

土地売買仮契約書（案）

売主八王子市（以下「甲」という。）と、買主〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、土地の売買に関し、次のとおり契約を締結する。

本仮契約は、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年条例第6号）第3条の規定により売払いについて議会の議決に付し、議会の議決を得たときは、何らの手続きを要することなく地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条第5項の契約書（以下「当該契約書」という。）とみなし、本契約となるものとする。この場合において、仮契約書の末尾に本契約締結日を記入するものとする。ただし、令和6年（2024年）3月31日までに八王子市議会の議決を得られなかった場合は、本仮契約は無効とする。この場合において、第3条に規定する契約保証金を乙に返還するものとし、甲は、本仮契約が無効になったことに関して、甲は一切の責任を負わないものとする。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有する別紙1記載の土地（以下「本件土地」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。

（売買代金）

第2条 本件土地の売買代金（以下「売買代金」という。）は、金〇〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、本仮契約を締結するに当たり契約保証金として金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第17条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

3 甲は、次条の定めによる支払いがあったときは、契約保証金を売買代金の一部に充当する。

4 甲は、乙が本仮契約書に定める義務を履行しないときは、契約保証金を甲に帰属させるものとする。

（売買代金の支払）

第4条 乙は、売買代金の額から前条第3項の規定により売買代金に充当されることとなる契約保証金の額を差し引いた額（以下「売買代金の残額」という。）を甲の発行する納入通知書により、本契約成立後、令和6年（2024年）4月30日までにその指定する場所において支払わなければならない。

（所有権の移転）

第5条 本件土地の所有権は、売買代金が支払われたときに甲から乙に移転する。

(所有権の移転登記)

第6条 甲は、前条の規定により本件土地の所有権が乙に移転した後、当該所有権移転の日付で甲から乙への所有権移転登記を申請するものとし、乙はこれに必要となる書類等をあらかじめ甲に提出する。

(土地の引渡し)

第7条 乙は、第5条の規定により本件土地の所有権が乙に移転したとき、本件土地を現状有姿で受領する。

(遅延違約金)

第8条 乙は、第4条に定める期日までに売買代金を支払わなかったときは、売買代金に遅延日数に応じ、契約締結日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定により財務大臣が決定する率(年当たりの率は、閏(じゅん)年の日を含む期間についても、365日当たりの率とする。)を乗じて計算した額(100円未満の端数があるとき又は100円未満であるときは、その端数額又はその全額を切り捨てる。)の遅延違約金を支払うものとする。

(危険負担等)

第9条 乙は、当該契約書(本契約)の締結日から第7条の規定による土地の引渡しりが完了するときまでの間において、本件土地が甲の責めに帰することができない理由により滅失し、又は損傷した場合には、甲に対し売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(契約不適合責任)

第10条 甲は、乙に対し、一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は、甲に対し、土地が契約に不適合であることを理由として履行の追完、売買代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(土地利用等の条件)

第11条 乙は、本件土地を利用するに当たり、関係法令及び「市営住宅子安団地跡地売却に伴う基本協定書」(以下「基本協定」という。)を遵守しなければならない。

2 乙は、本件土地を当該契約書(本契約)の締結日の翌日から5年以内(以下「事業期間」という。)に、市営住宅子安団地跡地環境配慮型住まいづくりモデル事業において提出された提案内容(以下「提案事業」という。)のうち、街区の住環境整備を完了させ、住宅の引渡ができる状態にしなければならない。

3 乙が事業期間に、災害等の不可抗力により提案事業を完了することができない場合において、事前に当該理由及び新たな期日を記載した書面を甲に提出し、甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。

4 乙は、提案事業を実施することができないやむを得ない事情が発生したときは、当

該理由を記載した書面を甲に提出し、提案事業の変更につき甲の書面による承認を得なければならない。

- 5 乙は、本件土地の利用用途について、別紙2（土地利用等の条件）を遵守するとともに、甲から要望があったものについて誠意をもって対応するものとする。

（所有権の移転等の禁止）

第12条 乙は、事業期間において、第三者に所有権の移転をし、又は権利の設定をしてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りではない。

- （1） 乙が、この土地を購入し、又は自らの建物を建設するにあたり、資金を借り受けるために抵当権を設定する場合
- （2） 乙が、相当の有益費を投じて造成等を行い宅地分譲する場合
- （3） 乙が、住宅を建設し分譲する場合
- （4） その他相当の事由があると甲が認めた場合

