

## 町有財産売買仮契約書（案）

売主 湯沢町（以下「甲」という。）と買主 （以下「乙」という。）は、以下のとおり町有財産売買仮契約（以下「本件仮契約」という。）を締結する。

なお、この契約について、湯沢町議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年湯沢町条例第2号）第3条の規定による湯沢町議会の議決を経たときは、これを本契約とみなす。

（議決日 令和 年 月 日）

（契約の主旨）

第1条 甲は、乙に対し別紙1表示の土地（以下「売買土地」という。）を売却し、乙はこれを買受ける。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金 円とする。

（売買代金の支払い）

第3条 乙は売買代金を甲が発行する納付通知書により、令和 年 月 日までに甲に支払わなければならない。

（売買対象面積）

第4条 甲及び乙は、別紙1記載の面積を売買土地の売買対象面積とし、当該面積が実際の面積と異なっていたとしても、互いに売買代金の変更その他何らの請求もすることができない。

（所有権の移転時期及び売買土地の引渡し）

第5条 売買土地の所有権は、乙が第3条の売買代金の支払いを完了した時点で、甲から乙に移転する。

2 前項の規定により所有権が移転したときに、乙に対し現状有姿のまま引渡しがあったものとする。

（所有権の移転登記、諸費用の負担）

第6条 甲は、第3条による売買代金の支払い後に、売買土地の所有権移転の登記手続きを行い、乙は必要書類の提出等これに協力する。

2 乙は売買土地の所有権移転登記に必要な登録免許税、不動産取得税その他本件仮契約及び本契約に要する一切の費用を負担するものとする。

（通知）

第7条 乙が、本件仮契約締結後、売買土地の所有権移転登記が完了する日までの期間において、次に掲げるいずれかに該当することとなったときは、乙は、事前に甲に通知した上、甲が求める書類を速やかに甲に提出しなければならない。

ア 法人の名称を変更したとき

イ 法人の住所又は主たる事業所の所在地を変更したとき

ウ 法人が解散又は合併したとき

（危険負担）

第8条 本件仮契約締結のときから売買土地の引渡しの日までの間に、売買土地が甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は、毀損した場合には、その損害は、乙の負担とし、乙は、甲に対し売買代金の減免を請求することができない。

(契約不適合責任)

第9条 甲は、乙に対し、売買土地を現状有姿のまま引き渡すものとし、売買土地に契約不適合（数量不足、土壌汚染（地中埋設物に起因するダイオキシンによる汚染を含む。）、地中埋設物を含むがこれに限られない。）があった場合においても、乙は、契約不適合を理由とする追完請求、代金減額請求、契約の解除、損害賠償請求等を含め、甲に何らの請求もすることができない。

(実施要項の確認)

第10条 乙は、甲より示された令和6年10月1日付け「建物等解体条件付き土地（中子町有地）の売却に係る公募型プロポーザル実施要項」及び同実施要項と合わせて同日に甲のホームページ上において開示した参考資料（以下合わせて「本件実施要項」という。）に記載の事項について十分に理解し、了承した上で売買土地を購入するものであることを確認する。

(転売及び賃貸の禁止)

第11条 乙は、売買土地の引渡日（所有権移転日）から10年を経過する日までは、甲の事前の書面による承諾を得ない限り、売買土地を第三者に転売又は賃貸することができない。

2 前項に定める期間経過の前後を問わず、乙は、売買土地を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2号に規定する暴力団の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買土地の所有権を第三者に移転し、又は売買土地を第三者に賃貸してはならない。

(用途指定)

第12条 乙は、売買土地を、乙が行う本件実施要項様式第8号に記載した事業（以下「提案事業」という。）に限定して使用するものとし、売買土地の引渡日（所有権移転日）から10年を経過する日までは、甲の事前の書面による承諾なく提案事業以外の事業に使用し又は提案事業を廃止若しくは休止してはならない。

2 乙は、売買土地の引渡日（所有権移転日）から2年以内に提案事業に係る工事に着手しなければならない。乙は、同工事に着手する際は、甲に対して書面により同工事着手の開始を届け出なければならない。また、提案事業の実施に著しい遅延や支障が生じた場合には、乙は、甲に書面にて申し出て、協議を行わなければならない。

3 乙は、売買土地の引渡日（所有権移転日）から10年を経過する日までの間に第1項に定める用途を変更しようとする場合又は第1項に定める用途に加えて新たな用途による使用を開始する場合は、甲の事前の書面に

よる承諾を得なければならない。また、この場合、乙は、関連する法令を遵守しなければならない。

- 4 乙は、売買土地を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関連特殊営業その他これらに類する事業の用に供してはならない。

（違約金）

- 第13条 乙が売買土地で行う事業の実施において、本件仮契約書で規定する制約条件等に違反した場合には、乙は、甲に対し、第2条に定める売買代金の10分の3に相当する金額を違約金として支払わなければならない。なお、本条に基づく違約金は違約罰であり、甲が乙に対して、別途損害賠償請求することを妨げない。

