

箱根老人ホームに係る県有財産の
譲渡先募集要項

県有財産売買契約書（案）

令和5年4月

県有財産売買契約書

神奈川県知事 ○○ ○○（以下「甲」という。）と○○ ○○（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、その所有する別表物件目録記載の県有財産（以下「売買物件」という。）を乙へ売り渡し、乙はこれを買受ける。

（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、神奈川県財務規則（昭和29年神奈川県規則第5号）第25条に定める契約保証金として第2条に定める売買代金の1割に相当する金額を、この契約締結の日までに甲の発行する納付書により神奈川県指定金融機関等において納入するものとする。

- 2 前項の契約保証金は、第23条に定める損害賠償金の額又はその一部としないものとする。
- 3 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。
- 4 乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、第1項の契約保証金は甲に帰属するものとする。

（売買代金の納入）

第4条 乙は、第2条に定める売買代金と第3条の規定により納付した契約保証金との差額（以下「差額」という。）を、第11条に定める特別養護老人ホーム等に係る老人福祉法第15条第4項に規定する設置認可を申請する日までに甲の発行する納入通知書により神奈川県指定金融機関等において納入するものとする。

2 甲は、乙が差額を納入したときは、契約保証金を売買代金に充当する。

(遅延違約金)

第5条 乙は、前条第1項に定める売買代金の納入を遅延したときは、納入期限の翌日から納入した日までの日数に応じ、当該納入金額につき年2.5パーセントの割合で計算した額の遅延違約金を甲の発行する納入通知書によりその指定する期日までに神奈川県指定金融機関等において納入するものとする。

(所有権移転時期)

第6条 売買物件の所有権移転時期は、乙が第2条に定める売買代金を完納したとき又は第11条に定める特別養護老人ホーム等の運営事業を開始する日のいずれか遅い日とする。ただし、前条により遅延違約金が賦課された場合には、その遅延違約金を完納したときとする。

(登記の嘱託)

第7条 乙は前条により売買物件の所有権が移転した後、甲に対し土地の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所有権移転の登記を所轄法務局に嘱託するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する登録免許税は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第8条 甲は、第6条により所有権が移転した後、売買物件を現況のまま乙に引き渡すものとする。

(危険負担)

第9条 乙は、売買物件が、この契約締結後引渡しまでの間に、甲の責めに帰することができない事由により、滅失又は毀損した場合には、甲に対して売買代金の減免、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 10 条 乙は、この契約締結後、売買物件に土壌汚染、地中埋設物、面積の不足その他契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、甲に対して、売買物件の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完、売買代金の減免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。

(用途の指定等)

第 11 条 乙は、甲が認める場合を除き、売買物件を第 6 条により所有権が移転した日から 10 年間（以下「指定期間」という。）、特別養護老人ホーム及び（介護予防）短期入所生活介護運営事業（以下「指定用途」という。）に供するものとし、その他の用途に供してはならない。ただし、これに付加する介護保険関連事業を行うことは妨げない。

- 2 乙は、第 6 条により所有権が移転した後 3 年以内に、職員宿舎の土地に存する老朽化した建物を除却しなければならない。
- 3 前項について、やむを得ない事由により、甲と協議し、甲の書面による承認を得た場合はこの限りでない。

(指定用途の変更等の承認)

第 12 条 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合において、指定用途の変更を必要とするときは、甲と協議し、甲の書面による承認を受けなければならない。

- (1) 不可抗力又は過失によって売買物件がき損し、引き続き指定用途に供することが著しく困難又は不可能となった場合
- (2) 社会経済情勢の著しい変動、代替施設の設置等により、売買物件を引き続き指定用途に供することが困難又は不適切となった場合

(指定用途に供すべき期間中の第三者への譲渡の禁止)

第 13 条 乙は、指定期間が満了するまでは、甲が認める場合を除き、売買物件の全部又は一部の所有権を第三者に移転してはならない。

(指定用途に供していること及び第三者への譲渡をしていないことの定期報告)

第 14 条 乙は、指定期間が満了するまでの毎年、当該年の 4 月 1 日時点の用途及び所有者について、別紙により、同年 4 月 30 日までに甲へ提出しなければならない。ただし、令和 6 年を除く。

