

## 市有財産売買仮契約書

譲渡人美作市を甲、譲受人[REDACTED]を乙とし、甲、乙の間において、次の条項により市有財産売買仮契約を締結する。

(目的)

第1条 甲は、その所有する次の財産（以下「本件財産」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを受け取るものとする。

(本件財産の表示)

第2条 本件財産の表示は次のとおりとする。

| 資産区分 | 物件の所在地      | 家屋の種類及び構造または地目  | 床面積または地積 |
|------|-------------|-----------------|----------|
| 家屋   | 美作市江見 994-4 | ホテル 瓦葺 RC 造 3 階 | 205.15   |
| 家屋   | 美作市江見 994-5 | ホテル 瓦葺 RC 造 5 階 | 3,489.25 |
| 家屋   | 美作市江見 994-5 | ホテル 瓦葺 鉄骨造 1 階  | 172.25   |

※不随する道路を含む

2 本土地の使用範囲は、下記の土地の内、別紙図面に示す範囲に限るものとする。また、敷地の使用については、甲は、乙に対し、本件建物の存する土地について、無償にて使用させるものとする。本使用は民法593条に基づく使用貸借とし、期限を契約締結日から10年とする。

| 所 在        | 地 番      | 地 目 | 地 積     |
|------------|----------|-----|---------|
| 美作市江見字山下寺  | 992 番 34 | 宅地  | 332.00  |
| 美作市江見字山下寺  | 992 番 35 | 宅地  | 300.00  |
| 美作市江見字山下寺  | 992 番 36 | 宅地  | 282.00  |
| 美作市江見字山下寺  | 992 番 37 | 宅地  | 231.00  |
| 美作市江見字山下寺  | 992 番 38 | 宅地  | 249.00  |
| 美作市江見字山下寺  | 992 番 39 | 宅地  | 188.00  |
| 美作市江見字久保二筆 | 994 番 5  | 宅地  | 2986.00 |
| 美作市江見字山下寺  | 992 番 40 | 雑種地 | 466     |
| 美作市江見字山下寺  | 992 番 52 | 雑種地 | 371     |
| 美作市江見字山下寺  | 992 番 61 | 宅地  | 52      |
| 美作市江見字大久保峯 | 993 番    | 雑種地 | 356     |
| 美作市江見字久保二筆 | 994 番 4  | 山林  | 5438    |

(売買代金)

第3条 本件財産の売買代金は、金12,000,000円とする。

(契約の効力)

第4条 本仮契約は、地方自治法第96条第1項第1号の規定に基づき、条例の廃止について美作市議会の議決を得たときに本契約としての効力を生ずるものとする。

2 令和9年3月31日までに、前項の議決が得られなかったときは、本仮契約はその効力を失うものとし、この場合であっても甲は損害賠償その他一切の責任を負わないものとする。

(契約保証金)

第5条 乙は、本契約締結と同時に契約保証金として、売買代金の10%以上に相当する1,200,000円を、甲の指定する口座に支払うものとする。

2 契約保証金は、無利息にて金額を第3条に定める売買代金の一部として充当する。

(売買代金の納入)

第6条 乙は、本契約成立後3か月以内に残金10,800,000円を甲に支払うものとする。

(所有権移転)

第7条 建物の所有権は、乙が第3条の売買代金を完納した時に、甲から乙に移転する。

(建物の引渡し)

第8条 本件財産の引渡しは、現状有姿で引き渡すこととし、甲は契約不適合責任を負わない。また、前条の規定により所有権の移転後、甲が指定する日に、甲・乙双方立会いのうえ行うものとし、引渡しの際、建物引渡書を作成し、甲・乙各1通を保有するものとする。

(所有権移転登記)

第9条 前条の規定による本件財産の引渡しの後、建物の表題登記及び所有権保存登記は、乙が行う。ただし、登記手続きにおいて、甲は必要な協力を行うものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(危険負担)

第10条 本件財産の引渡日以後、本件財産が甲の責めに帰することができない理由により滅失し、又はき損した場合は、その損失は乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、本契約締結の後において建物に数量及び構造の相違、その他契約の内容に適合しないことを発見しても、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

(使用目的の制限)

第12条 乙は、本件財産及び本土地を、乙が本契約に基づき取得した建物において行う以下の用途のためにのみ使用することができる。所有権の移転があった日から起算して、10年以上は以下の用途のためにのみ使用しなければならない。

