決定するものとする。

（合意管轄）

第25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、横浜地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(売買物件の表示) 第 3 条関係

家屋番号	2 3 9 番		
所 在	川崎市中原区上小田中一丁目 2 3 9 番地、2 4 0 番地		
種 類	高齢者福祉施設（特別養護老人ホーム）		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き3階建		
床 面 積	1 階	6 8 5 . 1 8 m ²	
	2 階	6 6 5 . 3 4 m ²	
	3 階	6 5 3 . 4 5 m ²	
	地下1階	4 8 5 . 2 8 m ²	
備 考	建築物に附属する工作物		
契約時の建物評価額		1 0 1 , 0 0 0 , 0 0 0 円	

本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和 4 年 7 月 1 日

甲 川崎市
川崎市長 ● ● ● ●

乙 所在地 ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
法人名 ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
理事長 ● ● ● ●