

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て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て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。

（契約不適合責任）

第8条 乙は、売買物件が種類、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はできない。

(危険負担)

第9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。

(計画提案内容等の変更)

第10条 乙は、第15条に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により、中鶴市営住宅跡地活用に関する開発条件付公募型プロポーザルにおいて提案した内容から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等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。

(工事着手及び運営開始の通知義務)

第11条 乙は、中鶴市営住宅跡地活用に関する開発条件付公募型プロポーザルで提案した生活支援施設計画書（甲が前条の規定により当初計画の変更を承認しているときは、変更後の生活支援施設計画書をいう。）に基づいて建設工事に着手したときは、その旨を工事着手後2週間以内に甲に通知しなければならない。また、乙は生活支援施設の運営を開始したときは、その旨を運営開始後2週間以内に甲に通知しなければならない。

(用途指定)

第12条 甲は、売買物件について、次条から第16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13条 乙は、売買物件の全部又は一部を生活支援施設計画書（甲が第10条の規定により当初計画の変更を承認しているときは、変更後の生活支援施設計画書をいう。）に定めるとおりの用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。

(指定期日)

第14条 乙は、売買物件の全部又は一部について令和14年3月31日（以下「指定期日」という。）までに必要な工事を完了し、指定用途に供さなければならない。
2 乙は、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。

(指定期間)

第15条 乙は、売買物件の全部又は一部を生活支援施設の運営開始日の翌日から10年間（以下「指定期間」という。）指定用途に供さなければならない。

(転売制限等)

第16条 乙は、契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、指定用途に供する土地に地上権、質権、使用賃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。）をし若しくは売買、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。ただし、書面による甲の事前の承認を受け、生活支援施設計画書（甲が第10条の規定により当初計画の変更を承認しているときは、変更後の生活支援施設計画書をいう。）の承継をする場合はこの限りではない。この際、本契約に係る義務の履行を第三者に書面により承継させ、第三者に対して、履行させなければならない。

(禁止用途)

第17条 乙は、指定期間、売買物件を次の各号に該当する用途等に供してはならない。
(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) 政治的用途・宗教的用途に供する施設

(3) 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染等、近隣環境を損なうと予想される用途に供する施設

(4) 墓地・霊園・葬祭場等・近隣・周辺地域との調整が難しいことが予想される施設

2 乙は、指定期間、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。

(買戻しの特約)

第18条 甲は、乙が本契約締結の日から買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

(1) 第14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。

(2) 第15条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。

(3) 第13条、第14条第2項及び第15条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。

(4) 第16条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。

(買戻しの登記)

第19条 乙は、甲が前条第1項及び第2項の規定に基づき期間を10年とする買戻権並びに第23条に定める特約事項を登記することに同意する。

(用途指定の変更、解除等)

第20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13条から第16条までに定める用途指定の変更若しくは解除又は第18条第1項及び第2項に定める買戻しの特約を解除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21条 甲は、第13条に定める用途指定の履行状況を確認するために、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、売買物件について第13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。

(違約金)

第22条 乙は、第10条から第21条に定める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、甲の指定する期間内に、売買代金の100分の30に相当する違約金を甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第27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。

(買戻権の行使)

第23条 甲は、第18条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息は付さない。

2 甲は、買戻権を行使するときは、乙が負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使するときは、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。

(契約解除)

第24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、この契約の締結に当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。

(返還金等)

第25条 甲は、前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。

(原状回復義務)

第26条 乙は、甲が第24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27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。

(返還金の相殺)

第28条 甲は、第25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22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29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30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留意するものとする。

(法令等の規則の遵守)

第31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32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33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34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)
中鶴三丁目		宅地		

物 件 調 書

物件番号 1		【開発条件付】			
最低売却単価		8,460 円/㎡			
		約3,550坪		坪当たり約	27,967 円
土地の所在地（地番）		現況地目	登記地目	地積(㎡)	
中間市中鶴三丁目1660番3		宅地	宅地	11,735.81	
接面道路の幅員 及び構造		四方路地： ・西側：幅員約8.5m（車道約6.5m、両側歩道約1m）の舗装市道に接道 ・北東側：幅員約6mの舗装市道に接道 ・北側幅員約6mの舗装市道に接道 ・南側幅員約4～6mの舗装市道に接道 間口：約100m 奥行：約80～100m（中庸値約95m） 形状：不整形地			
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種中高層住居専用地域			
	建ぺい率	60 %	容積率	200 %	
	その他	建築基準法第22条（不燃屋根）の指定区域、 景観計画区域、宅地造成等工事規制区域			
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	引込可	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850m、中間中学校まで約2.6km			
交通機関		JR筑豊本線 中間駅まで約1.1km			
公共施設		中間市役所まで約1.9km			

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. 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負担となります。詳細については、関係企業者及び関係行政機関にご確認ください。ただし、電柱の移設については、買受者と協議をして、市が移設をします。電柱の移設に関する工事内容によっては、移設工事に長期間を要する可能性があります。 3. 売却物件は、市営住宅跡地であり、既設杭が存在しています。また、地下埋設物等が存在していても市では撤去いたしません。残存物については買受人の責任において関係法令を遵守の上、適切に処理してください。 4. 売却物件は、土壌汚染調査、地下埋設物調査、地盤調査を行っていません。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。 5. 売却物件は、上水道管が引き込み可能です。上水道管の口径及び口径別納付金について、詳しくは、中間市上水道課（TEL：093-246-6263）へお問い合わせください。 6. 売却物件は、下水道が供用されています。また、下水道受益者負担金を納付済みです。ただし、土地利用計画によっては、汚水桝の設置が必要となる場合があります。詳しくは、中間市下水道課（TEL：093-246-6256）へお問い合わせください。 7. 売却物件は、中間市ハザードマップ上、浸水深 0.5～3.0 未満の洪水浸水想定区域に該当します。また、浸水深 0.5～1.0 未満（一部約 1.0～3.0 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。 8. 当該地の使用にあたり、建築基準法等の各種法令や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。 9. 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、北九州土木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。 10. 開発される際には、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。 11. 市営住宅の既設杭や地積測量図等の各種図面は中間市公共施設管理課にて閲覧することができます。
------------------	--