(1) 飲食店営業（レストラン）

(2) 宿泊施設の運営

(3) 水素に関する事業（研究、製造、供給、展示その他これらに不随する事業）

2 乙は、前項に定める目的以外に本件財産及び本土地を所有権の移転があった日から起算して、10年間は使用してはならない。

(営業開始義務)

第13条 乙は、本件財産の所有権の移転があった日から起算して、1年以内に事業を開始しなければならない。ただし、大規模改修を行う場合など、1年以内に営業開始できない正当な事由がある場合は甲・乙協議して定めるものとする。

(所有権移転等の制限)

第 14 条 乙は、本件財産の所有権の移転があった日の翌日から起算して 10 年以内は、第三者に当該財産の所有権を移転し、又は担保に供してはならない。

2 乙は、この売買契約にかかる所有権移転の日から 10 年を経過する日までの期間に、本件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業の用に供してはならない。

3 乙は、本件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 条第 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、本件土地の所有権を第三者に移転し、又は本件土地を第三者に貸してはならない。

(買戻し特約登記)

第 15 条 甲は、第 9 条の所有権移転登記と同時に、10 年間の買戻し特約登記を行うものとし、乙はこれに同意するものとする。

2 乙が、契約に定める義務等を履行しないときは、甲は買戻期間満了の日までに売買物件の買戻しをすることができることとし、その期間は、甲と売買契約の締結の日から 10 年間とする。

3 乙が、契約に定める建物の利用条件、管理責任、使用・収益権の制限、建物の権利譲渡の制限、用途制限、所有権の移転等の禁止の規定に違反したとき若しくは契約の解除に該当した場合は、売買代金の 100 分の 30 に相当する額を違約金（違約罰）として徴収する。

4 甲が前項の確認のために実地調査を求め、乙が正当な理由なく拒み、妨げ若しくは忌避等した場合は、売買代金の 100 分の 10 に相当する額を違約金（違約罰）として徴収する。

5 甲が売買物件の買戻しを行うときは、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。

6 甲が、売買物件の買戻しを行うときは、乙が負担した売買物件の所有権移転登記に要した費用、建物の改修に要した費用又は売買物件に支出した必要経費、有益費その他一切の費用及び契約に要した費用は返還しない。

7 甲が、売買物件の買戻しを行うときは、乙が支払った違約金（違約罰）は返還しない。

8 乙は、売買物件の買戻しの権利及び買戻期間を買戻しの特約条項として登記することに同意することとし、この登記に必要な協力を行うものとする。

9 乙が売買契約に基づく義務等を履行しない場合の契約解除又は買戻権の行使で、甲に建物を返還する場合は、甲が危険の無いと判断できる状態にして返還するものとする。ただし、甲が認めたときは、現状のまま返還することができることとするが、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えたときは、乙は、その損害を賠償するものとする。

(実地調査等)

第 16 条 甲は、この契約に定める乙の義務の履行状況について必要があると認めるときは、随時、実地調査し、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合、乙は、

甲の調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を拒んではならない。

(契約の解除)

第17条 乙が次の各号に該当した場合は、甲は契約の解除及びこの建物を買戻すことができる。ただし、甲がやむを得ない理由があると認めた場合は、この限りではない。

- (1) 資格を偽る等、不正な行為により建物を譲り受けたとき。
- (2) 売買代金の支払いが遅延したとき。
- (3) 本契約書の、第12条・第13条・第14条の重要な条項の義務を履行しないとき。
- (4) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立てを受けたとき。
- (5) 乙が自ら前号の申立てをしたとき。
- (6) 支払停止又は支払不能の状態に陥ったとき。
- (7) 手形又は小切手が不渡りとなったとき。
- (8) 差押え、仮差押え、仮処分又は競売の申立てを受けたとき。

(公租公課の負担)

第18条 建物に賦課される公租公課については、第8条の規定による本件財産の引渡日以後のものは、乙が負担するものとする。

(地域との協調)

第19条 乙は、居住する自治体地域、地区の住民として連携、協調をしあい地域づくりと住みよい地域社会を築くため、積極的に地域、地区の行事等へ参加することとする。

(費用の負担)

第20条 この契約に要する費用は、乙の負担とする。

(協議)

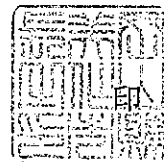
第21条 この契約に定めない事項、又は疑義が生じた事項については、その趣旨に基づき、甲・乙誠実に協議して定めるものとする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲・乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和8年6月1日

