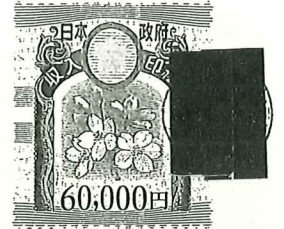


不動産売買契約書



兵庫県淡路市



不 動 産 売 買 契 約 書

売主 淡路市（以下「甲」という。）と買主 株式会社パソナグループ（以下「乙」という。）との間において、土地（工作物等土地の定着物を全て含む。）の売買に関し、次の条項により契約を締結する。

（総 則）

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。

（売買の成立及び売買代金）

第2条 甲は、次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

（登記上の不動産の表示）

所 在	地 番	地 目	地 積 (㎡)
兵庫県淡路市岩屋字鶴崎	2 9 4 2 番 4 2	雑種地	7 8 7
兵庫県淡路市岩屋字鶴崎	2 9 4 2 番 4 3	雑種地	8, 3 3 0

2 本件土地の売買代金（以下「売買代金」という。）は、金120,000,000円とする。

3 乙は、前項の売買代金を甲が発行する納入通知書により一括して甲が指定する日（以下「支払期日」という。）までに支払うものとする。

（契約保証金）

第3条 本件土地の売買に関する契約保証金は、金100,000,000円とする。

2 乙は、前項の契約保証金を、この契約の締結と同時に、甲が発行する納入通知書により、甲が指定する金融機関に支払わなければならない。

3 応募保証金を納付しているときは、これを契約保証金の一部又は全部として充当することができる。

4 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

5 第1項に定める契約保証金は、これを売買代金の一部として充当することができる。

（遅延利息）

第4条 乙は、売買代金を支払期日までに支払わなかったときは、支払期日の翌日から支払の日までの期間の日数に応じ、当該売買代金の未払額に年10.75パーセントの割合を乗じて計算した金額に相当する遅延利息を、甲が発行する納入通知書により、甲が指定する金融機関に支払わなければならない。

2 前項に規定する年当たりの割合は、^{じゅんねん}閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合

とする。

(所有権の移転及び移転登記)

第5条 本件土地の所有権は、乙が売買代金及び前条に定める遅延利息（以下これらを「売買代金等」という。）を完納したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、売買代金等の完納と引換えに、乙に対し、本件土地の所有権移転登記に必要な一切の書類を交付するものとする。

3 所有権移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(土地の引渡し)

第6条 甲は、前条第1項の規定により本件土地の所有権が乙に移転したときに、現状有姿のまま引き渡すものとする。

(危険負担等)

第7条 乙は、この契約（仮契約を含む。）の締結の日以後、前条の土地を引き渡すまでにおいて、本件土地が甲の責めに帰することのできない事由により、滅失し、又は毀損しても、甲に対して、損害賠償の請求及び契約解除の請求をすることができないものとする。

(契約不適合責任)

第8条 乙は、民法（明治29年法律第89号）、商法（明治32年法律第48号）及びこの契約の他の条項にかかわらず、引き渡された本件土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、売買代金減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(用途指定等)

第9条 乙は、この契約の本契約の締結日（以下「契約締結日」という。）から5年を経過する日（第4項の規定により甲がその変更を承認したときは、当該変更後の日。以下「指定期日」という。）までに必要な工事を完了し、本件土地を「淡路警察署隣接市有地土地利用事業募集要項」に記載する本件土地の売却条件等に基づき、申込時に提出した提案趣意書、土地利用計画書及び事業計画書に記載された用途（同項の規定により甲がその変更を承認したときは、当該変更後の用途。以下「指定用途」という。）に供さなければならない。

2 乙は、契約締結日から10年を経過するまでの間（以下「指定期間」という。）、指定用途に供さなければならない。

3 乙は、指定期間中、甲の承認を得ないで、本件土地を指定用途以外の用途（指定用途に供するための工事を行う場合を除く。）に供してはならない。

4 乙は、やむを得ない事情により指定期日又は指定用途を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする理由を付して書面により甲に申し出て、その承認を得なければならない。

