



普通財産売買契約書

売主 利根町（以下「甲」という。）と買主 学校法人 タイケン学園（以下「乙」という。）とは、次の条項により普通財産売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、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。

（目的）

第2条 甲は、甲の所有する別紙目録記載の普通財産（以下「本件財産」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（売買代金）

第3条 本件財産の売買代金は、金24,052,261円とする。

2 乙は、前項の売買代金から第5条第1項の契約保証金を除いた金額を、甲が発行する納入通知書により、契約締結した日から30日以内に、甲に対して前項の代金全額を支払うものとする。

（公簿売買による代金の不清算）

第4条 この物件の売買は公簿面積によるものとし、甲及び乙は、この物件の公簿面積と実測面積との間に差異があっても互いに異議を申し立てず、また売買代金の増減を請求しないものとする。ただし、分筆する土地については、実測面積とする。

（契約保証金）

第5条 乙は、契約保証金として、金2,400,000円を、本契約締結日までに甲の発行する納入通知書により納入するものとする。

2 契約保証金は、第3条第2項に定める期日までに同項に定める金額を完納したときは、第3条第1項の売買代金に充当するものとする。

3 契約保証金には、利子を付さないものとする。

4 契約保証金は、第3条第2項に定める期日までに同項に定める金額を完納しないときは、甲に帰属するものとする。

5 契約保証金は、第21条に定める損害賠償金の予定又はその一部と解釈しないものとする。

（所有権移転）

第6条 本件財産の所有権は、乙が甲に対し売買代金の完納確認後、分筆したのち、移転するものとする。

(財産の引渡し)

第7条 甲は、前条の規定により本件財産の所有権が乙に移転した後、速やかに本件財産を現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

- 2 乙は、財産の引渡しを受けたときは、速やかに、甲の定める受領書及び所有権移転登記申請に必要な登録免許税相当額の印紙を甲に提出するものとする。
- 3 本件財産に工作物、埋設物等が存在した場合は、その撤去に要する費用は乙の負担とする。
- 4 乙は、本件財産の引渡しを受けた後は、周辺の生活環境に支障のないように本件財産の維持管理を適切に行わなければならない。

(所有権移転登記等)

第8条 甲は、前条第2項に定める書類等の提出があったときは、速やかに所有権移転登記の嘱託を行うものとする。

- 2 乙は、本件財産の所有権移転に係る登記済証の交付を受けたときは、甲の定める受領書を甲に提出するものとする。

(指定用途)

第9条 乙は、本件財産を甲に平成23年4月22日に提案した旧利根中学校・旧布川小学校跡地利用に関する提案書に基づく大学（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。

(指定用途の変更)

第10条 乙は、やむを得ない事由により指定用途を変更するときは、当該事由を記載した書面を甲に提出し、その承認を得た場合に限り、指定用途を変更することができる。

- 2 前項の場合において、指定用途の変更事由が、学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条及び第124条に定める学校等の用途の範囲内において変更するときは、甲は承認するものとする。

(譲渡等の禁止等)

第11条 乙は、本件財産の所有権を第三者に移転し、又は貸し付けてはならない。

- 2 乙は、指定用途に反しない範囲において、真にやむを得ない事由により、前項の行為を行う必要があるときは、事前に事由を記載した書面を甲に提出し、甲の書面をもってその承認を受けなければならない。
- 3 前項の書面提出があった場合は、甲及び乙は、速やかに事後の対応等を協議するものとする。
- 4 乙は、第2項の承認を受けて本件財産を第三者に移転し、又は貸し付けを行う場合、第9条に規定する事項（第10条に規定による指定用途の変更についての甲の承認があった場合を含む。）をその第三者に対して承継させなければならない。

(用途の制限)

第12条 乙は、本件財産を次の各号に掲げる用途に供してはならない。

- (1) 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条第1項に掲げる風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する接客業務受託営業の用途及びこれらに類する営業の用途

(2) 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その他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事務所など公序良俗に反する用途

(3) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第2条に規定する廃棄物を処理するための用途

(4) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条の規定による観察処分を受けた団体及びその関係者が使用する用途

