

(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 14 筆】

飯塚市大日寺字伊川原 568 番 1	学校用地	2,434.18 m <sup>2</sup>
飯塚市大日寺字伊川原 572 番 5	原野	60.89 m <sup>2</sup>
飯塚市大日寺字伊川原 569 番 3	学校用地	949.89 m <sup>2</sup>
飯塚市大日寺字伊川原 568 番 5	学校用地	23.24 m <sup>2</sup>
飯塚市大日寺字伊川原 568 番 4	学校用地	617.08 m <sup>2</sup>
飯塚市大日寺字伊川原 563 番	学校用地	2,485.78 m <sup>2</sup>
飯塚市大日寺字伊川原 562 番	学校用地	413.40 m <sup>2</sup>
飯塚市大日寺字伊川原 558 番 1	学校用地	5,576.88 m <sup>2</sup>
飯塚市大日寺字伊川原 512 番 14	山林	5,616.18 m <sup>2</sup>
飯塚市大日寺字伊川原 512 番 106	山林	608.92 m <sup>2</sup>
飯塚市大日寺字伊川原 558 番 2	学校用地	131.00 m <sup>2</sup>
飯塚市大日寺字伊川原 559 番 1	原野	454.98 m <sup>2</sup>
飯塚市大日寺字伊川原 560 番	宅地	109.97 m <sup>2</sup>
飯塚市大日寺字伊川原 568 番 8	学校用地	170.47 m <sup>2</sup>

【建物・工作物】

校舎	鉄筋コンクリート造	4,697.00 m <sup>2</sup>
体育館	鉄骨造	629.00 m <sup>2</sup>
武道場等	鉄筋コンクリート造	1,014.00 m <sup>2</sup>
音楽室	鉄筋コンクリート造	450.00 m <sup>2</sup>
部室	鉄骨造	160.00 m <sup>2</sup>
体育倉庫	鉄骨造	32.00 m <sup>2</sup>
倉庫	木造	20.00 m <sup>2</sup>
プール付属室	鉄骨造	47.00 m <sup>2</sup>
プール	—	750.00 m <sup>2</sup>

建物外設備（自転車置場、汚水処理操作盤室、ゴミ置場、貯水槽、バックネット、門扉、コンクリート柱、ネットフェンス等）

（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5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5年以内に、第10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。

(費用負担)

第7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8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な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9条 本契約に定めのない事項について約定する必要が生じたとき、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10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11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買受人負担とする。
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。