

(案)

## 県有財産売買契約書

売主茨城県（以下「甲」という。）と買主（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。

(目的)

第1条 甲は、その所有する次の県有財産（以下「本件土地」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

所在	地番	地目	面積 (㎡)
水戸市見川町字沓掛	2563 番 610	宅地	1,998.63
水戸市見川町字沓掛	2563 番 612	公衆用道路	399.40
水戸市見川町字沓掛	2563 番 1316	宅地	2.01
水戸市見川町字沓掛	2563 番 1318	宅地	0.68
水戸市見川町字沓掛	2563 番 1319	宅地	0.23
水戸市見川町字沓掛	2563 番 1320	宅地	0.22
水戸市見川町字沓掛	2563 番 1322	公衆用道路	0.50

(売払代金)

第2条 本件土地の売払代金（以下「売払代金」という。）は、金 円とする。

2 乙は、売払代金から次条第1項の契約保証金を除いた金額を、甲の発行する納入通知書により、一括して甲が指定する期日（以下「指定期日」という。）までに、茨城県指定金融機関に納入するものとする。

(契約保証金)

第3条 乙は、契約保証金として金 円を、この契約の締結と同時に、甲の指示する手続により納付するものとする。

2 前項の契約保証金は、第18条第1項に規定する違約金及び第21条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

3 第1項の契約保証金には、利子を付さないものとする。

4 甲は、乙が指定期日までに前条第2項に規定する金額を完納したときは、第1項の契約保証金を売払代金に充当するものとする。

5 乙が指定期日までに前条第2項に規定する金額を完納しないとき又は甲が指定期日までに第19条の規定によりこの契約を解除したときは、第1項の契約保証金は、甲に帰属するものとする。

(遅延利息)

第4条 乙は、第2条第2項に規定する金額を指定期日までに完納しない場合には、指定期日の翌日から納入の日までの日数に応じ、未納金額に茨城県財務規則（平成5年茨城県規則第15号）第162条第1項に規定する率を乗じて計算した金額を遅延利息として甲に納入しなければならない。

(所有権移転時期)

第5条 本件土地の所有権移転の時期は、乙が、第2条第2項に規定する金額を完納した時とする。

(登記の囑託)

第6条 乙は、前条の規定により本件土地の所有権が移転した後遅滞なく、甲に対し所有権移転の登記を請求するものとし、甲は、その請求により速やかに所有権移転の登記を囑託するものとする。この場合において、これに要する登録免許税その他登記に要する経費は、乙の負担とする。

(本件土地の引渡し)

第7条 甲は、第5条の規定により本件土地の所有権が乙に移転した後速やかに、本件土地を乙に引き渡すものとする。

- 2 前項の規定による引渡しは、甲の定める引渡書を乙に交付することにより行うものとする。
- 3 乙は、本件土地の引渡しを受けたときは、直ちに甲の定める受領書を甲に提出するものとする。

(登記完了証等の交付)

第8条 乙は、甲から本件土地の所有権移転に係る登記完了証及び登記識別情報の交付を受けたときは、直ちに甲の定める受領書を甲に提出するものとする。

(危険負担)

第9条 この契約の締結後本件土地の引渡し前において、本件土地が乙の責めに帰すべき理由により滅失し、又は毀損した場合は、その損失は乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第10条 甲は、本件土地を現状のまま乙に引き渡すものとし、その詳細は、別添の物件調書によるものとする。

- 2 甲は、第7条第1項の引渡し後に本件土地がこの契約の内容に適合しないものであることが判明したときは、当該引渡しの日から2年間に限り、民法（明治29年法律第89号）第566条に規定する担保の責任を負うものとする。

(位置指定道路の指定及び築造の義務)

第11条 乙は、2563番612並びに同番1316、1318、1319、1320及び1322の土地（以下「2563番612ほか5筆の土地」という。）について、次の各号に定める義務を負う。

