

保留床売買仮契約書

譲渡人 北九州市（以下「甲」という。【課税事業者登録番号T3-8000-2000-2702】と、譲受人●●●●●●●●（以下「乙」という。）は、甲が実施した旦過地区土地区画整理事業（以下、「本土地区画整理事業」という。）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。）に係る事業者募集結果に基づき、次のとおり保留床について売買仮契約（以下「本件仮契約」という。）を締結する。

（総則）

第1条 乙は、甲が実施した集約売却に係る募集結果に基づき、別紙に掲げる換地床に係る従前地を譲り受けるとともに、次条に定める甲が保有する保留床（以下「本物件」という。）について、譲り受けるものとする。

（売買物件）

第2条 売買対象とする本物件は次のとおりとし、甲及び乙は、実測面積との間に差異が生じても互いに異議を申し立てないとともに、売買代金の増減を請求しないものとする。

（敷地）

所 在	地番	地目	地積	持分
北九州市小倉北区魚町四丁目	●番●	宅地	2,835.46㎡	●●/●●

（区分所有建物）

所 在	種類	構造	床面積	共有持分
北九州市小倉北区魚町四丁目 ●番●（A建物2階）	店舗	鉄骨造 1階建	757.18㎡	●●/●●
北九州市小倉北区魚町四丁目 ●番●（A建物3階）	駐車場	鉄骨造 1階建	774.65㎡	●●/●●
北九州市小倉北区魚町四丁目 ●番●（A建物4階）	駐車場	鉄骨造 1階建	852.54㎡	●●/●●

（売買代金）

第3条 本物件の売買代金は、金●●, ●●●, ●●●●円（内消費税額●●, ●●●, ●●●●円）とする。

2 本土地区画整理事業における換地処分の結果、本物件に関する清算金の交付及び徴収が生じたときには、乙に一切の権利・義務が帰属するものとする。

（契約保証金）

第4条 乙は、本件仮契約締結の際に、集約売却に係る保留床の契約保

証金（以下「保証金」という。）として、金●, ●●●, ●●●●円を甲に納入しなければならない。

2 前項の保証金は、第22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 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、乙の請求により第1項に定める保証金を乙に還付するものとする。ただし、第1項に定める保証金を売買代金の一部に充当することができる。

（売買代金の納入）

第5条 乙は、第3条第1項に定める売買代金の全額を、第26条で定める本契約の成立後30日以内に、甲の発行する納入通知書により、甲に納入しなければならない。

（所有権移転時期及び移転登記）

第6条 本物件の所有権の移転時期は、乙が前条の規定により売買代金を完納した時とする。

2 乙は、売買代金納入の際、当該所有権の移転登記に必要な書類等を甲に提出しなければならない。

3 甲は、本土地区画整理事業の完了後、速やかに所有権移転登記に関する手続きを行うものとする。

4 乙は、甲の請求にしたがい、前項の規定により甲が嘱託登記を行う際に要する登録免許税相当額の印紙を甲へ提出しなければならない。なお、甲の請求時に本物件の所有権が乙以外の第三者に移転している場合においても、乙は嘱託登記に必要な印紙を負担するものとする。

（物件の引渡し）

第7条 本物件は、第3条第1項に定める売買代金を完納した時に、甲から乙に対して引渡しがあったものとする。

（契約不適合責任）

第8条 乙は、この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、売買代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。

（B工事着手の通知義務）

第9条 乙は、「旦過市場A地区建物（2～4階）集約売却 公募型プロポーザル実施要項」に基づき、事業提案書と共に提出した事業計画書（甲が第12条の規定により当初の事業計画書の変更を承認しているときは、変更後の事業計画書をいう。以下「事業計画書」という。）に基づくB工事に着手したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

（工事の着手及び完了）

第10条 乙は、第7条に定める引渡しの日から速やかにA建物2階から4階のB工事に着手しなければならない。ただし、事前に書面により甲

の承諾を受けた場合は、引渡し前に工事着手することができる。

- 2 乙は、本物件について、B工事及びC工事を完了させ、第7条に定める引渡しの日から2年以内に、事業計画書に記載している内容の用途に供さなければならない。ただし、乙の責めに帰することができない事由によるものである場合はこの限りでない。

（用途制限）

- 第11条 乙は、本物件を第7条に定める引渡しの日から5年間（以下「指定期間」という。）は事業計画書に記載している内容以外の用途（事業計画書に記載している内容に供するための工事を行う場合を除く。）に供してはならない。

