



※本契約書(案)内においては「明石市大久保町大窪字大谷 2611 番 1」を「①土地」、  
「明石市大久保町大窪字大谷 2611 番 2」を「②土地」といいます。

## 土地売買契約書(案)

売主 明石市 財産区(以下「甲」という。)と買主 (以下「乙」という。)は、土地の売買に関し、次の条項により契約を締結する。

この契約は仮契約であり、地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条第1項第8号の規定による明石市議会の議決を得たときをもって本契約として成立するものとする。ただし、令和4年10月31日までに明石市議会の議決を得られなかった場合には、この契約は効力を失うものとし、この契約が効力を失ったことに関して、甲は一切の責任を負わないものとする。

(信義誠実の義務)

第1条 甲と乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(売買)

第2条 甲は、乙に対し、末尾物件明細書記載の土地(以下「売買物件」という。)を現状有姿のまま売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

(売買代金)

第3条 売買代金は、金 円とする。

(契約保証金)

第4条 乙は、この契約が本契約として成立した後、甲の定める期限までに契約保証金として、金 円を、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

2 第1項の契約保証金には利息を付さない。

3 甲は、乙が第5条第1項に定める義務を履行しないときは、第1項の契約保証金を甲に帰属させることができる。

(売買代金の納入)

第5条 乙は、第3条に定める売買代金のうち、前条第1項に定める契約保証金を除いた金 円を令和4年11月30日までに、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

2 甲は、乙が前項に定める義務を履行したときは、前条第1項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。

(遅延利息)

第6条 乙は、前条第1項に定める金額を同項に定める納入期日までに納入しなかったときは、その期日の翌日から納入の日までの日数に応じ、当該未納金額につき年3.00パーセントの割合で計算して得た額を遅延利息として、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

2 前項に定める遅延利息の日割り計算においては1年を365日として計算する。

(所有権の移転と移転登記)

第7条 売買物件の所有権は、乙が第3条に定める売買代金と第6条に定める遅延利息(以下「売買代金等」という。)を完納したときに乙に移転するものとする。

2 甲は、前項の規定により売買物件の所有権が乙に移転した後、当該所有権移転の日付で、所有権移転の登記を嘱託するものとし、乙はこれに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

(土地の引き渡し)

第8条 甲は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が乙に移転した後、乙の立ち会いのもとに売買物件を現状有姿にて引き渡すものとし、乙は売買物件の受領証を甲に提出する。

(土地利用の条件等)

第9条 乙は、建物の建築等にあたり、関係法令等を遵守しなければならない。

2 乙は、売買物件について、この土地全体で都市計画法第29条の開発行為を完了させ、開発行為の検査済証を得たうえで利用しなければならない。

3 乙は、売買物件について、住宅用地を前提とした地盤改良および宅地造成工事を完了した上で、建築物の用途を戸建住宅として利用しなければならない。

4 乙は、関係機関と協議のうえ、売買物件と市道大久保495号線との接続について、売買物件を盛土造成し接続させなければならない。(※①土地のみ)

5 乙は、関係機関と協議のうえ、市道大久保495号線から売買物件内に新設する道路を経て市道大久保410号線へアクセス可能なレイアウトにしなければならない。

(※②土地の場合、495号線と410号線を入れ替えて読むものとする)

6 乙は、関係機関と協議のうえ、売買物件北東の近隣地から売買物件に流入している湧水と考えられる水を、専用管で隣接地(明石市大久保町大窪字大谷2609番9)の北東部付近に排水させなければならない。

(禁止用途)

第10条 乙は、売買物件を次の各号のいずれかの用途に供してはならない。

(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の事務所の用途

(2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第1項に規定する暴力団その他の反社会的団体及びその構成員(以下を総称して「反社会勢力」という。)の活動の用途

(契約不適合責任)

第11条 引き渡された売買物件が契約の内容に適合しない種類、品質又は数量であったとしても、甲は契約不適合を理由とする追完、代金減額、契約解除、損害賠償等の責任を負わない。ただし、乙が消費者契約法(平成12年法律第61号)第2条第1項に定める消費者に該当する場合は、追完、代金減額、契約解除又は損害賠償の請求について、引き渡しの日から2年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

2 甲が引き渡しの際に売買物件が契約内容に適合しないものであると知りながら告げなかったときは、前項は適用しない。

(目的物の滅失又は損傷)

第12条 甲が、第8条の規定により売買物件を乙に引き渡した後、売買物件が甲の責に帰することのできない事由により滅失又は損傷した場合、乙は甲に対してその滅失や損傷を理由として甲の責任を追及することができないものとする。

