

土地売買契約書(案)

売払人 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。

（指定用途）

第8条 乙は、土地の引渡しの日から2年を経過する日までに、売買物件を住居、店舗及び事務所のいずれかの用に供する施設の整備に着手し、土地売買契約の日から5年間は、住居、店舗及び事務所のいずれかの用に供しなければならない。

(禁止用途)

第9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してはならない。

- (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10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11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12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13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14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15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、滅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16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17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18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19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20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21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22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 2 3 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 2 4 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」 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

○ ○ ○ ○ ○ ○

○○○○ ○ ○ ○ ○

売買物件

所在	地番	登記地目	地積 (㎡)	売買代金 (円)
東中間三丁目	320 番 2	宅地	482.61	

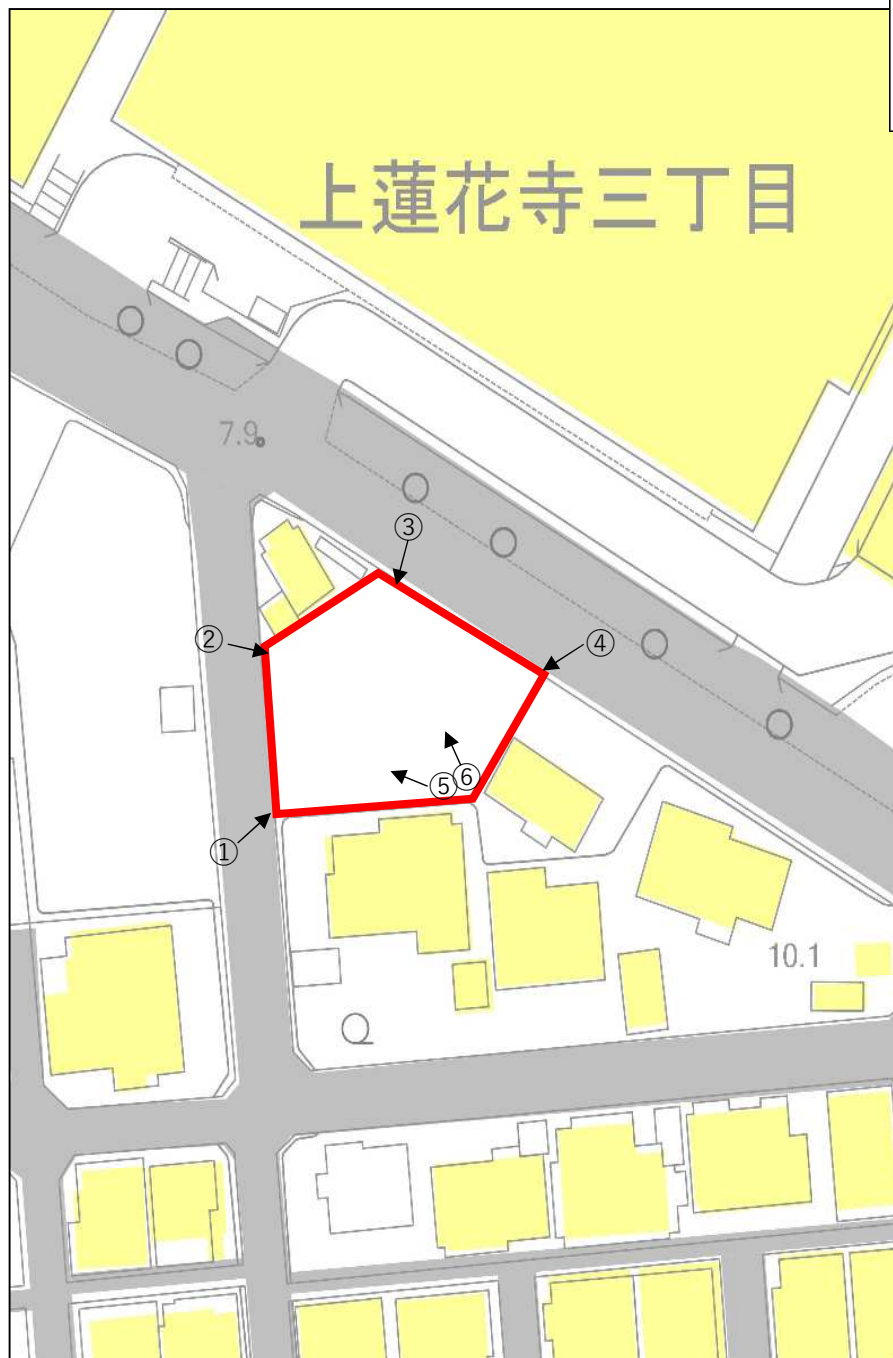
物 件 調 書

物件番号 2		【土地利用条件付】			
最低売却価格		12, 400, 000 円			
		約146坪		坪当たり約	84, 959 円
土地の所在地（地番）		現況地目	登記地目	地積(㎡)	
中間市東中間三丁目320番2		宅地	宅地	482. 61	
接面道路の幅員 及び構造		西側：幅員約6m(等高)の舗装市道に接道 北東側：幅員約12m(等高)の舗装市道に接道 間口：約15. 5m 奥行：約29. 5m 形状：やや不整形上の二方路地			
法令等に基づく制限	都市計画区域	市街化区域			
	用途地域	第 1 種住居地域			
	建ぺい率	60 %	容積率	200 %	
	その他	・ 宅地造成等工事規制区域 ・ 建物建築の際、都市計画法第53条に該当する可能性有			
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	引込可	中間市下水道課	093-246-6256
		都市ガス	引込可	西部ガス（株）	092-633-2239
教育機関		中間東小学校まで約1. 2m、中間東中学校まで約800m			
交通機関		筑豊電鉄 東中間駅まで約300m			
公共施設		中間市役所まで約1. 4km			

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、石積を含んでおります。石積等現状有姿のまま売却します。解体・撤去に要する費用は、買受者の負担となります。 3. 電気・上下水道・ガス等の引き込み、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。 4. 売却物件の下水道受益者負担金は、納付済みです。汚水枳は設置していません。 5. 売却物件は、西側市道に上水道の管があります。引き込む際は、上水道口径別納付金が必要となります。詳しくは、上水道課（TEL：093-246-6263）までお問い合わせください。 6. 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ない。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。 7. 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。 8. 売却物件は、都市計画道路上蓮花寺水入線（事業計画決定・未着手）の区域内に所在するため、建物建築の際は、都市計画法第53条により、福岡県知事等の許可が必要となる可能性があります。詳しくは、中間市都市計画課（TEL：093-246-6261）までお問い合わせください。 9. 地積測量図等の各種図面は公共施設管理課（TEL：093-246-6262）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. 当該地は、住居、店舗及び事務所のいずれかの用に供しなければなりません。なお、各施設の整備等については落札者の負担と責任により、それぞれの許認可権者等と協議してください。また、次の各号を遵守してください。 (1) 土地の引渡しの日から2年を経過する日までに、住居、店舗及び事務所のいずれかの用に供する施設の整備に着工しなければなりません。 (2) 土地売買契約の日から5年間は、住居、店舗及び事務所のいずれかの用に供しなければなりません。 3. 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。 4. 公害等の防止 電波障害、騒音、風害及び日照阻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。 5. 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

