

土地売買仮契約書（案）

青森市中央一丁目22番5号

売主 青 森 市

買主

上記当事者間において、土地売買のため、次のとおり仮契約を締結した。

（土地）

第1条 売主は、その所有する次に掲げる土地（以下「土地」という。）を現況のまま買主に売り渡し、買主は、これを買受けた。

〔土地の表示〕

所在地番	地目	地	積
		実測	公簿
青森市大字高田字川瀬 122番4	雑種地	12,923 m ²	12,923 m ²

（売買代金）

第2条 売買代金は、総額金 円とする。

（契約保証金）

第3条 買主は、本契約締結時に、契約保証金として売買代金の100分の10以上の金額を売主に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金には、利息を付さないものとする。

3 第1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。

4 売主は、買主が次条に定める義務を履行したときは、買主の請求により第1項に定める契約保証金を買主に還付する。ただし、売買代金（遅延損害金を含む。以下同じ。）が完納になる場合は、買主の申出により、契約保証金を売買代金に充当することができる。

5 売主は、買主が次条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を売主に帰属させることができる。

（売買代金の納付期日等）

第4条 買主は、売買代金を売主の発行する納入通知書により、売主が指定する期日までに売主に納付するものとする。

2 買主は、前項の期限までに売買代金を納付しなかった場合は、当該期限の翌日から納付した日までの日数に応じ、売買代金（既納額を控除した額）につき年2.5パーセントの割合で計算して得た金額を遅延損害金として売主に納付するものとする。この場合

において、遅延損害金の額が100円未満であるとき、又はその額に100円未満の端数があるときは、その金額又は端数を切り捨てるものとする。

(土地の所有権移転時期及び財産の引渡し)

第5条 土地の所有権は、買主が売買代金(遅延損害金を含む。)を完納した時、買主に移転するものとする。

2 売主は、土地の所有権が移転した日から15日以内に、土地を買主に引渡し、買主は、その受領書を売主に提出するものとする。

(所有権の移転登記)

第6条 土地の所有権の移転登記は、前条第2項の規定による引渡しが完了した後、買主の請求により売主が囑託するものとする。この場合において、移転登記に要する登録免許税その他一切の費用は、買主の負担とする。

(物件概要書記載内容の了承)

第7条 買主は、土地について、物件概要(別紙)の記載内容を十分理解し、了承した。

(契約不適合責任)

第8条 売主は、土地を現状有姿で売買するものとし、買主は、この契約締結後、引き渡された土地に数量の不足その他契約の内容に適合しないことを発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又はこの契約の解除をすることができないものとする。ただし、買主が消費者契約法(平成12年法律第61号)第2条第1項に規定する消費者である場合、第5条に定める引渡しの日から2年間は、売主は協議に応じるものとする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第9条 買主は、この契約の締結の日から10年間、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(以下「暴力団」という。)若しくは法律の規定に基づき公の秩序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その他これに類するもの、若しくは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のこれらに類する業の用に供し、又は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、若しくは土地を第三者に貸してはならない。

(水道管の取り扱い)

第10条 買主は、敷地内に敷設されている水道管(以下「水道管」という。)について、市企業局が市教育委員会から平成28年2月23日付で工作物設置承認を受けている内容で市企業局と使用貸借契約を無償で締結すること。

2 買主は、市企業局が水道管の維持管理(修繕工事を含む)及び更新工事を行う場合、必要な範囲における必要な措置等を許諾すること。

3 買主は、市企業局が行う水道管の維持管理(修繕工事を含む)及び更新工事に支障をきたさないよう、水道管の東端1m部分から西側土地境界までの範囲に物件概要(別紙)

その他に記載されている永久構造物（基礎のある設置物や簡単に撤去のできないもの）、地下埋設物を設置しないこと。

4 買主は、第1項から前項の内容について疑義が生じた場合、または変更を希望する場合は市企業局と協議を行うこと。

5 買主は、当該地を第三者に譲渡するときは第1項から前項の条件を継承させること。

（遵守事項）

第11条 事業用として土地を使用する場合は、各種法令等を遵守すると共に、近隣地域住民への説明を行い、事業遂行に関し何らの疑念を抱かれることのないようにすること。

2 事業に伴う苦情・疑念等には誠意を持って対応し、買主において、その対応や発生した損害について全ての責任を負うこと。

（実地調査等）

第12条 売主は、第9条に定める禁止用途の履行状況を確認するため、売主が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

2 買主は、正当な理由なくして前項に定める実地調査又は実地監査を拒み、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。

