

# 奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業に係る

## 県有財産売買契約書（案）

売出人 奈良県（以下「甲」という。）と買受人●●●●（以下「乙」という。）は、別途甲、乙及び奈良商工会議所間で締結した令和●年●月●日付奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業に関する基本協定書に基づき、次のとおり県有財産の売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義に従い、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、その所有する別紙1「物件表示」に記載の土地、建物及びこれらに現存する全ての付帯設備、備品類等（以下「売買物件」という。）を、別紙2「事業条件」に基づき実施する事業（以下「指定事業」という。）の用に供するため、乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。ただし、備品類等については、その価格を0円とする。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金●, ●●●, ●●●, ●●●円とする。

（契約保証金）

第4条 甲及び乙は、この契約を締結するに当たり、乙が甲に、契約保証金として金●, ●●●, ●●●, ●●●円を支払うものとし、甲はそれを確認する。  
2 前項の契約保証金には、利息を付さない。

（売買代金の支払い）

第5条 乙は、第3条に定める売買代金を、甲が発行する納入通知書により、令和●年●月●日（●）までに甲に支払わなければならない。  
2 前条第1項に定める契約保証金は、乙の申し出により売買代金の一部に充当することができる。

（所有権の移転及び登記の嘱託）

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払いを完了したときに、乙に移転したものとする。  
2 乙は前項の規定により売買物件の所有権が移転した後に登記に必要な書類を添えて甲に対し所有権移転の登記を請求するものとし、甲は、乙の請求により遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

（売買物件の引渡し）

第7条 売買物件は、前条の規定によりその所有権が移転した時に、乙に対し現状有姿のまま引き渡しがあったものとする。

（危険負担）

第8条 この契約締結の日から売買物件の引渡しの日までの間において、甲の責めに帰すことのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は乙が負担するものとする。

（契約不適合責任）

第9条 甲は、この契約締結後、売買物件が種類・品質等に関して契約の内容に適合しないものであるときも、乙に対して責任を一切負わず、乙は、甲に対して何らの請求もできないほか、契約の解除をすることもできない。  
2 甲は、売買物件の土壤汚染その他の汚染に関する調査を実施しないものとし、売買物件の引き渡し後において当該売買物件に関して土壤汚染その他の汚染があることが判明した場合においても、乙は、甲に対して当該汚染の浄化費用の負担、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。

（事業条件の特約）

第10条 甲は、売買物件について次条から第15条までに定めるところにより、乙と事業条件の特約をする。

（指定事業）

第11条 乙は、売買物件において、指定事業を実施しなければならない。

（指定期日）

第12条 乙は、売買物件について令和●年●月●日（以下「着工期日」）までに指

定事業として現存施設の改修工事又は解体工事に着手（以下「着工」という。）し、令和●年●月●日（以下「開業期日」という。）までに開業しなければならない。ただし、指定期日は、甲及び乙の合意により、変更することができる。

（指定期間）

- 第13条 乙は、売買物件について本契約から10年間（以下「指定期間」という。）指定事業の用に供さなければならない。
- 2 乙は、本契約締結の日から指定期間の終了日まで甲の承諾を得ないで売買物件を指定事業以外の事業（指定事業の用に供するための工事を行う場合を除く。）の用に供してはならない。

（権利設定等の禁止）

- 第14条 乙は、指定期間中に次の行為等を行おうとする場合には、あらかじめ県の書面による承諾を得なければならない。ただし、指定事業の開業後において次の行為等（第三号の行為等を除く。）を行おうとする場合には、当該施設の名称等の変更が無い場合に限り、甲の承諾は不要とし、乙から甲に行為の内容を遅滞なく、通知により報告するものとする。
- 一 売買契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸しようとするとき。
- 二 指定事業に関する土地、施設及び工作物の所有権を移転しようとするとき。
- 三 指定事業に関する土地、施設及び工作物を企画提案書等記載の用途以外に使用しようとするとき。
- 四 指定事業に関する土地、施設及び工作物を企画提案書等記載の者以外に使用させようとするとき。
- 2 乙は、前項第一号及び第二号に定める行為を行う場合は、その相手方に本契約に係る権利及び義務を承継するものとする。