(甲) 岡山県美作市美来1番地

美作市 美作市長 萩原 誠 司



(乙)

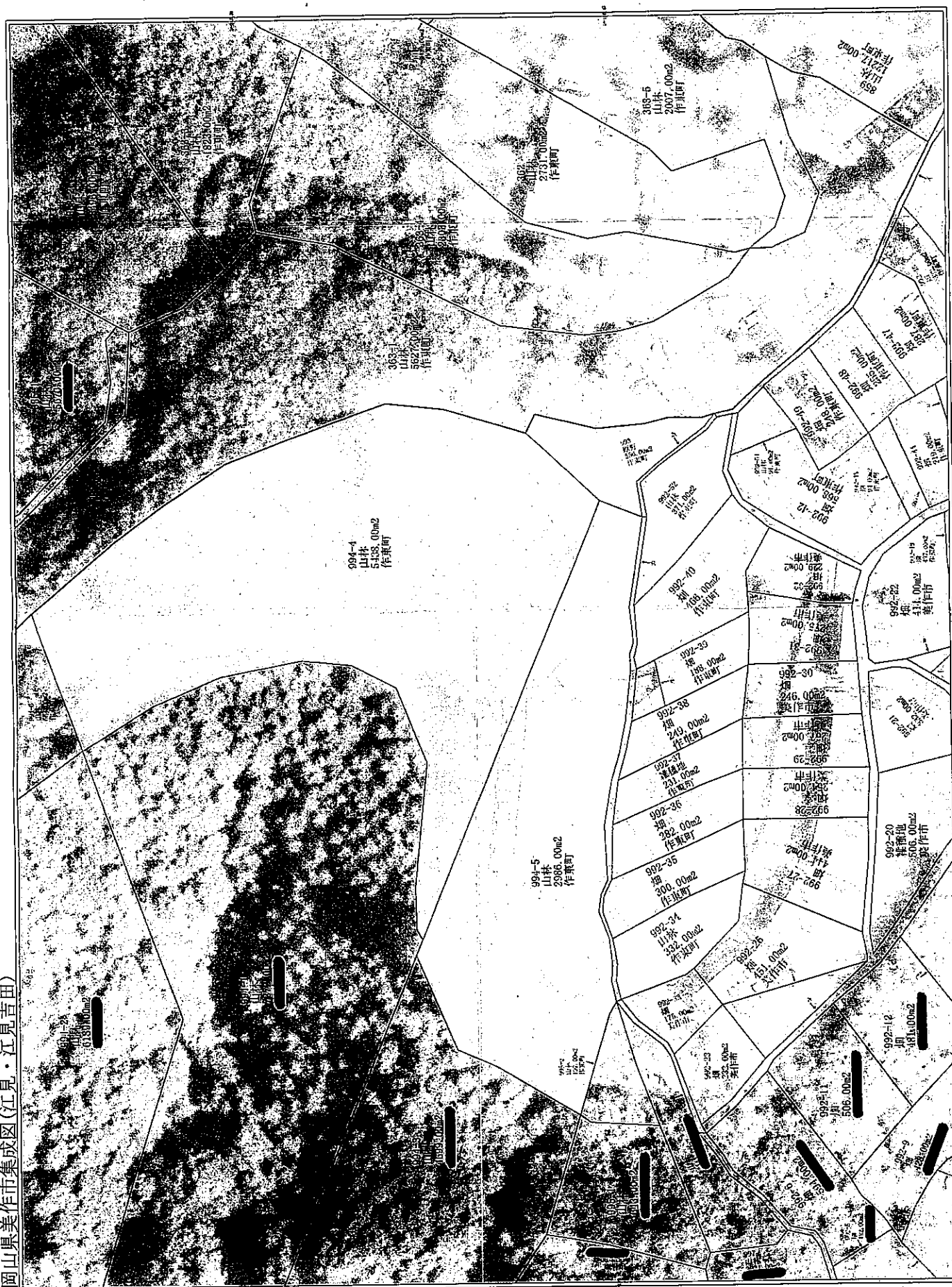
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



公用

岡山県美作市集成図(江見・江見吉田)



作成日付: 令和 8年 5月29日

1:750

この図面は資料用紙には使用できません。  
この図面は外装資料につき、印刷上の誤りや不具合がある場合があります。

