

案

借地権付区分所有建物売買契約書

（仮称）新大久保市民センター整備事業における（仮称）新大久保市民センター用の別紙物件目録 1 記載の区分所有建物及び別紙物件目録 1 記載の土地（借地権）（以下両者を合わせて「本物件」という。）について、売主〇〇〇〇〇（以下「甲」という。）と買主 明石市（以下「乙」という。）は、次の条項により借地権付区分所有建物売買契約を締結する。

第 1 条（売買の目的物件と売買代金）

- 1 甲は、その所有する本物件を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。
- 2 本物件の売買代金は、別紙 2（本件売買代金額）第 1 項記載の基準売買価格を基準として、同別紙第 2 項の規定に従った調整を経て算出される金額（消費税を含み、以下「本件売買代金」という。）とする。
- 3 乙は、本売買契約の締結と同時に、本件売買代金額の 10%以上の額の契約保証金を甲に支払わなければならない。本件売買代金額に変更があった場合には、甲は、契約保証金の額が変更後の本件売買代金額の 10%に達するまで乙に契約保証金の額の増額を請求することができる。

第 2 条（所有権等の移転時期）

本物件に関する所有権等は、第 4 条第 2 項に規定する所有権等の移転登記が完了した時に甲から乙に移転する。

第 3 条（権利の消滅等）

甲は、本物件について所有権等の行使を制限する権利等が設定されているときは、あらかじめ甲の費用により消滅させなければならない（その権利等について登記があるときは、その消滅を含む。）

第 4 条（所有権等の移転登記）

- 1 甲は、本物件に係る建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 7 条第 5 項に基づく検査済証の交付を受けた後、直ちに乙の求める本物件の所有権等の移転登記に必要な一切の書類を乙に提出しなければならない。
- 2 乙は、前項に規定する登記に必要な書類を受理し、かつ、前条に規定する権利等の消滅（登記の抹消登記を含む。）を確認したときは、本物件の取得に先立ち、所轄法務局に対し所有権等の移転登記の嘱託を行う。

第 5 条（本物件の引渡し）

- 1 甲は、前条第 2 項の移転登記の完了後、速やかに本物件を乙に引き渡さなければならない。
- 2 甲は、本物件を引き渡す際に、新大久保市民センターに関する完成図書一式を乙に引き渡すものとする。

第 6 条（売買代金の支払い）

乙は、前条の引渡しの完了後、乙の指定する方法による甲の請求のあった日から 30 日以内に、本件売買代金を乙の指定する方法により甲に支払う。

第 7 条（権利の譲渡等の禁止）

甲は、本契約に基づく権利を譲渡し、又は担保等に供してはならない。ただし、乙の書面に

よる承諾を得た場合は、この限りではない。

第8条（不可抗力による滅失破損）

本物件の引渡し前に天災地変、その他当事者の責に帰すことのできない事由により滅失、損傷したときは、その損害は甲の負担とし、次の定めにより処理するものとする。

（１） 滅失の場合は、本契約は当然解除となる。

（２） 損傷の場合は、甲の負担において、修復のうえ「（仮称）新大久保市民センター整備事業基本協定書」第5条第1項の規定により乙の承諾を受けた「事業計画書」及び「建築計画書」記載のとおり完成し、乙に引き渡す。この場合において、修復完成する期間に要する期間、引渡し日を延期することについては、甲乙協議のうえ決定するものとする。

第9条（契約不適合責任）

1 乙は、本物件の引渡し後、本物件に契約不適合があることが判明したときは、速やかに甲へ通知した上、甲に対して相当の期間を定めて当該契約不適合の修補又は代金の減額を請求することができる。

2 前項の規定は、乙による本契約の解除又は損害賠償の請求を妨げないものとする。ただし、本契約の解除は、本契約の目的が達せられないときに限りすることができる。

3 乙による甲に対する契約不適合があることを理由とする、修補、代金減額の請求、本契約の解除又は損害賠償の請求は、契約不適合があることを知った日から1年以内にその旨を通知しなければならない。ただし、甲が当該契約不適合を知っていた場合又は知らなかったことにつき重大な過失がある場合にはこの限りでないものとする。また、その契約不適合が甲の故意若しくは重大な過失により生じた場合、又は構造耐力上主要な部分若しくは雨水の侵入を防止する部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第94条第1項）について生じた場合（構造耐力上又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）には、当該請求を行うことのできる期間は、本物件の引渡しの日から10年間とする。

