

元岡地区研究開発次世代拠点形成事業
土地売買契約書（案）

福岡市[※ダイハツ九州株式会社との土地売買契約の場合は「ダイハツ九州株式会社」]
（以下「売渡人」という。）と〇〇〇（以下「買受人」という。）（買受人がSPCの場合）及び
連帯保証人（基本協定を締結した丙の代表企業〇〇）は、元岡地区研究開発次世代拠点
形成事業（以下「本事業」という。）に係る末尾記載の土地（以下「本件土地」という。）の
売買に関する契約（以下、「本契約」という。）を次のとおり締結する。

（信義誠実の義務）

- 第1条 売渡人及び買受人は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。
- 2 買受人が複数の企業から構成される場合においても、本事業の実施は共同して一体と
して行うものとする。

（売買の目的）

第2条 売渡人は、買受人に対し、第11条に定める用途のために、本件土地を売り渡す。

（売買代金）

第3条 本件土地の売買代金（以下「売買代金」という。）は、次に掲げる金額のとおりと
し、買受人は、売買代金から第5条第1項の契約保証金を控除した金額を、売渡人の発行
する納入通知書[※ダイハツ九州株式会社との土地売買契約の場合は「請求書」]により、
令和3年4月末までの間で売渡人が買受人との協議を踏まえて指定する日（以下「納付期
限」という。）までに売渡人の指定する金融機関に振込により支払わなければならない。
なお、振込手数料は買受人の負担とする。

売買代金													円
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

契約保証 金充当額													円
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

（契約適合性）

第4条 売渡人及び買受人の双方は、本件土地が本契約及び公募要綱等の内容に適合する
ものであることを確認したうえで、本契約を締結する。

(契約保証金)

第5条 本契約に係る契約保証金は、基本協定書（本事業に関して、福岡市、ダイハツ九州株式会社と〇〇〇の間で令和〇年〇月〇日付にて締結された基本協定をいう。以下同じ。）に定める事業保証金を指すものとする。

- 2 売渡人は、買受人が売買代金の支払義務を履行したときは、前項の契約保証金を売買代金の一部に充当するものとする。ただし、かかる契約保証金は、民法第557条に定める手付金と解されるものではない。
- 3 前項に基づき、第1項の契約保証金が売買代金の一部に充当される前に本契約が解除された場合であって、違約金が発生した場合には、第1項の契約保証金は違約金の一部に充当する。
- 4 第1項の契約保証金は、第21条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解しない。
- 5 第1項の契約保証金には利息は付さないものとする。

(延滞金)

第6条 買受人は、売買代金を納付期限までに支払わなかったときは、当該納付期限の翌日から支払い完了日までの日数に応じ、年14.6%の割合で計算した遅延利息を売渡人に支払わなければならない。なお、遅延利息に10円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

(所有権の移転)

第7条 次の各号のいずれにも該当する場合、本件土地の所有権は、売渡人から買受人に移転するものとする。

- (1) 買受人が売買代金（遅延利息が生じた場合は、遅延利息金を含む。）を完納したとき。
- (2) 買受人がダイハツ九州株式会社〔※ダイハツ九州株式会社との土地売買契約の場合は「福岡市」〕と別途締結する土地売買契約に基づく売買代金（遅延利息が生じた場合は、遅延利息金を含む。）を完納したとき。

(本件土地の引渡し)

第8条 売渡人は、前条の規定により所有権が買受人に移転したときをもって、本件土地を現状有姿で買受人に引渡ししたものとする。

- 2 買受人は、前項の規定により本件土地の引渡しを受けたときは、直ちに売渡人に本件土地の受領書を提出しなければならない。

(所有権移転登記)

第9条 買受人は、本件土地の所有権が移転し、引渡しを受けた後、速やかに本件土地につき所有権移転登記申請を行う。売渡人は、売買代金（遅延利息が生じた場合は、遅延利息

