

県有財産売買仮契約書（案）¹

売渡人愛知県（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）
とは、次の条項により県有財産の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲、乙両者は、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、次に表示する物件（以下「売買物件」という。）を次条の売買代金で乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

所 在	地 番	地 目	登記面積（㎡）	実測面積（㎡）
愛知県愛知郡東郷町 大字諸輪字上鉾	68	宅地	83,386.29	83,386.29
愛知県愛知郡東郷町 大字諸輪字北木戸西	48-118	宅地	42,178.71	42,172.27

2 乙は、前項に定める数量をもって契約数量とすることを了承するものとし、後日、同数量と実測により得られた数量とに差異が生じた場合でも、売買代金の減額等一切の異議を申し立てないものとする。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金●●●●円とする。

（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、納期限は令和●年●月●日とする。

2 乙は、前項の納期限までに売買代金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。

3 乙は、第12条第2項第4号に定める形質変更時要届出区域の指定が全部解除されるまでは、売買代金の納入義務を負わないものとする。

¹ 本契約書案は標準例であり、買受人が事業者グループやSPCの場合等、状況に応じて各条項が変更・追加となることがあります。

（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、当該売買代金に対して、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2.5パーセント¹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、この契約の締結までに、甲の発行する歳入歳出外現金納付書により、契約保証金●●●●円²を甲に納付しなければならない。契約保証金に利息は付さないものとし、契約保証金は売買代金の一部に充当する。

2 この契約の締結後、売買物件の所有権が乙に移転するまでに、甲が第21条、第22条又は第24条によりこの契約を解除した場合、契約保証金は乙に返還されず甲に帰属するものとする。なお、本項に基づく甲への契約保証金の帰属は、この契約の他の条項又は民法（明治29年法律第89号）その他の法令等により甲に与えられる救済とは別個独立のものであり、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（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ものとする。

（登記の嘱託）

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の嘱託を請求し、甲はその請求により遅滞なく所轄法務局に所有権移転登記を嘱託するものとする。なお、売買物件の所有権の移転登記その他に要する費用は、乙の負担とする。

（売買物件の引渡し）

第10条 甲及び乙は、売買物件の所有権が乙に移転した後、甲及び乙が定める日に売買物件の所在する場所において甲及び乙立会の上、引渡しを行い、受渡証書を相互に取り交

¹ 契約時には、変更となる場合があります。

² 第3条の売買代金の100分の10以上

わすものとする。

（危険負担）

第11条 この契約の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、この契約の履行が不可能となったときは、甲及び乙は双方書面により通知して、この契約の解除を請求することができる。また、乙は、この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 甲は、売買物件の引渡し前に、前項の事由によって当該物件が損傷し、修補に過大な費用を要する状態になった場合であっても、修補が可能であるときは、当該損傷の発生から60日以内に乙に対して修補の意向を通知することにより、売買物件を修補して乙に引き渡すことができるものとする。この場合、当該甲による通知期限が経過するまでは乙は解除の通知を行うことができないものとし、修補行為によって引渡しが本契約に定める引渡しの時を超えても、乙は、甲に対し、その引渡しの延期について異議を述べることはできない。

3 売買物件の引渡し前に、第一項の事由によって当該物件が損傷した場合であっても、修補が不能又は修補に過大な費用を要する状態に至らない場合には、甲は当該物件を修補する義務を負わず現状有姿で乙に引き渡すものとし、乙は当該損傷を理由として本契約を解除することはできないものとする。

4 第1項の請求により、この契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの契約保証金及び売買代金を無利息で速やかに返還するものとする。

（契約不適合）

第12条 甲は、売買物件を現状有姿で引き渡すものとし、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（地中埋設物を含む。以下「契約不適合」という。）であったとしても、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、損害賠償請求又はこの契約の解除をすることができない。

2 乙は、この契約の締結に当たって、以下の事項を容認し、これらの事項に対して甲に何らの請求を行うことはできないものとする。なお、疑義を避けるために付言すると、第1号に係る更正登記が完了しているか否かにかかわらず、乙は、第4条第1項に定める納期限に従い、売買代金の全額を甲に支払う義務を負う。