5 乙は、指定期間の経過後においても指定用途の内容に則した利用に努めるものとする。

(権利の設定等の制限)

第10条 乙は、指定期間中、甲の承認を得ないで本件土地に地上権、賃借権、使用貸借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし、又は本件土地について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。ただし、乙が指定用途に係る投資のために抵当権を設定するとき、土地利用計画書及び事業計画書で予定されているときその他甲の書面による承認を得たときは、この限りでない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第11条 乙は、本件土地を淡路市暴力団排除条例（平成25年淡路市条例第9号）第2条各号に定め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等公序良俗に反する用に使用してはならない。

2 乙は、本件土地の所有権を第三者に移転するときは、当該第三者に対して前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、その義務に反する使用をさせてはならない。

(風俗営業等の禁止)

第12条 乙は、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項に定める風俗営業及び同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならない。

2 乙は、本件土地の所有権を第三者に移転するときは、当該第三者に対して前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、その義務に反する使用をさせてはならない。

(廃棄物の処理及び清掃に関する法律に係る事業の禁止)

第13条 乙は、本件土地を廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に係る産業廃棄物処理業及び一般廃棄物処理業の事業の用に使用してはならない。

2 乙は、本件土地の所有権を第三者に移転するときは、当該第三者に対して前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、その義務に反する使用をさせてはならない。

(実地調査等)

第14条 乙は、開発許可、建築確認その他の諸手続をしようとするときは、あらかじめ建築計画の概要を示す書類を甲に提出しなければならない。

2 甲は、第9条から前条までに定める義務に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

3 乙は、甲から要求があるときは、本件土地について第9条から前条までに定める義務に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて本件土地の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

4 乙は、正当な理由なく前3項に定める調査を拒み、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15条 乙は、第9条から第13条まで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、甲に対して違約金を支払わなければならない。

(1) 第9条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、又は指定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、売買代金の100分の10に相当する額

(2) 第9条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途以外の用途に供したとき、第10条に定める義務に違反して権利の設定若しくは所有権の移転をしたとき、又は第11条から第13条までに定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額

2 乙は、正当な理由なく前条第4項に定める義務に違反して実地調査等を拒み、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ことにより甲に損害を与えたときは、甲に対し、

売買代金の100分の10に相当する違約金を支払わなければならない。

3 前2項の違約金は、第19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。

(買戻し)

第16条 甲は、乙が第9条から第13条までに定める義務に違反したときは、本件土地を無条件で買戻すことができるものとする。

2 前項に定める買戻しができる期間は、契約締結日から10年を経過する日までの間とする。

3 第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には、利息を付さない。

4 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

5 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った遅延利息及び違約金並びに乙が本件土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(契約の解除)

第17条 甲及び乙は、相手方がこの契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告の上、この契約を解除することができる。

2 次の各号のいずれかに該当するときは、甲は、催告を要しないで直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 乙が、土地の引渡し前に解散したとき。

(2) 乙が、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは競売を受け、又は破産、清算、会社整理、会社更生若しくは民事再生を申し立て、若しくは受けたとき。

(3) 乙が第9条から第13条までに定める義務に違反したとき。

(4) 乙に偽りその他不正な行為があったとき。

(5) 乙がその他この契約に違反したとき。

3 第1項に定める解除権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には、利息を付さない。

(原状回復の義務等)

第18条 甲が第16条に定める買戻権又は前条に定める解除権を行使したときは、乙は、自己の費用と責任において、本件土地を原状に回復し、本件土地及び所有権を甲が指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に復することを必要としないと認めるときは、この限りでない。

2 甲は、乙が前項に定める本件土地の返還に応じないときは、甲が乙に代わり必要な措置を講じ、その費用を乙に請求するものとし、乙は、甲が指定する期日までに支払わなければならない。