金を含む。)の納入確認後、所有権移転登記申請に必要な書類を買受人に交付する。所有権移転に要する一切の費用は、買受人の負担とする。

2 売渡人は、本契約の締結日(福岡市議会の議決が得られ、本契約となった日をいう。以下同じ。)から10年間、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合、売買代金を返還することにより本件土地を買い戻すことができることとし、その旨登記する。なお、買戻特約及び買戻特約抹消登録申請手続きに要する費用の一切は、買受人の負担とする。

(1) 買受人が本契約又は基本協定書に違反した場合

(2) 買受人が基本協定書第5条に基づく開発事業計画、同協定書第9条に基づく開発実施計画及び同協定書第10条に基づく運営計画を履行しない場合

(3) 買受人がダイハツ九州株式会社[※ダイハツ九州株式会社との土地売買契約の場合は「福岡市」]と別途締結する土地売買契約に基づき、ダイハツ九州株式会社[※ダイハツ九州株式会社との土地売買契約の場合は「福岡市」]が当該土地売買契約の対象である土地を買い戻した場合

3 売渡人は、前項の規定による買戻しを行うときは、買受人が負担した契約の費用及び買受人が支払った違約金その他一切の費用は返還しない。

4 売渡人は、第2項の定めにより本件土地を買い戻したことにより、買受人に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

(契約不適合責任)

第10条 買受人は、本件土地が第4条に定めるとおり契約の内容に適合することを容認し、本契約締結後、数量の不足その他本件土地が契約の内容に適合しないことを理由として、売渡人に対し売買代金の減免、物件の修補、損害賠償等の一切の請求又は契約の解除をすることができない。

(指定用途)

第11条 買受人は、本件土地を基本協定書第5条の開発事業計画に基づき開発を行い、開発事業計画で定める用途(以下「指定用途」という。)に供しなければならない。

(指定期日)

第12条 買受人は、指定用途のうち、必須機能(研究開発機能及び交流機能)に供する施設については、本契約の締結日から2年以内に工事を開始し、4年以内の日(以下「指定期日」という。)までに供用開始させなければならない。ただし、売渡人がやむを得ない事業があると認めた場合は、この限りではない。

(指定期間)

第13条 買受人は、開発事業計画において定める必須機能(研究開発機能及び交流機能)

に供する施設が供用開始した日から10年間（以下「指定期間」という。）は指定用途以外の用途に供することはできないものとする。ただし、売渡人がやむを得ない事由があると認められた場合は、この限りではない。

（指定期日等の変更の承認）

第14条 天災、社会経済情勢の変化その他やむを得ない事由等により、指定期日の変更又は指定期間の変更を必要とするときは、買受人は事前に書面をもって売渡人の承認を得なければならない。

（所有権移転等の制限）

第15条 買受人は、指定期間満了の日まで、書面をもって売渡人[※ダイハツ九州株式会社との土地売買契約の場合は「売渡人及び福岡市」]の事前の承認を受けた場合を除くほか、本件土地の売買、贈与、交換、出資等による本件土地の所有権の移転若しくは所有権の移転を主たる目的とした合併（以下「所有権移転等」という。）、本件土地に対する権利義務の全部若しくは一部の譲渡、本件土地の全部若しくは一部に対する抵当権、質権その他の担保権設定並びに本件土地を信託財産とする信託契約の締結は行わないものとする。

2 買受人が、前項の規定により売渡人[※ダイハツ九州株式会社との土地売買契約の場合は「売渡人及び福岡市」]の承認を得て所有権移転等を行う場合は、指定期間満了までの残存期間について、本契約における買受人の地位は所有権を得る者に承継させるものとする。

（契約の解除）

第16条 売渡人は、本契約の締結の日から10年までの間、買受人が本契約に定める義務に違反し、売渡人が催告したにもかかわらず買受人がこれを是正しないとき又は第9条第2項の買戻し事由が生じたときは、本契約を解除することができる。

