



土地売買仮契約書

UBE三菱セメント株式会社（以下「甲」という。）と飯塚市（以下「乙」という。）とは、別表1記載の甲所有土地（以下「本件土地」という。）を、甲から乙に売り渡すにあたり、次のとおり売買仮契約（以下「仮契約」という。）を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、本件土地を、以下の約定により現状有姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。

（使用目的）

第2条 乙は、本件土地を鯉田地区遊水池新設事業の用に供するために使用し、他の目的には使用しない。

（所有権移転及び引渡し）

第3条 本件土地の所有権は、第11条第1項の規定による議決の日を以て甲から乙に移転し、同時に引き渡すものとするが、仮契約締結日以降、第6条に定める所有権移転登記完了前であっても、乙は甲の承諾を得て本件土地を使用することが出来るものとする。

- 2. 本件土地に先取特権、抵当権、質権若しくは地上権、地役権又はその他名称の如何を問わず、乙の所有権の完全な行使を阻害する制限のあるとき、又はこれらの権利が設定登記されているときは、甲の責任において第11条第1項の規定による議決の日までの間に、あらかじめ当該権利を消滅させ、又は当該登記を抹消しておかなければならない。但し、当該権利の消滅又は当該登記の抹消及びその時期に関して乙の同意を得たものについては、この限りでない。

（土地売買代金）

第4条 本件土地の売買価格（以下「代金」という。）は、金 167,348,848 円とし、その内訳は別表2の記載によるものとする。

- 2. 乙は、前項代金を、第6条第1項に定める所有権移転登記完了後30日以内に甲の指定する次の口座に現金にて支払うものとし、振込手数料は乙の負担とする。

金融機関名 
 口座種類 
 口座番号 
 名義人 UBE三菱セメント株式会社



(面積相違の場合の措置)

- 第5条 甲は、本件土地を別表1記載の公簿面積を以て売り渡すものとし、乙は本件土地実測の結果、公簿面積に比べ過不足を生じて、甲に対し別表2記載の代金の増減及び土地の増減又は損害賠償等を一切請求しない。
2. 本件土地の譲渡に関して、後日、隣接者との境界又は隣接地の面積過不足等について、隣接者及び第三者より異議、苦情があった場合には、乙の責任と負担を以て一切を解決する。

(登記手続)

- 第6条 本件土地の所有権移転登記手続については、仮契約締結後、第11条第1項に定める議決の日より、乙が遅滞なく乙の責任と負担を以て実施し、甲は乙に対し同手続に必要な書類を交付する。また仮契約に伴って要する分筆登記等の表題部に係る登記事務手続も乙が行う。
2. 第3条第2項但書きにより、権利の消滅又は登記の抹消の時期に関して、乙が同意したものに關する登記の抹消等の前提登記事務手続は乙において行い、その他甲は乙に対し同手続に必要な書類を交付する
3. 前項に規定する前提登記に要する一切の費用は甲の負担とする。

(特約・容認事項)

- 第7条 乙は、本件土地に関する以下の内容を承諾の上、仮契約を締結し、本契約成立による本件土地引き渡し後、以下の状況に起因する問題が発生しても、甲に対して一切損害賠償の請求をせず、その他異議を申し出ない。
- 1) 本件土地周辺では過去、石炭採掘が行われたこと。
 - 2) 本件土地は過去、全体的に湿地化していたとの記録があり、重量物を設置する場合、地耐力が弱く、設置に影響が出る可能性があること。
 - 3) 本件土地内に構築物等(含む埋設物)が残置されていること。
 - 4) 前各号に関しては、本件土地の地盤状況等を認識した上で対策又は撤去を行い、本件土地の利用を図る必要があること。

(契約不適合責任)

- 第8条 甲は、本件土地に関して、契約不適合責任を負わない。また、本件土地引き渡し後に本件土地に起因するいかなる問題が発生しても、乙は甲に対し損害賠償等の請求は行わず、乙の責任と負担を以て解決・処理する。

(譲渡等の禁止)

- 第9条 甲は仮契約締結後に、次に掲げる行為をしてはならない。
- 1) 本件土地を第三者に譲渡すること。
 - 2) 本件土地に地上権、貸借権、その他の所有権以外の権利を設定すること。

(苦
第10

(議
第11

(契
第12

(公
第13

(協
第14

3) 第3条第2項に規定する本件土地に存する権利又は登記等を、第三者に譲渡すること。

4) 本件土地に定着物件を設置又は土地の形質を変更すること。

2. 甲が前項の規定に違反して乙に損害を与えたときには、乙は甲に対し損害の賠償を請求することができ、乙は甲に支払うべき代金から当該損害額を控除して支払うことができるものとする。

(苦情の処理)

第10条 乙は、仮契約締結に関して、第三者より損害賠償の請求又は異議・苦情等の申し立てがなされた場合は、乙の責任と負担を以て一切を解決し、甲はこれに協力する。

(議会の議決、契約の解除)

