

## サンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業

### 市有財産売買契約書(案)

令和8年1月  
今 治 市



サンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業  
市有財産売買契約書(案)

売渡人今治市（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。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、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 甲は、その所有に係る末尾記載の建物（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金●●●●●円（うち消費税及び地方消費税相当額金 円）とする。  
内訳 建物売買代金 金●●●●●円（うち消費税及び地方消費税相当額金 円）

（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、納期限は●年●月●日とする。

2 乙は、前項の納期限までに売買代金から乙が既に預託した第7条第1項の契約保証金を除く金額を、甲の発行する納入通知書により甲の指定する場所に納入しなければならない。

（遅延利息の徴収）

第5条 乙は、第3条の売買代金を納期限までに納入しなかったときは、当該売買代金について、納期限の翌日から納入のあった日までの期間の日数に応じ、年3パーセントの割合で計算した遅延利息を甲に納付しなければならない。

（充当の順序）

第6条 甲は、乙が第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 乙は、契約締結と同時に、契約保証金として金●●●●●円（第3条の売買代金の10分の1以上に相当する額）を甲に預託しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第19条第2項、第22条に定める損害賠償額の予定又はその一部の予定と解釈しない。

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条第2項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 乙が第4条第2項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は、甲に帰属するものとする。

（所有権の移転）

第8条 売買物件の所有権は、乙が第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。）を完納したときに乙に移転する。

2 乙は、前項の規定により所有権の移転のあった日から1年以内に、第13条の規定による提案事業

に関する建築物等の工事に着手するものとする。ただし、甲があらかじめ当該年数を超えて工事の着手を承諾した場合は、この限りでない。

(登記の囑託)

第9条 前条の規定により所有権が移転した後、乙は甲に対し所有権移転登記及び第16条の2に規定する買戻しの特約を囑託し、甲はその請求により遅滞なく所轄法務局にそれらの登記を囑託するものとする。

2 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第10条 売買物件の甲から乙への引渡しは、第8条第1項の規定により所有権の移転と同時に、現状有姿で行う。

(危険負担)

第11条 この契約締結の時から前条の規定により売買物件を乙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又は乙のいずれの責め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、甲乙双方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、乙は、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 第1項の請求により、本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、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。

(契約不適合等)

第12条 乙は、この契約締結後、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（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。なお、埋蔵文化財以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関しては別途甲と乙で協議するものとする。

(用途の指定)

第13条 乙は、売買物件を、令和8年1月●日公表の「サンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業提案募集要項」の定めに従い、乙が甲に対して提出した提案書等（以下「提案書等」という。）に記載された提案事業の内容を履行する用途（以下「指定用途」という。）に自ら供さなければならない。

2 乙は、社会情勢の変化等、真にやむを得ない場合は、甲と協議の上、同じ指定用途に限り、提案書等に記載された提案事業の内容を変更することができるものとする。

(使用等の禁止)

第13条の2 乙は所有権の移転のあった日から10年間、売買物件を次の各号に定める用に供し、又は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、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。

(1) 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2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の事務所その他これに類するものの

(2) 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、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営業

(指定期日及び指定用途期間)

第14条 乙は、売買物件について令和●年●月●日（以下「指定期日」という。）までに指定用途に供さなければならない。

- 2 乙は、前項の指定用途に供したときは、そのことを直ちに甲に書面で通知しなければならない。
- 3 乙は、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。）指定用途に供さなければならない。
- 4 乙が第15条に定める甲の承認を得て、売買物件を第三者に売買等により所有権を移転する場合は、乙は、当該第三者に、指定用途に供することを遵守させるものとする。

#### （近隣対策）

- 第14条の2 乙は、売買物件を指定用途に供するに先立って、自らの責任と費用負担において、周辺住民に対して、提案書等の内容につき説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。
- 2 乙は、自らの責任及び費用負担において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害、その他近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、乙は、甲に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
  - 3 乙は、近隣対策の不調を理由として、提案書等の内容の変更をすることはできない。ただし、乙が提案書等の内容を変更しない限り、更なる調整によっても近隣住民の理解が得られないことを明らかにして甲に協議を申し入れた場合、甲は乙との協議に応じるものとし、協議の結果、甲においてやむを得ないと認める場合には、乙に対し、提案書等の内容の変更（指定期日及び指定用途期間の変更を含む）を承諾することができる。
  - 4 近隣対策の結果、乙に生じた費用及び損害については、乙が負担するものとする。

第15条 乙は、売買物件について指定用途期間満了の日までは、甲の承認を得ないで、地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をし、又は売買、譲与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。