- (1) 水戸市の定めるところにより、同市と位置指定道路の築造及び指定に係る事前協議を行うこと。

- (2) 水戸市の定めるところにより、同市に対する位置指定道路の指定の申請を行うこと。
  - (3) 水戸市の定めるところにより、位置指定道路の築造を行うこと。
  - (4) 前号の位置指定道路の築造の後、水戸市の定めるところにより、同市から位置指定道路の指定を受けること。
- 2 前項の乙の義務は、次の各号に規定する事項をもって履行されたものとする。
- (1) 2563 番 612 ほか5筆の土地について、建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 10 条第 1 項の規定に基づく位置指定道路の指定をした旨の水戸市の公告の写しを甲に提出すること
  - (2) 2563 番 612 ほか5筆の土地において道路が築造されたことを甲が確認したこと。
- 3 乙は、第 1 項の乙の義務の履行が完了する前に本件土地を第三者に譲渡する場合は、当該第三者に対して、同項に定める乙の義務を承継させるものとする。当該第三者が本件土地の所有権を当該第三者以外の第三者に譲渡する場合も、同様とする。この場合においては、前項の規定を準用する。

（隣接地のための通行等を認める義務）

- 第 12 条 乙は、2563 番 612 ほか5筆の土地について、2563 番 612 ほか5筆の土地に接道する土地の所有者（以下「丙」という。）並びに 2563 番 10 並びに同番 621、622、631、912、913 及び 611 の土地の居住者による 2563 番 612 ほか5筆の土地の無償での通行（車両による通行を含む。以下同じ。）、並びに丙及び当該居住者以外の者で正当な用務を有する者による 2563 番 612 ほか5筆の土地の無償での通行を認める義務を負う。
- 2 乙は、2563 番 10 並びに同番 621、622、631、912、913 及び 611 の土地のために、2563 番 612 ほか5筆の土地に存する給水・排水管及び都市ガス管を、丙並びに 2563 番 10 並びに同番 621、622、631、912、913 及び 611 の土地の居住者が、無償で利用することを認める義務を負う。
- 3 乙は、本件土地を第三者に譲渡する場合は、当該第三者に対して、前 2 項に定める乙の義務を承継させるものとする。当該第三者が本件土地の所有権を当該第三者以外の第三者に譲渡する場合も、同様とする。

（隣接地権者との覚書の締結義務）

- 第 13 条 乙は、2563 番 612 ほか5筆の土地について、丙と、第 11 条第 1 項の乙の義務に関する覚書を締結する義務を負うものとする。
- 2 前項の覚書には、次の各号に定める乙の義務について規定するものとする。
- (1) 乙が、水戸市の定めるところにより同市と位置指定道路の築造及び指定に係る事前協議を行うこと。
  - (2) 乙が、水戸市の定めるところにより、同市に対する位置指定道路の申請を行うこと。
  - (3) 乙が、水戸市の定めるところにより位置指定道路の築造を行うこと。
  - (4) 乙が、前号の位置指定道路の築造後、水戸市の定めるところにより、同市から位置指定道路の指定を受けること。
- 3 前 2 項の規定は、第 11 条第 3 項前段の場合について準用する。この場合において、第 1 項中「丙」とあるのは「乙及び丙」と、「乙の義務」とあるのは「当該第三者の義務」と、前項中「乙」とあるのは「当該第三者」とそれぞれ読み替えるものとする。

第14条 乙は、2563番612ほか5筆の土地について、丙と、第12条の乙の義務に関する覚書を締結する義務を負うものとする。

2 前項の覚書には、次の各号に定める乙の義務について規定するものとする。

(1) 丙並びに2563番10並びに同番621、622、631、912、913及び611の土地の居住者による2563番612ほか5筆の土地の無償での通行、並びに丙及び当該居住者以外の者で正当な用務を有する者による2563番612ほか5筆の土地の無償での通行を乙が認めること。

(2) 2563番10並びに同番621、622、631、912、913及び611の土地のために、2563番612ほか5筆の土地に存する給水・排水管及び都市ガスを、丙並びに2563番10並びに同番621、622、631、912、913及び611の土地の居住者が、無償で利用することを乙が認めること。

3 前2項の規定は、第12条第3項前段の場合について準用する。この場合において、第1項中「丙」とあるのは「乙及び丙」と、「乙の義務」とあるのは「当該第三者の義務」と、前項中「乙」とあるのは「当該第三者」とそれぞれ読み替えるものとする。

