

土地売買契約書(案)

売出人 福岡県中間市（以下「甲」という。）と買受人 ○○○○（以下「乙」という。）とは、下記の条項により土地売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有する末尾記載の土地（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。

2 乙は、物件調書記載の事項を確認・承諾の上、この契約を締結する。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金○○○○円とする。

2 乙は、前項の売買代金を甲が発行する納入通知書により一括して、甲が指定する日までに中間市公金取扱金融機関に納入するものとする。

（契約保証金）

第3条 乙は、契約保証金として金○○○○円を契約締結と同時に中間市公金取扱金融機関に納入するものとする。

2 前項の契約保証金には、利子を付さないものとする。

3 乙が中間市契約事務規則第39条に該当するときは、甲は、第1項の契約保証金の全部又は一部の納付を免除することができる。

（契約保証金の処分）

第4条 甲は、乙が第2条に定めるところにより売買代金を完納したときは、前条の契約保証金を乙に返還するものとする。ただし、前条に定める契約保証金を売買代金の一部に充当することができる。

（所有権の移転）

第5条 売買物件の所有権は、乙が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）

第6条 乙は、前条の規定により売買物件の所有権が移転した後、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。

（売買物件の引渡し）

第7条 甲は、所有権移転登記後甲の指定する日に、売買物件を現状のまま乙に引き渡すものとする。

2 乙は、売買物件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。

（禁止用途）

第8条 乙は、本契約締結の日から5年間、売買物件を次の各号に該当する用途等に従ってはならない。

- （1）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（平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）の事務所又はその他これに類するものの用途

(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その他これらに類する業の用途

2 乙は、本契約締結の日から5年間、前項の用に供されることを知りながら売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

（実地調査等）

第9条 甲は、前条に定める内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件について前条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて売買物件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。

（危険負担）

第10条 この契約締結後、売買物件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11条 乙は、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はできない。ただし、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に定める消費者に該当する場合には、第5条に定める引渡しの日から2年間は、この限りでない。

（契約解除）

第12条 甲は、次の各号に定める事由が生じたときは、催告その他何らの手続きを用いなく、この契約を解除することができる。この場合において、第3条に定める契約保証金は甲に帰属するものとし、乙に損害を与えても、甲は補償の責めを負わない。

(1) 乙が、納期限までに売買代金の全額を納付しないとき。

(2) 乙が、この契約の締結にあたり虚偽の申請を行ったことが判明したとき。

(3) 乙が、暴力団又は暴力団員（暴対法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）若しくはこれらのものと密接な関係を有する者であることが判明したとき。

(4) 乙の責めに帰すべき理由により甲がこの契約を継続し難いと認めるとき。

(5) 乙が、この契約に定める義務を履行しないとき。

(6) 乙が、この契約に定める義務に違反したとき。

(7) 乙から契約解除の申し出があったとき。

（違約金）

第13条 乙は、第8条に規定する義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額を違約金として、甲の指定する日までに甲に支払わなければならない。

2 乙は、第9条に規定する義務に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する額を違約金として、甲の指定する日までに甲に支払わなければならない。

3 乙は、甲が前条の規定により解除権を行使したときは、売買代金の100分の30に相当する額を違約金として、甲の指定する日までに甲に支払わなければならない。ただし、第1項の規定により違約金を支払った場合は、この限りでない。

4 前各項に定める違約金は、損害賠償額の予定とは解釈しない。なお、損害賠償額については、第15条の規定によるものとする。

(乙の原状回復義務)

- 第14条 乙は、甲が第12条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する日までに売買物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が当該物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、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、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。
- 3 乙は、第1項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する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15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。

(返還金等)

- 第16条 甲は、第12条の規定により解除権を行使したときは、収納済みの売買代金を乙に返還するものとする。ただし、この返還金には利子を付さない。
- 2 甲は、解除権を行使したときは、乙が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、乙が損害を受けることがあっても、これを賠償しない。
- 4 甲は、解除権を行使したときは、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。

(返還金の相殺)

- 第17条 甲は、前条第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13条、第14条及び第15条の規定により甲に支払うべき金額があるときは、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18条 この契約締結に要する費用は、乙の負担とする。

(地元協議等)

- 第19条 乙は、売買物件の引渡し以後においては、十分な注意をもって売買物件を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(法令等の規則の遵守)

- 第20条 乙は、売買物件の法令等の規制を熟知のうえ、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あたっては、当該法令等を遵守するものとする。

(信義則)

- 第21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。

(裁判管轄)

- 第22条 この契約に関する訴えの管轄は、中間市役所所在地を管轄区域とする福岡地方裁判所小倉支部とする。

(疑義等の決定)

