町有財産売買仮契約書（案）

　売払人 双葉町（以下「甲」という。）と買受人 ●●（以下「乙」という。）とは、次の条項により町有財産の売買に関する仮契約を締結する。

なお、本件仮契約は、双葉町議会の議決を停止条件とし、当該議決がなされたときは、自動的に本契約（以下「本契約」という。）へ移行する。

（売買土地）

第１条　売買物件は次のとおりとする。

|  |  |
| --- | --- |
| 所在地 | 福島県双葉郡双葉町大字長塚字蛭子堂※登記完了後に地番一覧を別表にて明示 |
| 区分 | 土地 |
| 地目 | 宅地 |
| 地積 | 8,739.88㎡（※）造成工事終了後に実施する測量を経て、最終的な敷地面積が確定します。確定次第、敷地面積を更新します。 |

（売買代金）

第２条　売買代金は、乙の提案した譲受希望価格である【金●円】とする。なお、各地番の価格については、別表のとおりとする。

（売買代金の納入期限）

第３条　乙は、本契約成立日から60日以内に、甲が指定する期日までに売買代金の全額を納入しなければならない。

（所有権の移転及び引渡し）

第４条　売買代金の納入完了をもって、売買土地の所有権は甲から乙に移転し、同時に現況有姿での引渡しがあったものとする。

（引渡し前の危険負担）

第５条　本契約成立後、所有権移転登記完了前に天災その他不可抗力により本件土地に滅失又は損傷が生じた場合、甲はその責任を負わず、売買代金の減額や損害賠償を行わないものとする。

（登記手続及び費用負担）

第６条

１　甲は、乙による売買代金納入後、速やかに所有権移転登記手続きを行う。

２　登記に係る登録免許税その他一切の費用は乙の負担とする。

（事業の履行義務・用途制限）

第７条　乙は、提案書に記載された事業計画（以下「提案事業」という。）を誠実に履行するものとし、少なくとも事業開始の日から10年間は本計画に基づく用途を継続しなければならない。

２　乙は、引渡日から概ね２年以内に開発に着手し、引渡日から概ね３年以内に建築を完成するものとする。遅延が見込まれる場合には事前に甲と協議し、合理的な理由が認められた場合には計画の変更を行うことができる。なお、乙が分割開発を行う場合には、提案書に基づいて各期の開発着手予定時期を明示し、引渡し後に変更する場合には、あらかじめ甲の承認を得なければならない。

３　用途の変更、事業の中止または転売・転貸は、原則として事業開始の日から10年間禁止とし、やむを得ない場合には事前に甲の書面による承諾を得なければならない。

４　乙は、提案事業の趣旨・内容を著しく損なう変更を行ってはならない。やむを得ず変更する場合には、事前に甲と協議し、その書面による承諾を得なければならない。

（禁止用途）

第８条　乙は、売買土地を以下に掲げる目的で使用してはならない。

(1) 建築基準法第48条第3項ただし書により許可を要する用途

(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第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その他これらに類する用途

(3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団その他反社会的団体及びその構成員がその活動のために利用する用途

(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第5条の規定による観察処分を受けた団体およびその関係者が使用する用途

(5) その他、公序良俗または公共の福祉に反すると甲が認める用途

（地元説明責任）

第９条　乙は、契約締結後、事業内容・工事予定等について甲に事前に連絡の上、地元住民に対して説明会を開催し、地域の理解と協力を得るよう努めることとする。開催結果は甲に報告するものとする。

２　前項の説明会は、開発着手前に少なくとも１回以上開催し、開催後は説明会の開催日時、場所、参加者数、説明内容および地域住民からの意見等を記載した報告書を甲に提出するものとする。

（契約の解除及び違約金）

第10条　乙が第７条各項又は第９条の義務に違反し、またはその他本契約に重大な違反があり、是正の催告後も履行されない場合、甲は本契約を解除することができる。その際、乙は売買代金の３割に相当する額を違約金として支払うものとする。

（契約解除後の原状回復・返還）

第11条　甲が第10条の定めにしたがい本契約を解除した場合、乙は自己の費用負担において本件土地を原状に回復し、直ちに甲に返還しなければならない。

２　甲が原状回復を不要と認めた場合には、乙は甲に対し、甲が定める方法により損害を賠償するものとする。

３　乙は、前各項に基づき投下した建築費その他の費用について、甲に対して有益費・必要費等の償還請求を一切行わないものとする。

（買戻特約）

第12条　甲は、第11条の定めにしたがい本契約を解除した場合、乙が支払った売買代金と同額を乙に提供することにより、売買土地を買い戻すことができる。

２　前項の買戻特約は所有権移転登記と同時に登記するものとし、登記費用は乙が負担する。

３　乙は、前項の買戻しが行使された場合、甲の求めに応じて、自己の費用と責任において土地上の建物その他の附属物を除却し、土地を原状に回復して甲に引き渡すものとする。

（管轄裁判所）

第13条　本契約に関して紛争が生じた場合、甲の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（その他）

第14条

１　甲は、乙に対し、本件土地に関し、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、甲は、乙に対し、契約不適合責任を、本件土地の引き渡しをした時から、２年以内に限り負う。

２　本契約に関する疑義は、甲乙協議のうえで解決するものとする。

上記の合意を証するため本合意書２通を作成し、両者記名押印の上、各自その１通を保

有する。

令和８年●●月●●日

甲　福島県双葉郡双葉町大字長塚字町西73番地４

　　　　　　　　　　　　　　　双葉町長　伊澤　史朗　　　　　　　　　印

乙　●●

　　　　　　　　　　　　　　　●●　　　　　　　　印

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 別表 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 記 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 土地の所在 | 地目 | 地積 | 単価 | 持分 | 金額 | 摘要 |
| 郡 | 町 | 大字 | 字 | 地番 | (㎡) | (円) | (円) |
| 双葉郡 | 双葉町 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1/1 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 合　　　　　　　計 | 0.00 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |