

栃木会館跡地整備事業

土地売買契約書 (案)

令和8（2026）年2月13日

栃木県

目 次

第1条	(本件土地)	1
第2条	(売買代金)	1
第3条	(契約保証金)	1
第4条	(売買代金の納入期限)	2
第5条	(契約保証金の充当)	2
第6条	(契約保証金の処分等)	2
第7条	(所有権の移転)	2
第8条	(所有権移転登記の嘱託及びその費用等)	2
第9条	(本件土地の引渡し)	2
第10条	(危険負担)	3
第11条	(契約不適合責任)	3
第12条	(用途の指定)	3
第13条	(用途の制限等)	3
第14条	(買戻し)	4
第15条	(実地調査等)	4
第16条	(報告義務)	4
第17条	(違約金)	4
第18条	(解除)	5
第19条	(乙の原状回復義務等)	5
第20条	(損害賠償)	5
第21条	(有益費等の請求権の放棄等)	5
第22条	(返還金)	5
第23条	(契約の費用)	5
第24条	(信義則)	6
第25条	(裁判の管轄)	6
第26条	(疑義等の決定)	6

栃木会館跡地整備事業 土地売買契約書（案）

売扱人栃木県（以下「甲」という。）と買受人●（以下「乙」という。）とは、栃木会館跡地整備事業（以下「本事業」という。）に関して、次の条項により土地売買契約を締結する。なお、この契約において定義されていない用語については、令和8年●月●日付栃木会館跡地整備事業基本協定書（以下「基本協定」という。）に定めるところによる。

（本件土地）

第1条 甲は、その所有する次の土地（以下「本件土地」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買い受ける。なお、以下の地積は令和8年●月●日現在の登記簿に記載された表示面積である。

所在	地番	公簿地目	地積（m ² ）
栃木県宇都宮市本町	12番1	学校用地	6,150.01m ²

- 2 本件土地は、現状のままの売却とし、この契約締結後、引渡しまでの間に変動が生じても、甲は引渡し時の現状のまま引き渡せば足りるものとする。
- 3 乙は、本件土地の一部について下記の貸付対象物が存在し、本件土地の引渡後も下記の貸付先に対して、継続して当該貸付対象物を貸し付けることを確認する。なお、乙の貸付先に対する貸付の条件の詳細については乙が各貸付先と協議して決定するものとし、甲は協議に必要な資料の提供等、乙による貸付の継続に必要な協力をを行うものとする。

貸付対象物	面積・数量	貸付先
下水道合流改善貯留施設	73.68m ²	宇都宮市（上下水道局下水道管理課）
看板	0.25m ²	宇都宮市（魅力創造部文化推進課）
支線	1本	N T T 東日本株式会社（栃木エリア統括部）
配電塔	1基	東電用地株式会社栃木支社
支線	1本	
地中埋設管	2.32m ²	

（売買代金）

第2条 本件土地の売買代金（以下、「土地売買代金」という。）は、金《提案金額を記載》円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、契約保証金として《 土地売買代金の100分の10 》円を、この契約締結と同時に甲に納付するものとする。

2 前項の契約保証金には、利子を付さないものとする。

(売買代金の納入期限)

第4条 乙は、土地売買代金から契約保証金の金額を除いた金額を、甲が発行する納入通知書により、甲が指定する日までに、栃木県指定金融機関等に一括して納入するものとする。

(契約保証金の充当)

第5条 契約保証金は、前条に定める金額が完納されたときに、甲において土地売買代金の一部に充当するものとする。

(契約保証金の処分等)

第6条 甲は、乙が第4条に規定する金額をその指定する日までに完納しないときは、この契約を解除する。この場合には、契約保証金は、甲に帰属するものとする。

2 前項に定めるほか、乙の責めに帰すべき事由によりこの契約が解除された場合において土地売買代金に充当する前の契約保証金があるときは、その契約保証金は甲に帰属するものとする。

(所有権の移転)

第7条 本件土地の所有権は、乙が土地売買代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

(所有権移転登記の嘱託及びその費用等)

第8条 乙は、前条の規定により本件土地の所有権が移転した後、速やかに甲に対し、所有権移転の登記を請求するものとする。

2 甲は、乙の請求により、遅滞なく、所有権移転の登記を所轄法務局に嘱託するものとする。この場合に必要な登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

3 甲は、第14条の定めるところにより本件土地を買い戻すことができることとし、その旨登記する。なお、買戻特約及び買戻特約抹消登録申請手続きに要する費用の一切は、乙の負担とする。

(本件土地の引渡し)

第9条 本件土地は、第7条の規定により所有権が乙に移転したときに、甲から乙に対し、引渡しがあったものとする。

2 乙は、本件土地の引渡しを受けたときは、甲の定めるところにより、直ちに、受領書を甲に提出するものとする。

(危険負担)

- 第10条 この契約締結のときから本件土地の引渡しのときまでにおいて、甲又は乙のいずれの責めにも帰すことのできない事由により、本件土地を引き渡すことができなくなったときは、乙は、土地売買代金の一部又は全部の支払いを拒むことができる。
- 2 この契約締結のときから本件土地の引渡しのときまでにおいて、乙の責めに帰すべき事由により、本件土地を引き渡すことができなくなったときは、乙は、土地売買代金の一部又は全部の支払いを拒むことができない。