（買戻特約）

- 第14条 甲は、乙に対し、売買土地の引渡日（所有権移転日）から10年を経過する日を期限として、第2条に定める売買代金●円を提供して、売買土地を買い戻すことができる。本項に基づき甲が提供する売買代金には利息を付さないものとし、甲は、乙に対し、買戻しに際して、その他一切の費用の返還を要しない。

2 甲は、第6条に定める所有権移転登記と同時に、前項に定める買戻特約の登記をする。登記費用は、乙の負担とする。

3 甲が第1項に基づく買戻権を行使し、買戻代金全額の支払いの提供をしたときは、売買土地の所有権は、乙から甲に移転する。

4 前項の場合、乙は、甲に対し、買戻代金全額の支払いを受けるのと引換えに、売買土地を引き渡し、所有権移転登記手続をする。登記費用は、乙の負担とする。

（解体条件付き建物の解体等）

- 第15条 乙は、売買土地上に別紙2記載の建物並びにそれに付随する設備、備品、工作物、浄化槽、給排水設備、植栽、建物基礎杭その他の地中埋設物及び残置物の一切（以下「解体条件付き建物等」という。）が現存しており、当該状態での現状有姿での引渡しとなること及び解体条件付き建物等の面積については別紙2及び本件実施要項のうち参考資料2の図面における記載と現況とが相違する可能性があることを承諾する。

2 乙は、売買土地の引渡日（所有権移転日）から1年以内に、乙の費用負担において、売買土地上の解体条件付き建物等を解体し、撤去するとともに、解体に伴う廃棄物の処理をしなければならない（以下、解体条件付き建物等の解体及び撤去並びに廃棄物の処理を合わせて「解体条件付き建物の解体等」という。）。

3 乙は、売買土地の引渡日（所有権移転日）以後、解体条件付き建物等の管理を行う責任を負い、解体条件付き建物等に起因して第三者に損害を発生させた場合には、乙がその損害を賠償する責任を負う。甲が解体条件付き建物等に起因した損害を第三者から請求された場合、乙は、甲に対し、

弁護士費用、損害賠償金その他名目を問わず、甲が負担した金額を補償するものとする。

- 4 乙は、解体条件付き建物の解体等に関して第三者から苦情の申入れや異議申立てがあったとき、乙がその責任と負担において解決するものとする。
- 5 乙は解体条件付き建物の解体等の工事着手前に、甲に対して解体工事施工計画書を提出しなければならない、解体条件付き建物の解体等が完了したときは、甲に対し、完了報告書を提出するとともに、甲乙両者立ち合いのもと、完了の確認を行わなければならない。
- 6 乙は、解体条件付き建物の解体等においては、関係法令を遵守するとともに、官公署との協議、届出、許可の取得等が必要なときは、乙の責任と負担において行うものとする。
- 7 乙は、やむを得ない事由で第2項に定める解体条件付き建物の解体等の期限を延長する必要がある場合は、延長する理由を記載した書面を速やかに甲に提出し、甲の事前の承諾を得なければならない。

#### (土壌汚染)

第16条 乙は、甲より売買土地の土壌汚染に関して以下の情報提供を受け、以下の内容を十分に認識した上で売買土地を購入するものであることを確認する。

ア 売買土地は昭和45年から昭和62年まで光学ガラス製造工場が稼働しており、工場撤退後、リゾートマンション開発事業者の所有となったが開発計画が頓挫し、平成7年度に競売により甲が所有権を取得した。

イ 平成8年度に行った土壌調査において、土壌汚染が判明し、甲は、平成9年度に雨水浸透防止工事を実施した上、平成17年度及び平成18年度に更なる土壌汚染調査を行った。その結果、土壌について、鉛、ホウ素、シス-1,2-ジクロロエチレン、テトラクロロエチレン、トリクロロエチレン、地下水について、ホウ素、テトラクロロエチレン、トリクロロエチレンが、それぞれ基準値を超えて検出された。

ウ 平成25年度に、甲は掘削による汚染土壌の撤去及び場外搬出を実施した。

エ 平成26年度及び平成27年度の2年間（各年度とも春季、夏季、秋季、冬季の4回）並びに平成28年4月に水質調査を実施し、いずれも環境基準を満たしていた。

オ 平成28年7月28日に汚染の除去等の措置の完了報告書を新潟県に提出した。

カ 売買土地の開発に際しては、3,000㎡以上の土地の形質の変更を行う場合は、工事着手の30日以上前までに新潟県に対し土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づく届け出が必要になる。その際、売買土地は土壌汚染対策法施行規則（平成14年環境省令第29号）第26条第3号に該当するため、新潟県から土壌汚染状況調査の実施命令が発出される可能性がある。

- 2 乙が行う事業等の実施にあたり、売買土地に新たな土壌汚染対策の必要が生じたときは、当該対策に係る費用は乙の負担とし、甲は一切の費用を負担しない。

(地中埋設物及び地盤)

