

換地床売買に係る覚書

●●●●●●●●（以下「甲」という。）と、北九州市（以下「乙」という。）は、乙が実施した旦過地区土地区画整理事業地内の旦過市場A地区建物（以下「A建物」という。）の別紙に掲げる換地床及び保留床を併せて売却すること（以下「集約売却」という。）における換地床の売買に関し、次のとおり覚書を締結する。

（対象土地の売買）

- 第1条 甲は、本覚書締結後、遅滞なく（遅くとも60日以内）、乙が実施する集約売却に係る本従前地として、別紙に掲げる土地（以下「本件土地」という。）の全ての所有権者及び借地権者（以下、「各権利者」という。）との間で、別紙に表示する金額で、それぞれ売買契約を締結しなければならない。
- 2 前項の規定による売買契約については、乙が定める売買契約書の書式によらないことも可とするが、同書式と比べ各権利者が不利益とならないこと、売買価格や契約条項等について事前に市の同意を得ることを要する。

（売買契約の解除）

- 第2条 甲は、本件土地の一部で土地又は借地権の売買契約を締結できなかった、又は解除した場合で、かつ、乙が指示した場合は、遅滞なく本件土地にかかる売買契約を全て解除しなければならない。
- 2 前項の定めにより、土地売買契約を解除したことにより甲に生じた損害について、乙は何ら賠償することを要しない。

（契約保証金）

- 第3条 甲は、本覚書締結の際に、本覚書に定める甲の義務の履行を担保するため、集約売却に係る換地床の契約保証金（以下「保証金」という。）として金●●, ●●●, ●●●円を乙に納入しなければならない。
- 2 前項の保証金は、第6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。
- 3 第1項に定める保証金には、利息を付さないものとする。
- 4 乙は、甲が本件土地全ての所有権の移転登記又は借地権の権利変動の届出を完了したときは、甲の請求により第1項に定める保証金を甲に還付するものとする。ただし、甲の申し出により第1項に定める保証金を、別途締結する保留床売買契約の代金の一部に充当することができる。
- 5 乙は、次の各号に該当する場合で、それが本件土地の所有権者又は借地権者の責に帰すべき事由であると乙が認める場合を除き、甲に契約保証金を返還しない。

- (1) 第1条に定める期日内に、本件土地全ての売買契約締結が完了しないとき。
- (2) 前条の定めにより、甲が本件土地の売買契約を解除したとき。
- (3) 甲が、第5条第2項に定める義務に違反したとき。

(所有権移転登記)

第4条 本件土地の所有権移転登記は、甲の責任において行うものとする。また、所有権移転登記の申請手続きに要する費用は、全て甲が負担する。なお、本件土地の売買契約書に貼付する収入印紙は、甲と各権利者が平等に負担するものとする。

2 本件土地の借地権に係る権利変動の届出は、甲が各権利者に申入れを行い、各権利者が乙に届出るものとする。また、乙への届出に要する費用は各権利者の負担とする。

3 甲は、対象土地の所有権及び借地権全ての売買契約を締結し、かつ売買代金の全額の完納を確認した後でなければ、対象土地について一切の所有権移転登記及び借地権の権利変動の届出を行ってはならない。ただし、乙が認める場合はこの限りではない。

(各権利者の個人情報)

第5条 乙は、甲が本件土地の売買契約を締結するため、土地所有者及び借地権者の個人情報（氏名、住所、電話番号、土地情報等）を甲に提供する。

2 甲は、前項に定める個人情報について、他に漏らしたり、別の用途で使用したりしてはならない。

(損害賠償)

第6条 甲はこの覚書の定めに違反したときは、乙に対しその損害を賠償するものとする。

(疑義の決定)

第7条 本覚書に関し疑義を生じたとき、又はこの覚書に定めのない事項については、甲、乙協議の上、定めるものとする。

この覚書の締結を証するため、本書2通を作成し、甲、乙が記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住所

氏名

乙 北九州市小倉北区城内 1 番 1 号

北九州市長 武 内 和 久

(別紙)

集約売却に係る換地床従前地一覧

【換地処分前】

北九州市小倉北区魚町四丁目

(従前地)

【換地処分後】

旦過市場A地区建物

(2階～4階)

		地番	権利の種類	地積(㎡)	持分	
2 階	換地床	28番1	所有権	22.31	31,920	/2,900,000
			所有権	29.75	42,565	/2,900,000
			所有権	7.44	10,645	/2,900,000
			所有権	16.53	23,650	/2,900,000
		153番1	所有権	58.83	84,169	/2,900,000
			所有権	58.83	84,169	/2,900,000
			所有権	58.83	84,169	/2,900,000
			所有権	58.83	84,169	/2,900,000
		153番9	所有権	98.85	141,423	/2,900,000
			所有権	98.85	141,423	/2,900,000
			所有権	98.85	141,423	/2,900,000
		153番22	所有権	59.29	84,826	/2,900,000
			所有権	25.72	36,799	/2,900,000
		153番1 153番9 153番22	借地権	15.3	21,889	/2,900,000
			借地権	16.77	23,993	/2,900,000
			借地権	13.06	18,684	/2,900,000
			借地権	17.95	25,682	/2,900,000
			借地権	10.88	15,566	/2,900,000
			借地権	13.06	18,684	/2,900,000
			借地権	8.83	12,634	/2,900,000
			借地権	11.03	15,781	/2,900,000
			借地権	16.52	23,635	/2,900,000
			借地権	13.24	18,944	/2,900,000
			借地権	14.54	20,803	/2,900,000
			借地権	8.83	12,634	/2,900,000
			借地権	8.41	12,032	/2,900,000
			借地権	9.66	13,820	/2,900,000
			借地権	10.58	15,138	/2,900,000
			借地権	37.51	53,666	/2,900,000
		154番32、260番6	所有権	50.43	83,781	/2,900,000
		261番7	所有権	10.77	16,417	/2,900,000
	保留床				1,484,867	/2,900,000
					2,900,000	/2,900,000

3 階・ 4 階	換地床	153番1 153番9 153番22	借地権	60.31	55,791	/1,342,215	3F
		14番1	所有権	748.46	589,239	/1,342,215	3F
		15番	所有権	12.92			
		24番	所有権	321.61	696,762	/1,464,048	4F
		27番1	所有権	48.72			
		154番2	所有権	603.00			
	保留床	3階			697,185	/1,342,215	3F
		4階			767,286	/1,464,048	4F

※第1条に定める各換地床の金額は、売買総額の決定後に表記します。