

ゆめアール大橋跡地活用事業
建物解体条件付土地売買契約書（案）

福岡市（以下「売渡人」という。）と●●（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乙の代表企業●●）は、ゆめアール大橋跡地活用事業（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。）及び末尾記載の建物（以下「本件建物」といい、これと本件土地を総称して又は個別に「本件土地建物」という。）の売買等に関する契約（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12条に定める用途のために、第3条に定める金額にて、本件土地を売り渡す。
- 2 買受人は、第11条に定める本件建物の解体を行わなければならない。

（売買代金）

- 第3条 売買代金は、次のとおりとし、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により、令和5年3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、本件土地建物が本契約及び公募要項等の内容

に適合するものを確認したうえで、本契約を締結する。

(契約保証金)

第5条 本契約に係る保証金は、基本協定書（本事業に関して、福岡市と●●の間で令和●年●月●日付にて締結された基本協定をいう。以下同じ。）に定める（又は基本協定書第5条第1項に基づき●●が納入した）事業保証金（以下、「契約保証金」という。）を指し、買受人は、売渡人に対して契約保証金を支払う。

- 2 売渡人は、買受人が前条に定める支払義務を履行したときは、契約保証金は、民法第557条に定める手付金とは解さず、売買代金の一部に充当するものとする。
- 3 第1項の契約保証金は、違約金が発生した場合、違約金の一部に充当する。
- 4 第1項の契約保証金は、第19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、第3条の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100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 本件土地建物の所有権は、買受人が売買代金を完納したときに、売渡人から買受人に移転するものとする。

(本件土地建物の引渡し)

- 第8条 売渡人は、前条の規定により本件土地建物の所有権が買受人に移転したときをもって、本件土地建物を買受人に引渡したものとする。
- 2 買受人は、前項の規定により本件土地建物の引渡しを受けたときは、直ちに売渡人に本件土地建物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、本件土地建物の所有権が移転し、引渡しを受けた後、速やかに本件土地に係る所有権の移転登記を行う。売渡人は、移転登記に必要な書類を買

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、売買代金をもって、本件土地の全部又は一部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に違反した場合

(2) 買受人が基本協定第 4 条に基づく開発事業計画、同協定第 8 条に基づく実施計画及び第 9 条に基づく運営計画等を履行しない場合

3 売渡人は、前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、本契約の締結後、本件土地建物に数量の不足その他本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、物件の収保、損害賠償の請求等の一切の請求又は契約の解除をすることができない。

(建物の解体)

第 11 条 買受人は、本契約の規定にかかわらず、本契約の締結日から●年以内に買受人の負担において本件建物を解体するための工事を完了しなければならない。

ただし、売渡人がやむを得ない事情があると認めた場合は、この限りではない。

2 買受人は、前項に規定する解体工事の着手前に、当該解体工事の工程表その他売渡人が求める書類を提出しなければならない。また、当該解体工事の完了後は書面により売渡人に報告しなければならない。

3 売渡人は、買受人の前項に規定する義務の履行状況を把握するため売渡人が必要と認めるときは、実地検査を行うことができる。

(指定用途)

第 12 条 買受人は、本件土地を基本協定書第 4 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 13 条 買受人は、本契約の締結日から 2 年以内に指定用途に必要な建物の工事を開始し、4 年以内の日（以下「指定期日」という。）までに工事を完成させて、指定用途に供しなければならない。ただし、売渡人がやむを得ない事由があると

認めた場合は、この限りではない。

(指定期間)

第 14 条 買受人は、本契約の締結日から 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た場合は、この限りではない。

(指定期日等の変更の承認)

第 15 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、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 16 条 買受人は、指定期間満了の日まで、書面をもって売渡人の事前の承認を受けた場合を除くほか、本件土地建物の所有権の移転又は所有権の移転を主たる目的とした合併等の組織変更（以下「所有権移転等」という。）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 17 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基本協定に違反したときは、本契約を解除することができる。

(暴力団等関与に対する売渡人の解除権)

第 18 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連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)に経済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19条 売渡人は、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、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、解除権を行使したときは、買受人が本件土地建物に支出した必要費、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21条第2項の損害賠償金及び第22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等を対当額にて相殺する。

(違約金)

第20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17条及び第18条に定める解除事由が生じたときは、同条項に基づく解除権の行使の有無にかかわらず、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、係る違約金支払義務を連帯して負担するものとする。

- 2 基本協定書第14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。
- 3 前項の違約金は、第22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 21 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 17 条及び第 18 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認めたときは、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、買受人の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 22 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。

(実地調査)

第 23 条 売渡人は、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、又は実地調査を行うことができるものとする。この場合、買受人は売渡人への報告及び売渡人による実地調査を拒み、又はこれを妨げてはならない。

(事業実施に関する協定)

第 24 条 買受人は、売渡人が必要があると認めたときは、本件土地建物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、公募要項等に定めのあるものについては、公募要項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。

[以下本頁余白]

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

令和〇年〇月〇日

売 渡 人 福岡市中央区天神一丁目8番1号
福岡市
福岡市長 高島 宗一郎

買 受 人

連帯保証人

[売買物件の表示]

所在地	地目	面積 (㎡)
福岡市南区大橋一丁目 32 番	宅地	2,500.01 ㎡

[建物の表示]

所在	種類	構造	床面積 (㎡)
福岡市南区大橋一丁目 32 番	大橋音楽・演劇練習場	鉄骨造	1,010.79 ㎡
	南区おおはし子どもプラザ		344.09 ㎡