(買戻し)

第15条 乙が、第11条に規定する義務に違反したときは、甲は、乙が支払った売払代金及び契約の費用を返還して、本件土地を買い戻すことができるものとする。この場合において、当該返還金には利子を付さないものとする。

2 前項の買戻権の存続期間は、契約締結の日から起算して10年間とする。ただし、当該存続期間内であっても、前項の買戻権は、第11条第2項に規定する履行がされたときは、消滅するものとする。

3 第1項の買戻しの登記は、第6条の所有権移転登記と同時にを行うものとし、これに要する費用は、乙の負担とする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第16条 乙は、この契約締結の日から5年間、本件土地を茨城県暴力団排除条例（平成22年茨城県条例第36号。以下「暴力団排除条例」という。）第2条第5号に規定する暴力団事務所その他これに類するものの用に供し、又は供させてはならない。

2 乙は、この契約締結の日から5年間、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、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、又は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、若しくは本件土地を第三者に貸与してはならない。

(実地調査等)

第17条 甲は、前条に規定す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、本件土地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、本件土地の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく第1項の規定による実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項の規定による報告を怠ってはならない。

(違約金)

第18条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、違約金として当該各号に定める金額を、甲の定めるところにより甲に支払わなければならない。

- (1) 第16条の規定に違反したとき 金 円 (売払代金の3割)
- (2) 前条第3項の規定に違反したとき 金 円 (売払代金の1割)

2 前項の違約金は、第21条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙がこの契約に定める義務(次項において単に「義務」という。)を履行しないときは、相当の期間を定めて催告し、その期間内に履行されないときは、契約を解除することができるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告を要せずこの契約を解除することができるものとする。

- (1) 義務の全部の履行が不能であるとき。
- (2) 義務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (3) 義務の一部の履行が不能である場合又は義務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみではこの契約の目的を達することができないとき。
- (4) 暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)、同条第2号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)又は次に掲げる者であると判明したとき。
  - ア 暴力団員が、事業主又は役員となっている者
  - イ 暴力団員以外の者が代表取締役を務めているが、実質的には暴力団員がその運営を支配している者
  - ウ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用している者
  - エ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約、資材、原材料等の購入契約等を締結している者
  - オ 暴力団又は暴力団員に経済上の利益や便宜を供与している者
  - カ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難されるべき関係を有している者

(5) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)に基づく処分の対象となっている団体又はその構成員であると判明したとき。

(6) 第16条の規定に違反したとき。

(7) 前各号に掲げるときのほか、乙が義務の履行をせず、甲が前項の催告をしてもこの契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

(乙の原状回復義務等)

第20条 乙は、甲が第15条第1項の規定により本件土地を買い戻し、又は前条の規定によりこの契約を解除したときは、甲の指定する期日までに、乙の負担において本件土地を原状に回復して甲に返還するものとする。

2 甲は、乙が前項の義務を履行しないときは、乙に代わり本件土地を原状に回復することができる。この場合において、乙は、甲が原状回復に要した費用を甲に支払うものとする。

3 乙は、第1項の規定により本件土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに本件土地の所有権移転登記の承諾書を甲に提出するものとする。

(損害賠償)

第21条 乙は、甲が第15条第1項の規定により本件土地を買い戻し、又は第19条の規定によりこの契約を解除した場合において、甲に損害を与えたときは、甲の定める損害賠償金を甲に支払うものとする。

(有益費等請求権の放棄)

第22条 乙は、甲が第15条第1項の規定により本件土地を買い戻し、又は第19条の規定によりこの契約を解除した場合において、本件土地に投じた有益費、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。

(返還金)

第23条 甲は、この契約を解除したときは、収納済みの売払代金を乙に返還するものとする。この場合において、当該返還金には、利子を付さないものとする。

(契約費用の負担)

第24条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(信義則)

第25条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約に定める事項を履行するものとする。

(疑義の決定)

第26条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第27条 この契約に関し、甲又は乙が訴訟等を提起するときは、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

令和8年(2026年) 月 日

茨城県水戸市笠原町978番6

甲

茨城県知事 大井川 和彦

乙