



不動産売買仮契約書 (本文抜粋)

日鉄鉱業株式会社 (以下「甲」という。) と飯塚市 (以下「乙」という。) との間に企業の工場等の立地を促進する工業団地造成事業のため、末尾記載の不動産 (以下「売買物件」という。) の売買について次のとおり契約を締結する。

(総則)

- 第1条 甲は、乙に対し売買物件を現状有姿のまま売渡し、乙はこれを買受けるものとする。
- 2 甲及び乙は、甲、乙で事前に合意した留意事項説明書がこの契約の内容に適合するものであることを確認した上で、この契約を締結する。

(代金)

- 第2条 前条の売買における売買価格 (以下「代金」という。) は、金359,500,000円 (以下「①」とする。) とする。
- 2 乙は、第1項の代金と第3条第2項の鉱害賠償額との差額金194,500,000 (①と②の差額) 円を、甲に対し支払うものとする。
- 3 乙は、売買物件の所有権移転登記手続き完了後に甲が乙に提出する適正な請求書に基づき、請求日から30日以内に甲に支払うものとする。

(鉱害賠償)

- 第3条 乙は、売買物件について、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同意し、所有権移転登記手続き完了前までに甲に対し、手続きに必要な書類を交付する。
- 2 前項の鉱害賠償登録に伴い、甲が乙に対して支払うべき損害について予定された賠償額 (以下「鉱害予定賠償金」という。) は、金165,000,000円 (以下「②」という。) とし、第2条の定めに基づく代金の支払いにより、甲が乙に対して鉱害予定賠償金を支払ったものとする。
- 3 前項の登録申請手続きは甲が行い、申請に伴う費用は甲の負担とする。

(売買物件の引渡し及び所有権の移転)

- 第4条 売買物件の所有権は、この契約に係る議案が飯塚市議会の議決を得て、この仮契約が本契約としての効力を生じた日から、甲から乙に移転するものとする。その所有権が移転したときに、甲から乙に対し現状のまま引渡しがあったものとする。
- 2 甲は、売買物件について第三者が権利を有するときは、甲の責任においてあらかじめ当該権利を消滅させなければならない。

(所有権の移転登記及び登記費用の負担)

- 第5条 所有権移転登記事務手続きは乙が行い、乙が甲の所有する売買物件の所有権移転登記を嘱託するために必要な関係書類、その他乙が必要と認めて提出を求めた書類を、甲は遅滞なく提出するものとし、乙は、直ちに売買物件の所有権移転の嘱託登記の手続きを行うものとする。
- 2 前項に規定する登記に要する費用は、乙の負担とする。



(売買対象面積)

第6条 実測の結果、実測図の面積と登記簿面積との間に相違が生じても、甲は乙に対し地積更生登記の責を負わない。

(収入印紙及び公租公課の負担)

第7条 この契約書に貼付する収入印紙に要する費用は、甲の負担とする。

2 売買物件に対する公租公課は、甲の名義で賦課された公租公課は、甲の負担とする。

(契約不適合責任)

第8条 甲は乙に対し、売買物件がその種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合には、民法の規定に従って責任を負うものとする。ただし、売買物件の鉾害に係る瑕疵(土壌、浅所陥没、地中障害物等を含むがこれらに限られない)または起因する一切の損害については、鉾害予定賠償金が支払われておりその限りではない。

2 甲は乙に対し、売買物件について契約の内容に適合しない先取特権、質権又は抵当権が存していた場合には、民法の規定に従って責任を負うものとする。

(契約外の事項)

第9条 この契約に定める事項について疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項について定める必要が生じたときは、甲乙協議のうえ定めるものとする。

(契約の解除)

第10条 甲及び乙は、相手方がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。

2 甲及び乙は、この契約に定める義務を履行せず、相手方に損害を与えたときは、相手方に対し当該損害を賠償する。

(契約の承認)

第11条 この契約は仮契約であり、飯塚市議会の議決に付すべき財産の取得又は処分に関する条例(平成18年飯塚市条例第57号)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。

(契約に関する紛争の解決)

第12条 甲は、売買物件に関してまたは本契約の内容もしくは履行に関して、第三者と紛争になっている事項等があるときは、自らの責任において当該事項の履行または解決を行うものとし、乙に対して引き継がないものとする。

2 前項に規定する以外の場合で、本契約の内容または本契約の履行に関し、関係者から異議の申立てがあったときは、甲は責任をもって解決するように努めなければならない。

(管轄裁判所)

第13条 本契約に関して紛争が生じたときは、福岡地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

この契約の履行を確保するため本契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各1通を保有する。

令和 6年 5月 7日

甲 東京都千代田区丸の内二丁目3番2号

日鉄鉱業株式会社

代表取締役社長 森川 玲



乙 福岡県飯塚市新立岩5番5号

飯塚市

代表者 飯塚市長 武井 政



物件の表示

(土地)

所在	登記地目	台帳面積
飯塚市大分字一本松322番1	雑種地	52,572.00㎡
飯塚市大分字一本松348番1	宅地	13,057.30㎡
飯塚市筑穂元吉字桜サコ928番1	雑種地	55,209.00㎡
飯塚市筑穂元吉字桜サコ931番1	宅地	18,446.97㎡
飯塚市馬敷字センジ28番1	雑種地	112,237.00㎡
土地面積合計		251,522.27㎡

別添図面表示のとおり

議案第60号 土地の取得（筑穂地域工業団地造成用地）について

1 今後のスケジュール（案）

令和6年度～令和7年度

時期	実施業務等	業務内容
令和6年 5月～8月	草木等伐採業務	現地測量に支障となる草木等の伐採
5月～令和7年1月	現地測量業務	基本設計を行うための現地測量
6月	用地購入	工業団地敷地の購入議案上程
7月～令和7年7月	地盤調査業務	基本設計に必要な地盤調査業務
7月～令和7年7月	基本設計業務	施設計画、配置計画、造成設計、道路設計及び防災設計等

令和9年度 工業団地整備完了

令和10年度 工業団地供用開始（順次、進出企業の工場開設）

2 各種金額及び単価

項目	全体価格 (面積：251,522.27 m ²)	単価/m ²
不動産鑑定価格	378,369,000 円(※1)	1,500 円/m ² (4,950 円/坪)
日鉄鉱業 売却額	359,500,000 円	1,430 円/m ² (4,719 円/坪)
日鉄鉱業 契約額	194,500,000 円	773 円/m ² (2,550 円/坪)
鉱害賠償額	165,000,000 円	—

※1 面積 252,246.27 m²（分筆前の私有地部分 724 m²を含む）