

○国有地を公共事業の代替用地として売り払う場合の取扱いについて

昭和58年5月26日
蔵理第1879号

改正 平成元年 4月 1日蔵理第1668号
同 6年10月31日同 第4255号
同 12年12月26日同 第4612号
同 13年 3月30日財理第1296号
同 16年 6月30日同 第2508号
同 18年11月22日同 第4375号
同 30年 3月30日同 第1150号
令和 元年 6月28日同 第2319号
令和 2年 1月31日同 第 322号

大蔵省理財局長から各財務(支)局長、沖縄総合事務局長宛

国有地(普通財産)を公共事業の代替用地として当該事業を施行する者に売り払う場合の取扱いについて、下記のとおり定められたから、命により通知する。

この場合における、予算決算及び会計令臨時特例(昭和21年勅令第558号)第5条第1項第11号の規定に係る同条第2項本文の規定に基づく財務大臣との協議については、下記1のとおり包括的に整っているので、併せて通知する。

なお、この通達の趣旨は、昭和58年1月24日国有財産中央審議会答申「当面の国有地の管理処分のあるり方について」において、地方公共団体等による国有地の先行取得の要件を緩和すべき旨の提言がなされたこと等にかんがみ、地方公共団体等が公共事業の代替用地として国有地を買い受ける場合の要件を緩和するとともに、関係規定の整備を図ることにある。

おって、昭和49年7月12日付蔵理第2816号「大蔵省所管一般会計所属普通財産の管理及び処分を行う場合において指名競争に付し又は随意契約によることについての大蔵大臣との包括協議について」通達の別紙1の第2の本文中「第8号の2、第10号及び第11号」を「第8号の2及び第10号」に改め、第2の7及び別添第6を削り、別紙2の標題を「別紙1の第1の包括協議事項の適用上の留意事例」に改め、「第1別紙1の第1(予算決算及び会計令第99条第20号から第22号までの規定に係る協議事項)関係」及び第2を削り、また、昭和54年12月11日付蔵理第4600号「大蔵省及び建設省所管特定国有財産整備特別会計所属普通財産の管理及び処分を行う場合において指名競争に付し又は随意契約によることについての大蔵大臣との包括協議について」通達の別紙1の第2及び別添第6を削り、別紙2の標題を「別紙1の第1の包括協議事項の適用上の留意事項」に改め、「第1別紙1の第1(予算決算及び会計令第99条第20号か

ら第22号までの規定に係る協議事項)関係」及び第2を削る。

記

1 公共事業の代替用地としての売払いの基準

国有地(普通財産)を公共事業の代替用地として当該事業を施行する者に売り払うことのできるのは、当該売払い及び当該事業を施行する者による代替地としての提供が次の基準を充たす場合とする。

(1) 地方公共団体、地方道路公社、地方住宅供給公社又は土地開発公社(以下「事業者」という。)が施行する(施行が予定される場合を含む。)土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号の一に掲げる施設に関する事業(以下「事業」という。)に係るものであること。

(注) 事業者が、国有地を、施行が予定される事業の代替用地として先行取得した場合においては、当該土地を代替地として提供するに当たり、あらかじめ国の承認を得るものとする。

(2) 事業者が代替地を提供する相手方は、事業の用に供するため取得する土地の所有者(以下「所有者」という。)であること。

(3) 事業者が事業を遂行する上で、必要不可欠な土地の取得に係るものであり、かつ、所有者が当該土地の代替地の取得を必要とし(所有者が代替地を賃借権者等に使用させる必要がある場合を含む。)、その提供を要望しているため、代替地の提供を行わなければ当該事業用地の取得が極めて困難と認められるものであること。

(4) 事業者が提供する代替地は、事業用地として取得する土地の面積及び価格等を勘案して相当と認められる範囲内のものであること。

(5) 事業者が所有者に対して、代替地の取得後少なくとも5年間は所有権を第三者に移転しない旨の特約を付すものであること。

(6) 事業者に売り払うことができる土地の面積は、1か所の土地につきおおむね5,000㎡以下であること。

2 用途指定及び特約

事業者に対して代替用地として売り払う場合は、昭和41年2月22日付蔵国有第339号「普通財産にかかる用途指定の処理要領について」通達の別紙「普通財産にかかる用途指定の処理要領」第2の2、3の(1)及び4の規定にかかわらず次の(1)に定めるところにより用途指定を付し、また、(2)の特約を付すものとする。