(契約不適合責任)

- 第11条 甲は、本件土地を引渡し時の現状で乙に引き渡すものとし、乙は、この契約締結後、本件土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものである場合においても、本件土地の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完請求、土地売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約解除をすることができないものとする。
- 2 本件土地の引渡後（工事着工後含む。）に埋蔵文化財、土壤汚染、地下埋設物等が発見された場合、これらに関する調査・撤去・処分等に要する費用は、乙の負担とする。また、これらの発見に伴う調査等により工事着工が遅延し、追加費用及び損害が発生した場合であっても内容のいかんを問わず、甲は一切責任を負わないものとする。

(用途の指定)

- 第12条 乙は、本件土地を提案書に示された本件土地の用途（以下「指定用途」という。）に自ら供さなければならない。

(用途の制限等)

- 第13条 乙は、本件土地の全てについて、本件土地の所有権移転日から10年間、指定用途以外の利用をしてはならない。ただし、指定用途以外の利用についてやむを得ない事由があり、甲の事前の書面による承諾を得た場合は、乙は指定用途を変更することができる。
- 2 乙は本件土地の所有権移転日から10年間、次の各号の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、本件土地の所有権を第三者に移転し、又は本件土地を第三者に貸してはならない。
- (1) マンション等の住居系機能
- (2) 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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業及び同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これに類するもの。
- (3) 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、同条第6号に規定する暴力団員の住居その他これらに類するもの。

(4) 政治的又は宗教的用途

(5) 貸金業法（昭和58年法律第32号）第2条第1項に規定する貸金業又は公営競技及び宝くじを除いた賭博に関する業種

3 乙は、本件売買土地の所有権移転日から10年間、本件土地を第三者に譲渡し、又は第三者のために権利を設定してはならない。ただし、やむを得ない事由があり、甲の事前の書面による承諾を得た場合、又は本事業を遂行するうえで売買代金の8割を上限として、甲の事前の書面による承諾を得て金融機関に対して抵当権を設定する場合は、この限りではない。

4 乙は、前項但書に基づき、本件土地を第三者に譲渡しようとするときは、提案書の内容を当該第三者に承継し、遵守させなければならないものとする。

(買戻し)

第14条 乙が[前条に定める義務]に違反したときは、甲は、この契約の締結日から10年間、乙が支払った土地売買代金及び契約の費用を返還して本件土地を買い戻すことができる。

2 甲は、前項の規定に基づき本件土地を買い戻したことにより乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

(実地調査等)

第15条 甲は、第13条に定める義務の履行状況を確認するため、隨時に乙の本件土地の使用状況等について実地調査し、又は報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、若しくは妨げ又は報告を怠ってはならない。

(報告義務)

第16条 乙は本件土地の引渡しの日から、本件土地について、暴力団等による不当要求又は不当妨害を受けた場合、警察に通報し、捜査上必要な協力をを行うとともに、甲に報告を行わなければならない。

(違約金)

第17条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。ただし、その該当するに至った理由が乙の責めに帰することができないものであると甲が認めるときは、この限りではない。

(1) 第13条（用途の制限等）の規定に違反したときは、《土地売買代金の100分の30》円

(2) 第15条（実地調査等）の規定に違反したときは、《土地売買代金の100分の10》円

- 2 前項の違約金は、第20条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。
- 3 乙又は基本協定の構成員が基本協定第13条第1項に基づき甲に違約金を支払う場合、乙は同一の事由を理由として本条に基づく違約金を支払う義務を負わないものとする。

(解除)

第18条 甲は、第6条第1項に規定するほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないとき、本件土地が公序良俗に反する用途に利用されていると甲が認めるとき、又は乙が基本協定に違反したときには、催告なしにこの契約を解除することができるものとする。

(乙の原状回復義務等)

第19条 乙は、前条の規定によりこの契約が解除されたときは、甲の指定する日までに本件土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、本件土地を現状において返還することを甲が認めた場合はこの限りではない。

- 2 乙は、甲が第14条第1項に規定する買戻権を行使したときは、甲の指定する日までに本件土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、本件土地を現状において返還することを甲が認めた場合はこの限りではない。
- 3 乙は、前2項の規定により本件土地を甲に返還するときは、甲の指定する日までに、本件土地の所有権移転登記の抹消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20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わなければならない。

(有益費等の請求権の放棄等)

第21条 乙は、第18条の規定によりこの契約を解除された場合において、本件土地に投じた有益費、必要費又はその他の費用があってもこれを甲に請求することができない。

(返還金)

第22条 甲は、この契約を解除したときは、収納済みの土地売買代金を乙に返還するものとする。ただし、第17条の規定により乙が支払うべき違約金があるときは、収納済みの土地売買代金から当該金額を差し引いた金額を返還するものとする。

- 2 前項の返還金には、利子は付さないものとする。

(契約の費用)

第23条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(信義則)

第24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。

(裁判の管轄)

第25条 この契約に関し、甲と乙の間で紛争が生じたときは、宇都宮地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

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

[本頁以下余白]

この契約の締結を証するため、この契約書を2通作成し、甲乙両者記名押印の上、各自
その1通を保有するものとする。

令和8年●月●日

甲 宇都宮市塙田1丁目1番20号

栃木県

知事 福田 富一

印

乙 (所在地)

(商号)

(代表者名)

印