2 甲が契約の内容に適合する売買物件の提供をしたにもかかわらず、乙が受領しないときは、その後、売買物件が甲の責めに帰することができない事由によって滅失

し、又は損傷したときも、乙はその滅失又は損傷を理由として甲の責任を追及することはできないものとする。

(契約の解除)

第13条 乙がこの契約に定める債務を履行しないときは、甲は、相当の期間を定めて催告したうえ、その期間内に履行がないときにこの契約を解除することができる。ただし、その期間を経過したときにおける債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

2 次のいずれかに該当するときは、甲は、催告をすることなくこの契約を解除することができる。

(1) 乙の債務の履行が不能であるとき

(2) 乙が債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき

(3) 乙が債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約した目的を達することができないとき

(4) 契約の性質又は甲の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、乙が履行しないでその時期を経過したとき

(5) 前号各号の場合のほか、乙が債務の履行をせず、甲が乙に債務履行の催告をしても契約目的を達するに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき

(6) 乙が反社会勢力であることが判明したとき

3 甲は、本条の規定により契約解除をしたときは、乙が支払った第3条に規定する売買代金を返還する。当該返還金には利息を付さない。

4 前項の場合、乙は、売買物件について支出した必要費、有益費その他一切の費用を甲に請求することはできない。

5 本条の解除により乙又は第三者に損害が生じたとしても、乙は、甲に対していかなる損害の賠償も請求することができない。

6 乙の債務の不履行が甲の責めに帰すべき事由によるものときは、本条は適用しない。

(所有権移転の申請)

第14条 乙は、この契約締結の日から10年間（以下、「指定期間」という。）に売買物件の所有権を売買、贈与、交換、出資等によって第三者に移転しようとするときは、あらかじめ詳細な理由を付した書面に、当該第三者より徴した「土地売買契約に関する確認書」を付して甲に申請し、甲の書面による承認を得なければならない。

2 甲は、乙から前項に定める申請があったときは、乙が宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条に定める宅地建物取引業の免許を有する者であり、且つ、次のいずれかの場合に限り、これを承認できる。ただし、乙の死亡、破産、転勤等本契約締結時に予見し得ない特別の理由により売買物件の所有権を保有し続けることが不可能又は著しく困難になったと甲が認める場合はこの限りではない。

(1) 乙が自ら又は請負人をして建物を建築して、第三者に土地と建物をあわせて譲渡する場合

(2) 乙が建築請負契約を（売買物件所有権譲渡から概ね4カ月以内に）締結することを条件として、第三者に土地を譲渡する場合。

3 乙は、第9条に規定する土地利用条件を満たさなければ、前項の申請はできない。  
(所有権その他の権利の設定等の禁止)

第15条 乙は、指定期間に売買物件に地上権、質権、賃借権その他の使用もしくは収益を目的とする権利（抵当権を含まない。以下「その他の権利」という。）を設定し又は設定したその他の権利を移転（以下「その他の権利の設定等」という。）してはならない。ただし、乙が甲と協議し、甲の承諾を得た場合はこの限りではない。

(義務の承継)

第16条 乙は、第14条の規定により、指定期間に甲の承認を得て売買物件の所有権を第三者に移転するときは、その第三者に第9条第1項且つ第10条の規定と別紙特約条項を書面にて引き継ぐとともに遵守させなければならない。

2 乙は、前条の規定により、その他の権利の設定等をするときは、その権利者に第9条第1項且つ第10条の規定と別紙特約条項を書面にて引き継ぐとともに遵守させなければならない。

3 乙は、第14条第2項ただし書きにより、指定期間に甲の承認を得て売買物件の所有権を第三者に移転するときは、その第三者に第9条第1項の規定に加え、第9条第2項から第6項までの規定を移転にかかる契約の特約として引き継ぐとともに遵守させなければならない。ただし、乙が甲と協議し、甲の承諾を得た場合はこの限りではない。

(実地調査等)

第17条 甲は、この契約の履行について必要があると認めるときは、乙に対して、その業務や資産等の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となる報告もしくは資料の提出を求めることができる。

(買戻しの特約及び違約金)

第18条 甲は、乙が第9条もしくは第10条に定める義務に違反したときは、指定期間内に限り、次のいずれかの措置をとることができる。この場合において、乙は甲の措置に従わなければならない。

(1) 乙から売買物件を買い戻す。

(2) 乙から売買代金の3割に相当する金額を違約金として徴収する。

2 前項第1号における買い戻しの価格は1,060,000,000円とする。

3 甲は、乙が第14条から第16条までに定める義務に違反したときは、指定期間内に限り、乙から売買代金の3割に相当する金額を違約金として徴収することができる。この場合において、乙は甲の措置に従わなければならない。