- (1) 売買物件の敷地について、令和 7 年度中に更正登記を完了させる予定であること。
なお、売買物件の一部敷地境界において公図上隣接地地番が特定できない箇所及び登記はされているものの位置が特定できない近接・隣接地が存在するが、所有権者との境界確認及び道路境界に関する道路管理者との協議は完了している。
- (2) この契約の締結時点において売買物件内に存在する既存の建物、工作物の処理については別紙[1]に定めるとおりとすること。建物、建築物を撤去する場合、撤去後の整地は、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可等に基づき実施、完了した状態となる予定であること。上記のほか、別紙[1]に含まれない植栽、残置物及び地下埋設物については残置とすること。
- (3) 売買物件内にある上鉾池には、売買物件外の水田を耕作するための慣行水利権が設定されていること。
- (4) 令和 6 年度に甲が実施した調査で、調査対象箇所193地点のうち実験実習棟 2 地点においてカドミウムが、本館棟 1 地点において砒素が、土壌溶出量基準を超過していることが確認されたこと。このことから、この契約の締結時において、調査により基準を超過した区域が土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づく、「形質変更時要届出区域」（令和 7 年 3 月14日付愛知県告示第120号）に指定されていること。
- (5) 売買物件は市街化調整区域に指定されていること。
- (6) 甲が令和 7 年 4 月30日付けで公表した、「愛知県総合教育センター跡地売却に向けた公募型プロポーザル募集要項」に記載の事項その他の甲が乙に対して開示済みの事項

（用途の指定）

第13条 乙は、売買物件を、甲及び乙の間で令和●年●月●日付けで締結した愛知県総合教育センター跡地売却に係る基本協定（以下「基本協定」という。）に定める「●●」の用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。なお、指定用途は、市街化調整区域内地区計画ガイドライン（令和 5 年12月 愛知県都市・交通局）のV-1指針（5）イに掲げるもの（ただし（イ）物流施設、（エ）日本標準産業分類に掲げる大分類1－学術研究、専門・技術サービス業 中分類7 1－学術・開発研究機関に属する施設を除く。）であり、かつ、準工業地域において建築することができる建築物の範囲内であることを必要条件とする。

2 乙は、甲の承認を得ないで、指定用途を変更してはならない。

(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、売買物件の引渡しの日から10年を経過する日までの間（ただし、売買物件の引渡しの日から指定用途に供することを開始した日の前日までの期間を除く。）、引き続き指定用途に供さなければならない。

4 乙が売買物件を指定用途に供しているか否かについては、甲及び乙が、利活用計画（基本協定に定める利活用計画をいう。）を踏まえ、別途協議の上で取り決めた基準によるものとする。

(権利設定等の禁止)

第15条 乙は、売買物件について、引渡しの日から10年を経過する日までは、甲の承認を得ないで、次の各号に定める行為をしてはならない。

(1) 売買物件に、第三者のために、抵当権、質権、譲渡担保権その他の担保権を設定すること。

(2) 売買物件に、第三者のために、地上権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を設定すること。

(3) 売買物件の所有権を第三者に移転すること（合併、会社分割又は事業譲渡による移転を含む。）。

2 乙は、前項柱書本文の規定に基づき、甲の承認を得て、同項各号に掲げる行為をする場合には、当該各号に定める第三者（以下、本条において「譲受人等」という。）にこの契約の各条項と同等以上の義務を負担させるものとし、譲受人等に当該義務を遵守させなければならない。

(既存建物・工作物の扱い)

第16条 甲は、売買物件の所有権の移転と同時に、次の各号（詳細は別紙[1]の2.「残置となる工作物等」のとおり。）に定める既存の建物・工作物を、乙に無償で譲渡し、乙は、これに応じなければならない。

(1) 雨水排水管及び敷地外への放流施設（町道愛知池線下の横断暗渠を含む。）

(2) その他敷地の保安の理由等により甲が残置する杭、設備等

(水利権の継承)

第17条 乙は、甲が、平成21年6月25日付で東郷町及び諸輪区と締結した上鉾池の水利用に関する覚書（以下「覚書」という。）に定める事項を、売買物件の引渡し後から継承しなければならない。

2 前項に定める継承は、甲、乙、東郷町及び諸輪区間において、乙が覚書における甲の地位を継承する旨の変更覚書を締結する方法その他甲が適当と認める方法によるものとする。