2 売渡人は、買受人がダイハツ九州株式会社[※ダイハツ九州株式会社との土地売買契約の場合は「福岡市」]と別途締結する土地売買契約が解除された場合は、本契約を解除する。

（暴力団等関与に対する売渡人の解除権）

第17条 売渡人は、買受人が次の各号のいずれかに該当する者であることが判明したときは、契約を解除することができる。この場合において、解除により買受人に損害があっても、売渡人はその損害の賠償の責を負わないものとする。

- (1) 福岡市暴力団排除条例（平成22年福岡市条例第30号。以下「条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
- (2) 役員のうち暴力団員に該当する者がいる法人

- (3) 次に掲げる条例第2条第1号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは暴力団員と密接な関係を有する者
- ア 暴力団員が経営に事実上参加している事業者
 - イ 暴力団員の親族等が代表取締役を務めているが、実質的には当該暴力団員がその運営を支配している事業者
 - ウ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用・使用している者
 - エ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料の購入契約等を締結している者
 - オ 暴力団（員）に経営上の利益や便宜を供与している者
 - カ 役員等が暴力団（員）と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に避難される関係を有する者

(返還金)

第18条 売渡人は、第9条第2項により本件土地を買い戻したとき又は前2条に定める解除権を行使したときは、買受人が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金に利息を付さない。

- 2 売渡人は、第9条第2項により本件土地を買い戻したとき又は解除権を行使したときは、買受人の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 売渡人は、第9条第2項により本件土地を買い戻したとき又は解除権を行使したときは、買受人が本件土地に支出した必要費、有益費その他の一切の費用は償還しない。
- 4 売渡人は、第1項の定めにより売買代金を返還すべき場合において、買受人が次条第1項の違約金、第20条第2項の損害賠償金及び第21条の損害賠償金を売渡人に支払うべき義務があるときは、返還すべき売買代金とこれらの違約金及び損害賠償金を対当額にて相殺する。

(違約金)

第19条 売渡人が第9条第2項により本件土地を買い戻したとき又は第16条及び第17条に定める解除権を行使したときは、買受人は売買代金の20%を違約金として、売渡人に支払わなければならない。買受人が複数の企業で構成される場合には、買受人は、係る違約金支払い義務を連帯して負担するものとする。

- 2 基本協定書第15条第2項に規定する違約金は、前項の違約金の一部と解しない。買受人は基本協定書第15条第2項と前項に同時に該当する場合には、基本協定書第15条第2項の違約金と前項の違約金の合計として、売買代金の30%を違約金として売渡人に支払わなければならない。
- 3 第1項の違約金は、第21条に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解しない。

(原状回復義務)

第 20 条 買受人は、売渡人が第 9 条第 2 項により本件土地を買い戻したとき又は第 16 条及び第 17 条の規定により解除権を行使したときは、売渡人の指定する期日までに本件土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、売渡人が本件土地を原状に回復させることが適当でないとき認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 買受人は、前項ただし書きにおいて、本件土地が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として買戻し時又は契約解除時の時価により減損額に相当する金額を売渡人に支払わなければならない。また、買受人に帰すべき事由により売渡人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売渡人に支払わなければならない。買受人が複数の企業で構成される場合には、買受人は、係る損害賠償の支払い義務を連帯して負担するものとする。

3 買受人は、第 1 項の定めるところにより本件土地を売渡人に返還するときは、売渡人の指定する期日までに、本件土地の所有権移転登記の承諾書を売渡人に提出しなければならない。

(損害賠償)

第 21 条 買受人は、本契約に定める義務を履行しないため売渡人に損害を与えたときは、売渡人が請求する損害に相当する金額を損害賠償として売渡人に支払わなければならない。買受人が複数の企業で構成される場合には、買受人は、係る損害賠償の支払義務を連帯して負担するものとする。

(実施調査)

