

既存建物を利活用しない場合

市有財産売買仮契約書（案）

売出人 北九州市（以下「甲」という。）と買受人 ●●●●●（、●●●●●及び●●●●●）（以下「乙（ら）」という。）は、次の条項により市有財産の売買仮契約を締結する。

この契約は、北九州市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得または処分に関する条例第3条の規定により、北九州市議会の議決を得たとき（議決日）に、何ら手続きを要せず、本契約として成立し、この仮契約書を本契約書とみなすものとする。但し、北九州市議会の議決を得られないときは、この契約は失効するものとし、これについ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 甲及び乙（ら）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。

（売買物件）

第2条 売買物件は、次のとおりとし、甲は本物件を現状有姿のまま乙（ら）に売渡し、乙（ら）はこれを買受けるものとする。（別紙1）

（1）土地

所 在	公簿地目	実測地積（㎡）	公簿地積（㎡）
北九州市小倉北区中井口4番6	宅地	14,861.49	14,861.49

（2）建物【旧北小倉小学校】

所在：北九州市小倉北区中井口4番6上の建物

家屋番号	種類	構 造	延床面積（㎡）
未登記建物	校舎	鉄筋コンクリート造4階建	4,359.00
未登記建物	体育館	鉄筋コンクリート造	781.00
未登記建物	プール	鉄筋コンクリート造、 アルミ造（プール槽）	750.00
未登記建物	放課後児童クラブ （保育室）	木造平屋建	120.12

（つづく）

未登記建物	附属建物	体育倉庫、倉庫、プール付属室（更衣室）、 プール付属室（機械室）、屋外トイレ、小屋、 受水槽、少量危険物貯蔵取扱所、楽焼小屋、 受電設備、ゴミ焼却場、太陽光発電パネル
		合計 6,224.12

#### （売買代金）

第3条 前条に定める物件の売買代金は、金●●●, ●●●, ●●●円とし、内訳は次のとおりとする。

区 分	売 買 金 額
土 地	●●●, ●●●, ●●●円
建 物	0円
建物にかかる消費税及び地方消費税相当額	0円

#### （契約保証金）

第4条 乙（ら）は、この契約締結の際に契約保証金（以下「保証金」という。）として、金●●●, ●●●, ●●●円を甲に（連帯して）納入しなければならない。

2 前項の保証金は、第29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（ら）が次条に定める義務を履行したときは、乙（ら）の請求により第1項に定める保証金を乙（ら）（の代表構成員）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。

5 乙（ら）が次条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める保証金は甲に帰属するものとする。

#### （売買代金の納入）

第5条 乙（ら）は、第3条に定める売買代金の全額を、甲の発行する納入通知書により、本契約締結の日から60日以内に、甲に（連帯して）納入しなければならない。

#### (所有権の移転及び移転登記)

**第6条** 売買物件の所有権は、乙（ら）が第3条に定める売買代金を納入した時に、甲から乙（ら）に移転するものとする。

2 乙（ら）は、売買代金納入の際、現金領収証書、当該所有権の移転登記に必要な書類等及び、第18条に定める買戻し特約の登記に必要な承諾書等を甲に提出しなければならない。

3 所有権移転登記に関する手続きは、甲が行うものとする。

#### (売買物件の引渡し)

**第7条** 売買物件は、前条の規定により売買物件の所有権が乙（ら）に移転した時に、甲から乙（ら）に対し引渡しがあったものとする。

#### (契約不適合責任)

**第8条** 乙（ら）は、売買物件について種類、品質又は数量に関して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、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。ただし、甲が契約不適合を知りながら告げなかった事実及び重大な過失により知らなかった事実については、この限りではない。

#### (危険負担)

**第9条** 乙（ら）は、この契約締結の日から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が、甲の責に帰すことのできない理由により滅失又は損傷した場合には、甲に対して第3条に定める売買代金の減免を請求することができない。

#### (建物の解体及び撤去)

**第10条** 乙（ら）は、本契約締結の日から2年以内に、この契約に係る「旧北小倉小学校利活用事業事業者募集」の際に提案した事業提案書（別紙2。以下「事業提案書」という。）の内容に基づく事業を行うため、第2条に示す売買物件の（2）建物の全て（以下、「建物等」という。）を解体及び撤去（以下、「解体撤去」という。）するものとする。ただし、乙（ら）が、やむを得ない事情により、あらかじめ理由を付した書面を甲に提出し、甲が承認した場合はこの限りではない。

