

(案)

【資料7】

## 公有財産売買契約書

### 1 物件の表示

所在	地番	地目	実測地積 (㎡)
札幌市白石区本郷通3丁目北	1番1	宅地	17,697.90 ㎡

### 2 契約金額及び支払方法

	支払期限	金額
A 売買代金		円
B 契約保証金	本契約締結前までに納付する。	円
C 差し引き金額(A-B)	令和〇年〇月〇日	円

### 3 その他約定事項

	内容
所有権移転・引渡し	上記Cを完納したときに、行われたものとする。
契約に必要な費用	買主が収入印紙代 〇円 を負担する。
登記に必要な費用	買主が登録免許税を納付する。

### 4 契約不適合責任

	内容
契約不適合責任	買主は、売買物件の引渡し以後、売買物件に種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態があるところを発見しても、売主に対して追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

札幌市（以下「売主」という。）と〇〇（以下「買主」という。）とは、公有財産の売買について、次の条項により契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 売主及び買主は、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 売主は、標記物件（以下「売買物件」という。）を買主に売り渡し、これを買主は、所在及び面積を確認して売主から買い受ける。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金〇円とする。

2 買主は、前項の売買代金から次条第1項の契約保証金を差し引いた金〇円を、売主の発行する納入通知書により令和〇年〇月〇日までに一括納入しなければならない。

（契約保証金）

第4条 買主は、契約締結までに契約保証金として、金〇円（売買代金の10%）を売主に支払うものとする。

2 売主は、買主が前条第2項に規定する義務を履行したときに、契約保証金の全部を売買代金の一部に充当する。

3 売主は、買主が前条第2項に規定する義務を履行しなかったときに、契約保証金の全部を売主に帰属させる。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

第5条 売買物件の所有権は、買主が売買代金（指定期限までに売買代金を納入しない場合にあつては、第18条第1項第3号に規定する違約金を含む。）を完納したとき、売主から買主へ移転する。

2 前項の規定により所有権が移転したとき、同時に売買物件の現況での引渡しが行われたものとする。

（従物の帰属）

第6条 売買物件に従属する樹木・管理用柵・残置物等は、売買物件の引渡し時から買主に帰属する。

（登記の嘱託）

第7条 売主は、第5条第1項の規定により売買物件の所有権が移転したときは、買主の請求により、速やかに所有権移転の登記を嘱託するものとする。

2 前項の登記の嘱託に要する費用は、買主の負担とする。

（危険負担）

第8条 本契約締結の時から第5条第2項に規定する引渡しの時までにおいて、売買物件が天災地変その他の売主又は買主のいずれの責め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、本契約の履行が不可能となったときは、売主及び買主は書面により通知して、本契約を解除することができる。この場合、買主は、本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 売主は、売買物件の引渡し前に、前項の事由によって売買物件が損傷した場合であっても、修補す

【資料7】

ることにより本契約の履行が可能であるときは、売主は、売買物件を修補して買主に引き渡すことができるものとする。この場合、買主は、売買物件の修補が完了するまでの間、売買代金の支払いを拒むことができる。

3 第1項によって、本契約が解除された場合、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息で速やかに返還するものとする。

(竣工期限等)

第9条 買主は、令和〇年〇月〇日までに、公募提案型売却の応募時に提出した事業計画書（以下「計画書」という。）に示した工事を竣工させなければならない。

2 買主は、やむを得ず前項に定める期限までに竣工できない場合は、その理由及び新たな期限を書面により申し出て、同項に定める期限までに売主の承諾を得なければならない。

3 前項の承諾を得られた場合において、買主は、売主の承諾した期限までに竣工しなければならない。

(特約条項)

第10条 買主は、売買物件が売買契約書添付の物件説明書（別紙）に記載の内容であることを了承したうえで、売買物件を買い受けるものとする。

(契約不適合責任)

第11条 買主は、第5条第2項に規定する引渡しの日以後、売買物件に種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態があるところを発見しても、売主に対し追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができないものとする。

(土地利用指定及び期間)

第12条 買主は、第5条第2項に規定する引渡しの日から10年間（以下「指定期間」という。）は、計画書の内容に従い、売買物件を利用しなければならない。

2 買主は、建築確認等の諸手続きの前に、建築計画の概要と計画書の整合性についてあらかじめ売主の確認を受けなければならない。また、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の規定による確認済証及び同法第7条第5項の規定による検査済証の交付を受けたときは、それらの写しを売主に提出するものとする。

