

不動産売買契約書（物件2）

売渡人 福山市（登録番号：T7-0000-2034-2076 以下「甲」という。）と買受人 ○○○○○○（以下「乙」という。）とは、不動産の売買について、次のとおり契約を締結する。

（目的）

第1条 甲は、その所有する次の不動産（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、売買物件の売払いに關し甲が作成した入札実施要領その他の説明資料及び売買物件の現況を確認の上、一切の疑義なくこれを買受ける。

土地	所在	地番	地目	公簿地積（㎡）		実測地積（㎡）	
	駅家町大字服部本郷	96番3	宅地	602	12	602	12
建物	建物の表示	種類	構造			床面積（㎡）	
	駅家町大字服部本郷96番地3	集会所	鉄筋コンクリート造瓦葺2階建			355	99
	未登記	物置	鉄骨造平家建			12	89

（売買代金）

第2条 売買代金は、金 円とする。

土地代金 ○○○○円（非課税）

建物代金 ○○○○円（適用税率10%、うち消費税額○○○○円）

2 乙は、前項の売買代金を甲の発行する納入通知書により一括して2025年（令和7年）8月29日までに福山市指定金融機関又は福山市収納代理金融機関に納入するものとする。

（契約保証金）

第3条 乙は、契約保証金として契約金額の100分の10以上の金額をこの契約締結と同時に甲の発行する納入通知書により福山市指定金融機関又は福山市収納代理金融機関に納入するものとする。

2 前項の契約保証金は、第15条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

3 第1項の契約保証金には、利息を付さないものとする。

（保証金の処分）

第4条 甲は、乙が第2条に定めるところにより売買代金を完納したときは、前項の契約保証金を乙に返還するものとする。なお、契約保証金を売買代金の残額に充当できるものとする。

2 甲は、乙が第2条第2項に定める期日までに売買代金を完納しないとき、又はそのときまでに第13条第1項の規定により、この契約を解除したときは契約保証金を没収し、なお不足があるときはその額を徴収することができるものとする。

（所有権移転の時期）

第5条 売買物件の所有権移転の時期は、乙が売買代金を完納したときとする。

（登記の囑託）

第6条 甲は、前条により売買物件の所有権が移転した後、速やかに所有権移転の登記を囑託するものとする。この際に、乙は、所有権移転の登記に必要な関係書類及び登録免許税相当額の収入印紙又は現金領収証書を甲に提出しなければならない。

2 乙は、建物（物置）を利活用する場合は、十分な安全対策を講じるとともに、建物の表示登記を速やかに行うものとする。

（売買物件の引渡し）

第7条 甲は、所有権移転の登記の後14日以内で甲が指定する日に売買物件をその所在する場所において乙に引き渡すものとする。

2 乙は、前項により売買物件の引渡しを受けたときは、甲の定めるところにより受領書を甲に提出するものとする。

（危険負担）

第8条 この契約締結の日から売買物件の引渡しの日までの間において、売買物件が甲の責めに帰することのできない理由により滅失又はき損したときは、その損害は乙の負担とする。

（契約不適合責任）

第9条 乙は、この契約締結後、売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと（地下埋設物や土壌汚染等の隠れたものを含む。）を発見しても、当該契約不適合を理由として、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除の請求をすることができないものとする。また、甲はその契約不適合について一切の責任を負わないものとする。

（建物の取扱について）

第10条 乙は、建物（集会所）について、用途変更及び修繕を施し、利活用することとする。その場合は、法規制等を必ず遵守し、隣接土地所有者及び地域住民等地元関係者との調整又は協議等の必要が生じたときは、すべて落札者の責任において誠実に対応すること。また、未登記建物（物置）について、解体することが適当とし建物表題登記を行っていない。解体撤去する場合において、近隣の建物等への影響を考慮し、事前にその内容・範囲等を関係者に通知・説明するなど、落札者の費用と責任において十分な対策を講じること。

(禁止用途)

第11条 乙は、売買物件を次に掲げる用途に供し、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、若しくは売買物件を第三者に使用させてはならない。

- (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項各号に掲げる風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第13項に規定する接客業務受託営業の用途
- (2) 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(その団体の構成員を含む。)の用途
- (3) 土地の利用にあたり騒音、振動、臭気その他周辺環境との調和、調整に支障を及ぼす用途
- (4) 前3号に掲げるもののほか、公序良俗に違反する用又は公共の福祉に反する用途

2 乙は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合は、前項に定める義務を書面により承継させるものとし、当該第三者に対して当該義務を履行させなければならない。

3 乙は、前項の第三者に対し、当該第三者が売買物件の所有権を移転する場合においても、第1項に定める義務を当該転得者に継承することを書面により義務付けなければならない。

4 乙は、売買物件について第三者に対して地上権、質権、使用貸借権による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をする場合において、当該第三者に対して第1項に定める義務を履行させなければならない。

5 乙は、土地の利用にあたり、日照、通風等に留意するとともに、電波障害、騒音、臭気、廃水による水質汚濁等の防止に関し、乙の責任において必要な措置を講じなければならない。

6 乙は、土地利用にあたり官公署との協議、届出等が必要なときは、乙の責任において行うものとする。

(実地調査等)

第12条 甲は、この契約に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、又は乙に対し所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

(地元協議等)

第13条 乙は、売買物件の利活用等に当たっては、法規制等を必ず遵守し、隣接土地所有者及び地域住民等地元関係者との調整又は協議等の必要が生じたときは、全て自らの費用と責任において誠実に対応しなければならない。

(契約の解除)

第14条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をしないで、直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 乙が、この契約に違反したとき。
- (2) 乙が、この契約による義務を履行しないとき。
- (3) 役員等(乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその法人の役員又はその支店若しくは営業所(常時業務の委託契約を締結する事務所をいう。)を代表する者をいう。以下同じ。)が集団的に又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれのある組織(以下「暴力団」という。)の関係者(以下「暴力団関係者」という。)であると認められるとき。
- (4) 役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等又は暴力団若しくは暴力団関係者と非難されるべき関係を有していると認められる法人若しくは組合等を利用するなどしていると認められるとき。
- (5) 役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- (6) 前3号のほか、役員等が、暴力団又は暴力団関係者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。
- (7) 乙の経営に暴力団関係者の実質的な関与があると認められるとき。

2 前項に基づき、甲がこの契約を解約したことにより、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わないものとする。

(乙の原状回復義務)

第15条 乙は、甲が前条第1項の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復し返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないとき、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減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、乙の責め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項に定めるところにより売買物件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の承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第16条 乙は、この契約に違反したために甲に損害を与えたときは、甲の定める損害賠償金を甲に支払うものとする。

(有益費等請求権の放棄)

第17条 乙は、この契約を解除された場合において、売買物件に投じた有益費、必要費又はその他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(返還金)

第18条 甲は、この契約を解除したときは、収納済みの売買代金を乙に返還するものとする。

2 前項の返還金には、利息を付さないものとする。

(返還金の相殺)

第19条 甲は、前条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第14条に定める原状回復又は第15条に定める損害賠償として甲に支払うべき金額があるときは、それらの全部又は一部とその返還金とを相殺するものとする。

(費用の負担)

第20条 この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(信義則)

第21条 甲乙両者は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行するものとする。

(疑義等の決定)

第22条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲と乙が協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第23条 この契約に関する訴えの専属的管轄は、甲の事務所の所在地を管轄区域とする広島地方裁判所福山支部とする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

年 月 日

(甲) 福山市東桜町3番5号
福山市
福山市長 枝 広 直 幹

(乙)