（買戻しの特約）

- 第15条 甲は、乙が本契約締結の日から次項に定める買戻し期間満了の日までにおいて、甲の承諾を得ないで次の行為をした場合、甲は売買物件の買戻しをすることができる。
- 一 第11条に定める義務に違反して指定事業以外の事業の用に供したとき。
- 二 第12条に定める義務に違反して指定事業として、着工期日までに着工しなかったとき、又は開業期日までに開業しなかったとき。
- 三 第13条に定める義務に違反して指定期間中に指定事業の用に供さなくなったとき。
- 四 第14条に定める義務に違反して土地、施設及び工作物の権利の設定、所有権の移転等をしたとき。
- 五 第19条第2項各号に定める事項に該当したとき。
- 2 買戻し期間は、本契約締結の日から、10年間とする。
- 3 第1項各号に掲げる場合において、当該義務を履行し難い特別な事由があると甲が認めるときは、買戻しをしないものとする。
- 4 第1項に基づき、甲が売買物件の買戻しをしたことにより、乙又は第三者に損害が生じたとき、甲はその責任を負わない。
- 5 甲が前項の第三者から損害賠償請求をされた場合、乙はその責任において解決するものとし、甲に損害が生じないようにする。

（買戻しの特約の登記）

- 第16条 甲及び乙は、この契約に基づく所有権移転登記と同時に、前条第1項の規定による買戻しの特約の登記を行う。この場合において、乙は、当該登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。
- 2 甲は、買戻し権行使したときは、速やかに買戻しを原因とする所有権移転登記を嘱託するものとする。この場合において、乙は当該登記に必要な書類等を速やかに提出しなければならない。
- 3 買戻し権の抹消登記に要する費用は、当該抹消登記時点における売買物件の所有者の負担とする。

（実地調査等）

- 第17条 甲は、第11条から第14条までに定める指定事業の履行状況を確認するため、事前に乙の通知のうえ実地調査し、乙に対し本契約の債権に基づく合理的な範囲で所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は、合理的な理由なく調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

（違約金）

- 第18条 乙は、第11条から第14条までに定める指定事業に関する義務に違反したとき、及び第19条第2項各号に規定される事項に該当したときは、次の各号に定める条により、甲に対し、違約金を支払わなければならない。
- 一 第11条に定める義務に違反して指定事業以外の事業の用に供したとき、売買代金の30%に相当する金額。
- 二 第12条に定める義務に違反して指定事業として、着工期日までに着工しなかつたとき、及び第13条に定める義務に違反して指定期間中に指定事業の用に供さなかったとき、又は開業期日までに開業しなかったとき、及び第14条に定める義務に違反して土地、施設及び工作物の権利の設定、所有権の移転等をしたとき、及び第15条第1項各号に掲げる事項に該当したとき、売買代金の10%に相当する金額。

- ったとき、又は開業期日までに開業しなかったとき、売買代金の10%に相当する金額。
- 三 前項の規定にかかわらず、甲は、乙が第11条から第14条までに定める指定事業に関する義務に違反した場合には、甲が当該義務を履行しがたい特別の事由があるとき認めるときは、第19条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。
- 四 前項の義務に違反したとき、売買取代金の30%に相当する金額。
- 五 前項の義務に違反したとき、売買取代金の30%に相当する金額。
- 2 前項の規定にかかわらず、甲は、乙が第11条から第14条までに定める指定事業に関する義務に違反した場合には、甲が当該義務を履行しがたい特別の事由があるとき認めるときは、第19条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 前項に定める損害賠償は、第19条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

- 第19条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。
- 2 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。
- 一 役員等（法の他の団体にあっては非常勤を含まない役員及び支配人並びに支店又は営業所の代表者、その者及び支配人並びに支店又は営業所の役員及び同等の代表者をいう。以下同じ。）が暴行、脅迫、虐待、その他の不当な行為を甲に対してし、又は甲の利益を害する行為をしたとき。
- 二 役員等（法の他の団体にあっては非常勤を含まない役員及び支配人並びに支店又は営業所の代表者、その者及び支配人並びに支店又は営業所の役員及び同等の代表者をいう。以下同じ。）が暴行、脅迫、虐待、その他の不当な行為を甲に対してし、又は甲の利益を害する行為をしたとき。
- 三 役員等（法の他の団体にあっては非常勤を含まない役員及び支配人並びに支店又は営業所の代表者、その者及び支配人並びに支店又は営業所の役員及び同等の代表者をいう。以下同じ。）が暴行、脅迫、虐待、その他の不当な行為を甲に対してし、又は甲の利益を害する行為をしたとき。
- 四 役員等（法の他の団体にあっては非常勤を含まない役員及び支配人並びに支店又は営業所の代表者、その者及び支配人並びに支店又は営業所の役員及び同等の代表者をいう。以下同じ。）が暴行、脅迫、虐待、その他の不当な行為を甲に対してし、又は甲の利益を害する行為をしたとき。
- 五 役員等（法の他の団体にあっては非常勤を含まない役員及び支配人並びに支店又は営業所の代表者、その者及び支配人並びに支店又は営業所の役員及び同等の代表者をいう。以下同じ。）が暴行、脅迫、虐待、その他の不当な行為を甲に対してし、又は甲の利益を害する行為をしたとき。
- 六 前項の義務に違反したとき、売買取代金の10%に相当する金額。
- 3 前項の義務に違反したとき、売買取代金の10%に相当する金額。
- 4 前項の義務に違反したとき、売買取代金の10%に相当する金額。