4 甲は、乙が第17条に定める甲の実地調査等を理由なく拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告を怠ったときは、指定期間内に限り、乙から売買代金の1割に相当する金額の違約金を徴収することができる。この場合において、乙は甲の措置に従わなければならない。

(買戻しの登記及びその抹消)

第19条 甲は、前条第1項且つ第2項の規定に基づいた買戻特約（以下、「買戻特

約」という。)を登記することができるものとする。この場合において、甲から請求したときは、乙は買戻特約登記に必要な書類を第7条第2項の書類とともに甲に提出しなければならない。

- 2 甲は、指定期間が満了した場合において、乙が第9条又は第10条に定める義務に違反する事実がないと認めたときは、買戻特約を解除するものとする。この場合、前項に基づき買戻特約登記をした土地については、乙又は乙から売買物件を譲り受けた第三者の請求により買戻特約の抹消登記を嘱託する。
- 3 甲は、第14条第2項の規定により、所有権移転を承認した場合において、買戻特約を解除するものとする。この場合、第1項に基づき買戻特約登記をした土地については、乙又は乙から売買物件を譲り受けた第三者の請求により買戻特約の抹消登記を嘱託する。
- 4 乙は、甲が第1項に基づき特約登記をした土地について、指定期間満了前に特別な事情により買戻特約登記の抹消が必要となった場合には、甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。ただし、協議の結果、買戻特約登記の抹消をした場合においても、第2項もしくは前項の要件を満たさなければ、買戻特約を解除しないものとする。

(買戻権の行使)

第20条 甲は、第18条第1項第1号による買戻権(以下、「買戻権」という。)を行使したときは、同条第2項に定めた金額の返還金(以下、「買戻返還金」という。)を売買物件にかかる乙から甲への所有権移転登記完了後、乙に支払うものとする。ただし、乙の買戻返還金に質権設定がなされている場合はその権利内容に従う。

- 2 売買物件が分筆されているときは、買戻返還金を分筆後の面積に応じて按分し、その額を分筆後の各土地における買戻返還金(以下「分筆土地買戻返還金」という。)とする。
- 3 前2項の買戻返還金には利息を付さない。
- 4 甲は、買戻権を行使したときは、乙が負担した契約の費用を返還しない。
- 5 甲は、買戻権行使時において、乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を償還しない。
- 6 甲は、買戻権行使時において、乙から売買代金の1割に相当する金額を違約金として徴収する。
- 7 甲が、買戻権を行使した場合において、乙又は第三者に損害が生じても甲はその責任を負わない。

(原状回復の義務)

第21条 甲が、前条の規定により買戻権を行使したときは、乙は、自己の費用と責任において、売買物件を原状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることを必要としないと認めるときは、この限りではない。

- 2 乙は、前項の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により滅損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項の規定により売買物件を返還するときは、甲の指定する期日までに売買物件の所有権移転登記の承諾書等を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第22条 乙は、第13条による契約解除や第20条による買戻権の行使によって甲に生じた損害を賠償しなければならない。

2 契約保証金及び違約金は損害賠償額の予定又はその一部ではない。

(返還金の相殺)

第23条 甲は、第13条の規定による返還金あるいは第20条の規定による買戻返還金を支払う場合において、乙が前条に規定する損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、当該損害賠償金額を返還金の一部又は全部と相殺することができる。

(契約の費用)

第24条 この契約の締結に必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

2 第7条第2項に定める所有権移転登記及び第19条第1項に定める買戻特約登記並びに第19条各項に定める買戻特約登記の抹消に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第25条 乙は、売買物件の引き渡し後においては、十分な注意をもって売買物件及び売買物件上に建築する住宅等を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(管轄裁判所)

第26条 この契約に関して、甲乙間に紛争が生じたときは、甲の所在地を管轄する裁判所を専属的合意管轄裁判所として紛争の解決に努めるものとする。

(疑義等の決定)

第27条 この契約に関して、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は、甲乙協議のうえ、これを定めるものとする。

(特約条項)

第28条 別記特約条項のとおりとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住 所 明石市中崎1丁目5番1号  
氏 名 明石市 財産区管理者  
明石市長 泉 房穂 ⑩

乙 住 所  
氏 名 ⑩

#### 物件明細書

土地の所在	地番	地目	地積
			m <sup>2</sup>

※本契約書は、物件調書と一体で綴じることとする。

#### 特約条項

- 1 乙は、売買物件に関し、以下の特記事項を確認し、以下の事項が契約内容に適合するものであることを容認した上で、本契約を締結した。
- 2 乙は物件調書記載の特記事項に記載した全事項が契約内容に適合することを容認し、これらの事項に関し、甲に対する解除、損害賠償、修補、代金減額請求等の一切の法的措置をなし得ない。但し、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に定める消費者に該当する場合、甲乙協議する。