

不動産売買契約書(案)

飯塚市（以下「甲」という。）と【相手方法人・個人名】（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。

2 売買物件の面積は、実測面積とする。

不動産の表示（土地3筆）

土地の表示	台帳地目	実測面積
飯塚市枝国字長浦 666 番 11	雑種地	11,966.61 m ²
飯塚市枝国字長浦 666 番 50	雑種地	1,455.05 m ²
飯塚市横田字長浦 375 番 104	宅地	52.16 m ²

建物の所在	種類	構造	延床面積
枝国 666 番地 11	第一体育館	鉄筋コンクリート造	6,155.70 m ²
横田 375 番地 104	第二体育館	鉄筋コンクリート造	901.14 m ²
枝国 666 番地 11	柔道場	鉄骨造	201.08 m ²
枝国 666 番地 11	ボイラー室	コンクリートブロック造	27.18 m ²
枝国 666 番地 11	プレハブ倉庫	不明	34.00 m ² (概測)

（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、令和9年 月 日までに代金を甲に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。

（危険負担）

第4条 本契約締結後、売買物件の引渡し前に、甲乙いずれの責めにも帰すことができない事由により売買物件が滅失又は毀損したときは、甲又は乙は本契約を解除することができる。この場合、既に代金の全部又は一部が支払われているときは、甲は乙に既受領額を返還するものとし、この返還金に利息は付さない。

（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 前項の規定による所有権移転の登記、第6条第3項の規定による特約事項の付記登記、及び第8条に規定する買戻特約の登記に関する事務は、甲が行う。

4 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6条第2項、第7条第2項若しくは第9条第3項に定める解除権又は第8条第3項に定める買戻権を行使したときは、乙は、自己の責任と費用において、売買物件上の乙が設置した工作物等を撤去し、甲の指示する状態に回復しなければならない。ただし、第7条第1項第4号の規定により解体及び撤去した既存の建築物及び工作物については、回復を要しない。
(用途指定等)

第6条 乙は売買物件について、暴力団又は無差別大量殺人行為を行った団体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ことができるものとする。

3 甲は、第5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。

(開発条件及び建築物の用途)

第7条 乙は、売買物件について、次の各号に定める条件を遵守するものとする。

(1) 売買物件の全体を対象とした一体的な開発を行うこと。この場合において、売買物件の一部を利用しない状態のまま放置してはならない。ただし、関係法令の規定等により開発区域から除外することがやむを得ないと甲が認めた部分については、この号の適用から除くものとする。

(2) 建築物の主たる用途は、住宅（人の居住の用に供する家屋（兼用住宅及び共同住宅を含む。）並びにこれに付随する開発道路、公園等）とすること。

(3) 従たる用途（第1号ただし書により除外された部分を除く売買物件の面積の2分の1未満）として、飯塚市立地適正化計画（部分改定・令和7年4月1日公表）における都市機能誘導区域（暮らし維持型）に求められる都市機能誘導施設に限り認めるものとする。

(4) 売買物件に存する既存の建築物及び工作物（基礎、杭、地下構造物を含む。）を、乙の責任と費用において解体し、撤去すること。ただし、工法上又は安全上撤去が著しく困難であると甲が認めた部分については、甲の書面による承認を得て、残置することができる。この場合において、乙は、残置する部分の位置、深さ、規模及び形状を記録した図面を甲に提出しなければならない。

(5) 前号の解体及び撤去に当たり、石綿（アスベスト）その他の有害物質の除去及び処分を、関係法令に基づき乙の責任と費用において適正に行うこと。

2 甲は、乙が前項各号に規定する条件に違反したときは、この契約を解除することができる。

(買戻特約)

第8条 乙は売買物件の所有権移転の日から起算して5年以内に、前条第1項第1号に

定める一体的な開発に係る整備並びに同項第4号及び第5号に定める解体及び撤去を完了し、都市計画法に基づく開発行為の工事完了検査済証（開発行為の対象とならない場合にあっては、建築基準法に基づく検査済証）の交付を受け、かつ、第10条第4項の規定による甲の確認を受けなければならない。甲は、この義務を担保するため、民法第579条の規定に基づき売買物件に買戻特約を付すものとし、乙はこれに同意するものとする。