3 乙は、第1項の規定により本件土地を返還するときは、甲が指定する期日までに、本件土地の所有権移転登記に必要な一切の書類を甲に提出しなければならない。

4 前条の規定によりこの契約を解除したときの手続は、全て甲の指示によって行うものとし、その手続に要する費用は、乙の負担とする。

(損害賠償)

第19条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないために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。なお、乙に損害があっても、乙は甲に対してその損害の賠償を請求することができない。

(返還金の相殺)

第20条 甲は、第16条第1項の規定による買戻権の行使又は第17条の規定による解除権の行使により、売買代金を返還する場合において、乙が第15条に定める違約金又は前条に定める損害賠償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。

(公租公課)

第21条 本件土地に対して賦課される公租公課で、乙を義務者として課されるものについては、乙の負担とする。

(有益費等の請求権の放棄)

第22条 乙は、第17条の規定によりこの契約を解除されたときは、本件土地に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費その他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(契約費用等)

第23条 この契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第24条 乙は、契約締結日から、十分な注意をもって本件土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するとともに、万一紛争を生じたときは、全て乙の負担と責任において解決しなければならない。

2 乙は、契約締結日から、近隣住民や地元関係団体等からの要望等に対し、誠意をもって協議に応じなければならない。

(届出の義務)

第25条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を甲に届け出なければならない。

(1) 解散したとき。

(2) 仮差押え、仮処分、強制執行若しくは競売を受け、又は破産、清算、会社整理、会社更生若しくは民事再生を申し立て、若しくは受けたとき。

(3) 施設等の建設に着手したとき、及び完成したとき、並びに供用を開始したとき。

(4) 名称、代表者又は住所若しくは主たる事務所の所在地を変更したとき。

(管轄裁判所)

第26条 この契約から生じる一切の訴えについては、本件土地の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第27条 この契約において疑義が生じたときは、甲乙協議の上、必要な事項を定めるものとする。

(特約条項)

第28条 この契約における特約条項は、次のとおりとする。

(1) 乙は、海岸保全施設管理者として、本件土地に含まれる海岸保全施設(護岸)を適正に維持管理しなければならない。従って、海岸法(昭和31年法律第101号)第14条で定める基準に適合するよう、海岸管理者の指導のもとで海岸保全施設(護岸)の復旧を行うとともに、海岸保全施設の適正な維持管理に努めることを前提とした上で、本件土地の活用を行うこと。

(2) 海岸保全施設(護岸)は、築造後約50年が経過する中で、浸食による損壊の著しい箇所があるが、現状有姿での引渡しとなること。また、護岸崩壊部に設置している消波ブロック及

び袋詰め玉石及び角型じゃかご（以下、「消波ブロック等」という。）についても、これらを残置した状態で引渡しすることとし、乙の負担により撤去等、適切に処分すること。

ただし、消波ブロックについては、本件土地周辺海域への移設を可とするが、移設工事に必要な海岸管理者等関係機関との協議及び諸手続についても、護岸復旧工事に合わせて乙の責任において行うこと。

(3) 本件土地の一部は、海岸保全区域に含まれるため、同区域内において開発を行う場合は、海岸法第8条の規定に基づき、海岸管理者の許可が必要となること。

(4) 乙が行う海岸保全施設（護岸）の復旧工事等については、神戸海上保安部、海岸管理者、関係漁業協同組合等の関係機関との協議及び工事の実施に必要な許可申請等の諸手続を行うとともに、海岸法第13条第1項本文の規定に基づき、工事の設計及び実施計画について、海岸管理者の承認を受けて実施すること。

なお、その復旧に係る構造等については、海岸法第14条に規定する技術上の基準を満たすものであること。また、両端の接合部の復旧と構造の連続性を考慮した工法とすること。