(買戻しの特約)

第 15 条 甲は、乙が第 11 条第 1 項若しくは第 2 項、第 13 条又は第 19 条に定める義務に違反したときは、売買物件の買戻しをすることができる。

2 前項に定める買戻しの期間は、指定期間とする。

(買戻しの登記)

第 16 条 乙は、甲が前条の規定に基づき、期間を 10 年とする買戻権及び次条に定める特約事項を登記することに同意するものとする。

2 甲は、第 7 条第 1 項の所有権移転の登記と同時に前項に定める買戻しの登記を所轄法務局に嘱託するものとする。

(買戻権の行使)

第 17 条 甲は、第 15 条第 1 項に定める買戻権を行使するときは、収納済の売買代金を乙に返還するものとする。ただし、この場合利息は付さないものとする。

2 甲に売買物件を返還するための費用は、乙が負担するものとする。

3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が負担した契約の費用は返還しないものとする。

4 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った遅延違約金、違約金及び乙が売買物件に支出した有益費、必要費その他一切の費用は償還しないものとする。

(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。

2 甲は、警察本部からの通知に基づき、次の各号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) 乙が、神奈川県暴力団排除条例(平成 22 年神奈川県条例第 75 号。以下、本条及び次条において、「条例」という。)第 2 条第 5 号に定める暴力団経営支配法人等と認められたとき。

(2) 乙が、条例第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反したと認められたとき。

(3) 乙又は乙の役員等(役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有する者と認められる者を含む。)又は支店若しくは営業所(常時業務の契約を締結する事務所をいう。)の代表者をいう。)が、条例第 2 条第 4 号に規定する暴力団員等と密接な関係を有していると認められたとき。

3 前 2 項の場合において、解除により乙に損害が生じても、甲はその損害の賠償の責を負わないものとする。

(条例の遵守及び用途制限等)

第 19 条 乙は、条例を遵守し、この契約の締結日から 10 年間、本売買物件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その他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、本売買物件について地上権、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てはならない。

(実地調査等)

第 20 条 甲は、この契約の履行状況を確認するため、随時実地を調査し、又は

乙に対して所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 乙は、正当な理由がなくて前項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項の報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(指定用途供用義務等違反及び実地調査拒否等に対する措置)

第 21 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、売買代金の 10 分の 1 に相当する金額を違約金として乙に請求することができる。なお、当該違約金は、第 23 条に定める損害賠償の額又はその一部としないものとする。

- (1) 第 11 条第 1 項に定める義務に違反して指定期間中に、指定用途に供しなくなったとき又は指定用途以外の用途に供したとき。
- (2) 第 11 条第 2 項に定める義務に違反して工事に着手しなかったとき。
- (3) 第 13 条の規定に違反したとき。
- (4) 第 18 条第 1 項又は第 2 項の規定により、甲に契約を解除されたとき。
- (5) 第 19 条の規定に違反したとき。
- (6) 前条第 2 項の規定に違反して正当な理由がなくて同条第 1 項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は同項の報告若しくは資料の提出を怠ったとき。

(暴力団等からの不当介入排除)

第 22 条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲に報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力などをしなければならない。

(損害賠償)

第 23 条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため、甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を、甲が指定する期日までに、損害賠償として甲に支払うものとする。

(有益費等請求権の放棄)

第 24 条 乙は、この契約を解除された場合において、売買契約に要した費用及び売買物件に支出した有益費、必要費又は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。

2 この契約の解除により、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責を負わない。

(返還金及び利息)

第 25 条 甲は、この契約を解除したときは、収納済の売買代金を乙に返還するものとする。ただし、この場合利息は付さないものとする。

(乙の原状回復義務)

第 26 条 乙は、甲が第 15 条第 1 項の規定により買戻権を行使したとき又は第 18 条第 1 項若しくは第 2 項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（第 6 条に定める所有権移転時に土地に存する建物、工作物及び立木等を撤去後の更地の状態）に回復（抵当権の抹消を含む）して返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復させる必要がないと認めたものは、この限りでない。