- 2 乙（ら）は、建物等の維持管理上又は解体撤去に必要な場合を除き、建物等を使用し、若しくは第三者に使用させてはならない。
- 3 建物等の解体撤去については、売買物件の地表面上に存在する建物部分の解体撤去は必須とし、地下に存在する建物部分の解体撤去は任意とする。なお、地下埋設物を含む建物等の解体撤去に伴い、官公署等との協議、届出等が必要な場合は、乙（ら）の責任において行うものとする。
- 4 建物等の解体撤去の際には、次の各号を遵守すること。
  - (1) 工事施工にあたっては、関係法令を遵守し、作業場所及びその周辺への振動、騒音、汚損、粉塵、異臭等による問題が起こらないよう配慮するとともに、特に以下の各号については、乙（ら）の責任において対策を実施すること。
  - (2) 工事着工に先立ち、工程・進入路・作業場等について、官公署等との協議・届出が必要な場合は、十分な打合せの上、着工するとともに、地元関係者と協議・調整を行うこと。
  - (3) 周辺の家屋、道路及び側溝等を汚損しないように十分に注意をし、万一汚損した場合は、速やかに復旧すること。
  - (4) 工事施工の際には、防音シート又は防音パネルの設置、及び適時散水等を行うことにより、騒音、粉塵などの環境問題が起こらないよう、適切に施工すること。
  - (5) 隠蔽部でアスベスト材を発見した場合は、大気汚染防止法における必要な調査、届出を行い、作業基準の遵守と飛散防止対策措置を講じたうえで、適切に施工すること。
  - (6) 上記のほか、事業提案書の施工計画において、記載した内容を行うこと。
- 5 乙（ら）は、建物等の解体撤去に伴い、第三者から苦情や異議申し立てがあったときは、責任をもってその解決にあたりるとともに、第三者に損害等を与えたときは、その責めを負うものとする。
- 6 乙（ら）は、建物等の解体撤去が完了したときは、速やかに、甲に対し建物等の解体撤去の完了を書面により報告することとし、甲及び乙（ら）は、現地立会の上、解体撤去の完了を確認するものとする。
- 7 地下埋設物を含む建物等の解体撤去に要する一切の費用は乙（ら）の負担とする。

### (事業提案書の変更)

**第11条** 乙(ら)は、第15条に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない理由により、事業提案書に記載している内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする理由及び変更後の内容を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に規定する場合において、甲及び乙(ら)の協議のうえ、甲が軽微な変更と認めるものについては、甲に対して事前に変更内容を届け出ることをもって代えることができる。

### (事業の着手及び完了時の通知義務)

**第12条** 乙(ら)は、事業提案書(前条の規定により当初の事業提案書を変更しているときは、変更後の事業提案書をいう。以下、同じ。)に基づく建築物等の解体撤去又は新築等の主たる工事(以下、「建築物等の工事」という。)を開始するとき、事業実施に必要な許認可の申請を行うとき、事業実施に必要な許認可がなされたとき及び建築物等の工事が完了したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

### (事業の着手)

**第13条** 乙(ら)は、本契約締結の日から2年以内に、建築物等の工事の開始又は事業実施に必要な許認可の申請を行わなければならない。ただし、事前の届け出により、甲から承認を得たときはこの限りでない。

### (指定用途)

**第14条** 乙(ら)は、売買物件及び本契約締結後に売買物件の土地に建築された建物(以下、「売買物件等」という。)を事業提案書に記載のとおり用途(以下、「指定用途」という。)に供さなければならない。

### (指定期間)

**第15条** 乙(ら)は、売買物件等を、本契約締結の日から10年間(以下「指定期間」という。)は指定用途(指定用途に供するための工事を行う場合を含む。)以外の用途に供してはならない。

#### (所有権移転の禁止)

**第16条** 乙(ら)は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、売買物件等について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転(以下「所有権の移転」という。)をしてはならない。ただし、第11条に定める事業提案書に記載している内容を確実に履行できる第三者に承継する場合、又は住宅等を分譲する場合で、甲の事前の承認を得たときはこの限りでない。

#### (義務内容の変更、解除)

**第17条** 乙(ら)は、売買物件等の全部又は一部について、やむを得ない理由によりこの契約書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、詳細な理由及び事業提案書の履行に関する内容を付した書面により甲に申請しなければならない。

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。

#### (買戻しの特約)

**第18条** 甲は、乙(らのいずれか)が本契約締結の日から買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで次の各号のいずれかに該当する行為をした場合には、売買物件等の買戻しをすることができる。