<開発条件>

1. 当該地の一部は、生活支援施設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、生活支援施設の建設工事に着手しなければなりません。また、令和14年3月31日までに生活支援施設の建設工事を完了させ、生活支援施設の運営を開始しなければなりません。建設工事開始したとき及び生活支援施設運営開始したときはそれぞれ2週間以内に書面をもって本市に建設工事開始及び生活支援施設の運営開始を報告しなければなりません。ただし、天災等のやむを得ない理由により、建設工事着手又は生活支援施設の運営開始が延期される場合で、その旨について、書面により本市の事前承認を得る場合はこの限りではなく承認された期限を遵守しなければなりません。

(2) 生活支援施設を運営開始した日の翌日から10年間は、生活支援施設の用に供しなければなりません。

2. 売買物件を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に供してはなりません。これらの用途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

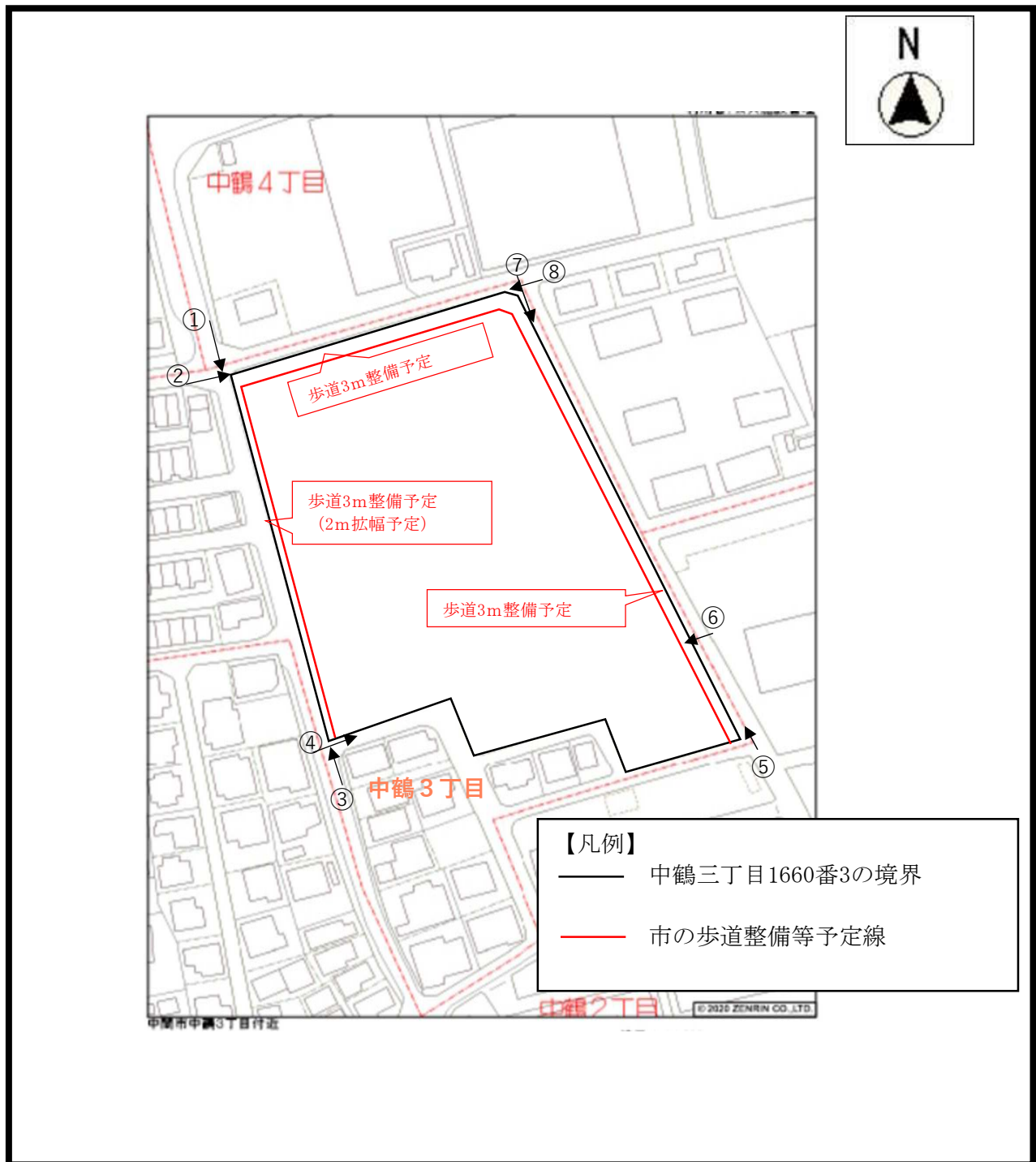
電波障害、騒音、風害及び日照阻害等の防止並びに売買物件に流入している雨水排水等の対策に留意するとともに、自らの責任において必要な措置を講じなければなりません。

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、調整等が必要な場合は、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

