

(案)

不動産売買契約書

飯塚市（以下「甲」という。）と●●●●●●●●（以下「乙」という。）との間に不動産の売買について、次のとおり契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、乙に対し下記記載の物件（以下「売買物件」という。）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。

不動産の表示

【土地7筆】

土地の表示	台帳地目	実測面積
飯塚市楽市 163 番 11	宅地	60.34 m ²
飯塚市楽市 163 番 15	宅地	13,183.14 m ²
飯塚市楽市 163 番 18	宅地	1,571.32 m ²
飯塚市楽市 163 番 23	宅地	2,417.90 m ²
飯塚市楽市 213 番 9	宅地	168.80 m ²
飯塚市楽市 213 番 10	宅地	89.03 m ²
飯塚市楽市 216 番 6	宅地	1.52 m ²

【建物】

用途	構造	延床面積
校舎	鉄筋コンクリート	4,647 m ²
校舎（給食室）	鉄筋コンクリート	157 m ²
体育館	鉄骨造	711 m ²
倉庫	鉄骨造	64 m ²
プール専用付属室	鉄筋コンクリート	115 m ²
プロパン庫	コンクリートブロック	42 m ²
浄化槽機械室	不明	20 m ²
プール大・小	不明	1,100 m ²
児童館	鉄骨造	100 m ²
建物外設備 （遊具、石碑、郵便ポスト、手洗い場、看板、ベンチ、鳥小屋、門扉等）		

（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●●●●円とする。

（納入期間）

第3条 乙は、甲が発行する納入通知書により、飯塚市指定金融機関又は飯塚市収納代理金融機関を通じて、売買契約締結時に甲に代金を納入しなければならない。ただし、売買代金の納入を令和●年●月●日まで延期することができるものとし、その場合は、売買契約締結時に次条第1項の契約保証金を納入しなければならない。

2 甲は、前項に定める納入期限までに乙が代金を納入しないときは、この契約を解除する。

(契約保証金)

第4条 契約保証金の額は、代金の10%以上に相当する額とする。

2 乙は、前項の契約保証金を甲が発行する納入通知書により、飯塚市指定金融機関又は飯塚市収納代理金融機関を通じて、甲に納入しなければならない。

3 乙は、前項の契約保証金を代金の一部に充当するように要求することができ、甲はこれに応じることができる。また、乙が契約保証金を代金の一部に充当せずに代金の納入を完了した場合は、甲は速やかに乙に契約保証金を返還するものとする。

4 乙が前条第1項の規定による納入期間内に代金を納入せず、甲が同条第2項に定める解除権を行使したときは、契約保証金から違約金に充当し、なお契約保証金に残余が生じる場合は、前項の規定を準用する。

5 前2項のいずれの場合も、契約保証金には利息を付さない。

(売買物件の引渡し及び所有権移転)

第5条 売買物件の引渡しは乙が代金を完納したときに行うものとし、引渡しをもって売買物件の所有権は甲から乙に移転するものとする。

2 売買物件の所有権移転の登記は、前項の売買物件の引渡し以降に行うものとする。

3 売買物件には、所有権移転の日から起算して6年間の買戻特約設定登記を行うものとし、乙は、所有権移転の日から起算して6年以内に、第11条に定める事業計画に基づく事業を開始しなければならない。なお、期間内に事業を開始しない場合は、甲は売買物件を買い戻すことができるものとする。また、設定された買戻特約については、乙が事業計画に基づく事業を開始したことを甲が承認した場合、乙の請求により抹消できるものとする。

4 第2項の規定による所有権移転の登記、第3項の規定による買戻特約設定登記及び次条第3項の規定による特約事項の付記登記に関する事務は、甲が行う。

5 乙は、第1項の規定による売買物件の所有権移転の後でなければ、売買物件の原状変更、諸施設の施工を行うことができない。また、甲が第3項に定める買戻権又は次条第2項に定める解除権を行使したときは、乙は売買物件を甲が指示する状態に回復等のうえ返還しなければならない。

6 甲は第3項の乙が事業計画に基づく事業を開始したことを承認する場合、乙に必要な資料等の提出を求めることができる。

(用途指定等)

第6条 乙は売買物件について、暴力団の事務所その他公の秩序又は善良な風俗に反する目的、社会通念上不適切と認められるものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら第三者に転貸し又は譲渡してはならない。

