収　入
印　紙
消印

不 動 産 売 買 契 約 書

売払人　山形県知事　吉村　美栄子（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。

（売買物件）

第１条　甲は、乙に対しその所有に係る末尾記載の不動産（以下「売買物件」という。）を売り渡すものとする。

（売買代金）

第２条　売買代金は、金　　，　　，　　円とする。

（契約保証金）

第３条　乙は、本契約締結と同時に契約保証金として金　　，　　，　　円を甲が発行する納入通知書により甲に納付しなければならない。

２　第１項の契約保証金は、第16条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

３　第１項の契約保証金には利息を付さない。

４　甲は、乙が第４条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　甲は、乙が第４条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を県に帰属させることができる。

（代金の支払）

第４条　乙は、売買代金のうち、前条第１項に定める契約保証金を除いた金　　，　　，　　円を、甲の発行する納入通知書により令和　年　月　日までに甲に支払わなければならない。

２　乙は、前項に定める支払い期限までに売買代金を支払わないときは、当該期限の翌日から支払った日までの日数に応じ、年14.5パーセントの割合で計算した額を甲に支払わなければならない。

（所有権の移転）

第５条　売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第６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時に引渡しがあったものとする。

（所有権移転登記）

第７条　乙は、この契約の締結後売買物件の所有権移転登記に必要な書類を甲に提出するものとし、甲は、売買物件の所有権が移転した後遅滞なく当該登記の手続きを行うものとする。

２　所有権移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

第８条　乙は、この契約の締結の日から10年間、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（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これら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、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

（実地調査等）

第９条　甲は、乙の第８条に定める公序良俗に反する使用等に関して、甲が必要と認めるときは実地調査を行うことができる。

２　乙は、甲から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

３　乙は、正当な理由なく前２項に定める実地調査を拒み、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10条　乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。
(1) 前条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の１割）円
(2) 第８条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の３割）円
（危険負担）
第11条　この契約の締結から売買物件の引渡しまでの間において、当該物件が甲の責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おいても、乙は、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。
（契約不適合責任）
第12条　乙は、売買物件の種類、品質又は数量に関して、契約の内容に適合しないものが発見された場合には、引き渡しの日から２年間に限り、この契約を締結した目的を達せられないときには契約の解除を、その他の場合には損害賠償の請求をすることができる。
（容認事項）
第13条　乙は、次の事項を確認し、承諾のうえ本物件を購入するものとする。
２　本物件の周辺環境、近隣関係及び本物件に係る法令に基づく制限は引渡し後に変化する場合があること。
３　本物件は、建築から相当の年数が経過しており、躯体・基本的構造部分や附帯設備等は相応の自然損耗や経年変化が認められること。引渡し後に自然損耗や経年変化等を原因として不具合や故障等が判明した場合、その補修等の費用は乙が負担するものであること。
４　本物件の土壌汚染の状況については、調査は行っておらず、土壌汚染の有無については不明であること。万一、引渡し後に土壌汚染が判明した場合、その除去等の対策費用は乙が負担するものであること。
５　本物件の地下埋設物の状況については、調査は行っておらず、地下埋設物の有無については不明であること。万一、引渡し後に地下埋設物の存在が判明した場合、その除去等の対策費用は乙が負担するものであること。
（契約の解除）
第14条　甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。
２　甲は、乙が次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) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が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。）又は暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）であると認められるとき。
(2) 暴力団又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。
(3) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用する等したと認められるとき。
(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
(5) 役員等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。
（返還金等）
第15条　甲は、前条に定め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を付さない。
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16条　乙は、甲が第14条の規定により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　乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が減失又はき損しているときは、その損害賠償として、契約解除時の時価により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項に定めるところ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を甲に提出しなければならない。
４　甲は、第１項の規定により売買物件の返還を受けた場合は、乙が支払った売買代金を返還する。
（損害賠償）
第17条　甲は、乙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できる。
（契約保証金の処理）
第18条　甲が、第14条の規定により契約を解除したとき契約保証金は甲に帰属するものとする。
　この場合において、甲が損害賠償の請求をすることを妨げない。
（返還金の相殺）
第19条　甲は、第15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条第２項若しくは第17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20条　本契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。
（信義誠実の義務・疑義の決定）
第21条　甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。
２　本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。
（裁判管轄）
第22条　本契約に関する訴えの管轄は、山形県庁所在地を管轄区域とする山形地方裁判所とする。

　上記の契約の締結を証するため、本契約書２通を作成し、両者記名押印のうえ各自その１通を保有する。

　令和　　年　　月　　日

山形市松波二丁目８番１号
甲　売払人
山形県知事　　吉 村　美 栄 子

住所
乙　買受人
氏名　　印

【売買物件の表示】

所　在　地	区　分	種　目	数　量	摘　要
山形市大字古舘字古舘102番５	土地	宅地	398.33㎡	
山形市大字古舘字古舘102番地５	建物	事務所 物置	73.70㎡ 14.90㎡	