

(仮称) 東京本駒込宮城県住宅整備事業
売買契約書 (案)

令和7年6月
宮城県総務部職員厚生課

(仮称) 東京本駒込宮城県職員住宅整備事業売買契約書 (案)

宮城県 (以下「甲」という。) と***** (以下「乙」という。) は、次のとおり職員宿舎とする共同住宅及びその付帯施設等の売買について、次のとおり仮契約 (以下「この契約」という。) を締結する。

ただし、この契約は、この契約に関し、宮城県議会において可決された場合に本契約として成立するもの (以下「本契約」という。) とする。可決されなかった場合又は否決された場合には締結しなかったものとし、かつ、この場合において、乙に損害が生じた場合においても、甲は、一切その賠償の責めに応じないものとする。

また、宮城県議会においてこの契約に関し、議決があった日を本契約の締結日とする。

なお、この契約は、令和7年**月**日に甲と乙との間で締結された (仮称) 東京本駒込宮城県職員住宅整備事業基本協定書 (以下「基本協定」という。) に基づくものとする。

- 1 売買代金 金*****円 (内消費税*****円)
- 2 引渡期限 令和9年2月26日 (金)

(総則)

- 第1条 乙は、基本協定に基づき、別表「物件目録」に表示する宿舎及び付帯施設等 (以下「対象物件」という。) を完成させ、頭書の引渡期限までに甲に引渡すものとする。
- 2 甲は、乙が完成させた対象物件の買取検査を行い、売買代金を支払うものとする。

(契約の保証)

第2条 乙は、この契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、第5号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を甲に寄託しなければならない。

- 一 契約保証金の納付
 - 二 契約保証金に代わる担保となる有価証券の提供
 - 三 この契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行、発注者が確実に認める金融機関又は保証事業会社 (公共工事の前払金保証事業に関する法律 (昭和27年法律第184号) 第2条第4項に規定する保証事業会社をいう。以下同じ。) の保証
 - 四 この契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証
 - 五 この契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結
- 2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保証金額 (第4項において「保証の額」という。) は、売買代金の100分の10以上としなければならない。

- 3 第1項の規定により、事業者が同項第二号又は第三号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保として行われたものとし、同項第四号又は第五号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。
- 4 契約保証金から生じた利子は、甲に帰属するものとする。

(権利義務の譲渡等)

第3条 乙は、本契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合はこの限りではない。

(引渡期限の変更)

- 第4条 乙は、不可抗力又は法令変更等により引渡期限までの引き渡しが困難な場合、甲に対して引渡期限の変更を請求することができる。
- 2 甲は、前項による変更請求があった場合に、引き渡しができないやむを得ない理由があると認められるときは引渡期限の変更を行うものとする。
 - 3 前項による引渡期限の変更を事由とする売買代金の変更は行わない。

(法令変更等による売買代金額の変更)

- 第5条 甲又は乙は、本契約の締結の日から買取検査の日までの間に、法令変更による費用の増減が生じた場合又は生じることが確実である場合、若しくは日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により売買代金額が不相当となったと認められるときは、相手方に対して売買代金額の変更を請求することができる。
- 2 前項の請求により、売買代金の変更が必要となった場合には、甲乙が協議してその変更額を定めるものとする。

(売買代金額の変更期限)

第6条 前条による売買代金額の変更の請求は、買取検査の前までに行うものとする。

(買取検査の実施)

- 第7条 乙は、対象物件が完成したときは、甲に買取検査の実施を請求しなければならない。
- 2 乙は、次の各号に定める書類を添えて前項の請求を行うものとする。
 - 一 設計図書(変更があった場合は、変更後の設計図書とする。)
 - 二 維持管理、機器使用のための必要書類
 - 三 竣工検査及び機器等の試運転の結果
 - 四 建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく完了検査済証の写し
 - 五 設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の写し
 - 六 その他の検査結果に関する書面の写し