(1) 用途指定

イ 指定用途

指定用途は、売払申請書に添付された事業計画及び利用計画(注)に基づく当該事業の代替地とするものとする。ただし、事業者が先行取得する場合においては、土地収用法第3条各号の一に掲げる施設に関する事業用地として取得する土地の所有者に対し譲渡する代替地とすることができる。

(注) 事業計画及び利用計画には、(2)のハの(イ)から(ヘ)までに掲げる事項を記載させるものとする。

ロ 指定期日

指定期日は、財務局長が事業者の事業計画、資金計画等を勘案して適当と認める日とする。

(2) 特約

イ 事業者が所有者に対し代替地として譲渡するに当たっては、事業者と所有者との譲渡契約において次の趣旨の条件を付すこと。

(イ) 所有者は、事業者との譲渡契約を締結した日の翌日から5年間は所有権を第三者に移転しないこと。

なお、事業者は、所有者に所有権を第三者に移転しなければならないやむを得ない事情が生じた場合には、あらかじめ事業者の承認を得させることにより、これを認めることができるものとする。

(ロ) 事業者は、所有者が(イ)に定める義務に違反して、あらかじめ事業者の承認を得ないで所有権を第三者に移転したときは、譲渡価格の一定割合の額(事業者が、自らの土地を売り払おうとする場合に付している割合の額とする。)の違約金を徴収すること。

(ハ) 所有者は、事業者が行う所有権移転の有無に関する調査を正当な理由なく拒み、妨げ若しくは忌避してはならないこと。

ロ 事業者は、イの(イ)に定める条件の履行を確保するため、国の請求に基づき、又は自らの必要に応じて随時、所有権移転の有無に関する調査を行い、必要に応じ、調査結果を国に報告すること。

ハ 事業者は、国から先行取得した土地を所有者に対し代替地として譲渡する場合においては、あらかじめ書面により申請し、国の承認を得ること。

この場合においては、次に掲げる事項について申請書に記載させるものとする。

(イ) 事業の名称及び内容

(ロ) 事業者が取得する土地の所在地、面積及び価格

(ハ) 事業者が代替地の提供を必要とする理由

(ニ) 所有者の氏名、及び従前の用途

(ホ) 提供する代替地の所在地、面積、価格及び譲渡時期

(ヘ) 所有者との譲渡契約に付す条件の内容

ニ イの(イ)のなお書きに定めるところにより、所有者に対し所有権の移転を承認しようとする場合には、あらかじめ事由を付した書面により、国に通知すること。

ホ 事業者は次の各号の一に該当することとなった場合は、国に対し、金(事業者に対する売払価額の1割。ただし、(イ)の場合は3割)円の違約金を支払うこと。

(イ) イの規定に違反して、代替地の譲渡に関する特約を付さずに譲渡した場合

(ロ) ロの規定に違反して、虚偽の報告をした場合

(ハ) ハの規定に違反して、国の承認を得ないで代替地として譲渡した場合又は二の規

定に違反して、あらかじめ国に通知しないで所有者による所有権の移転を承認した場合

3 標準契約書式

- (1) 事業者に売り払う場合における標準契約書式は、別紙様式第1 国有財産売買契約書（代替地、一般用）及び同第2 国有財産売買契約書（代替地、先行取得用）による。
- (2) 平成21年2月27日付財理第814号「財務省所管一般会計所属の未利用国有地等の売却促進について」通達の記の3の規定に基づき地下埋設物、土壌汚染等の物件の状況等を明示のうえ、売払いを行う場合については、次に記載する契約条項を上記(1)に定める標準契約書式に加えるものとする。

（特約条項）

第A条 乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書等（別紙）記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。【売買契約書添付の物件調書等（別紙）が存在しない場合は本条削除】

（契約不適合責任）

第B条 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。

- (1) 修補をする場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。
 - (2) 修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は修補責任を負わない。
 - (3) 本条の契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができる。
 - (4) 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。
 - (5) 本条の契約不適合により、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。
 - (6) 本条の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除のいずれもすることはできない。
- 2 前項の契約不適合について、乙は、甲に対して、代金減額を請求することはできない。
 - 3 乙が本契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、甲は本条の責任を負わない。
 - 4 第9条（特約条項）の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。【売買契約書添付の物件調書等（別紙）が存在しない場合は本項削除】

※ 第三者チェック（平成30年9月18日付財理第3111号「普通財産の処分価格等の

明確化に係る手続きについて」通達に基づくものものをいう。以下、同じ)を経た財産については、以下の特約及び契約不適合責任条項を付することができるものとする。

なお、特約条項については、個別の事情を勘案し、適宜、法律相談を行い修正して差し支えない。

(特約条項)