3 買主は、指定期間内に事業実施上などの理由で計画書の内容を変更する必要がある場合は、売主の承諾を得なければならない。

(所有権移転等の制限)

第13条 買主は、指定期間内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。ただし、計画書において予定されていた場合又はやむを得ない理由によりあらかじめ書面により申し出て売主の承諾を受けた場合は、この限りではない。

(1) 売買物件及び売買物件の土地に建築する建物の所有権を第三者に移転又は設定しないこと。

(2) 売買物件及び売買物件の土地に建築する建物に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃貸借その他使用及び収益を目的とする権利を設定しないこと。

(3) 売買物件の土地に建築する建物を区分所有権の目的としないこと。

(報告義務)

第14条 買主は、指定期間内において、計画書の内容に基づく土地利用等の継続に影響を与える事実が生じた場合には、書面により売主に報告しなければならない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第15条 買主は、売買物件を札幌市暴力団の排除の推進に関する条例（平成25年条例第6号。以下「暴排条例」という。）第2条第1項第1号に規定す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 買主は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止義務を承継させるものとし、当該第三者に対して同項の定め反する使用をさせてはならない。

3 買主は、前項の第三者が売買物件の所有権を移転する場合にも同様に、前2項の内容を転得者に承継することを義務付けなければならない。

4 買主は、売買物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第1項の定め反する使用をさせてはならない。この場合において、買主は、同項の使用の禁止を免れるものではない。

5 買主は、前項の第三者が新たな第三者に売買物件を使用させる場合も同様に、第1項及び前項の内容を遵守させなければならない。

(風俗営業等の禁止)

第16条 買主は、売買物件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条に規定する営業その他これに類する業の用に供してはならない。

2 買主は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止義務を承継させるものとし、当該第三者に対して同項の定め反する使用をさせてはならない。

3 買主は、売買物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第1項の定め反する使用をさせてはならない。この場合において、買主は、同項の使用の禁止を免れるものではない。

(実地調査等)

第17条 売主は、指定期間内において、第12条、第13条、第15条又は第16条に規定する内容について必要があると認めるときは、買主に対し履行の状況を確認するために質問し、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。

2 買主は、指定期間内において、売主から要求があるときは、第12条、第13条、第15条又は第16条に規定する内容について、その事実を証する書類その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を直ちに売主に報告しなければならない。

3 買主は、指定期間内において、正当な理由なく前2項の規定による調査を拒み、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18条 買主は、次の各号に規定する事由が生じたときは、それぞれ当該各号に規定する金額を違約金として売主に支払わなければならない。

【資料7】

- (1) 第12条、第13条、第15条又は第16条に規定する義務に違反したときは、売買代金の30パーセントに相当する金額
  - (2) 第9条又は第17条に規定する義務に違反したときは、売買代金の10パーセントに相当する金額
  - (3) 第3条第2項に規定する義務を履行せず指定する期限後に納める場合は、当該期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、その未納入額につき年14.6パーセントの利率で計算した金額
- 2 前項の違約金は、第23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。

(契約の解除)

第19条 売主は、買主が次の各号のいずれかに該当する場合は、催告せず、この契約を解除することができる。

- (1) この契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 暴排条例第2条第1項第1号に規定する暴力団その他の反社会的団体に該当することが判明したとき。

(買戻し特約及び特約登記)

第20条 売主は、買主が第12条、第13条、第15条又は第16条に規定す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ものとする。

- 2 前項の規定により買戻しをすることができる期間は、指定期間とする。
- 3 買主は、前2項に定める買戻しの特約について、登記することを承諾するものとし、特約登記に必要な書類を売主に提出しなければならない。
- 4 指定期間が経過したとき、売主は、買主の請求により前項の特約事項の抹消登記を嘱託するものとし、その登記に要する費用は買主の負担とする。

(返還金等)

第21条 売主は、この契約を解除したときは、買主が支払った契約保証金は返還しない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、契約保証金は買主に返還する。

- (1) 売主の責めに帰する事由により契約を解除するとき。
  - (2) 第8条第1項の規定により契約を解除するとき。
- 2 売主は、この契約を解除したときは、既に受領済みの売買代金を買主に返還するものとする。ただし、当該返還金には利息を付さないものとする。
  - 3 売主は、この契約を解除したときは、買主の負担した契約の費用は返還しない。
  - 4 売主は、この契約を解除したときは、買主が支払った違約金及び買主が売買物件に投じた必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(原状回復及び返還)