(返還金等)

- 第20条 甲は、第15条に定める買戻権を行使したときは又は、第19条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買取代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。
- 2 甲は、解除権を行使したときは又は、買戻権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費用、有益費用その他一切の費用は、償還しない。
- 3 甲は、第1項の規定により売買取代金を返還する場合において、乙が第18条に定める違約金、第21条に定める特別違約金又は第22条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買取代金の全部又は一部と相殺することができる。
- 4 甲は、甲が解除権を行使したとき又は、買戻権を行使したときは、甲の指定する期日までに、次の各号に定める事項を実行しなければならない。
- 一 売買物件について設定された抵当権、その他当該物件の完全な所有権の行使を妨げる負担を消滅させること。
- 二 甲名義に所有権移転登記をするために必要な書類を甲に提出すること。なお、甲名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて乙の負担とする。
- 三 売買物件に存在する乙が設置した建物及びその他の工作物等を収去したうえで甲に返還すること。ただし、甲が原状に復する必要があると認めるときは、乙は、甲に対し現状のまま返還することができる。
- 5 前項第3号ただし書により、売買取物件を返還したときは、当該売買取物件内に残置したもの所有権はすべて甲に帰属する。なお、これにより、乙が損害を被っても甲に対して一切の請求をすることができない。
- 6 乙は、第4項第3号ただし書の場合において、売買取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、滅損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責め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。

(特別違約金)

- 第21条 甲は、第15条の規定に基づき買戻権を行使することができる場合には、甲の選択により、買戻権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この

場合において、乙が特別違約金を納付したときは、第10条に定める事業条件の特約は解除する。

2 前項の特別違約金の額は、売買代金の60%に相当する金額から違約金を控除した額とする。ただし、第15条第1項各号に掲げる場合において、当該義務を履行し難い特別な事由があると甲が認める場合は、特別違約金を減免又は課さないものとする。

(損害賠償)

第22条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(費用の負担)

第23条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- 一 この契約の締結に要する費用
- 二 甲から乙への所有権移転登記等必要な登記費用等

(停止条件)

第24条 本契約は、次のことを停止条件とする。

- 一 本契約に関して奈良県議会の議決を要する場合、議決を経ること。
- 二 乙が、奈良商工会議所会館の売買について奈良商工会議所と売買契約を締結すること。

(法令等の規制の遵守)

第25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。

(裁判管轄)

第26条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、甲の事務所の所在地を管轄する奈良地方裁判所とする。

(疑義等の決定)

第27条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関して疑義が生じたときは、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、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 年 月 日

甲 奈良市登大路町30番地  
奈良県知事

乙

(別紙1) 物件表示

1 土地

所 在	地 番	地 目	地 積	
			公 簿 面 積	実 測 面 積
奈良市登大路町	37 番 9	宅地	106.54 m <sup>2</sup>	106.54 m <sup>2</sup>
奈良市登大路町	38 番 1	宅地	1,955.38 m <sup>2</sup>	1,955.38 m <sup>2</sup>
計			2,061.92 m <sup>2</sup>	2,061.92 m <sup>2</sup>

※上記のうち、北側に私道負担部分（約 24 m<sup>2</sup>）あり

2 建物

所 在	奈良市登大路町 38 番地 1（登記簿）
家 屋 番 号	38 番 1
種 類	事務所
構造及び階層	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建（登記簿）
築 年 月 日	昭和 53 年 12 月 12 日新築（登記簿）
床 面 積	1 階：612.77 m <sup>2</sup> 2 階：703.39 m <sup>2</sup> 3 階：703.39 m <sup>2</sup> 4 階：719.14 m <sup>2</sup> 5 階：66.92 m <sup>2</sup> 地下 1 階：702.15 m <sup>2</sup> 合計：3507.76 m <sup>2</sup> （登記簿） 3510.279 m <sup>2</sup> （確認台帳記載証明書）

## (別紙2) 事業条件

以下の事業条件を満たすこと。なお、本紙に限り、用語の定義・解釈については、奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業募集要項に記載された事項が優先されるものとし、解釈が分かれる場合又は程度が微妙な場合は、甲及び乙間で別途協議するものとする。