(行政財産使用許可による設置物の継続使用)

第18条 乙は、売買物件内に存する行政財産使用許可による設置物のうち、次の各号に定めるものについて、売買物件の引渡し以後も設置者が継続使用することを認めるものとする。

- (1) 電柱数1本（設置者：中部電力パワーグリッド株式会社天白営業所）
- (2) 支線数5本（設置者：中部電力パワーグリッド株式会社天白営業所）
- (3) 中部電力パワーグリッド柱への共架1本（設置者：西日本電信電話株式会社名古屋支店）
- (4) 支線数1本（設置者：西日本電信電話株式会社名古屋支店）
- (5) 道路法面用地124.62㎡（設置者：東郷町）
- (6) 導水管1本（設置者：愛知県）

(実地調査等)

第19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。

(違約金)

第20条 乙は、次の各号に定めるときは、甲がこの契約を解除するか否かにかかわらず、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。なお、本条に定める違約金該当事由が基本協定による違約金該当事由と重複するときは、甲はいずれか一方を選択して違約金を支払わせるものとし、乙が当該違約金を支払った場合は、甲が選択しなかった違約金請求権は消滅する。

- (1) 第13条、第14条、第15条、第16条、第17条第1項又は第18条に定める義務に違反し

たとき。

金●●●●円¹

(2) 前条第2項に定める義務に違反したとき。

金●●●●円²

2 前項の違約金は、第24条第2項及び第27条に定める損害賠償等に係る損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第21条 甲は、乙がこの契約及び基本協定に定める義務を履行しないとき、売払申請書その他乙が甲に提出する書類に虚偽の記載があったとき、又は基本協定が終了したときは、この契約を解除することができる。

2 甲は、前項の規定により本契約を解除したときは、これによって生じた甲の損害の賠償を乙に請求することができる。

3 甲は、第1項の規定により本契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責を負わないものとする。

(談合その他不正行為に係る解除)

第22条 甲は、乙がこの契約に関して、次の各号のいずれかに該当したときは、契約を解除することができるものとし、このため乙に損害が生じても、甲は、その責を負わないものとする。

(1) 公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第7条第1項若しくは第2項（第8条の2第2項及び第20条第2項において準用する場合を含む。）、第8条の2第1項若しくは第3項、第17条の2又は第20条第1項の規定による命令（以下「排除措置命令」という。）を行い、当該排除措置命令が確定したとき。

(2) 公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして独占禁止法第7条の2第1項（第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）及び第7条の9第1項の規定による課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合

¹ 第3条に定める売買代金の10分の3に相当する額

² 第3条に定める売買代金の10分の1に相当する額

を含む。))。

- (3) 公正取引委員会が、乙に独占的状态があったとして独占禁止法第8条の4第1項の規定による命令(以下「競争回復措置命令」という。)を行い、当該競争回復措置命令が確定したとき。
 - (4) 乙(法人にあっては、その役員又は使用人を含む。)の刑法(明治40年法律第45号)第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。
 - (5) 乙(法人にあっては、その役員又は使用人を含む。)の刑法第198条の規定による刑が確定したとき。
- 2 乙が共同企業体である場合における前項の規定については、その代表者又は構成員が同項各号のいずれかに該当した場合に適用する。

(談合その他不正行為に係る賠償金の支払い)

第23条 乙は、前条第1項各号のいずれかに該当するときは、甲がこの契約を解除するか否かにかかわらず、賠償金として、売買代金の10分の2に相当する額を甲が指定する期限までに支払わなければならない。乙が契約を履行した後も同様とする。ただし、前条第1項第1号から第3号までのうち、排除措置命令、納付命令又は競争回復措置命令の対象となる行為が、独占禁止法第2条第9項に基づく不公正な取引方法(昭和57年6月18日公正取引委員会告示第15号)第6項に規定する不当廉売である場合その他甲が特に認める場合は、この限りでない。

- 2 乙は、前条第1項第4号に該当し、かつ、次の各号に掲げる場合のいずれかに該当したときは、前項の規定にかかわらず、売買代金の10分の3に相当する額を支払わなければならない。
- (1) 前条第1項第2号に規定する確定した納付命令について、独占禁止法第7条の3の規定の適用があるとき。
 - (2) 前条第1項第4号に規定する刑に係る確定判決において、乙が違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。
 - (3) 乙が甲に談合その他の不正行為を行っていない旨の誓約書を提出しているとき。