第11条 仮契約は、飯塚市議会の議決に付すべき財産の所得又は処分に関する条例(平成18飯塚市条例第57条)の規定による議会の議決を得た日から本契約として認められるものとする。

2. 前項に規定する議会の議決が得られなかったときは、仮契約は消滅し、前項の規定は適用されない。
3. 甲又は乙が仮契約に定める義務を履行しないときは、相手方は仮契約を解除することができる。
4. 第4条第2項の定めにより乙が甲に代金を支払った後に、甲又は乙の契約不履行により本契約の目的を達成できなくなったとき、相手方は本契約を解除できるものとし、解除に伴い甲は既に受領した代金を遅滞なく乙に返還するものとする。但し、返還する代金には受領後返還までの利息を付さない。

(契約費用)

第12条 仮契約締結に要する印紙代は、甲が負担する。

(公租公課)

第13条 本件土地に対して賦課される公租公課については、所有権移転登記の日の前日までは甲の負担とする。

(協議事項)

第14条 仮契約の解釈に疑義が生じたとき、又は仮契約に定めのない事項が生じたときは、甲及び乙は誠意を以て協議・解決する。

2. 第3条第2項、その他の仮契約の規定に関する詳細について定める必要のあるときは、甲乙協議のうえ別途覚書を取り交わすこととする。

(管轄裁判所)

第 15 条 仮契約に関する訴えの管轄は、本件土地の所在地を管轄する地方裁判所を以て管轄裁判所とする。

以上、仮契約締結の証として本書 2 通を作成し、甲、乙各 1 通を保有する。

2024 年 5 月 7 日

甲

東京都千代田区内幸町二丁目 1 番 1 号
UBE 三菱セメント株式会社
代表取締役 小山 誠

乙

福岡県飯塚市新立岩 5 番地 5 号
福岡県飯塚市
市長 武井 政一



本件土地の 表示	所在	福岡県飯塚市総田字堤田		別表 1		
地 番	公簿地目	(現況地目)	公簿面積		買収面積	
373-4	雑種地	雑種地	1,613.00	m ²	1,613.00	m ²
379-1	雑種地	雑種地	852.00	m ²	852.00	m ²
379-3	用悪水路	雑種地	85.00	m ²	85.00	m ²
380-1	原野	雑種地	1,057.00	m ²	1,057.00	m ²
380-4	宅地	準宅地	328.76	m ²	328.76	m ²
381-1	田	雑種地	1,124.00	m ²	1,124.00	m ²
381-3	池沼	雑種地	962.00	m ²	962.00	m ²
381-5	池沼	田	314.00	m ²	314.00	m ²
384-1	田	田	1,257.00	m ²	1,257.00	m ²
384-5	池沼	田	1,058.00	m ²	1,058.00	m ²
384-7	田	田	191.00	m ²	191.00	m ²
384-8	田	田	2,692.00	m ²	2,692.00	m ²
384-9	田	田	1,342.00	m ²	1,342.00	m ²
384-10	田	田	917.00	m ²	917.00	m ²
384-11	田	田	683.00	m ²	683.00	m ²
384-12	池沼	田	923.00	m ²	923.00	m ²
384-13	池沼	田	1,073.00	m ²	1,073.00	m ²
393-2	雑種地	雑種地	1,305.00	m ²	1,305.00	m ²
394-3	雑種地	田	899.00	m ²	899.00	m ²
合 計	(19筆)		18,675.76	m ²	18,675.76	m ²

斤を

土地代金の 内訳	所在	福岡県飯塚市鯉田字堤田			別表 2		
地 番	買収面積		買収単価		支払金額		摘 要
373-4	1,613.00	m ²	8,950	円	14,436,350	円	
379-1	852.00	m ²	8,950	円	7,625,400	円	
379-3	85.00	m ²	7,870	円	668,950	円	
380-1	1,057.00	m ²	8,950	円	9,460,150	円	
380-4	328.76	m ²	9,840	円	3,234,998	円	
381-1	1,124.00	m ²	8,950	円	10,059,800	円	
381-3	962.00	m ²	8,950	円	8,609,900	円	
381-5	314.00	m ²	8,950	円	2,810,300	円	
384-1	1,257.00	m ²	8,950	円	11,250,150	円	
384-5	1,058.00	m ²	8,950	円	9,469,100	円	
384-7	191.00	m ²	8,950	円	1,709,450	円	
384-8	2,692.00	m ²	8,950	円	24,093,400	円	
384-9	1,342.00	m ²	8,950	円	12,010,900	円	
384-10	917.00	m ²	8,950	円	8,207,150	円	
384-11	683.00	m ²	8,950	円	6,112,850	円	
384-12	923.00	m ²	8,950	円	8,260,850	円	
384-13	1,073.00	m ²	8,950	円	9,603,350	円	
393-2	1,305.00	m ²	8,950	円	11,679,750	円	
394-3	899.00	m ²	8,950	円	8,046,050	円	
合 計					167,348,848	円	