第22条 買主は、売主が第19条の規定によりこの契約を解除したとき又は第20条第1項の規定により売買物件を買い戻したときは、売主の指示するところにより、売買物件を引渡し時の状態に回復したうえで、売主に返還しなければならない。ただし、売主が引渡し時の状態に回復することが適当

でないと認めるときは、この限りではない。

2 前項の場合において、買主は、滅失その他の事由により売買物件の全部又は一部を返還することができないときは、その損害賠償として売主の定める金額の支払いをもって返還に代えることができる。

3 買主は、売買物件を売主に返還するときは、売主の指定する期日までに売買物件（契約締結後に売買物件の土地に建築した建物等の存在を原因として第1項ただし書きを適用する場合は、それらの建物等を含む。）の所有権移転登記の承諾書を売主に提出し、その登記に要する費用を負担しなければならない。

（損害賠償）

第23条 売主は、買主が本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、買主に請求することができるものとする。

（返還金の相殺）

第24条 売主は、第21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、買主が第18条に規定する違約金、第22条第2項又は前条に規定する損害賠償金を売主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ものとする。

（契約締結の費用）

第25条 この契約の締結に要する費用は、買主の負担とする。

（相隣関係等）

第26条 買主は、売買物件の引渡し以後においては、十分な注意をもって売買物件を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意するとともに、万一紛争が生じた場合には、全て買主の負担と責任において解決しなければならない。

2 買主は、事業に着手するにあたって、近隣住民や地元関係団体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。

（管轄裁判所）

第27条 この契約について訴訟等が生じたときは、売主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。

（契約に定めのない事項）

第28条 この契約に疑義が生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、売主及び買主が協議のうえ定める。

この契約を証するため、本書を2通作成し、売主及び買主が記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

売主 札幌市中央区北1条西2丁目

札幌市

代表者 市長 秋元 克広

印

買主 住 所

氏 名

印

## 物件説明書

最低売却価格	2,030,000,000 円
--------	-----------------

物件の表示	所在	地番	地目	公簿面積	実測面積
	札幌市白石区本郷通3丁目北	1番1	宅地	17,697.90 m <sup>2</sup>	17,697.90 m <sup>2</sup>

区域区分	市街化区域				
計画道路	なし				
区画整理	なし				
開発許可	1,000 m <sup>2</sup> 以上の開発行為は札幌市長の許可が必要				
用途地域	近隣商業地域				
建ぺい率	80%				
容積率	200%				
高度地区	33m 高度地区				
その他	景観計画区域、第三種小売店舗地区、集合型居住誘導区域、準防火地域、緑保全創出地域（居住系市街地）、1号市街地				
接面道路	南西側	東札幌本郷線	舗装済・歩道有	幅員	15.00～16.50m
	北西側	南郷線	舗装済・歩道有	幅員	11.00m
	北東側	白石町本郷界線	舗装済・歩道有	幅員	11.00m

公共供給施設	種類	接面道路の状況	主な問合先	
	電気	配線 有	北海道電力(株) 道央支社	
ガス	配管 有	北海道ガス(株) お客様センター		0570-00-8800
上水道	配管 有	札幌市水道局給水部南部配水管理課		011-812-7300
下水道	配管 有	札幌市下水道河川局事業推進部排水指導課		011-818-3422

公共施設等までの距離	公共施設等		距離
	白石区役所（白石区南郷通1丁目南）		約1km
	南郷小学校（白石区本郷通4丁目南）		約450m
	白石中学校（白石区本郷通6丁目南）		約750m
	地下鉄白石駅（白石区南郷通1丁目南ほか）		約1km
	白石バスターミナル（白石区東札幌2条6丁目）		約1.1km