（違約金）

第13条 買主は、第9条に定める義務に違反して禁止用途に供したときは、売買代金の30パーセントの金額を違約金として売主に支払わなければならない。

2 買主は、正当な理由なくして前条第2項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、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たときは、売買代金の10パーセントの金額を違約金として売主に支払わなければならない。

3 前2項の違約金は、第17条に定める損害賠償の全部又はその一部と解釈しない。

（契約の解除）

第14条 売主は、買主が次の各号のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。

(1) 買主（法人の場合にあっては、その役員を含む。以下同じ。）又はその使用人が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6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

(2) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

(3) 買主が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

(4) 買主が暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

(5) 買主が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(6) その他買主がこの契約に定める義務を履行しないとき。

(返還金等)

- 第15条 売主は、この契約を解除したときは、買主が支払った売買代金を返還するものとする。ただし、当該返還金には利息を付さないものとする。
- 2 売主は、この契約を解除したときは、買主の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 売主は、この契約を解除したときは、買主が支払った違約金及び買主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。

(原状回復及び返還)

- 第16条 買主は、第14条の規定によりこの契約を解除された場合は、売主の指定する期日までに売買物件を原状に回復して売主に返還しなければならない。ただし、売主の承認を得た場合は、現状のまま返還することができる。
- 2 買主は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失その他の事由により売買物件の全部又は一部を返還することができないときは、契約解除時の時価により減損額に相当する金額を売主に支払わなければならない。
- 3 買主は、第1項に定めるところにより売買物件を売主に返還するときは、売主の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を売主に提出しなければならない。

(損害賠償)

- 第17条 売主は、買主がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を、買主に請求することができる。

(返還金の相殺)

- 第18条 売主は、第15条第1項の規定により売買代金を買主に返還する場合において、第13条に定める違約金又は第16条第2項に定める減損額に相当する金額若しくは前条に定める損害賠償金を売主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ものとする。

(契約締結の費用)

- 第19条 この契約の締結及び履行等に要する費用は、買主の負担とする。

(信義誠実の義務)

- 第20条 売主と買主の両者は、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。

(管轄裁判所)

- 第21条 この契約について訴訟等が生じたときは、売主の事務所の所在地を管轄する裁判所を第1審の裁判所とする。

(協議事項)

- 第22条 この契約書に定めのない事項又は疑義の生じた事項については、売主と買主が協議して定めるものとする。

上記契約の締結を証するため、この契約書を2通作成し、売主と買主が記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和6年 月 日

売主 青森市長 西 秀記

買主

物件概要

【土地】

●登記簿記載事項

所在地	青森市大字高田字川瀬 122 番 4
地目	雑種地
地積	12,923 m ²

●法令等に基づく制限

用途地域等	市街化調整区域
指定建ぺい率	70%
指定容積率	200%

●供給処理施設

上水道	あり
下水道	あり（農業集落排水）
電気	可
都市ガス	不可

●その他

- 現状有姿での売却となる。
- 物件北側に石碑が建立している。
- 物件西側に沿って市企業局の重要管路であるφ1,000 mm配水管が敷設されていることから、維持管理（修繕工事を含む）及び更新工事に支障をきたさないよう、水道管の端、東側1 m部分から西側土地境界までの範囲（別紙範囲参照）に永久構造物や地下埋設物等（下記参照）を設置しないこと。

永久構造物（設置不可）の例

- ・基礎のある建物
- ・基礎のある構築物（大型室外機やキュービクル等）
- ・基礎のある柵

地下埋設物（設置不可）の例

- ・地下ケーブル等

設置可の例

- ・水道管
- ・下水道管（農業集落排水）
- ・プレハブ物置
- ・アスファルト舗装
- ・簡単に現状復旧できるもの

- 物件南側に個人給水管が埋設されている。地役権等権利の設定はなし。
- 物件の土壌汚染調査、地質調査、埋設物調査等については実施していない。
- 購入を希望される場合は、各種法令等を遵守するとともに、苦情・疑念等には誠意を持って対応し、購入者において全ての責任を負うこと。

高田川瀬

H26-7-0075
(試掘)

 条件付き部分

 埋設水道管

貝道酸ヶ湯・高田線

S44-1-0003

DIP-Kφ1000 S54-1-0041

DIP-Aφ150 S44-1-0003

キコウタカタ チユウカ ツコウ
195240

DIP-Aφ75 S44-1-0003

φ25VP

φ25VP

DIP-Kφ1000

φ20PP

φ25VP

φ20PP

φ25PP

φ20PP