(5) 本件土地の周辺海域は、漁業法（昭和24年法律第267号）第6条に規定する漁業権が設定されているため、排水、船舶の接岸その他の開発行為で当該海域を利用する場合には、当該漁業権を有する者の同意を要すること。

(6) 乙は、海岸保全施設（護岸）の復旧と適正な維持管理において、自らが負うべき責任を明確にするため、本件土地の引渡し後に、淡路島岩屋漁業協同組合との間で、漁業権の保全等に関して協定等を締結すること。

(7) 本件土地の引渡し後に海岸保全施設の崩壊等、乙の責任に帰すべき事由による事故又は漁業活動に損害を及ぼした場合は、甲及び海岸管理者に対して何らの異議申立てや費用請求をすることなく、自らの責任と費用負担により解決すること。

(8) 乙は、隣接土地所有者等の関係者に対して事業計画等の説明を行い、理解を得ることに努めた上で工事着手すること。

(9) 本件土地の南側に隣接する土地（淡路市岩屋2942番33）については、甲が淡路交通安全協会等に貸付けているため、その者の利用の妨げとならないように配慮すること。

なお、本件土地の雨水排水処理については、隣接する土地（淡路市岩屋2942番33及び同番44）の雨水処理を含む排水計画とすること。

(10) 本件土地の国道沿いで隣接する市有地（淡路市岩屋2942番44）は、淡路交通安全協会への上下水道の各配管が埋設されているため売却対象としていないが、当該地を甲から有償で借り受けて、当該配管に支障の無い範囲において、本件土地との一体的な利用を可とする。

なお、この場合において、甲は、乙と別途貸付契約を締結する。

(11) 本件土地は、中学校や警察等が隣接することから、乙は、施設の配置及び高さについて、それぞれの施設の景観に配慮したものとすること。

(12) 本件土地に西側で隣接する「岩屋中学校前バス停留所」については、周辺住民等の利用状況及び利便性等に鑑み、移設等は行わず、現状の位置を維持すること。

また、当該バス停留所附近の横断歩道についても同様とする。

（本契約の確定）

第29条 この契約について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号及び

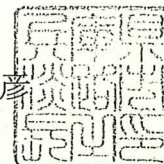
議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（平成17年淡路市条例第55号）第3条の規定により、淡路市議会の議決を経た後本契約を締結する。この場合において、この契約書は、同法第234条第5項の規定に基づく契約書となるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 5 年 11 月 17 日

甲 所在地 兵庫県淡路市生穂新島8番地

氏 名 淡路市長 門 康 彦



乙 所在地 東京都千代田区丸の内一丁目5番1号

株式会社 パナソニックグループ

氏 名 代表取締役 南部 靖之



議会の議決があったことを了知し、本契約の締結を確認した。

令和 年 月 日

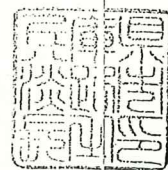
甲 所在地 兵庫県淡路市生穂新島8番地

氏 名 淡路市長 門 康 彦

乙 所在地

氏 名

実印



答 申 第 7 7 号

令和5年11月7日

淡 路 市 長 門 康 彦 様

淡路市プロポーザル候補者選定審議

会 長 仲 野 廣



プロポーザル方式による候補者の選定について（答申）

令和5年7月26日付け、諮問第77号で諮問のありました標記の事項について、審議した結果を下記のとおり答申いたします。

記

- 1 事 案 名 淡路警察署隣接市有地土地利用事業 事業者選定
- 2 選 定 結 果 最優秀候補者 株式会社パソナグループ
- 3 答 申 理 由 出席委員の価格点及び土地利用計画等の評価点の合計が審査基準を十分に満たしていることから「株式会社パソナグループ」を最優秀候補者とする。
- 4 付 帯 理 由 本事業の遂行にあたり、経営規模が妥当で企画力及び技術力に優れており、雇用の創出等の地域活性化に大きく貢献することが期待できることから、「株式会社パソナグループ」が適当であると認める。