2 甲は、乙が前項に規定する用途指定等に違反したときは、この契約を解除する。

3 甲は、前条第2項に規定する所有権移転登記に、前項の規定を担保することを主旨とする「所有権移転解除の定」の特約事項の付記登記を行うものとし、乙はこれに同意するものとする。

(売買物件の利用条件)

第7条 乙は、売買物件を利用するにあたり、関係法令等を遵守しなければならない。

2 都市計画法(昭和43年法律第100号)及び建築基準法(昭和25年法律第201号)を遵守すること。

3 建築物の用途を「戸建専用住宅等」とすること。

4 建物等の解体工事や造成工事の着工は、隣接する楽市保育所移転後(令和6年3月末予定)に行うこと。

5 楽市保育所駐車場敷として利用している(楽市163番18)については、楽市保育所移転まで、現状のまま保育所関係者に駐車場として利用させること。

6 飯塚市が新設予定の道路と同規格(歩道あり)の道路を売買物件西側の市道(楽市・秋松線)まで延長すること。また、売買物件に隣接するグラウンド(楽市163番16)北側に接道させること。

7 プールの一部が隣接する土地(楽市163番21及び楽市163番22)に越境しているため、事業完了までに越境状態を解消すること。(費用負担)

第8条 この契約に要する一切の費用は、乙の負担とする。

2 第5条第4項の規定による登記事務に要する一切の費用は、乙の負担とする。なお、「買戻特約」及び「特約事項の付記登記」の抹消登記に要する費用も、同様に乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、売買物件の種類、品質、数量に関して本契約の内容に適合しないことを理由とする履行の追完請求、代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

2 売買物件の所有権移転後、甲の責めに帰すことができない理由により、物件が滅失又はき損しても、甲はその補償の責めを負わない。

3 甲が第5条第3項に定める買戻権又は第6条第2項に定める解除権を行使したときは、乙が売買物件に必要費若しくは有益費を支出しても、また、契約解除に起因したいかなる損害が乙に生じても、甲はその補償の責めを負わない。

4 第5条第3項に定める買戻し又は第6条第2項に定める契約解除に伴う違約金は、第2条に定める代金の10%に相当する額(円未満端数切上げ)とし、この額に買戻し又は契約解除に伴う登記費用を含めた額を、代金から差引いた額を代金の還付金として、買戻し又は契約解除の際に甲は乙に返還するものとする。ただし、この還付金に利息は付さないものとする。

5 前項の還付金を支払う際に、売買物件に抵当権等の土地利用を阻害する権利等の設定がある場合は、その抹消について甲は乙に対して同時履行の抗弁権を主張するものとし、乙はこれに同意するものとする。また、契約解除に伴う売買物件の所有権移転に必要な書類の提出についても、同時履行の抗弁権を甲が主張することに、乙は同意するものとする。

6 乙がこの契約に違反したために甲に損害を与えたときは、甲の定める損害賠償金を甲に支払うものとする。

(契約の疑義)

第10条 本契約に定めのない事項について約定する必要があるとき、又は、疑義を

生じたときは、関係法令に従い、その都度甲乙協議のうえこれを定める。

(事業計画の提出)

第11条 乙は、売買契約締結時に事業計画を甲に提出するものとする。

2 甲は前項の事業計画の進捗状況について、乙に報告を求めることができる。この場合において、乙は、甲に協力するものとする。

(管轄裁判所)

第12条 この契約に関する訴訟は、福岡地方裁判所飯塚支部を管轄裁判所として行うことに、乙は同意するものとする。

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 年 月 日

甲 飯塚市
代表者 飯塚市長 片 峯 誠

乙 (住所)

(氏名)

特 約 事 項

1. 売買物件の所有権が乙に移転した後、公図等の訂正及び境界管理は乙において行うものとし、甲に対し異議申立は行わない。
2. 売買物件の所有権が乙に移転した後、構造物（よう壁、垣根等）を築造する際は、その構造物の基礎は乙の所有地内に築造するものとし、隣接地が市有地の場合は事前に市と立会を行うこと。
3. 地盤調査は未実施であり、地盤の強度を保障するものではなく、地盤調査及び地盤改良等に係る一切の費用は乙の負担とする。
4. 事業の実施にあたっては、周辺住民や地元自治会等と十分に協議を行うこと。