第●条 乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書及び調査報告書等(別紙)記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。

(契約不適合責任)

第●条 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときに、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、損害賠償請求をすることはできない。

2 前項の契約不適合について、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、本契約を解除することができる。

ただし、前項の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、本契約を解除することはできない。

3 第●条(特約条項)の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。

4 本省承認

特別の事情があるため、この取扱いにより処理することが適当でない認められる場合には、その理由を付して処理案につき理財局長の承認を受けなければならない。

別紙様式第1 国有財産売買契約書(代替地、一般用)(時価売払い、代金即納、用途指定)

売払人国(以下「甲」という。)と買受人(以下「乙」という。)とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

(売買物件)

第1条 売買物件は、次のとおり。

所在地	区分	数量	備考
			内訳は別紙1のとおり

2 前項に定める数量は、別添図面等資料による数量であり、乙は、本数量をもって契約

数量とすることを了承するものとする。

(売買代金)

第2条 売買代金は、金 円(内訳は別紙のとおり。)とする。

(契約保証金)

第3条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金 円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第22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。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が第4条に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。

5 甲は、乙が第4条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を国庫に帰属させることができる。

(代金の支払い)

第4条 乙は、売買代金を、甲の発行する納入告知書により令和 年 月 日までに甲に支払わなければならない。

(登記嘱託請求書等)

第5条 乙は、本契約締結の際に、あらかじめ登録免許税法第23条第1項の規定による現金領収証書又は登録免許税相当額の印紙を添付した登記嘱託請求書を、甲に提出しなければならない。

(所有権の移転)

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を支払った時に乙に移転する。

(売買物件の引渡し)

第7条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに引渡しがあったものとする。

(特約条項)

第8条 乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書等(別紙)記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。【売買契約書添付の物件調書等(別紙)が存在しない場合は本条削除】

(契約不適合責任)

第8条の2 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。

(1) 修補をする場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。

(2) 修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は修補責任を負わない。

(3) 本条の契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求すること

ができる。

- (4) 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。
- (5) 本条の契約不適合により、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。
- (6) 本条の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除のいずれもすることはできない。
- 2 前項の契約不適合について、乙は、甲に対して、代金減額を請求することはできない。
- 3 乙が本契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、甲は本条の責任を負わない。
- 4 第8条（特約条項）の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。【売買契約書添付の物件調書等（別紙）が存在しない場合は本項削除】

※ 第三者チェックを経た財産については、以下の特約及び契約不適合責任条項を付すことができるものとする。

なお、特約条項については、個別の事情を勘案し、適宜、法律相談を行い修正して差し支えない。

（特約条項）

第●条 乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書及び調査報告書等（別紙）記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。

（契約不適合責任）

第●条 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときに、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、損害賠償請求をすることはできない。

2 前項の契約不適合について、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、本契約を解除することができる。

ただし、前項の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、本契約を解除することはできない。

3 第●条（特約条項）の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。

（危険負担）

第9条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、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、本契約の履行が不可能となったときは、甲乙双方書面により通知して、本契約を解除することができる。また、乙は、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. 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た場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、甲は、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、修補行為によって引渡しの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. 第1項によって、本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、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。

(事業計画等の変更)

第10条 乙は、第13条第1項に定める指定期日までに、やむを得ない事由により売払申請書に添付した事業計画又は利用計画を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(用途指定)

第11条 甲は、売買物件について、次条から第14条までに定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

(指定用途)

第12条 乙は、売買物件を売払申請書に添付した事業計画及び利用計画(甲が第10条の規定によりその変更を承認したときは、変更後の事業計画及び利用計画をいう。)に定める〇〇〇事業の施行に伴う代替地の用(以下「指定用途」という。)に供するため、乙が取得した当該事業用地の従前の所有者(以下「従前の所有者」という。)に譲渡しなければならない。

(指定期日)

第13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、本契約締結の日から指定期日までに、甲の承認を得ないで売買物件を指定用途以外の用途(指定用途に供するための工事を行う場合を除く。以下同じ。)に供してはならない。

(権利の設定等の禁止)

第14条 乙は、本契約締結の日から指定用途に供するまでの間、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定(以下「権利の設定」という。)をし又は売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転(以下「所有権の移転」という。)をしてはならない。

(代替地の譲渡に関する特約)