飯塚市
鯉田

覚 書

三菱マテリアル株式会社（以下「甲」という。）と飯塚市（以下「乙」という。）とは、2024年5月7日付を以て乙とUBE三菱セメント株式会社間にて締結の不動産売買仮契約書に付帯して次のとおり覚書を取り交わした。

（告知）

- 第1条 甲は、乙に対し、本件土地は甲が権利義務を継承した三菱鉱業セメント株式会社及び三菱石炭鉱業株式会社（以下「丙」という。）の石炭採掘を目的として鉱業権を設定していた土地であり、右石炭採掘により、第2条に記載の損害が発生する可能性があることを告知する。
- 乙は、前項の告知内容を考慮し、本件土地を使用する際には、必要な対策及び施設を施し使用する。
 - 乙は、前項により、乙が諸費用を支出しても、甲に対し補償等を一切要求しない。

（鉱害賠償不請求）

- 第2条 乙は、本件土地又は本件土地上の既往及び将来設置の建物、工作物、道路、水路、土地定着物、農作物、樹木、水利その他一切の物件について、丙の鉱業権に属していた諸炭層の採掘及びその他の鉱業操業上の作業（含む露天掘、硬の集積）により既に発生し、且つ将来発生することあるべき一切の損害（含む浅所陥没、浅所陥没類似現象及び赤水・湧水、井水の汚濁・枯渇、地下水の溢水等一切の損害）に関し、甲に対しその賠償を一切請求しない。
- 乙は、鉱業法その他の法律により、甲に連帯債務が生じることがあっても、甲に対しその賠償を一切請求しない。

（鉱害賠償登録）

- 第3条 乙は、本件土地について、甲が指定する内容の鉱業法第114条第2項の規定に基づく鉱害賠償登録を行うことに異議なく同意し、本覚書の取り交わしと同時に甲に対し右手続に必要な書類を交付する。
- 前項の賠償金額は、金40,092,540円とする。
 - 甲は、前項の賠償金額を2024年9月30日までに乙の指定口座へ現金にて振込むこととする。尚、振込手数料は甲が負担する。
 - 第1項の鉱害賠償登録申請は、甲がこれを行う。



(第三者への譲渡制限)

- 第4条 乙は、第3条に定める鉱害賠償登録が完了するまで、本件土地を第三者に譲渡してはならない。但し、やむを得ない事情により、事前に甲の書面による承諾を得た場合はこの限りでない。
2. 乙が、前項に基づき本件土地の所有権を第三者に移転した場合、乙はその取得者と連名のうえ、本覚書を承継する旨を記載した書面を甲に提出しなければならない。
3. 乙が、前2項の義務履行を懈怠し、万一甲に損害を与えたときは、乙は甲に対し、甲の請求する損害金を賠償しなければならない。

(苦情の処理)

- 第5条 乙は、本覚書の取り交わしに関して、第三者より損害賠償の請求又は異議、苦情等の申し立てがなされた場合は、乙の責任と負担を以て一切を解決し、甲に対して些かも迷惑、負担をかけない。

(必要費・有益費の不請求)

- 第6条 乙は、本件土地に投下した必要費・有益費については、甲に対しその返還を一切請求しない。

以上、本覚書締結の証として本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

2024年5月7日

東京都千代田区丸の内三丁目2番3号
甲 三菱マテリアル株式会社
代表執行役 小野 直樹

福岡県飯塚市新立岩5番地5号
乙 福岡県飯塚市
市長 武井 政一



【本件土地の表示】

所在	福岡県飯塚市鯉田字堤田			
地番	公簿地目	(現況地目)	公簿地積	
373-4	雑種地	雑種地	1,613.00	m ²
379-1	雑種地	雑種地	852.00	m ²
379-3	用悪水路	雑種地	85.00	m ²
380-1	原野	雑種地	1,057.00	m ²
380-4	宅地	準宅地	328.76	m ²
381-1	田	雑種地	1,124.00	m ²
381-3	池沼	雑種地	962.00	m ²
381-5	池沼	田	314.00	m ²
384-1	田	田	1,257.00	m ²
384-5	池沼	田	1,058.00	m ²
384-7	田	田	191.00	m ²
384-8	田	田	2,692.00	m ²
384-9	田	田	1,342.00	m ²
384-10	田	田	917.00	m ²
384-11	田	田	683.00	m ²
384-12	池沼	田	923.00	m ²
384-13	池沼	田	1,073.00	m ²
393-2	雑種地	雑種地	1,305.00	m ²
394-3	雑種地	田	899.00	m ²
合計	(19筆)		18,675.76	m ²

渡
を
得
ば
に
情
に
一
切
5。