2 乙は、売買物件の滅失又は毀損により、売買物件を現状に回復して返還することができないときは、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及びその評価に要した費用を甲に支払わなければならない。

3 前項に該当するときは、甲は、収納済の売買代金から前項の減損額に相当する金額及びその評価に要した費用を控除して、売買代金を返還することができる。

4 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。

(住所等の変更届出)

第 27 条 乙は、指定期間が満了するまでは、所在地又は代表者に変更があった

とき及び事業者構成等に大幅な変動が生じたときは、速やかにそれを証する文書を添付して書面により甲に届け出るものとする。

(印紙税の負担)

第 28 条 この契約の締結に必要な印紙税は、乙の負担とする。

(信義誠実の義務)

第 29 条 甲乙両者は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行するものとする。

(近隣住民等への配慮)

第 30 条 乙は、売買物件の引渡し以降においては、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ものとする。

(法令等の規制の遵守)

第 31 条 乙は、売買物件の法令等の規制を熟知の上、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(疑義の決定等)

第 32 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事項については、甲乙協議のうえ別に定めるものとする。

(管轄裁判所)

第 33 条 この契約について、訴訟等が生じたときは、甲の所在地を管轄区域とする横浜地方裁判所を第一審の裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本契約書を 2 通作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 横浜市中区日本大通 1

神奈川県知事 ●● ●● 印

乙 所在地 ●●

法人名 ●●

代表者名 ●● ●● 印

(別表物件目録)

1 土地 地積合計 6,603.85 m²

(1) 入所棟

	所在	地番	地積	地目
1	足柄下郡箱根町宮城野	58-20	866.00 m ²	山林
2	足柄下郡箱根町宮城野	53-2	280.00 m ²	山林
3	足柄下郡箱根町宮城野	58-9	1,586.00 m ²	山林
4	足柄下郡箱根町宮城野	58-18	710.00 m ²	山林
5	足柄下郡箱根町宮城野	53-3	786.00 m ²	山林
6	足柄下郡箱根町宮城野	58-19	555.00 m ²	保安林※
7	足柄下郡箱根町宮城野	61	938.00 m ²	山林
合計			5,721.00 m ²	

※は、県西地域県政総合センターが国に保安林解除の手続きを行う予定である。

(2) 職員宿舎

	所在	地番	地積	地目
1	足柄下郡箱根町宮城野	167-3	882.85 m ²	宅地

(備考) 上記所在地に存する甲が所有する工作物、立木等一式を含む。

2 建物 延床面積合計 4,680.45 m²

(1) 入所棟

	建物名称	構造	延床面積	建築年月日
1	入所棟	鉄筋コンクリート造 3階建	3,910.01 m ²	H7.10.2
2	プロパン庫	鉄骨造	12.90 m ²	H7.10.2
3	ゴミ置場	鉄骨造	10.84 m ²	H7.10.2
合計			3,933.75 m ²	

(2) 職員宿舎

	建物名称	構造	延床面積	建築年月日
1	職員宿舎	鉄筋コンクリート造 4階建	741.36 m ²	S46.10.1
2	プロパン庫(職員宿舎用)	コンクリートブロッ ク造	5.34 m ²	S46.10.1
合計			746.70 m ²	

(別紙)

令和 年 月 日

神奈川県知事 ●●●● 殿

住所 ●
名称 ●
代表者名 ●
連絡先 ●

令和●年●月●日付で締結した県有財産売買契約書第 14 条に基づき、令和●年 4 月 1 日時点の当該物件の用途及び所有者について、以下のとおり報告します。

1 対象物件

所在地		
契約締結日	令和 年 月 日	
引渡日	令和 年 月 日	
用途	特別養護老人ホーム、(介護予防)短期入所生活介護(及び●●)を運営	
用途に関わる運営状況(人数)	特別養護老人ホーム入所者数	人
	(介護予防)短期入所生活介護利用者数	人
	●●利用者数	人
所有者	●●●●	

2 添付資料

- 現況がわかる写真(外見・看板・内装等、現在の用途がわかるもの)
- 土地及び建物の全部事項証明書(証明日が報告時点以降のもの)