土 地 売 買 契 約 書　　（物件番号1）

売渡人 福山市（以下「甲」という。）と買受人 ○○○○（以下「乙」という。）とは、土地の売買について、次のとおり建物等の解体撤去を条件とした契約を締結する。

（目的）

第１条　甲は、その所有する次の土地（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関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い受ける。

所　　在	地　　番	地　　目	公簿地積（㎡）		実測地積（㎡）	
福山市西深津町五丁目	1655番2	宅地	2,873	46	2,873	46

（売買代金）

第２条　売買代金は、金○○○○円（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額０円）とする。

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2026年（令和８年）12月25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　前項の契約保証金について、入札保証金を充当するものとする。

３　前項の契約保証金は、第１７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。

４　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、前条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１５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。

（登記の嘱託）

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嘱託するものとする。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。

（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。

２　本物件の漏水の有無の確認を行っていないことについて甲乙相互に了承し、この契約締結後に漏水が発見された場合、乙は甲に対してその責任を追及できないことを承諾するものとする。

３　この契約締結後に漏水が発見された場合、乙の費用と責任において修繕するものとする。

（禁止用途）

第１０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１１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。
（建物等の解体撤去）
第１２条　乙は、この契約締結の日から原則１年以内（第２項の規定により甲がその変更を承認したときは、変更後の期日。以下「工事期限」という。）に、売買物件内にある次の建物及びその付帯設備並びに工作物、樹木、構造物及び地下埋設物（その他一切の動産を含む。本契約書において「建物等」という。）を、乙の費用と責任において全て解体及び撤去（以下「解体撤去」という。）しなければならない。

名　　称	構造等	延床面積（㎡）	建築年
管理保育棟	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	404	1979 年（昭和 54 年）
遊戯室	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	221	1982 年（昭和 57 年）
倉庫①	コンクリートブロック造陸屋根平家建	4	1979 年（昭和 54 年）
倉庫②	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	3	1984 年（昭和 61 年）
倉庫③	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	7	1992 年（平成 4 年）
※　甲は、建物等について、アスベストの調査は実施していない。ただし、建築年代から、アスベストを含有する可能性がある。			

２　乙は、真にやむを得ない事由により、前項に定める工事期限の延長を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した書面をもって甲に申出を行い、甲の承認を得なければならない。
３　第７条第１項の規定により、甲が乙に売買物件を引き渡したときから、建物等の管理責任は乙にあるものとし、乙は建物等の解体撤去が完了するまで、善良な管理者の注意をもって建物等を管理しなければならない。この場合に必要な一切の費用は乙の負担とする。
４　乙は、建物等の解体撤去が完了したときは、速やかにその旨を書面により甲に報告するものとし、甲及び乙は現地立会の上、解体撤去の完了について確認するものとする。
５　乙は、解体撤去（工事着手までの管理を含む。）以外の目的により、建物等を使用してはならない。
６　乙は、建物等の解体撤去を行うに当たっては、関係法令等を厳守の上、通行（歩行者及び車両）の妨げとならないよう配慮するとともに、安全確保のための対策を適切に講じなければならない。
７　乙は、建物等の解体撤去に際し、防音シート等の設置による騒音及び振動の防止対策並びに散水による粉じん対策等を行い、近隣の住民及び施設等に迷惑を及ぼすことのないよう配慮するとともに、振動等による付近の建物等への影響を考慮し、事前に工事の内容・範囲等を関係者に通知・説明するなど、乙の費用と責任において十分な対策を講じなければならない。
８　乙は、建物等の解体撤去を行うに当たり、当該建物等にアスベスト含有建材等が含まれている可能性があることを了知の上、本物件の引渡し後において、当該建物等にアスベスト含有建材が使用されていることが判明した際は、大気汚染防止法（昭和４３年。法律第９７号）その他の関係法令等に従い、適正にアスベストに係る粉じん飛散防止対策を講じ、その処理を行わなければならない。
９　乙は、建物等の解体撤去に関し第三者から苦情又は異議の申立てがあったときは、乙の費用と責任において解決しなければならない。この場合において、第三者に危害又は損害を与えた場合は、乙はその責めを負わなければならない。
１０　乙は、建物等の解体撤去に伴い官公署等との協議又は届出等の必要が生じたときは、乙の責任において対応しなければならない。
（処分等の制限）
第１３条　乙は、前条の規定による義務（建物等の解体撤去）を履行するまでの間は、売買物件（建物等を含む。）の所有権を第三者に移転し、又は売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用収益を目的とする権利の設定をしてはならない。ただし、真にやむを得ない事由がある場合において、乙が、事前に詳細な理由を付した書面をもって甲に申出を行い、甲の承認を得た場合はこの限りでない。
（地元協議等）
第１４条　乙は、売買物件の利活用等に関し、隣接土地所有者及び地域住民等地元関係者との事前の調整又は協議等の必要が生じた場合は、全て乙の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１５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１６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認めたときは、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１７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１８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。

（違約金）

第１９条　乙は、第１２条第１項、第３項、第５項、第１０条及び第１３条に規定する義務に違反したときは、違約金として甲に契約金額の 20%の金額を支払うものとする。
２　前項の違約金は違約罰であり、第１７条に定める損害賠償額の予定又はその一部として解釈しないものとする。

（返還金）

第２０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。

（買戻特約）

第２１条　甲は、第１２条第１項に規定する義務の履行を確認する前に、第１５条の規定により契約を解除したときは、売買物件の買戻しをすることができる。
２　前項の規定により、買戻しをすることができる期間は、この契約締結の日から起算して１０年間とする。
３　第１項の規定に基づき、甲が本物件を買戻したことにより、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。

（買戻特約登記）

第２２条　甲及び乙は、本契約に基づく所有権移転登記と同時に、前条に規定する買戻特約の登記を嘱託するものとする。この際に、乙は買戻特約の嘱託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書を甲に提出しなければならない。
２　甲は、第１２条第１項に規定する義務の履行を確認した後、乙の請求に基づき買戻特約の登記を抹消するものとする。この際に、乙は買戻特約の抹消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書を甲に提出しなければならない。

（返還金の相殺）

第２３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１６条に定める原状回復又は第１７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２４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、全て乙の負担とする。

（信義則）

第２５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２６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２７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）