第 22 条 売渡人は、基本協定及び本契約に基づく義務の履行状況を調査するため、指定期間満了の日まで、買受人に対して必要に応じて報告を求め、又は実施調査（買受人とダイハツ九州株式会社が締結する土地売買契約の対象土地部分の現地調査を含む。）を行うことができるものとする。この場合、買受人は報告及び実施調査を拒み、又はこれを妨げてはならない。

(実施調査) [※ダイハツ九州株式会社との土地売買契約の場合]

第 22 条 売渡人は、福岡市をして、基本協定及び本契約に基づく義務の履行状況を調査するため、指定期間満了の日まで、福岡市をして買受人に対して必要に応じて報告を求め、又は実施調査を行うことができるものとする。この場合、買受人は報告及び実施調査を拒み、又はこれを妨げてはならない。

(是正要求)

第 23 条 売渡人は、前条の実施調査において基本協定及び本契約に基づく義務の履行状況

に是正（買受人とダイハツ九州株式会社が締結する土地売買契約に基づく義務の履行状況の是正を含む。）が必要であると判断したときは、合理的な期間を定め、買受人にその是正を求めることができる。

- 2 買受人は、前項に基づく是正要求に対して意見を陳述できるものとし、その内容が合理的であると認められるときは、売渡人は当該要求を取り下げることができる。
- 3 買受人は、第1項に基づく是正要求を受けた場合（ただし、前項に基づき売渡人が要求を取り下げた場合を除く。）、自ら、速やかに改善計画を作成し、売渡人の承諾を得た上で、売渡人が定めた合理的な期間内に自らの責任及び費用負担において是正措置を講じ、その結果を売渡人に報告しなければならない。

（是正要求）[※ダイハツ九州株式会社との土地売買契約の場合]

第23条 売渡人は、福岡市をして、前条の実施調査において基本協定及び本契約に基づく義務の履行状況に是正が必要であると判断したときは、合理的な期間を定め、福岡市をして買受人にその是正を求めることができる。

- 2 買受人は、前項に基づく是正要求に対して意見を陳述できるものとし、その内容が合理的であると認められるときは、売渡人は、福岡市をして当該要求を取り下げることができる。
- 3 買受人は、第1項に基づく是正要求を受けた場合（ただし、前項に基づき売渡人が要求を取り下げた場合を除く。）、自ら、速やかに改善計画を作成し、福岡市の承諾を得た上で、福岡市が定めた合理的な期間内に自らの責任及び費用負担において是正措置を講じ、その結果を福岡市に報告しなければならない。

（事業実施に関する協定）

第24条 買受人は、売渡人が必要であると認めたときは、本件土地における事業開発等の実施に必要な事項に関し、別に売渡人と協定を締結するものとする。

（契約の費用）

第25条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて買受人の負担とする。

（協議）

第26条 本契約に関して疑義があるときは、売渡人及び買受人協議のうえ決定する。

- 2 本契約に定めのない事項で、公募要綱等に定めのあるものについては、公募要綱等の定めを適用する。

（管轄裁判所）

第27条 本契約に関する一切の裁判の第一審の専属管轄は福岡地方裁判所とする。

(本契約の成立)

第 28 条 本契約は、仮契約として締結するものであり、[※ダイハツ九州株式会社との土地
売買契約の場合は「福岡市所有地の売却について」]福岡市議会の議決を得たときから、
別段の行為を要せずに効力が生じるものとする。

2 本契約が、福岡市議会の議決により本契約として成立するまでの間に、買請人（企業等
連合体の場合は構成企業を含む。）が次のいずれかに該当するときは、売渡人は、仮契約
を解除することができる。この場合においては、売渡人は一切の損害賠償の責めを負わな
いものとする。

(1) 著しく信義に反する行為があったことが明らかになり、契約の相手方として不適當
であると認められるとき。

(2) 契約の履行が困難と認められる事由が生じたとき。

以上、本契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ、各自 1 通を
保有する。

令和〇年〇月〇日

売 渡 人

買 受 人

連帯保証人

[本件土地の表示]

所在地	地目	面積 (㎡)
福岡市	宅地	