# 1. 導入施設

## 1.1. 宿泊施設の条件

宿泊施設については、以下の条件を有するものとする。

- ① 旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項に規定する旅館・ホテル営業であること。
- ② 1室当たりの平均の客室面積を40㎡程度以上とすること。客室数、価格帯に関する条件はありませんが、「1.1 事業の概要」に記載の活用検討委員会の答申の内容を踏まえた宿泊施設であること。
- ③ 観光品質基準（ホテル編）（公益財団法人中部圏社会経済研究所）に示されるサービス水準のうち、レベル1・レベル2に規定される品質基準は必ず満足するものとし、レベル3に規定されるサービス基準は概ね満足すること。
- ④ 1.2. も含め、売買契約締結の日から3年以内に着工し、8年以内に開業すること。

## 1.2. その他機能の条件

宿泊施設には、宿泊者の食事（夕食、朝食）を提供できる厨房設備を有する料飲部門等を併設すること。なお、料飲部門等は宿泊客以外にも利用できるようにすること。料飲部門等の内容については、以下に記載する条件に沿ったものとする。

- ・料飲部門等において提供する食事については、奈良県内産の食材を活用した高い独自性かつ創意工夫のあるメニューを考案すること。

# 2. その他の事業実施条件

## 2.1. 地中障害物

計画地における地中障害物について、施設整備にあたって支障となる場合は、事業者自らの責任と負担により撤去すること。

なお、甲は契約不適合責任を負わない。

## 2.2. 供給処理施設等

本事業に係る電気、ガス、上下水道の各供給処理施設等への引込工事費用及び負担金は事業者が負担するものとし、各供給処理事業者等と事前協議を行うこと。

施設	所管・協議先
電気	関西電力（奈良支店）
ガス	大阪ガス（エネルギー事業部）
上水道・下水道	奈良市企業局

## 2.3. 地盤条件

計画地の地盤条件について調査等を実施していない。

なお、甲は契約不適合責任を負わない。

## 2.4. 埋蔵文化財

計画地では、周知の埋蔵文化財包蔵地である「遺跡名：興福寺跡」「遺跡名：奈良町遺跡」内に位置している。

このため、土木工事を伴う工事にあたっては、奈良市教育委員会文化財課へ文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条第1項に規定する届出が必要となる。

## 2.5. 隣接地所有者が設置している越境物

当該越境物に関することは、乙において越境物所有者と協議すること。甲は、越境物所有者との協議には関与せず、一切の費用負担も行わないものとする。

なお、甲は契約不適合責任を負わない。

## 2.6. 車両の制限

事業期間中の工事用車両及び運営中の利用者の送迎や従業員の通勤のための車両の通行については、安全対策を行うこと。

計画地北側の道路については、工事期間中の工事用車両及び工事関係者の利用はしないこと。

## 2.7. 景観への配慮

周辺環境との調和や良好な景観形成に配慮した計画とすること。

## 2.8. 環境への配慮

再生可能エネルギー（太陽光・太陽熱・風力など）の活用や施設の省エネルギー化（省エネ設備の導入など）について検討し、これらの導入に配慮した計画とすること。

## 2.9. 周辺施設及び住民への説明

事業計画、施工計画及び宿泊施設の内容等について周辺施設及び住民等に対して十分に説明するとともに、苦情等があった場合には事業者が自ら誠実かつ責任をもって対応すること。

なお、事業計画の実施に当たり開発許可が必要な場合は、奈良市開発指導要綱に基づき、説明を実施すること。

## 2.10. 法令等の遵守

関係法令並びに県及び奈良市の条例・規則・要綱等を遵守すること。また、法令及び条例等は、最新版を適用するものとする。

## 2.11. 許認可等の手続き

宿泊施設における整備・運営に必要な届出や許認可等の諸手続は、自らの責任と負担により行うこと。

## 2.12. 工事実施に係る配慮

本事業における工事の実施に当たり、周辺施設及び住民等に対して十分に説明するとともに、騒音・振動・粉塵等の発生について十分に配慮すること。

## 2.13. バリアフリー化

建築物等の整備にあたっては、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）及び奈良県住みよい福祉のまちづくり条例（平成 7 年奈良県条例第 30 号）を遵守し、ユニバーサルデザインの視点に立ったバリアフリー化を推進すること。

## 2.14. 緑化等

各種法令及び奈良市開発指導要綱等に従い、適切な緑化を行うこと。

## 2.15. 奈良県産材の活用

奈良県産材（木材、石材等）を積極的に活用するように努めること。

## 2.16. 事業の実施体制

甲及び奈良商工会議所、その他関係者との円滑で的確な意思疎通が図れる体制を構築して事業を実施すること。

### 3. その他、乙の提案事項等

奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業に提案した事項を実施すること。