第15条 乙は、売買物件を代替地として譲渡する場合は、従前の所有者との譲渡契約において、次の趣旨の条件を付さなければならない。

- (1) 従前の所有者は、乙との譲渡契約締結の日の翌日から5年間所有権を移転してはならないこと。
- (2) 従前の所有者は、やむを得ない事由により所有権を移転しようとする場合は、あらかじめ乙の承認を受けなければならないこと。
- (3) 乙は、従前の所有者が前2号に定める義務に違反して、あらかじめ乙の承認を受けないで所有権を第三者に移転したときは、譲渡代金の一定割合の額(事業者が、自らの土地を売り払おうとする場合に付している割合の額とする。)の違約金を徴収すること。

(4) 従前の所有者は、第1号に定める期間が満了する日まで、乙が行う所有権の移転の有無に関する調査を正当な理由なく拒み、妨げ若しくは忌避してはならないこと。

2 乙は、従前の所有者の所有権移転の有無の事実を把握し、また所有権の移転を未然に防止するため、甲の請求があったとき若しくは甲が必要と認めるときは調査をし、必要に応じ甲に報告しなければならない。

3 乙は、従前の所有者に対し第1項第2号に定めるところにより所有権の移転の承認をする場合は、あらかじめ事由を付した書面により甲に通知しなければならない。

(用途指定の変更、解除等)

第16条 乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第12条から第14条までに定める用途指定の変更又は解除をする必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請し、承認を受けなければならない。

2 甲が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

3 甲が前項に定める承認をする場合には、乙は甲の請求により甲の定める基準に基づき算定した額を納付しなければならない。

(実地調査等)

第17条 甲は、乙の第12条から第14条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

2 乙は、本契約締結の日から指定期日まで毎年 月 日に、また甲が必要と認めるときは売買物件について権利の設定又は所有権の移転を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に定める実地調査又は実地監査を拒み、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 乙は、第12条から第14条までに定める用途指定の義務に違反したときは、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。ただし、第2項に該当する場合を除く。

(1) 第13条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき(指定用途以外の用途に供したときは次号による。)は金(1割)円

(2) 第12条及び第13条第2項又は第14条に定める義務に違反して指定期日までに指定用途以外の用途に供したとき又は権利の設定若しくは所有権の移転をしたときは金(3割)円

2 乙は、第12条から第14条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、甲が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更又は解除を認めるときは、甲に対し、金(1割)円の違約金を又は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。

3 乙は、正当な理由なく前条第3項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、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たときは、甲に対し、金(1割)円の違約金を支払わなければならない。

4 乙は、第15条第1項から第3項までに定める代替地の譲渡に関する特約の義務に違反したときは、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。

(1) 第15条第1項に定める義務に違反して従前の所有者に対し代替地として譲渡するに当たって条件を付さなかったときは金(3割)円

(2) 第15条第2項に定める義務に違反して従前の所有者の所有権の移転の有無の事実について虚偽の報告をしたときは金(1割)円

(3) 第15条第3項に定める義務に違反して所有権の移転を承認することについてあらかじめ通知しなかったときは金(1割)円

5 前4項の違約金は、第22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 甲は、乙が本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。

(返還金等)

第20条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。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、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除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、有益費その他一切の費用は償還しない。

(乙の原状回復義務)

第21条 乙は、甲が第19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るときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、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。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。

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。

(損害賠償)

第22条 甲は、乙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、その損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第23条 甲は、第20条第1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18条に定める違約金又は第21条第2項若しくは前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、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第24条 契約の締結及び履行等に関して必要な費用は乙の負担とする。

(契約内容の公表)

第25条 乙は、本契約締結後、別紙2に掲げる契約内容を甲が公表することに同意するものとする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第26条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(裁判管轄)

第27条 本契約に関する訴えの管轄は、〇〇財務(支)局所在地を管轄区域とする〇〇地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印の上各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

売出人 国

契約担当官 〇〇財務(支)局長

買受人 住所(所在地)

氏名(名称)

別紙1

所在地(口座名)	区分	種目	構造	数量	評価額(時価)	売買代金

別紙2(第25条関係)

- ・ 所在地
- ・ 登記地目(建物付土地の場合は登記地目及び種類)
- ・ 面積(建物付土地の場合は土地面積及び建物面積)
- ・ 契約年月日
- ・ 契約金額
- ・ 契約相手方名