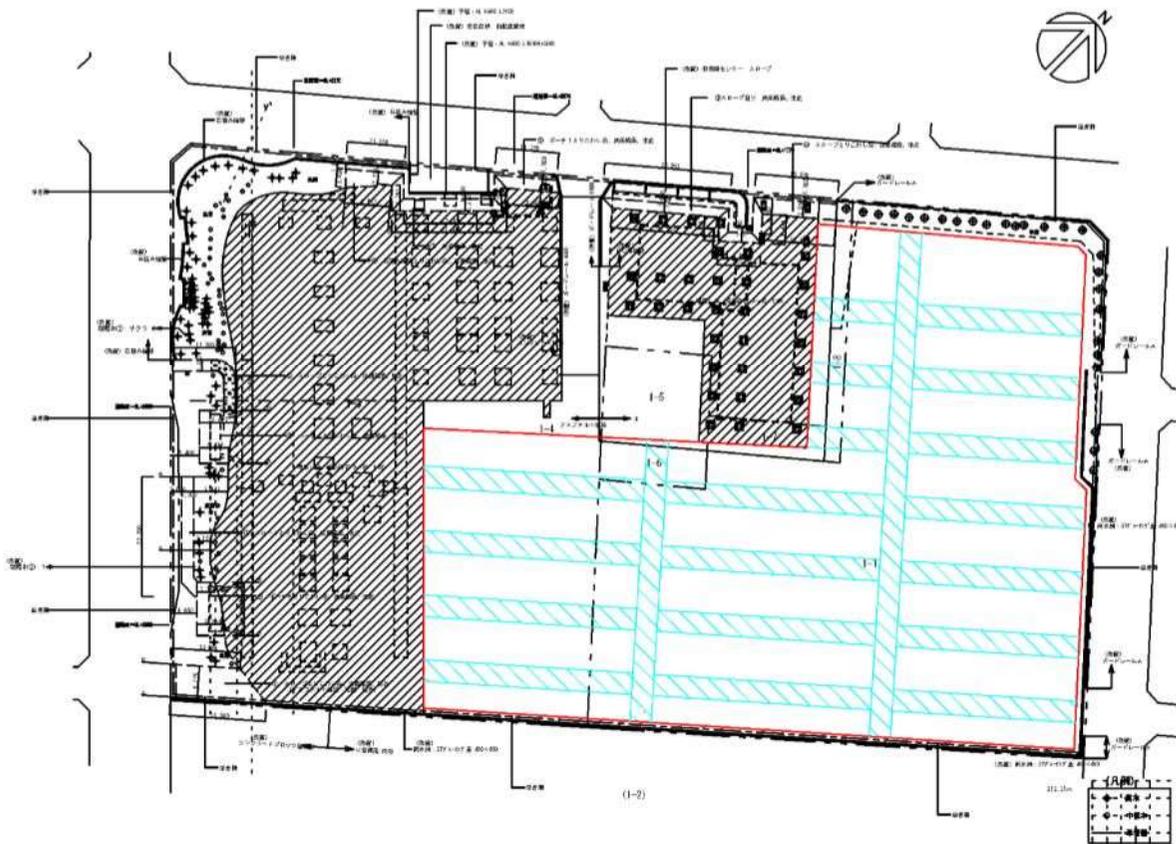
- ・売買物件は、昭和40年代から白石区役所等の行政施設として利用され、平成30年に建物を解体撤去しています。
- ・登記簿等による地歴調査（過去の土地利用の調査）では、土壌汚染を疑う施設等の立地は確認されなかったため、土壌汚染の調査は行っていません。
- ・売買物件の一部は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」（S558遺跡）に該当しているため、土木工事等の施工に当たっては、調整協議書及び文化財保護法第93条に基づく届出を土木工事着工の60日前までに提出してください。また、施工に際し、市民文化局文化財課（埋蔵文化財センター）職員が立会し、埋蔵文化財の状況等を確認しますので、日程等を打合せの上、着工してください。詳細は、事前に札幌市埋蔵文化財センターへご相談ください。なお、試掘調査及び工事立会の結果、保存すべき重要な遺構は発見されていません。

【埋蔵文化財】（札幌市ホームページ）

<https://www.city.sapporo.jp/kankobunka/maibun/toriatukai/houzouti.html>

- ・売買物件は、別添1に示す範囲について、令和元年に地下埋設物調査（深さ1.5mの筋堀り調査）を実施し、発見された埋設物は除去していますが、取り残し等があっても売主では当該埋設物の撤去を行いません。
- ・売買物件には残置物があります。地上部の残置物の主なものについては、別添2のとおりです。なお、資料と現況が異なる場合は現況優先とします。また、売主は当該残置物の撤去を行いません。
- ・売買物件は引渡し日現在の現状引渡しとします。また、引渡し後、上記残置物については必要に応じて撤去するなど買主の負担と責任において対処することとします。
- ・売買物件（南東側）の側溝の一部（別添2-1～3の(10)）がUR住宅側に越境しています。側溝を残存させる場合は、隣地所有者である売主と、側溝の取り扱いに関する確認書を交わしていただきます（内容については売買契約後要協議）。また、側溝を撤去する場合は、撤去方法等について、隣地所有者である売主と協議が必要です。
- ・売買物件には、歩道との接面付近等に一部インターロッキングブロックやカラーアスファルトが敷設されていますが、現状のまま引き渡します。
- ・売買物件には一部高低差があります。