- 第23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、甲と乙とが協議して定めるものとする。

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

令和〇〇年〇〇月〇〇日

「甲」 福岡県中間市中間一丁目1番1号

福岡県中間市

中間市長 福田 浩

「乙」 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

〇 〇 〇 〇 〇 〇

〇〇〇〇 〇 〇 〇 〇

売買物件

所在	地番	登記地目	地積（㎡）	売買代金（円）
中鶴四丁目	1599 番 1	宅地	811.68	
中鶴四丁目	1600 番 1	宅地	701.47	

物 件 調 書

物件番号 1					
最低売却価格		16, 645, 000 円			
		約458坪		坪当たり約	36, 364 円
土地の所在地（地番）		現況地目	登記地目	地積(㎡)	
中間市中鶴四丁目1599番1		宅地	宅地	811. 68	
中間市中鶴四丁目1600番1		宅地	宅地	701. 47	
合 計				1513. 15	
接面道路の幅員 及び構造		東側：幅員約7m（等高～約0. 8m低差接面）の舗装市道に接道 西側：幅員約3. 8m(等高～約0. 6m高差接面)の舗装市道※に接道 南側：幅員約5m(等高～約0. 8m低差接面)の舗装市道に接道 北側：幅員約6m（等高）の舗装市道に接道 ※ 建築基準法上の道路ではない 間口：約63m 奥行：約24m 形状：ほぼ整形地の四方路地			
法令等 に基 づく 制 限	都市計画区域	市街化区域（1, 000㎡を超える開発行為は中間市、福岡県と協議が必要）			
	用途地域	第 1 種住居地域、第 1 種中高層住居専用地域			
	建ぺい率	60 %	容積率	200 %	
	その他	宅地造成等工事規制区域、浄花町地区地区計画区域			
私道の負担等に 関する事項		私道負担の有無	無		
		道路後退の有無	無		
供給処理施設の状況		電気	引込可	九州電力送配電(株)	0800-777-9401
		上水道	引込可	中間市上水道課	093-246-6263
		下水道	未整備	中間市下水道課	093-246-6256
		都市ガス	未整備		
教育機関		中間小学校まで約950m、中間中学校まで約2. 7km			
交通機関		J R 筑豊本線中間駅まで約1. 0km			
公共施設		中間市役所まで約2. 0km			

参 考 事 項	<売却物件> 1. 本物件調書及び図面と現況とが異なる場合には現況を優先します。 2. 売却物件は、昭和 47 年以降、令和 3 年 9 月まで地域下水道の中間市中鶴団地下水処理場として稼働をしておりました。当該建物は令和 7 年 1 月に解体し、地下構造物、基礎杭等が残存しており、建築物や工作物の建設に当たって、基礎工に影響が生じる場合があります。地下構造物や基礎杭に関する資料については、公共施設管理課（TEL：093-246-6262）にて閲覧ができます。 3. 売却物件は、法面コンクリートを含んでおります（高低差：等高～約 0.8m）。また、道路や倉庫に設置しているフェンスは市の所有物となります。 4. 売却物件は、法面コンクリート、残存する地下埋設物等を含めて現状有姿のまま売却します。売却後、残存する地下埋設物等の解体・撤去に要する費用は買受者の負担となります。 5. 電気・上下水道・ガス、その他売却物件を使用するために必要な手続き及び費用は買受者の負担となります。詳細については、関係事業者及び関係行政機関にご確認ください。 6. 売却物件は、公共下水道が未整備となっております。また、公共下水道の供用開始後に、買受者は、中間市公共下水道事業受益者負担金の納付が必要になります。詳しくは、下水道課（TEL：093-246-6256）までお問い合わせください。 7. 売却物件の土壌調査、地下埋設物調査、地盤調査は行っていません。そのため、売却物件上に新たに建物を建設する際に地盤補強工事等が必要となる場合があります。その場合は、買受者の負担となります。また、所有権移転後に土壌汚染、地盤沈下、地下埋設物等が発見されても市は一切の責任を負いません。 8. 売却物件内に、九州電力株式会社の電柱が 3 本ありますが、現状での引き渡しとなります。移設等の相談については、九州電力送配電株式会社（TEL：0800-777-9401）へお問い合わせください。 9. 売却物件の使用にあたり、建築基準法等の各種法令による規制などを買受者自身でご確認のうえ、これらを遵守してください。 10. 売却物件は、中間市ハザードマップ上、浸水深 0.5～3.0m 未満の洪水浸水想定区域に該当します。また、浸水深 1.0～3.0m 未満の高潮浸水想定区域に該当します。なお、土砂災害警戒区域には該当していません。 11. 売却物件の用途地域による建築物の用途制限については、北九州県土整備事務所建築指導課建築審査係（TEL：093-691-4585）へお問い合わせください。 12. 当該地の開発行為の際には、事前に中間市都市計画課との協議、福岡県開発・盛土指導課の許可が必要です。 13. 地積測量図等の各種図面は公共施設管理課にて閲覧することができます。
----------------------------	--