（事業計画書の変更）

- 第12条 乙は、前条に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により事業計画書の内容を変更しようとするとき（軽微な変更を除く。）は、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の内容を詳細に記載した書面をもらって甲に申請し、その承認を受けなければならない。
- 2 なお、甲及び乙の協議のうえ、甲が軽微な変更と認めるものについては、あらかじめ変更内容を甲に通知しなければならない。

（所有権移転の禁止）

- 第13条 乙は、本件仮契約締結の日から指定期間満了の日まで、本物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権移転をしてはならない。ただし、市長が特に必要と認めた場合はこの限りでない。

（義務の変更、解除）

- 第14条 乙は、本物件について、やむを得ない事由により、第10条、第11条及び前条に定める義務の内容を変更し、又は解除する必要がある場合には、詳細な事由及び事業計画書の履行に関する内容を付した書面により申請し、その承認を受けなければならない。
- 2 甲が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

- 第15条 乙は、本件仮契約締結の日から指定期間満了の日まで、暴力団（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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これらに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。
- 2 乙は、本件仮契約締結の日から指定期間満了の日まで、売買物件を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その他これらに類する業の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

(実地調査等)

第16条 甲は、本件仮契約に定める義務の履行に関して、必要があると認めるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、本物件についてこの契約に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて本物件の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(公租公課等の負担)

第17条 売買物件につき、乙を義務者として課された公租公課は、乙の負担とする。

(契約の解除)

第18条 甲は、次の各号に定める事由が生じたときは、この契約を解除することができる。この場合において、第4条に定める契約保証金は甲に帰属するものとし、乙に損害を与えても、甲は補償の責めを負わない。

(1) 乙が、この契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 乙が、この契約に定める義務に違反したとき。

(3) 乙から契約解除の申し出があったとき。

(4) 乙が、本件仮契約の締結にあたり虚偽の申請を行ったことが判明したとき。

(5) 乙が、本件仮契約の締結後、第5条に定める義務を履行するまでの間に、暴力団、暴力団員(暴対法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。)又はこれらのものと密接な関係を有する者であることが判明したとき。

(違約金)

第19条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として甲に対して支払わなければならない。

(1) 第11条、第13条、第15条に定める義務に違反したときは、第3条に定める売買代金の3割に相当する金額。

(2) 第16条に定める義務に違反したときは、第3条に定める売買代金の1割に相当する金額。

(3) 前条第4号の規定によりこの契約が解除されたときは、第3条に定める売買代金の3割に相当する金額。

2 前項の違約金は、第22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項の違約金は、契約保証金から控除し、なお不足を生ずる場合は追徴するものとする。

(返還金等)

第20条 甲は、第18条の規定により解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

- 2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

- 3 甲は、解除権を行使したときは、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は償還しない。

(原状回復の義務)

第21条 乙は、甲が第18条の規定により解除権を行使したときは、自己の負担において本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、甲が本物件を原状に回復することが適当でないと認めたときはこの限りでない。

- 2 乙は、前項ただし書きの場合において、本物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として、解約権を行使した場合においては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項の規定により本物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本物件の所有権移転登記に係る承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第22条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため、又は義務に違反したために損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(返還金との相殺)

第23条 甲は、第20条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第19条、第21条第2項又は前条の規定により甲に支払うべき金額のあるときは、返還する売買代金の全部又は一部を相殺する。

(契約等の費用)

第24条 本件仮契約の締結及び履行並びに所有権の移転登記等に関して必要な費用は、すべて乙の負担とする。

(近隣住民への配慮)

第25条 乙は、本物件引渡し以降においては、十分な注意をもって本物件を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意するものとする。

(本契約の成立)

第26条 本件仮契約は、別紙に掲げる換地床の従前地の所有権及び借地権全ての売買契約を乙が締結し、売買代金全額を完納した後、乙への

所有権移転登記又は借地権に係る甲への権利変動の届出が全て完了し、かつA建物が完成しているとき、本契約として成立し、この仮契約書を本契約書とみなすこととする。

（疑義の決定）

第27条 本件仮契約に関し疑義があるとき又は本件仮契約に定めていない事項で約定する必要があるときは、甲、乙協議のうえ決定する。

（裁判管轄）

第28条 この契約に関する訴訟の管轄は、甲の事務所所在地を管轄区域とする地方裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとし、本件仮契約は次のとおり各自記名押印したときに確定する。

令和 年 月 日

甲 北九州市小倉北区城内1番1号

北九州市長 武 内 和 久

乙 住所

氏名

(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	権利の種類別	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	697,185	/1,342,215	3F
	保留床	3階					
	保留床	4階			767,286	/1,464,048	4F