- (1) 第13条に定める義務に違反して建築物等の工事の開始又は事業実施に必要な許認可の申請を行わなかったとき。
- (2) 第14条及び第15条に定める、指定用途及び指定期間の義務に違反したとき。
- (3) 第16条に定める義務に違反して所有権の移転をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。

3 買戻しの特約に関する手続きは、甲が行うものとする。

#### (買戻しの登記)

**第19条** 乙(ら)は、甲が前条第1項及び第2項の規定に基づき期間を本契約締結の日から10年間とする買戻権並びに第27条に定める特約事項の登記に同意する。

#### (買戻しの登記の抹消)

**第20条** 乙(ら)は、この契約に定める義務を履行している場合において、買戻し期間満了前に前条の買戻し登記を抹消する必要があるときは、次の各号により、甲に申請しなければならない。

- (1) 「共同住宅の箇所」に係る買戻し登記の抹消については、共同住宅の建築完了後、買戻し登記の抹消を必要とする理由を記載した書面を提出するとともに、当該建築に係る検査済証を添付すること。
  - (2) 「戸建住宅の箇所」及び「開発行為により市に移管を予定している箇所」に係る買戻し登記の抹消については、開発行為の完了後、買戻し登記の抹消を必要とする理由を記載した書面を提出するとともに、当該開発行為の検査済証を添付すること。
- 2 甲が前項の各号の申請に対し承認する場合には、書面によって行い、登記を抹消するものとする。

#### (公序良俗に反する使用等の禁止)

**第21条** 乙(ら)は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、売買物件等を次の各号に該当する用途に供し、又は当該用途に供されることを知りながら、所有権又は持分を第三者に移転し、又は売買物件等を第三者に貸してはならない。

- (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その他これらに類する業の用途。
- (2) 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)第2条第2号に規定する暴力団をいう。)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途。
- (3) 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又はその他これらに類するものの用途。

#### (土地利用に当たっての留意事項)

**第22条** 乙(ら)は、売買物件等の利用に当たり、次の各号に定める事項に留意しなければならない。

- (1) 中高層建築物等を建築の際は、「北九州市中高層建築物等の建築に関する指導要綱」及び「北九州市共同住宅等の建築計画及び管理に関する指導要綱」を遵守すること。
- (2) 開発行為を行うときは、「北九州市開発行為の許可等に関する条例」及び「開発行為の手引き」(平成19年11月北九州市建築都市局開発指導課)を遵守すること。
- (3) 事業を実施する際は、「北九州市景観アドバイザー制度」を積極的に活用するなど、良好な都市景観の形成に努めること。
- (4) 事業を実施する際は「旧北小倉小学校利活用事業者検討会」における委員の意見に配慮すること。
- (5) 売買物件等を使用するときは、騒音、振動、悪臭、粉塵等の環境問題がおこらないように配慮すること。
- (6) 売買物件等を使用するときは、近隣住民等地元関係者(以下「地元関係者」という。)への積極的な情報提供に努め、地元関係者の意見には誠意を持って対応すること。

#### (実地調査等)

**第23条** 甲は、この契約書に定める内容に関し、必要があると認めるときは、乙(ら)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(ら)は、甲から要求があるときは、売買物件等についてこの契約書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売買物件等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(ら)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。



(契約の解除等)

**第24条** 甲は、乙（らのいずれか）が、第15条に定める指定期間内に次の各号のいずれかに該当していると認められるときは、この契約を解除することができる。

- (1) 乙（ら）が、この契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 乙（ら）が、この契約に定める条項に違反したとき。
- (3) 乙（ら）から契約解除の申し出があったとき。ただし、次条に規定する場合を除く。

2 甲は、乙（らのいずれか）が、第15条に定める指定期間内に次の各号のいずれかに該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、この契約を解除することができる。

- (1) この契約に係る事業者募集及びこの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。
- (2) 第21条に定める公序良俗に反する使用等の禁止に関する義務に違反したとき。
- (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。以下、「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下、「暴力団」という。）及び法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であることが判明したとき。又はこれらの者と密接な関係を有する者であることが判明したとき。
- (4) その他、「旧北小倉小学校利活用事業事業者募集要項」の応募者の失格要件に該当することが判明した場合。

3 甲は、第1項及び前項の規定によりこの契約を解除した場合は、これにより乙（ら）に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

4 乙（ら）は、甲が第1項及び第2項の規定によりこの契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を（連帯して）賠償するものとする。