- 3 甲は、第1項の通知を受けたときは、通知を受けた日から起算して10日以内に乙の立会の上、買取検査を実施し、別に定める買取検査基準に適合するときは、乙に対して買取検査合格通知書を交付しなければならない。
- 4 甲は、前項の買取検査合格通知書が交付できない場合は、乙はその理由を示して、対象物件の修補を求めることができる。
- 5 乙は、前項による甲の修補の求めに疑義等があるときは、甲に協議を申し入れることができる。この申し入れは甲が修補の求めがあった日から2日以内に行わなければならない。
- 6 甲は、前項による協議の結果、乙の申し入れが合理的であると認められる場合は、修補の求めを修正又は撤回しなければならない。
- 7 乙は、前項により撤回された場合を除き、甲から第4項の修補の求めがあった場合は、速やかに修補を行い、甲の買取検査を受けなければならない。この場合において、第2項の設計図書については、修正等を行うものとする。

(対象物件の引き渡し)

- 第8条 乙は、前条による買取検査合格通知書を受け取った後、7日以内に対象物件を甲に引き渡さなければならない。
- 2 乙は、前項による引き渡しに当たって、甲に対し引渡書を提出し、甲はそれを受領した後、乙に対し受領書を発行するものとする。

(売買代金の支払い)

- 第9条 乙は、前条第2項の規定による甲の受領書の発行後、支払請求書を甲に提出するものとする。
- 2 甲は、当該支払請求書を受領した日から30日以内に、売買代金を乙に支払わなければならない。

(所有権の移転)

- 第10条 対象物件の所有権は、甲が乙から第8条第2項の規定による引渡書を受領した日に甲に移転するものとする。

(所有権移転登記の申請)

- 第11条 前条の規定により所有権が移転した場合は、甲は速やかに本契約に係る対象物件に係る甲名義による建物の表示登記及び所有権保存登記の申請手続きを行うものとする。
- 2 乙は、前項の手続きに必要な書類を甲に提供するものとする。
 - 3 前項の登記の手続きに要する費用は、甲が負担する。

(売買代金の遅延損害金)

第12条 売買代金の支払いが、第9条第2項に規定する支払期日より遅れた場合、乙は甲に対して、甲が乙に支払うべき売買代金につき、遅延日数に応じ、政府契約の支払い遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率で計算した金額（100円未満の端数があるときは、その端数は切り捨てる。）の遅延利息の支払を請求することができる。

(引き渡しの遅延損害金)

第13条 対象物件の引き渡し、乙の責めに帰すべき事由により、引渡期限の日より遅れた場合は、甲は乙に対して、売買代金につき、遅延日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率で計算した金額（100円未満の端数があるときは、その端数は切り捨てる。）の遅延利息の支払を請求することができる。

(危険負担)

第14条 甲は、第7条の買取検査合格通知の日から、第10条の規定により対象府物件の所有権が甲に移転するまでの間に、天災等で甲と乙のいずれの責めにも帰すことができないものにより、対象物件が滅失又は毀損した場合は、乙に対して売買代金の減免を請求することができる。

2 前項の規定にかかわらず、甲は、乙と協議し、前項の売買代金の減免に代えて、乙に対して、対象物件の補修を請求することができる。この費用は、乙が負担するものとする。

(甲による契約の解除)

第15条 乙が次の各号のいずれかに該当するときは、甲は、乙に対して書面で通知することにより、本契約を解除することができる。

一 乙による本契約の放棄と認められる状況が30日以上継続したとき。

二 乙が、破産、会社更生、民事再生、会社整理、特別清算その他これらに類する法的倒産手続（今後新たに創設されるこれらと同様の手続を含む。）について、乙の取締役会等でその申立てを決議したとき、又は第三者（乙の取締役会等も含む。）によってその申し立てがなされたとき。