<土地利用条件>

1. 建物の建築等にあたり、関係法令等を遵守してください。

2. 本契約の日から5年間は、売買物件を次の各号に該当する用途等に供してはなりません。

(1) 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の事務所又はその他これに類するものの用途

(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第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その他これらに類する業の用途

本契約の日から5年間は、これらの用に供されることを知りながら売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸すことはできません。

3. 公害等の防止

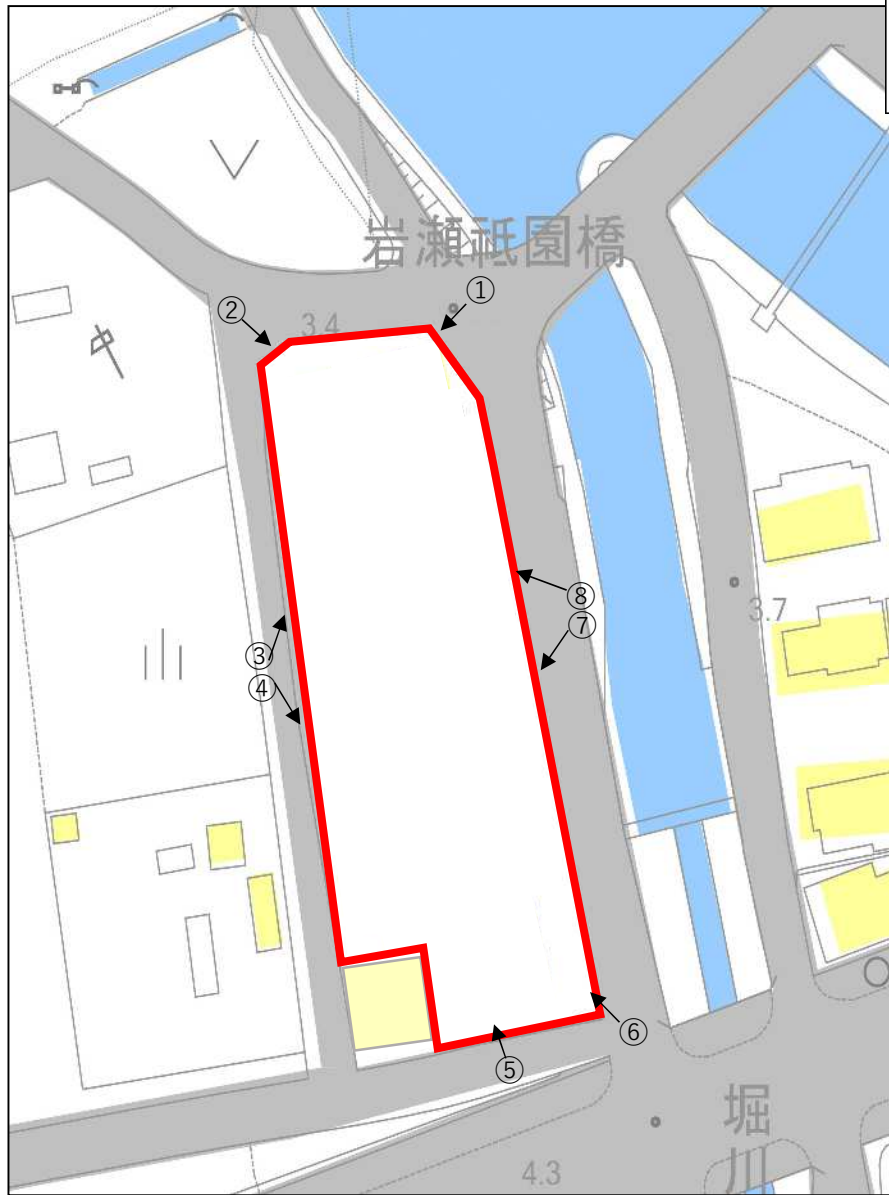
電波障害、騒音、風害及び日照障害等の防止並びに売買物件に流入している雨水排水等の対策に留意するとともに、自らの責任において必要な措置を講じなければなりません。

4. 地元協議等

(1) 関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、調整等を自らの責任で行わなければなりません。

(2) 十分な注意をもって売買物件を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意してください。

位置図



現場写真

①



②



現場写真

③



④



現場写真

⑤



⑥



現場写真

⑦



⑧