- 3 前2項の規定にかかわらず、甲は、甲に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金の額を超える場合においては、乙に対しその超過分につき賠償を請求することができる。

- 4 前各項の場合において、乙が共同企業体であるときは、代表者又は構成員は、賠償金を連帯して甲に支払わなければならない。乙が既に共同企業体を解散しているときは、代表者であった者又は構成員であった者についても、同様とする。

（暴力団等排除に係る解除）

第24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経営又は運営に実質的に関与している者、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その他経営又は運営に実質的に関与している者、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その他経営又は運営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）に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対法第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）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) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団員若しくは暴力団関係者（以下「暴力団員等」という。）若しくは暴力団の威力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。
 - (3) 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。
 - (4) 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。
 - (5) 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 甲は、前項の規定によりこの契約を解除したときは、これによって生じた甲の損害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たことにより、乙に損害が生じても、その責を負わないものとする。

（妨害等に対する報告義務等）

第25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、又はその要求の方法、態様若しくは程度が社会的に正当なものと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26条 乙は、甲が第21条、第22条及び第24条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21条、第22条及び第24条の規定により解除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21条、第22条及び第24条の規定により解除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27条 甲は、乙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28条 甲は、第26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20条に定める違約金、第24条第2項及び第27条に定める損害賠償金、又は基本協定に基づく違約金若しくは損害賠償金を支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺することができる。

（免責）

第29条 甲は、乙による売買物件に係る開発許可及び建築許可の取得のために合理的な協力を行うものとするが、乙が開発許可若しくは建築許可を取得できず又はその取得に時間を要したとしても一切の責任を負わないものとする。

(契約の効力)

第30条 本契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号及び甲の条例等に基づき、売買物件の売却に係る愛知県議会の議決があるまでは仮契約であり、当該議決があったことを停止条件として効力を生ずるものとする。

2 前項により本契約の効力が発生した場合、甲は、速やかにその旨を乙に通知する。

(契約の費用)

第31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、全て乙の負担とする。

(疑義等の決定)

第32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33条 この契約に関する一切の紛争は、名古屋地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(書面による承認)

第34条 乙は、本契約の定めるところにより、甲の承認を必要とする行為をしようとするときは、行為の内容及び行為の理由等を詳細に記載した書面を、甲に提出しなければならない。

(条文以上)

この契約の証として本書 2 通を作成し、甲、乙それぞれ 1 通を保管する。

年 月 日

甲 名古屋市中区三の丸三丁目 1 番 2 号

愛 知 県

代表者 愛知県知事 氏 名 

乙 構成員（代表法人）

住 所

氏 名

〔 名 称 及 び
代表者氏名〕



構成員

住 所

氏 名

〔 名 称 及 び
代表者氏名〕



別紙 1 既存建物、工作物の処理

1. 引渡しまでに甲の責任と負担で撤去する予定の建物、工作物

- ・ 建築物（杭を含む）

本館	講堂	実験実習棟	教育情報棟
教育相談棟（旧 特殊教育棟）	宿泊棟	屋外便所	

- ・ 外構

駐車場	アプローチデッ キ	渡りデッキ	舗装
植栽帯	通路	ブロック	擁壁

- ・ インフラ設備

上水道管	污水配管	浄化槽	ガス管
電気埋設管	受変電設備	防水用水槽	電話線
各種メーター等			

2. 残置となる工作物等

- ・ 雨水排水管及び敷地外への放流施設（町道愛知池線下の横断暗渠※を含む。）
- ・ その他敷地の保安の理由等により甲が残置する杭、設備等

※ 甲が令和 7 年 4 月 30 日付けで公表した、愛知県総合教育センター跡地売却に向けた公募型プロポーザル募集要項」3（5）イに係る別紙資料（別紙 9（「6_排水計画平面図」、「53_構造図」、「No.なし_平面図」）参照。なお、別紙 9 に示す事項以外の詳細は不明のため、必要な場合は引渡し後に乙の負担で調査を実施すること。放流施設の一部は、現在所有・管理区分が不明であるため、調査結果に基づき県及び町と協議が必要となります。