三 乙が本契約に違反し、甲が相当な期間を定めて催告してもその違反の状態が解除されず、本契約の目的を達することができないと認められるとき。

2 乙が次のいずれかに該当するときは、甲は契約を解除することができる。

一 役員等が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6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

- 二 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - 三 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
 - 四 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
 - 五 役員等が暴力団又は暴力団員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。
 - 六 請負契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が第一号から第五号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
 - 七 第一号から第五号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（第六号に該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。
- 3 前2項の規定により本契約が解除された場合においては、乙は、売買代金の10分の1に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。
 - 4 第1項の規定により、本契約が解除された場合において、第3条の規定により契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、甲は当該契約保証金又は担保をもって前項の違約金に充当することができる。

（協議解除）

- 第16条 甲は、工事が完成するまでの間は、第15条第1項又は前条第1項の規定によるほか、必要があるときは、本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ことにより乙に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

（乙による契約の解除）

- 第17条 乙が次の各号のいずれかに該当するときは、乙は、甲に対して書面で通知することにより、本契約を解除することができる。
- 一 本事業の継続が困難となったとき。
 - 二 破産、会社更生、民事再生、会社整理、特別清算その他これらに類する法的破産手続（今後新たに創設されるこれらと同様の手続を含む。）を開始したとき。
- 2 前2項の規定により本契約が解除となった場合においては、乙は、売買代金の10分の1に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

- 3 第1項の規定により、本契約が解除された場合において、第3条の規定により契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、甲が当該契約保証金又は担保をもって前項の違約金に充当することができる。

(損害賠償)

第18条 甲又は乙が、本契約に定める義務を履行せず、又は信義に反する行為をしたため、本契約の目的を達成できないとき又は不測の損害を受けたときは、甲又は乙は催告をした後、本契約の全部又は一部を解除し、又はその損害の全部又は一部を賠償させることができる。ただし、損害額等について別段の定めがある場合は、その規定に従うものとする。

(契約不適合責任)

第19条 甲は、引き渡された対象物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合（以下本条において「契約不適合」という。）、乙に対して、相当の期間を定めて、その契約不適合の修補を請求し、又は修補に代え、若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

- 2 甲は、前項の請求とあわせ、又は乙が修補をしない場合には、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。
- 3 本条に定める権利の行使は、甲が契約不適合を知った日から1年以内にその旨を乙に通知した上で、対象物件の引き渡しの日から5年以内に行わなければならない。ただし、乙の故意若しくは重大な過失により生じた契約不適合又は住宅の構造耐力上主要な部分等の契約不適合については、引き渡し後10年が経過するまで、これを行することができる。
- 4 乙は、甲による買取検査のみをもって、本条に基づく責任を免れることはできない。

(費用及び公租公課の負担)

第20条 本契約手続のうち契約締結の費用は、甲及び乙が各自負担する。

- 2 対象物件に対する公租公課その他の管理費用は、次条の所有権移転日を基準とし、所有権移転の前日までは乙が、それ以降は甲が負担する。なお、公租・公課納付分担の起算日は1月1日とする。

(収入印紙の負担)

第21条 本契約に必要な収入印紙は、乙が負担する。

(著作権)

第22条 甲は、設計図書について、無償で利用する権利を有し、その利用の権利は、本契約の終了後も存続する。

- 2 前項の設計図書及び対象物件が著作権法（明治32年法律第39号）第2条第1項第1号に定める著作権に該当する場合には、著作権法第2章及び第3章に規定する著作権の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。
- 3 乙は、甲が設計図書及び対象物件を次の各号に掲げるところにより利用することができるようにしなければならず、本契約に別段の定めがある場合を除き、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を自ら行使し、又は著作者（甲を除く。以下本条において同じ。）をして行使させてはならない。
 - 一 設計図書又は対象物件の内容を公表すること。
 - 二 対象物件の完成及び増築、改築並びに修繕等のために必要な範囲で、甲及び甲の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
 - 三 対象物件を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
 - 四 対象物件を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。
- 4 乙は、本契約に別段の定めがある場合を除き、次の各号に掲げる行為を自らなし、又は著作者をして行使させてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。
 - 一 第2項の著作物に係る著作権を第三者に譲渡し、又は承継させること。
 - 二 設計図書及び対象物件の内容を公表すること。
 - 三 対象物件に乙の実名又は変名を表示すること。