- ・ 法人番号
- ・ 用途
- ・ 減額売払の有無
- ・ 借地権の有無
- ・ 価格形成上の減価要因
- ・ 都市計画区域
- ・ 用途地域
- ・ 建蔽率
- ・ 容積率

別紙様式第2 国有財産売買契約書(代替地、先行取得用)(時価売払い、代金即納、用途指定)

売払人(以下「甲」という。)と買受人(以下「乙」という。)とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

(売買物件)

第1条 売買物件は、次のとおり。

所在地	区分	数量	備考
			内訳は別紙1のとおり

2 前項に定める数量は、別添図面等資料による数量であり、乙は、本数量をもって契約数量とすることを了承するものとする。

(売買代金)

第2条 売買代金は、金 円(内訳は別紙のとおり。)とする。

(契約保証金)

第3条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金 円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第22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。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が第4条に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。

5 甲は、乙が第4条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を国庫に帰属させることができる。

(代金の支払い)

第4条 乙は、売買代金を、甲の発行する納入告知書により令和 年 月 日までに甲に支払わなければならない。

(登記嘱託請求書等)

第5条 乙は、本契約締結の際に、あらかじめ登録免許税法第23条第1項の規定による現金領収証書又は登録免許税相当額の印紙を添付した登記嘱託請求書を、甲に提出しなければならない。

(所有権の移転)

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を支払った時に乙に移転する。

(売買物件の引渡し)

第7条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに引渡しがあったも

のとする。

(特約条項)

第8条 乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書等(別紙)記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。【売買契約書添付の物件調書等(別紙)が存在しない場合は本条削除】

(契約不適合責任)

第8条の2 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。

- (1) 修補をする場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。
 - (2) 修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は修補責任を負わない。
 - (3) 本条の契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができる。
 - (4) 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。
 - (5) 本条の契約不適合により、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。
 - (6) 本条の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除のいずれもすることはできない。
- 2 前項の契約不適合について、乙は、甲に対して、代金減額を請求することはできない。
- 3 乙が本契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、甲は本条の責任を負わない。
- 4 第8条(特約条項)の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。【売買契約書添付の物件調書等(別紙)が存在しない場合は本項削除】

※ 第三者チェックを経た財産については、以下の特約及び契約不適合責任条項を付すことができるものとする。

なお、特約条項については、個別の事情を勘案し、適宜、法律相談を行い修正して差し支えない。

(特約条項)

第●条 乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書及び調査報告書等(別紙)記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。

(契約不適合責任)

第●条 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときに、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、損害賠償請求をすることはできない。

2 前項の契約不適合について、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、本契約を解除することができる。

ただし、前項の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、本契約を解除することはできない。

3 第●条(特約条項)の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。

(危険負担)

第9条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、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、本契約の履行が不可能となったときは、甲乙双方書面により通知して、本契約を解除することができる。また、乙は、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 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た場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、甲は、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、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ができない。

3 第1項によって、本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、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。

(用途指定)

第10条 甲は、売買物件について、次条から第13条までに定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

(指定用途)

第11条 乙は、売買物件を土地収用法第3条各号の一に掲げる施設に関する事業の代替地の用(以下「指定用途」という。)に供するため、乙が取得した当該事業用地の従前の所有者(以下「従前の所有者」という。)に譲渡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「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、本契約締結の日から指定期日までに、甲の承認を得ないで売買物件を指定用途以外の用途(指定用途に供するための工事を行う場合を除く。以下同じ。)に供してはならない。

(権利の設定等の禁止)

第13条 乙は、本契約締結の日から指定用途に供するまでの間、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定(以下「権利の設定」という。)をし又は売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転(以下「所有権の移転」という。)をしてはならない。
(代替地の譲渡承認)

第14条 乙は、売買物件を従前の所有者に対し代替地として譲渡する場合は、あらかじめ次に掲げる事項を記載した書面をもって甲に申請し、承認を受けなければならない。

事業の名称及び内容、乙が取得する土地の所在地、面積及び価額、乙が代替地の譲渡を必要とする理由、従前の所有者の氏名及び従前の用途、譲渡する代替地の所在地、面積、価額及び譲渡時期、従前の所有者との譲渡契約に付す条件の内容

(代替地の譲渡に関する特約)