第17条 乙は、甲より売買土地の地中埋設物及び地盤に関して以下の情報提供を受け、以下の内容を十分に認識した上で売買土地を購入するものであることを確認する。

ア 平成17年度に行った土壌調査において、コンクリート類、鉄類(鉄筋、管類等)、プラスチック(ビニール)類、木屑類等の地中埋設物が確認されている。

イ 平成18年度に行った土壌調査において、石膏片、焼却残渣(ダイオキシン汚染のおそれあり)、プラスチック片、金属片、電気配線等の地中埋設物が確認されている。

ウ 平成25年度に行った土壌調査において、コンクリート類、鉄類、プラスチック(ビニール)類、木屑類等の地中埋設物が確認されている。

エ 甲は、売買土地について地盤調査を行っていない。

- 2 乙が行う事業等の実施にあたり、地中埋設物を除去する必要があるときは、当該除去に係る費用は乙の負担とし、甲は一切の費用を負担しない。
- 3 乙が地中埋設物の除去を行わずに売買土地を第三者に売却又は賃貸する場合は、乙は、当該第三者に対して、売買土地の地中埋設物の状況を十分に説明しなければならない。

(水路付替え工事)

第18条 甲が売買土地を南北に横断する暗渠水路について、南側の流入部から付替え工事を行う場合(令和7年度冬季に着工予定)、乙は、当該工事のため甲及び甲から委託を受けた業者が売買土地に立ち入り、工事を行うことを予め承諾し、当該工事に必要な協力を行う。

- 2 乙は、前項の工事により、前項の水路は暗渠水路としての機能は廃止されるが、ヒューム管や集水柵等が売買土地に埋設されており、ヒューム管や集水柵等が残置された状態での現状有姿による引渡しとなることを承諾する。

(井戸)

第19条 乙は、売買土地内に地下水観測用の井戸4本が現存しており、地下水観測用の井戸4本が残置された状態での現状有姿での引渡しとなることを承諾する。

(電柱)

第20条 甲及び乙は、売買土地の敷地内に設置された電柱につき、甲が東北電力株式会社に町有地使用許可を出しており、売買土地の引渡日(所有権移転日)に当該電柱設置に係る権利義務が甲から乙に承継されることを確認する。提案事業の実施、解体条件付き建物等の解体等に際して当該電柱が支障となる場合は、乙は乙の責任で東北電力ネットワーク株式

会社等に対して申入れを行い、移設又は撤去を行わなければならない。

(売主の免責)

第21条 売買土地に現存する土壌汚染、地中埋設物、ヒューム管や集水柵等、地下水観測用の井戸、電柱等に起因して乙又は第三者に損害が発生し、乙がその損害を負担又は賠償した場合においても、乙は、甲に対し、当該損害についての賠償を請求することはできない。

(解除権)

第22条 甲は、乙が本件仮契約に定める義務を履行しないときは、本件仮契約及び本契約を解除することができる。その場合、第3条に基づき既に納付済みの売買代金については、遅延損害金等名目の如何を問わず、一切の加算金は発生しないものとする。

(損害賠償)

第23条 乙は、本件仮契約に定める義務を履行しないことで、甲に損害を与えたときは、その損害を甲に支払うものとする。

(疑義の決定)

第24条 この契約に関し疑義を生じたとき又は本件仮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。

この契約の証として本書2通を作成し、甲、乙押印の上それぞれ1通を保有する。

令和 年 月 日

(売主) 甲 住所 南魚沼郡湯沢町大字神立300番地

氏名 湯沢町長 田村正幸

(買主) 乙 住所

氏名

(売買土地)

## 1. 土地 (1)

| 所在                          | 地番     | 地目  | 地積                   |
|-----------------------------|--------|-----|----------------------|
| 南魚沼郡<br>湯沢町<br>大字土樽<br>字下中子 | 151番64 | 雑種地 | 42,733m <sup>2</sup> |

## 2. 土地 (2)

| 所在                          | 地番     | 地目 | 地積                      |
|-----------------------------|--------|----|-------------------------|
| 南魚沼郡<br>湯沢町<br>大字土樽<br>字下中子 | 151番69 | 宅地 | 14,641.73m <sup>2</sup> |

(解体条件付き建物)

## 1. 建物(1)

| 所在                     | 家屋番号     | 種類 | 構造                  | 床面積  |
|------------------------|----------|----|---------------------|--|
| 南魚沼郡湯沢町大字土樽字下中子151番地69 | 151番69の1 | 工場 | 鉄筋コンクリート造<br>陸屋根2階建 | 1階 669.80 m <sup>2</sup><br>2階 659.00 m <sup>2</sup> |

## 2. 建物(2)

| 所在                     | 家屋番号             | 種類   | 構造                        | 床面積                  |
|------------------------|------------------|------|---------------------------|----------------------|
| 南魚沼郡湯沢町大字土樽字下中子151番地69 | 151番69の1<br>附属建物 | ポンプ室 | コンクリート<br>ブロック造<br>陸屋根平家建 | 16.00 m <sup>2</sup> |

## 【注意事項】

1. 上記建物は甲が実施したアスベスト調査において、外壁等にアスベストが含有していることが判明している。
2. 解体条件付き建物等について、耐震診断は実施しておらず、建物の劣化状況等の点検は実施していない。解体条件付き建物等は、旧耐震基準の建物である。