**第25条** 乙（ら）は、この契約締結の日から売買物件の引渡しの時までにおいて、甲に債務不履行がある場合、その債務不履行について甲の責めに帰すべき理由がある場合に限り、この契約を解除することができる。

### (違約金)

**第26条** 乙(ら)は、乙(ら)のいずれかが、次の各号に該当したときは、甲に対し、各号に定める額の違約金を(連帯して)支払わなければならない。

- (1) 第13条に定める義務に違反して事業に着手しなかったときは、第3条に定める売買代金の2割に相当する額。
- (2) 第14条及び第15条に定める義務に違反して、指定期間満了の日までに売買物件等を指定用途以外の用途に供したとき又は第16条に定める義務に違反して所有権又は持分の移転をしたときは、第3条に定める売買代金の3割に相当する額。
- (3) 第20条に定める買戻し登記の抹消後、指定期間満了の日までに売買物件等を指定用途以外の用途に供したときは、第3条に定める売買代金の3割に相当する額。
- (4) 第21条に定める公序良俗に反する使用等の禁止に関する義務に違反したときは、第3条に定める売買代金の3割に相当する額。
- (5) 第22条に定める土地利用にあたっての留意事項に関する義務に違反したときは、第3条に定める売買代金の1割に相当する額。
- (6) 第24条第1項第3号により、乙(ら)から契約解除の申し出があったとき(ただし、甲の責に帰すべき理由がない場合に限る。)は、第3条に定める売買代金の3割に相当する額。

2 乙(ら)が、前項各号の義務違反等に複数該当することが認められる場合の違約金の額は、第3条に定める売買代金の3割に相当する額を上限とする。

3 本条の違約金は、第29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。

4 本条の効力は、第20条の買戻し登記抹消後においても、指定期間満了まで消滅しない。

### (買戻権の行使)

**第27条** 甲は、第18条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙(ら)が支払った売買代金を乙(らの代表構成員)に返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2 甲は、買戻権を行使するときは、第32条に規定する契約等の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使するときは、乙(ら)が支払った違約金及び乙(ら)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。

#### (返還金等)

**第28条** 甲は、第24条に定める解除権を行使したときは、乙（ら）が支払った売買代金を乙（らの代表構成員）に返還する。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、第32条に規定する契約等の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙（ら）が支払った違約金及び乙ら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。

#### (損害賠償)

**第29条** 甲は、乙（らのいずれか又は全て）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、その損害の賠償を乙（らのいずれ）に（も）請求できる。

#### (原状回復の義務)

**第30条** 乙（ら）は、甲が第18条第1項に定める買戻権を行使したとき又は第24条の規定により解除権を行使したときは、乙（ら）の負担において（連帯して）売買物件等を原状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。

2 前項の場合、買戻権又は解除権を行使した時点で、既に建物等を解体し、指定用途に供するために新築する建物（以下、「新築建物」という。）を建築している場合又は既に建物等の解体工事に着手している場合は、新築建物及び建物等を解体し、当該土地を更地とするものとする。ただし、甲が建物等又は新築建物の解体を行わないことを認めた場合又は売買物件等を原状に回復することが適当でないと認めるときはこの限りでない。

3 乙（ら）は、前項ただし書に規定する甲が売買物件等を原状に回復することが適当でないと認められた場合において、売買物件等が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、また、解除権を行使した場合においては契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に（連帯して）支払わなければならない。また、乙（ら）の責に帰すべき理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連帯して支払わなければならない。

4 乙（ら）は、第1項の規定により売買物件等を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記又は持分移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

5 前項の場合、建物等及び新築建物に限らず、甲が不要と判断した建物については解体の上、土地を返還するものとし、土地のみの所有権移転登記の承諾書を甲に提出するものとする。

#### （返還金との相殺）

**第31条** 甲は、第27条第1項及び第28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（ら）が第26条に定める違約金又はこの契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

#### （契約等の費用）

**第32条** この契約の締結及び履行並びに所有権の移転登記並びに買戻権の抹消登記等に関して必要な費用は、乙（ら）が連帯して負担する。

#### （疑義の決定）

**第33条** この契約に関し疑義があるとき又はこの契約に定めていない事項で約定する必要があるときは、甲及び乙（ら）の協議のうえ決定する。

#### （裁判管轄）

**第34条** この契約に関する訴訟の管轄は、北九州市役所の所在地を管轄区域とする福岡地方裁判所小倉支部とする。

上記契約の締結を証するため、この契約書3通を作成し、全ての者が記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとし、この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  
代表者 北九州市長 北 橋 健 治

乙 (代表構成員)  
市 区 丁目 番 号  
●●●●●  
代表者 代表取締役社長

(構成員)  
市 区 丁目 番 号  
●●●●●  
代表者 代表取締役社長