第15条 乙は、売買物件を代替地として譲渡する場合は、従前の所有者との譲渡契約において、次の趣旨の条件を付さなければならない。

(1) 従前の所有者は、乙との譲渡契約締結の日の翌日から5年間所有権を移転してはならないこと。

(2) 従前の所有者は、やむを得ない事由により所有権を移転しようとする場合は、あらかじめ乙の承認を受けなければならないこと。

(3) 乙は、従前の所有者が前2号に定める義務に違反して、あらかじめ乙の承認を受けずに所有権を第三者に移転したときは、譲渡代金の一定割合の額(事業者が、自らの土地を売り払おうとする場合に付している割合の額とする。)の違約金を徴収すること。

(4) 従前の所有者は、第1号に定める期間が満了する日まで、乙が行う所有権の移転の有無に関する調査を正当な理由なく拒み、妨げ若しくは忌避してはならないこと。

2 乙は、従前の所有者の所有権移転の有無の事実を把握し、また所有権の移転を未然に防止するため、甲の請求があったとき若しくは乙が必要と認めるときは調査をし、必要に応じ甲に報告しなければならない。

3 乙は、従前の所有者に対し第1項第2号に定めるところにより所有権の移転の承認をする場合は、あらかじめ事由を付した書面により甲に通知しなければならない。

(用途指定の変更、解除等)

第16条 乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第11条から第13条までに定める用途指定の変更又は解除をする必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請し、承認を受けなければならない。

2 甲が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

3 甲が前項に定める承認をする場合には、乙は甲の請求により甲の定める基準に基づき算定した額を納付しなければならない。

(実地調査等)

第17条 甲は、乙の第11条から第13条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

2 乙は、本契約締結の日から指定期日まで毎年 月 日に、また甲が必要と認めるときは売買物件について権利の設定又は所有権の移転を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に定める実地調査又は実地監査を拒み、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 乙は、第11条から第13条までに定める用途指定の義務に違反したときは、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。ただし、第2項に該当する場合を除く。

(1) 第12条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき(指定用途以外の用途に供したときは次号による。)は金(1割)円

(2) 第11条及び第12条第2項又は第13条に定める義務に違反して指定期日までに指定用途以外の用途に供したとき又は権利の設定若しくは所有権の移転をしたときは金(3割)円

2 乙は、第11条から第13条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、甲が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更又は解除を認めるときは、甲に対し、金(1割)円の違約金を又は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。

3 乙は、正当な理由なく前条第3項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、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たときは、甲に対し、金(1割)円の違約金を支払わなければならない。

4 乙は、第14条に定める義務に違反して、事前に甲の承認を得ないで代替地として譲渡したときは、甲に対し、金(1割)円の違約金を支払わなければならない。

5 乙は、第15条第1項から第3項までに定める代替地の譲渡に関する特約の義務に違反したときは、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。

(1) 第15条第1項に定める義務に違反して従前の所有者に対し代替地として譲渡するに当たって条件を付さなかったときは金(3割)円

(2) 第15条第2項に定める義務に違反して従前の所有者の所有権の移転の有無の事実について虚偽の報告をしたときは金(1割)円

(3) 第15条第3項に定める義務に違反して所有権の移転を承認することについてあらかじめ通知しなかったときは金(1割)円

6 前5項の違約金は、第22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 甲は、乙が本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。

(返還金等)

第20条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。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、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除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、有益費その他一切の費用は償還しない。

(乙の原状回復義務)

第21条 乙は、甲が第19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ことを認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、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。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。

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。

(損害賠償)

第22条 甲は、乙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、その損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第23条 甲は、第20条第1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18条に定める違約金又は第21条第2項若しくは前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、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第24条 契約の締結及び履行等に関して必要な費用は乙の負担とする。

(契約内容の公表)

第25条 乙は、本契約締結後、別紙2に掲げる契約内容を甲が公表することに同意するものとする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第26条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(裁判管轄)

第27条 本契約に関する訴えの管轄は、〇〇財務(支)局所在地を管轄区域とする〇〇地方

裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印の上各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

売出人 国

契約担当官 ○○財務（支）局長

買受人 住 所（所在地）

氏 名（名称）

別紙1

所在地（口座名）	区分	種目	構造	数量		評価額（時価）	売買代金

別紙2（第25条関係）

- ・ 所在地
- ・ 登記地目（建物付土地の場合は登記地目及び種類）
- ・ 面積（建物付土地の場合は土地面積及び建物面積）
- ・ 契約年月日
- ・ 契約金額
- ・ 契約相手方名

- ・ 法人番号
- ・ 用途
- ・ 減額売払の有無
- ・ 借地権の有無
- ・ 価格形成上の減価要因
- ・ 都市計画区域
- ・ 用途地域
- ・ 建蔽率
- ・ 容積率