4 契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、本条は適用しない。

5 本条に関しては、商法（明治32年法律第48号）第526条は適用しないものとする。

第10条（契約の解除等）

1 乙は、甲が本契約に定めた義務を履行しない場合又は履行の見込みがないと乙が判断した場合は、本契約を解除することができる。

2 前項の規定において、本契約を解除した場合は、乙は、甲に対し、損害賠償及び本契約に関して負担した費用を請求することができる。

第11条（延滞違約金）

甲の責めに帰すべき理由により甲が本契約の履行を遅延したときは、甲は乙に対して明石市契約規則（平成5年規則第10号）の規定に準じた金額の延滞違約金を支払わなければならない。

第12条（租税公課）

本物件の固定資産税及び都市計画税の負担は、地方税法（昭和25年法律第226号）の規定のとおりとする。

第13条（紛争の解決）

本契約に関し甲の行為等に起因する第三者からの異議の申立て又は権利の主張があったときは、甲は自己の責任において一切を解決しなければならない。

第 14 条（管轄裁判所）

本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、乙の所在地を管轄する地方裁判所をもって、管轄裁判所とする。

第 15 条（停止条件）

1 本契約は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 96 条第 1 項第 8 号及び「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和 39 年 3 月 25 日条例第 29 号）」第 3 条第 1 項に基づき、本契約を承認する旨の明石市議会の議決が得られたことかつ第 1 条第 3 項に規定する契約保証金を支払うことを停止条件とする。

2 乙は、前項の議決があったときは、当該議決後速やかに、甲に対して本契約の効力が発生した旨を通知するものとする。

第 16 条（契約締結費用）

本契約締結に要する費用は、甲の負担とする。

本契約締結の証として、本契約書 2 通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、甲及び乙が各自 1 通を保有するものとする。

契約日 令和 年 月 日

甲 住所
氏名

乙 住所 明石市中崎 1 丁目 5 番 1 号
氏名 明 石 市
明石市長 丸 谷 聡 子

別紙1 (物件目録)

名 称		大久保市民センター	
引 渡 予 定 日		令和〇〇年〇〇月〇〇日	
土 地 (借地権)	所 在 地	〇丁目〇番〇号	
	地 目	宅 地	
	面 積	〇〇〇・〇〇㎡（公簿面積）	
	所有権移転後の借地権割合	〇〇分の〇 借地借家法(平成3年法律第90号)第 15 条の規定における自己借地権とする	
建 物	所 在 地	別紙配置図のとおり	
	構 造 ・ 規 模	〇〇〇〇造 地上〇〇階	
	専 有 部 分	面 積	〇〇〇・〇〇㎡
		用 途	事務所・集会所
		所有権移転後の権利形態	建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）の適用がある建物の取得

別紙2 （本件売買代金額）

1. 本物件の基準売買価格

（注：事業提案記載の金額に大久保駅東公園との一体活用に係る設計・工事費（事業用地内）を加えたものとする。）

基準売買価格（税込）	●円
（内訳）	
基準売買価格（税抜）	●円
消費税の額	●円

2. 本件売買代金額の改定方法

① 仕様変更に基づく改定

甲又は乙のいずれかの要望により、本物件につき、仕様変更等が生じる場合、本件売買代金額を改定することができる。その場合の改定手続は次のとおりとする。

ア 金額改定の協議に当たっては、甲が乙に提出する基本設計もしくは実施設計完了時の内訳書の単価をもとに変更額を算定すること。設計が完了していない等の場合には、別途それに代わる内訳書を提出し、その単価をもとに変更額を算定すること。

イ 甲が乙に提出した内訳書に記載されていない単価については、刊行物（建設物価、積算資料、施工単価、建築コスト）のうち最低価格を採用すること。また、刊行物に掲載されていない場合は、甲が取得した見積り（3社分）のうち最低価格を採用すること。

ウ 見積り取得のために必要となる図面や施工条件などの資料は甲が作成し、乙に提出すること。

エ 本事業契約締結後に発生する設計変更の協議等に際して、乙が必要と認めるときは、「細目」までの工事内訳書を甲が乙に提出すること。