(用途制限の継承義務等)

第13条 乙は、第三者に対して本件財産の売買、贈与、交換、出資等による所有権移転をするときは、前条に定める義務を書面によって継承し、当該第三者に対して前条に定める義務に違反する用途に供してはならない。

2 乙は、第三者に対して本件財産に地上権、質権、使用貸借による権利又は貸借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定するときは、当該第三者に対して前条に定める義務に違反する用途に供してはならない。

(公租公課の負担区分)

第14条 本件財産に対する公租公課は、第7条の規定により本件財産の引渡し以後における固定資産税その他すべての公租公課は、乙の負担とする。

(危険負担)

第15条 この契約締結後、本件財産が甲の責めに帰することができない理由により滅失し、又はき損した場合は、その損失は乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第16条 乙は、民法、商法及び本契約の他の条項にかかわらず、引き渡された本件目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

(実地調査等)

第17条 甲は、第9条から第13条に定める義務に関し、必要があると認めるときは、乙に対し本件財産の利用状況等の資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲からの要求があるときは、本件財産の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由がなく前2項に定める調査を拒み、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 乙は、第9条から第13条に定める義務に違反して用途に供したときは、売買代金の3割に相当する金額を違約金として、甲に支払わなければならない。なお、違約金に1円未満の端数があるときは、その端数金額は切り捨てるものとする。

2 乙は、前条第3項に定める義務に違反して調査を拒み、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たときは、売買代金の1割に相当する金額を違約金として、甲に支払わなければならない。なお、違約金に1円未満の端数があるときは、その端数金額は切り捨てるものとする。

3 前項の違約金は、第21条に定める損害賠償金の予定又は一部と解釈しないものとする。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙がこの契約に定める義務を著しく履行しないときは、催告のうえ契約を解除することができるものとする。ただし、乙は本主張が民法上の不合理性のある場合は、甲に対し反論できる。

2 甲は、この契約を解除したときは、すでに納入された金額を乙に返還するものとする。

3 前項の返還金には、利子を付さないものとする。

(乙の現状回復義務)

第20条 乙は、甲が前条の規定によりこの契約を解除したときは、甲の指定する期日までに、本件財産を原状に回復して甲に返還するものとする。ただし、甲が本件財産を原状に回復することが適当でないと認めたときは、この限りでない。

2 乙は、前項の規定により本件財産を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに本件財産の所有権移転登記の承諾書を甲に提出するものとする。

(損害賠償)

第21条 乙は、この契約に違反したために甲に損害を与えたときは、甲の定める損害賠償金を甲に支払うものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

第22条 乙は、本契約を解除した場合において、本件財産に投じた有益費、必要経費その他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

(契約費用等の負担)

第23条 この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第24条 この契約に関し甲又は乙が訴訟等を提起するときは、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所に提訴するものとする。

(災害対策時の協力)

第25条 乙は、災害により周辺地において被害が発生した場合は、甲乙協議のうえ敷地内の車両等の通行及び復旧作業を認めるものとする。

(疑義等の決定)

第26条 この契約に定めのない事項及び契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議して定めるものとする。

(本契約の締結)

第27条 本契約は、本件財産について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条

第1項第6号及び議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和40年利根町条例第14号）第3条に基づく利根町議会の議決後に契約が成立するものとする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 6年 2月 5日

甲 住所 茨城県北相馬郡利根町大字布川841番地1

氏名 利根町長 佐々木 喜 章



乙 住所 東京都板橋区成増一丁目12番19号

氏名 学校法人 タイケン学園

理事長 柴 岡 三千夫



物件目録

土地の表示

旧布川小学校用地

所 在 地	登記簿面積 (㎡)	売払い面積 (㎡)
利根町大字布川字台 1 6 4 9 番 1	557	557.00
利根町大字布川字台 1 6 4 9 番 3	2,521	2,521.00
利根町大字布川字台 1 7 3 1 番 3	260	260.00
利根町大字布川字台 1 7 3 1 番 2 の一部	9,379.37	4,003.96
	計	7,341.96