- 2 前項の買戻しの期間は、売買物件の所有権移転の日から起算して6年間とする。
- 3 乙が第1項に定める期間内に同項に定める検査済証の交付又は甲の確認を受けられない場合、甲は、第2項に定める買戻期間内に、代金を乙に返還して売買物件を買い戻すことができる。
- 4 第1項の買戻特約は、第5条の所有権移転登記と同時に登記するものとし、その登記事務は甲が行う。
- 5 乙が第1項に定める検査済証の交付及び甲の確認を受けた場合、乙の請求により買戻特約を抹消できるものとする。
- 6 前項の規定にかかわらず、乙が第1項に定める義務の履行を確実に見込むことができると甲が認める場合において、事業の実施上やむを得ない事由があるときは、甲は、乙の申請により、第1項に定める検査済証の交付又は甲の確認の前に、買戻特約の登記を抹消することができる。
- 7 前項の規定により買戻特約の登記を抹消した場合においても、乙は、第7条第1項各号に定める条件を履行する義務を免れない。この場合において、乙が当該義務を履行しないときは、甲は、第18条の規定による違約金を請求することができる。
- 8 買戻権行使に伴う登記費用及び買戻しに関する一切の費用は、乙の負担とする。

（譲渡等の禁止及び権利設定の制限）

第9条 乙は、第8条第2項に定める買戻期間中、売買物件を第三者に譲渡してはならない。ただし、第8条第5項又は第6項の規定により買戻特約を抹消した場合は、この限りでない。

- 2 乙は、第8条第2項に定める買戻期間中、甲の書面による承認を得なければ、売買物件について地上権、賃借権その他の使用収益を目的とする権利の設定、又は抵当権その他の担保権の設定を行ってはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 第8条第5項又は第6項の規定により買戻特約を抹消した場合
- (2) 本契約に定める指定用途の実現を目的とする金融機関からの融資に伴う抵当権の設定について、事前に甲に通知した場合
- (3) 第7条第1項に定める一体的な開発の実施に必要な範囲において、指定用途に供する建築物その他の施設の整備を目的とする権利の設定について、事前に甲の書面による承認を得た場合

- 3 甲は、乙が前二項の規定に違反したときは、この契約を解除することができる。

（事業計画の提出及び履行状況の報告）

第10条 乙は、本契約締結後速やかに、第7条第1項に定める開発に係る事業計画書を甲に提出するものとする。

- 2 乙は、毎年度末を経過した後5月末日までに、前年度の事業進捗状況を書面により

甲に報告しなければならない。

3 乙は、事業計画に重要な変更が生じるときは、事前に甲の書面による承認を得なければならない。

4 乙は、第7条第1項第4号及び第5号に定める解体及び撤去を完了したときは、速やかに、その状況を撮影した写真その他甲が必要と認める書類を添えて甲に報告し、甲の確認を受けなければならない。

5 乙は、第7条第1項に定める整備完了時に、工事完了検査済証等の写しを添えて、甲に完了報告を行うものとする。

(立入調査)

第11条 甲は、第6条、第7条、第8条及び第9条の履行状況を確認するため必要があると認めるときは、あらかじめ乙に通知のうえ、売買物件に立ち入り、必要な調査を行い、又は乙に対して必要な資料の提出を求めることができる。

2 乙は、正当な理由がない限り、前項の調査及び資料の提出要求に協力しなければならない。

(市有地への通路の確保)

第12条 乙は、売買物件に隣接する飯塚市枝国666番91及び同番92並びに飯塚市横田375番142の市有地の維持管理等を目的として、甲及び甲の指定する者（甲の委託業者等を含む。）が売買物件の一部を通行する必要があることを了承し、当該目的のため、売買物件内の通路（位置、幅員等については、本契約締結後、甲乙別途協議のうえ決定する。）を甲及び甲の指定する者が無償で通行することを承諾するものとする。

2 乙は、売買物件を第三者に譲渡し、又は賃貸するときは、譲受人又は賃借人に対し、前項の通行権を承継させるものとする。

(自治会の加入促進)

第13条 乙は、売買物件における開発及び建築物の供用にあたり、居住者等の自治会への加入を推進するものとする。

(費用負担)