2 乙は、前項第2号から4号の規定により第三者に所有権の移転をし、又は権利の設定をする場合は、あらかじめ甲に対して、甲の求める書面を提出し、甲が確認した旨の承認書の交付を受けなければならない。

3 乙は、第1項ただし書の規定によりこの土地について第三者に所有権を移転し、又は権利を設定する場合には、当該契約書に定める義務を書面により承継させなければならない。

（実地調査等）

第13条 甲は当該契約の履行に関し、必要があると認めるときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問をし、実地調査をし、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は甲の調査等に協力しなければならない。

（契約の解除）

第14条 甲は、乙が当該契約に定める義務を履行しないときは、契約を解除することができる。

2 前項の規定により甲が当該契約を解除したときは、甲は、乙が次条に規定する義務を完全に履行した後、乙に対し売買代金の残額を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

3 前項の場合、乙は、本件土地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対し請求することができない。

4 第1項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、いかなる請求もすることができない。

（原状回復義務）

第15条 甲が前条第1項の規定により当該契約を解除したときは、乙は、甲の指示により本件土地を原状に復して甲に対し返還しなければならない。

2 乙は、前項の規定により本件土地を返還するときは、甲の指定する期日までに本件土地の所有権移転登記の申請に必要な書類等を甲に提出する。

3 第1項の場合において本件土地が滅失又は損傷しているときは、乙は、甲に対しその損害に相当する金額を支払わなければならない。

(違約金)

第16条 乙は、第11条又は第12条の規定に違反するときは、売買代金の100分の30に相当する金額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に対し支払わなければならない。

2 前項の違約金は、次条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

(損害賠償)

第17条 乙は、当該契約に定める義務を履行しないことによって甲に生じた損害を賠償しなければならない。

(相殺)

第18条 甲は、甲が当該契約に基づき乙に対し負担する金銭債務について、乙が同契約に基づき甲に対し負担する金銭債務と対当額について相殺することができる。

(契約費用)

第19条 当該契約の締結及び履行に係る費用は、全て乙の負担とする。

(端数処理)

第20条 当該契約書に基づき算定した金額に1円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てる。

(管轄裁判所)

第21条 当該契約に関する専属管轄裁判所は、東京地方裁判所立川支部を管轄裁判所とする。

(協議事項)

第22条 当該契約に定める事項に疑義が生じたとき又は当該契約に定めのない事項については、信義誠実の原則に従い、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

当該契約の締結を証するため、本書〇通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和6年(2024年) 月 日

甲 八王子市
八王子市長 石森 孝志

乙 住 所
氏 名

住 所
氏 名

住 所
氏 名

住 所
氏 名

本契約日 令和6年（2024年）3月 日

別紙 1

所在地番	登記地目	登記地積 (m ²)	実測地積 (m ²)
八王子市子安町二丁目 5 9 3 番 1	宅地	1,147.10	6,435.68
八王子市子安町二丁目 5 9 3 番 2	宅地	2,839.66	
八王子市子安町二丁目 5 9 3 番 4	宅地	727.99	
八王子市子安町二丁目 5 9 3 番 5	宅地	1,335.53	
八王子市子安町二丁目 5 9 3 番 7	宅地	344.43	

別紙 2

土地利用等の条件

- 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及び同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業に供するものでないこと。
- ② インターネット異性紹介事業を利用して児童を誘引する行為の規制等に関する法律（平成 15 年法律第 83 号）第 2 条第 2 号に規定するインターネット異性紹介事業に供するものでないこと。
- ③ 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 2 号に規定する暴力団の事務所その他これに類するものに供するものでないこと。
- ④ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条に規定する観察処分を受けた団体の事務所その他これに類するものに供するものでないこと。
- ⑤ 宗教活動や政治活動に供するものでないこと。
- ⑥ 墓地及びこれに類する用途に供するものでないこと。
- ⑦ 周辺環境を悪化させるおそれのある用途に供するものでないこと。
- ⑧ 主たる建物用途が葬儀に供するものでないこと。
- ⑨ 事業用地周辺に与える影響（周辺土地への圧迫感、プライバシー、日照、騒音、衛生、周辺環境との調和など）や事業用地内の緑化などについて配慮すること。
- ⑩ 事業実施に当たっては、周辺自治会等地域住民への積極的な情報提供に努め、事業者の責任で地域住民の意見には誠意をもって対処すること。