企業用資産売買契約書（案）

神奈川県公営企業管理者企業庁長 浦邊 哲（以下「甲」という。）と〇〇〇〇 〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項により企業用資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企業用資産（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。

（地位の承継等）

第2条 乙は、第三者に対する貸付を目的に令和8年3月31日までの間、甲から当該売買物件の貸付を受けている一般財団法人かながわ水・エネルギーサービス（以下「マスターリース契約者」という。）が、各テナント等との間で締結した賃貸借契約（以下「転貸借契約」という。）について、当該転貸借契約の内容を引き継ぐ（地位の承継）とともに、駐車場等に関する賃貸借契約についてもこれに準じた取扱いとする。

（建物の使用用途等）

第3条 乙は、現に入居しているテナント区画について、所有権移転の日から起算して3年以上、現在の用途を維持するものとする。

2 乙は、マスターリース契約者が令和8年3月30日までに引き受けた貸会議室の予約を引き継ぐものとする。

3 乙は、転貸借契約に基づきテナントから差し入れられた敷金のうち、当該転貸借契約から生じるマスターリース契約者に対する債務を控除した残額についてマスターリース契約者から移管を受けものとする。

4 第3条第1項に定める期間中は、現行の「プロミティふちのべビル館内細則」を踏まえ、ビルの運営管理を適切に行い、地域環境の激変緩和に努めるものとし、建物内において次に掲げる行為をしてはならない。

- ・都市計画法、建築基準法、消防法、労働安全衛生法、化学物質の審査及び製造等の規制に関する法律、毒物及び劇物取締法、大気汚染防止法、水質汚濁防止法、騒音規制法、土壤汚染対策法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、神奈川県生活環境の保全等に関する条例、その他関連法令に適合しない行為。
- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に定義される風俗営業又は第2条第5項に定義される性風俗関連特殊営業
- ・その他法令又は公序良俗に反する、又はそのおそれのある行為

5 乙は、ビルの運営管理及び賃貸借にかかる法令・条例等を遵守するとともに、所定の行政庁への届出・報告等を適切に行うものとする。

（売買代金）

第4条 売買代金は、金<落札金額>円（うち消費税及び地方消費税の額〇〇円）とする。

「消費税及び地方消費税額」は消費税法第28条第1項及び第29条並びに地方税法第72条の82及び第72条の83の規定により算定したもので、建物に係る売買代金に10/110を乗じて得た額である。

（契約保証金）

第5条 乙は、契約保証金として金〇〇円を、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企業庁出納事務取扱店又は神奈川県企業庁収納事務取扱店（以下「出納事務取扱店等」という。）に納入するものとする。

2 前項の契約保証金のうち、金〇〇円は入札保証金から充当するものとする。

- 3 第1項の契約保証金は、第18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。
- 4 乙が本契約に定める義務を履行しないとき、又は第13条により甲が解除権を行使したときは、第1項の契約保証金は甲に帰属するものとする。

(売買代金の納入)

第6条 乙は、第4条の売買代金から前条の契約保証金を控除した金〇〇円を甲の発行する納入通知書により令和8年3月30日までに出納事務取扱店等に納入するものとする。

- 2 前項に定める金額を完納したときに、契約保証金を、甲において売買代金の一部に充当できるものとする。

(違約金)

第7条 乙は、第4条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出納事務取扱店等に納入するものとする。

(所有権移転時期)

第8条 乙が第6条第1項に定める売買代金を令和8年3月30日までに完納したときは、令和8年3月31日で甲から乙に所有権が移転するものとする。ただし、乙が売買代金を令和8年3月30日までに完納しないときは、売買代金を完納したときに、また前条により違約金が賦課された場合には、その違約金を完納したときに、甲から乙に所有権が移転するものとする。

(登記の嘱託)

第9条 乙は、前条により売買物件の所有権が移転した後、甲に対し土地及び建物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。
- 3 売買代金の建物については、表題登記を完了しているが、所有権保存登記は未了であるため、所有権保存登記を行う必要があることを乙は承知し、当該費用も含めて乙の負担とする。

(売買物件の引渡し等)

第10条 甲は、第8条により所有権の移転に伴い、売買物件を建物内部の物品類を含めて現状のまま乙に引渡すものとする。ただし、マスターリース契約者の備品は撤去あるいは清算する場合がある。

(危険負担)

第11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)

第12条 乙は、売買物件について、現状と物件調書との相違も含め、種類、品質又は数量、その他契約の内容に適合しないものがあることを理由とする履行の追完、売買代金の減額、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。

(契約の解除)

第13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等に基づき、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「条例」という。)第2条第2号から第5号(以下「暴力団等」という。)に該当すること及び条例第23条に違反したこと並びに暴力団等と密接な関係を有することが判明したときは、この契約を解除しなければならない。この場合において、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14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

他これら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、本売買物件を第三者に譲渡し、若しくは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15条 甲は、第2条、第3条及び第14条に定める乙の義務の履行状況について随時実地を調査し、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、正当な理由がなくし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。

(用途制限義務及び実地調査等の違反に対する措置等)

第16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、違約罰と解釈するものとする。

(1) 第13条第2項の規定により、甲が契約を解除したとき。

(2) 第2条、第3条及び第14条の規定に違反したとき。

(3) 前条第2項の規定に違反して正当な理由がなくして同条第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の排除)

第17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18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19条 乙は、この契約を解除された場合において、売買物件に投じた有益費、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。

(返還金及び利息)

第20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21条 乙は、甲が第13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必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、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を甲に支払わなければならないものとする。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならないものとする。

3 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ものとする。

(印紙税の負担)

第22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23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。

(相隣関係等への配慮)

第24条 乙は、売買物件の引渡し以後においては、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。

(疑義等の決定)

第25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、甲乙協議のうえ別に定めるものとする。

(管轄裁判所)

第26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、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 神奈川県横浜市中区日本大通1
神奈川県公営企業管理者
企業庁長 浦邊 哲

乙

別表

物件目録

土地

所在	地番	地目	地積(登記簿)	備考
相模原市中央区鹿沼台一丁目	1989番1	宅地	2,448.57 m ²	付随する工作物等一式
相模原市中央区鹿沼台一丁目	1989番5	宅地	1,031.58 m ²	付随する工作物等一式

建物

名称	所在	構造	延床面積
プロミティ ふちのべビル	相模原市中央区鹿沼台一丁目1 989番地1、1989番地5	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸・張力膜屋根地下1階付7階建	10,594.76 m ²