（管轄裁判所）

第23条 本契約に関する一切の紛争に関しては、仙台地方裁判所を第1審の専属管轄裁判所とする。

（本契約に定めのない事項）

第24条 本契約に定めのない事項については、基本協定の定めに従うものとし、本契約によっても明らかでない事項については、甲乙が協議して定めることとする。

- 2 本契約により難い事情が生じたとき、又は本契約について疑義が生じたときは、甲乙が協議して定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本協定書2通を作成し、当事者記名押印のうえ、甲乙が各1通を保有する。

令和7年**月**日

(甲) 所在地 宮城県仙台市青葉区本町3丁目8番1号

名称 宮城県知事 村井嘉浩 印

(乙) 事業者

所在地

商号又は名称

代表者氏名

印

宅地建物取引業者

免許証番号 (***) () 号

事務所所在地

代表者氏名

宅地建物取引士 登録番号 知事第 号

氏名

(別 表)

物件目録

1 所在地 東京都文京区本駒込6丁目175番1号 (住居表示：6丁目4-23)

2 建物概要

構 造	**鉄骨造		
階 数	地上3階建て		
戸 数	**戸	単身用	1 K：**戸 (**. **m ² ～**. **m ²)
		世帯用	1 LDK：**戸 (**. **m ² ～**. **m ²)
面 積	建築面積	***. **m ²	
	延べ面積	***. **m ²	
付帯施設等	駐 輪 場	**台	
	バイク置場	*台	
	囲 障		
	植 栽 等		
	そ の 他		

(別に定める買取検査基準)

買取検査基準

(目的)

第1 この買取検査基準は、本契約書第7条第3項に基づく職員宿舍の買取検査に必要な技術的事項を定めることにより、検査の適正な実施を図ることを目的とする。

(買取検査の方法)

第2 買取検査は、本契約書及び設計図書に基づき、その適否の判定を行うものとする。

(買取検査の事項)

第3 買取検査は、次の事項について行う。

(1) 建築に関する事項

- ① 主要な部位の寸法及び数量
- ② 各部の施工方法、仕上材及び納まり
- ③ 使用材料等の品質
- ④ 工事記録報告書、試験成績書、記録写真
- ⑤ 建物の周囲及び内部の片づけ及び清掃
- ⑥ 関係法令、条例、規則等に基づく手続き

(2) 電気設備に関する事項

- ① 各部の形状寸法及び数量
- ② 配線、機器等の品質、性能
- ③ 機器全般の性能試験
- ④ 工事記録報告書、各種試験成績書、記録写真
- ⑤ 地下埋設工事に関連する整地、残土処理、路面復旧状況
- ⑥ 関係法令、条例、規則等に基づく手続き

(3) 機械設備に関する事項

- ① 各部の形状寸法及び数量
- ② 配管、機器等の品質、性能
- ③ 機器全般の性能試験
- ④ 工事記録報告書、各種試験成績書、記録写真
- ⑤ 地下埋設工事に関連する整地、残土処理、路面復旧状況
- ⑥ 関係法令、条例、規則等に基づく手続き
- ⑦ 施工に関する以下の事項
 - ・ 管の伸縮処理、支持固定及び配管勾配 ・ 泥溜り、空気溜り部分の施工状況
 - ・ クロスコネクションの有無 ・ 給排水管等に有効な凍結又は結露防止措置
 - ・ 給湯配管及び機器類の断熱施工 ・ 防錆、仕上げ塗装状況と色分け等の標示状況

(性能評価による検査の省略)

第4 建設住宅性能評価書に係る部分については、検査を省略することができる。