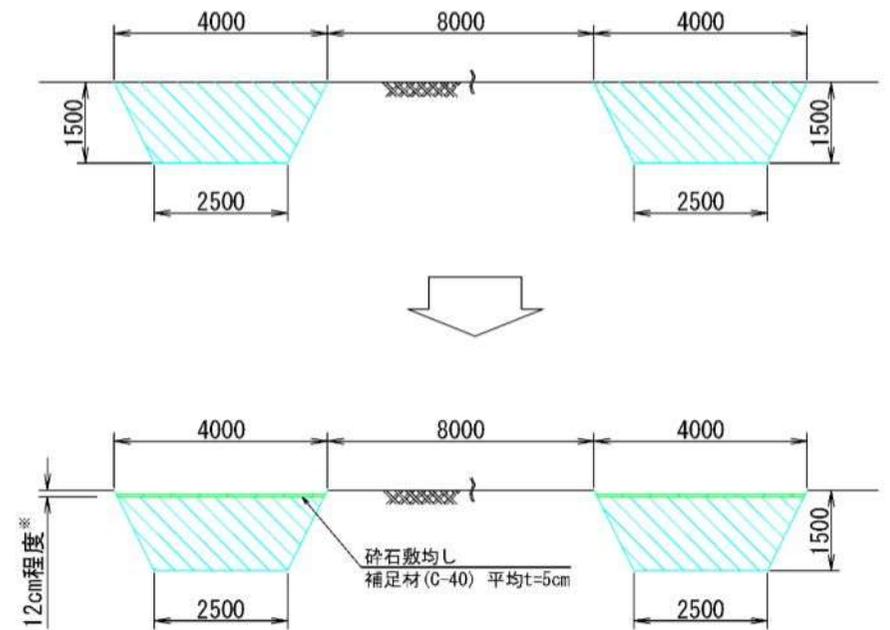
平面図 S=1:500



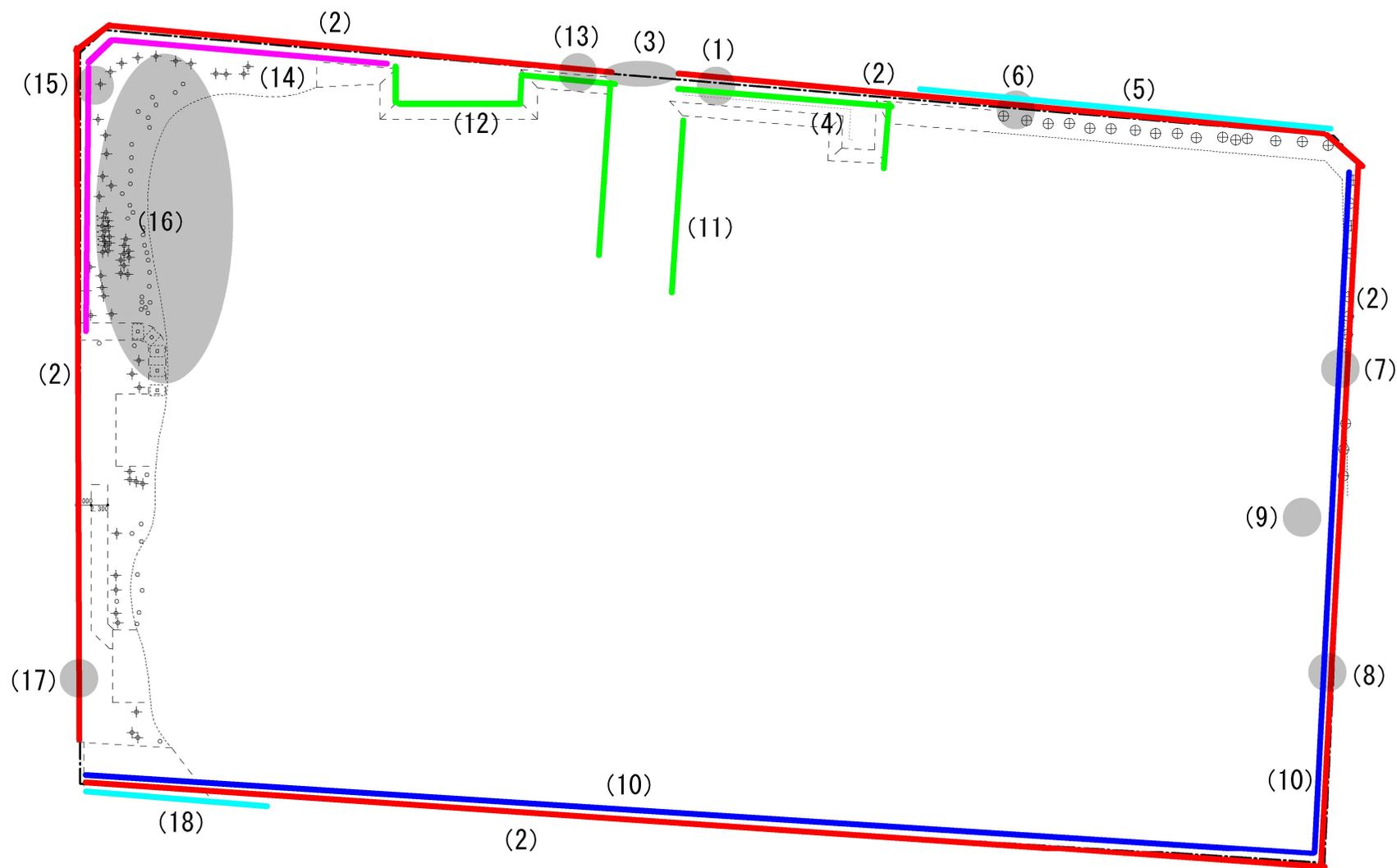
□ : 調査範囲 A=8,578.47m<sup>2</sup>

▨ : 試掘箇所 (H=1.5m) ΣL=748.5m (ΣV=3,650m<sup>3</sup>)  
 碎石敷均し(切込碎石C-40) A=2,990m<sup>2</sup>

標準断面図 S=1:50



※コンクリート塊撤去の場合埋戻し材が不足する  
 (12cmは通常の埋戻し時)



## 残置物リスト（参考数量）

【別添2-2】

位置番号	名称	数量	単位	備考
(1)	看板	1	枚	
(2)	フェンス	約530	m	単管、ネット
(3)	進入防止柵	1	個	単管
(4)	コンクリート擁壁	約25	m	コンクリート、 L字カーブ、分岐あり
(5)	(ガードレール) ※1	約70	m	歩道部分
(6)	看板	1	枚	
(7)	看板	1	枚	
(8)	看板	1	枚	
(9)	(束石) ※2	2	個	コンクリート
(10)	側溝	約270	m	コンクリート製、グレーチン グ蓋一部コンクリート蓋
(11)	土留め	約15	m	コンクリート板、H型鋼