第16条 甲は、第13条の規定による指定用途の履行状況を確認するため、随時に実地調査（民間施設等の整備状況が提案書等に定められた水準を満たしているか否かの調査）を行うこと及び報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 乙は、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。

#### （買戻し特約）

- 第16条の2 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないとき、提案書等に虚偽の記載があったとき、又は第19条第1項の各号のいずれかに該当したときは、売買物件を乙から第3条に定める対価をもって買い戻すことができる。また、乙は、甲に対し、自ら負担したこの契約締結に要した費用や売買物件の整備に支出した費用等、一切の費用を請求することはできない。
- 2 前項の場合、甲は、第3条に定める対価から、第17条若しくは第19条第2項に定める違約金並びに第19条第2項及び第22条に定める損害賠償金その他乙に対する一切の債権相当額を差し引くことができる。
  - 3 買戻しの期間は、売買物件の所有権が甲から乙に移転した日から10年間とする。
  - 4 甲が事前に承諾した場合には、本条項の規定による買戻しの特約を解除し、買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。なお、登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

#### （違約金）

第17条 乙は、甲の承認を得ないで、第13条、第13条の2、第14条、第15条及び第16条第2項に定める義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。

- (1) 第14条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき、又は同条第3項に定める義務に違反して指定用途期間中に指定用途に供さなくなったとき（指定用途以外の用途に供したときは、次号による。）は、第3条の売買代金の10分の1に相当する額

- (2) 第13条、第13条の2及び第14条第3項に定める義務に違反して指定用途期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき、又は第15条に定める義務に違反したときは、第3条の売買代金の10分の1に相当する額
- (3) 第13条の2に定める義務に違反したときは、第3条の売買代金の10分の3に相当する額
- (4) 第16条第2項に定める義務に違反して調査を拒み、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たときは、第3条の売買代金の10分の1に相当する額
- 2 前項の違約金は、第19条第2項及び第22条に定める損害賠償に係る損害賠償額の予定又はその一部の予定と解釈しない。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないとき又は提案書等に虚偽の記載があったときは、この契約を解除することができる。

(暴力団等排除に係る解除等)

第19条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この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。）に暴対法第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力団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 甲が前項の規定によりこの契約を解除し、又は前項各号のいずれかに該当したことを理由として第16条の2の規定により買戻権を行使したときは、乙は甲に対し、第3条の売買代金の10分の2に相当する額の違約金を支払わなければならない。甲が被った損害がかかる違約金額を超えたときは、甲は、その超過部分の損害についても、その賠償を乙に請求することができる。
- 3 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除し、又は第1項各号のいずれかに該当したことを理由として第16条の2の規定により買戻権を行使したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

(妨害又は不当要求)

- 第20条 乙は、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（金銭の給付等の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、又はその要求方法、態様若しくは程度が社会的に正当なものとは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 乙が妨害等を受けたにもかかわらず、前項の甲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、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。

(原状回復及び返還金等)

第21条 乙は、甲が第18条及び第19条の規定により解除権を行使したとき、又は甲が第16条の2の規定により買戻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 甲は、第18条及び第19条の規定により解除権を行使したとき、又は第16条の2の規定により買戻権を行使したときは、収納済みの売買代金を乙に返還する。ただし、当該返還金には、利息を付さない。

3 甲は、第18条及び第19条の規定により解除権を行使したとき、又は第16条の2の規定により買戻権を行使したときは、乙が支出した一切の費用は償還しない。

(損害賠償)

第22条 甲、乙両者は、相手方がこの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23条 甲は、第21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、乙が第5条に定める遅延利息、第17条若しくは第19条第2項に定める違約金又は第19条第2項若しくは第22条に定める損害賠償金を支払う義務があるとき、その他甲が乙に対して債権を有するときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺して残金のみを返還することができるものとする。

(契約上の地位の譲渡等)

第24条 乙は、甲の事前の承諾がある場合を除き、この契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。

(契約の費用)

第25条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(疑義等の決定)

第26条 この契約に関して疑義があるとき、又はこの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。

(裁判管轄)

第27条 この契約に関する訴えの管轄は、松山地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

この契約の証として書2通を作成し、甲、乙それぞれ1通を保管する。

令和8年5月○日

甲 今治市別宮町一丁目4番地1  
今治市  
今治市長 徳永 繁樹

乙 所在  
氏名  
名称及び  
代表者氏名



## 不動産の表示

### 1 建 物（登記記録）

所 在	今治市砂場町二丁目 丁556番地、丁553番地、丁563番地、丁565番地、 丁658番地、戊12番地2
家屋番号	丁556番
種 類	旅館
構 造	鉄筋コンクリート造鋼板葺 2階建
床 面 積	1階 943.91m <sup>2</sup> 2階 1093.66m <sup>2</sup>