第14条 本契約に要する一切の費用は、乙の負担とする。

2 第5条第3項の規定による登記事務（所有権移転登記、特約事項付記登記及び買戻特約登記）に要する一切の費用は、乙の負担とする。なお、「特約事項」付記登記及び買戻特約登記の抹消登記に要する費用も、同様に乙の負担とする。

(契約不適合責任等)

第15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。土壌汚染、地中埋設物、地下水、地盤の状況その他売買物件の地中又は地下に関する事由並びに既存の建築物及び工作物に含有される石綿（アスベスト）その他の有害物質に関する事由についても同様とし、乙は、自己の責任と費用においてこれを処理するものとする。

2 乙は、甲が実施した石綿含有建材調査の結果を了知の上、本契約を締結したものである。当該調査により判明していない有害物質が解体の過程で発見された場合においても、前項の規定を適用する。

(解除等の場合の補償責任の免除)

第16条 甲が第6条第2項、第7条第2項又は第9条第3項に定める解除権を行使したとき、若しくは第8条第3項に定める買戻権を行使したときは、乙が売買物件に必要な費若しくは有益費を支出しても、また、契約解除又は買戻し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。

(契約解除等に伴う所有権移転手続)

第17条 甲が第6条第2項、第7条第2項又は第9条第3項に定める解除権を行使したとき、若しくは第8条第3項に定める買戻権を行使したときは、乙は、甲の指定する期日までに、売買物件の所有権を甲に移転するために必要な一切の手続（所有権移転登記の申請、買戻特約の実行登記の申請、付記登記に基づく抹消登記の申請その他関連する登記手続を含む。）に協力しなければならない。

2 前項に定める所有権移転手続に要する登記費用その他一切の費用は、乙の負担とする。

3 乙が正当な理由なく第1項に定める協力義務を履行しないときは、甲は乙に代わり、判決その他の方法により所有権移転手続を行うことができる。この場合、当該手続に要した費用は乙の負担とし、乙は、甲の請求により、これを甲に支払わなければならない。

4 第1項の所有権移転の時点において、売買物件に抵当権、地上権、賃借権その他甲の完全な所有権取得を阻害する権利が設定されているときは、乙は自己の責任と費用においてこれらを抹消し、売買物件を何らの負担のない状態で甲に引き渡さなければならない。

(違約金及び返還金)

第18条 第6条第2項、第7条第2項若しくは第9条第3項の規定による契約解除又は第8条第3項の規定による買戻権行使に伴う違約金は、金3,500万円とする。

2 前項の場合、乙は、甲に対し違約金3,500万円を甲の指定する期日までに支払わなければならない。

3 第8条第3項の規定による買戻権行使の場合、甲は、乙に対し返還すべき代金と前項の違約金とを対当額で相殺するものとする。この場合において、違約金の額が代金の額を超えるときは、乙は、その超える額を甲の指定する期日までに支払わなければならない。

4 前項の相殺を行うにあたり、なお乙に返還すべき代金が残るときは、甲は、契約解除又は買戻しに伴う登記費用その他甲が負担した費用を控除したうえで、その残額を乙に返還する。

5 前各項の返還金には、利息を付さないものとする。

6 甲が代金の返還金（第3項及び第4項の控除・相殺後の残額をいう。）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、契約解除又は買戻し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。

(損害賠償)

第19条 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、前条までに定める

もののほか、これによって生じた損害の賠償金を甲に支払うものとする。

(契約の疑義)

第20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、疑義が生じたときは、関係法令に従い、その都度甲乙協議のうえこれを定める。

(管轄裁判所)

第21条 本契約に関して甲乙間に紛争が生じたときは、訴額に応じて福岡地方裁判所飯塚支部又は飯塚簡易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 年 月 日

甲 飯塚市
代表者 飯塚市長 【市長名】

乙

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おこなわない。
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事前に市と立会を行うこと。
3. 売買物件と市有地にまたがる既存の建築物又は構築物を解体又は撤去するときは、乙の費用負担において、市有地に存する部分を含めて解体又は撤去するものとし、撤去後の市有地部分の地面の仕上げについては、事前に市と協議のうえ実施すること。