(12)	コンクリート擁壁	約60	m	一部落下防止策
(13)	看板	1	枚	
(14)	石塀	約80	m	
(15)	(看板) ※3	1	枚	白石歴しるべ（陸軍兵器補給 廠跡）
(16)	樹木・石等	—	—	
(17)	看板	1	枚	
(18)	(ガードレール) ※1	約25	m	隣地部分

※1 (5)及び(18)は敷地外の残置物

※2 (9)は処分のため本市にて引き渡しまでに撤去予定

※3 (15)は移設のため本市にて引き渡しまでに撤去予定

位置 番号	名称	写真
(1)	看板	
(2)	フェンス	
(3)	進入防止柵	
(4)	コンクリート擁壁	

位置 番号	名称	写真
(5)	(ガードレール) ※1	
(6)	看板	
(7)	看板	
(8)	看板	

位置 番号	名称	写真
(9)	(束石) ※ 2	
(10)	側溝	
(11)	土留め	
(12)	コンクリート擁壁	

位置 番号	名称	写真
(13)	看板	
(14)	石塀	
(15)	(看板) ※ 3	
(16)	樹木・石等①	

位置 番号	名称	写真
(16)	樹木・石等②	
(17)	看板	
(18)	(ガードレール) ※1	

※1 (5)及び(18)は敷地外の残置物

※2 (9)は処分のため本市にて引き渡しまでに撤去予定

※3 (15)は移設のため本市にて引き渡しまでに撤去予定