保 留 地 売 買 契 約 書（案）

売主　那覇広域都市計画事業西普天間住宅地区土地区画整理事業（以下「本件事業」という。）施行者　宜野湾市代表者　宜野湾市長　佐喜眞　淳（以下「甲」という。）と、買主　○○○○（以下「乙」という。）は、本件事業における保留地について、次の条項により売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売買する土地及び売買代金）

第 1 条　甲は、下記に表示する保留地（以下「本土地」という。）を、本契約に定める条件で乙に売り渡し、乙は、これを買い受ける。

2　乙が甲に支払うべき売買代金の額（以下「売買代金」という。）は、金 1,113,927,717 円（1平方メートル当たり 109,900 円）とする。ただし、下記に表示する本土地の面積は、本件事業における、造成工事前の測量面積であるため、甲及び乙は、本件事業における造成工事により面積の増減が発生し、造成工事完了後の出来形確認測量（以下「確認測量」という。）により面積の増減が生じた場合には、第 17 条（売買代金の精算）に基づき、売買代金の精算を行うものとする。

本土地の表示

街区番号	画地番号	面　積	単　価	売買代金
13	3	10,135.83 ㎡	109,900 円/㎡	1,113,927,717 円

※（註）本土地は土地区画整理法第 96 条に規定する保留地であるため、本土地の所在及び地番は土地区画整理法第 103 条第 4 項による換地処分の公告の翌日に決定する。それまでは、上記のように街区番号及び画地番号で表記される。土地の登記も換地処分までは存在しない。

（売買代金の支払）

第 2 条　乙は、前条に規定する売買代金から次条に規定する契約保証金を差し引いた代金を、本契約締結日から 90 日以内に甲の発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。

（契約保証金）

第 3 条　乙は、那覇広域都市計画事業宜野湾市土地区画整理事業の保留地処分に関する規則第 27 条に規定する契約保証金として、保留地売却決定通知日から 60 日以内に第 1 条に規定する売買代金の 100 分の 10 以上の金額（1 万円未満の端数があるときは、その端数を切り上げた額）を、本契約締結と同時に甲の指定する方法により納付しなければならない。ただし、乙が売買代金を即納するときはこの限りではない。

（土地の売渡し及び保留地権利登録台帳）

第 4 条　甲は、乙に本土地を現状有姿で売渡すものとする。

2 甲は、第 1 条に規定する売買代金の受領が完了したときは、乙に保留地売渡書を交付するものとし、乙は、保留地売渡書の交付を受けた日（以下「本土地の売渡日」という。）から、本土地を使用又は収益することができるものとする。ただし、本件事業の造成工事等が未完了であることにより使用収益の制限が生じることがあるため、使用収益にあたっては、あらかじめ甲の承認を得なければならない。

3 甲は、乙に対し、売渡しまでに、現地において本件土地と隣地との境界を明示する。ただし、本件事業における確認測量の実施までは、画地原子図をもとに仮杭等で明示しその座標を提供する

ことで対応するものとする。

4 甲は、本土地の売渡日から本土地の所有権移転登記が完了するまでの間における保留地の表示又は契約に基づく乙の権利の設定、保存、移転、制限等について明らかにするため、保留地権利登録台帳を作成し、管理するものとする。

（損失の受忍）

第 5 条　乙は、本件事業が未完了であることにより生じる本土地の使用収益の制限、その他の負担又は損失を受忍する。

（所有権移転又は権利設定の禁止）

第 6 条　乙は、第 14 条に基づく所有権移転登記が完了するまでは、本土地について、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。ただし、あらかじめ甲の承認を得た場合はこの限りではない。

一　売買、贈与、交換、出資等による所有権の全部又は一部の移転

二　抵当権、根抵当権、質権、その他担保権に関する権利の設定

2 乙は、甲の承認を得て、前項第 1 号に規定する行為をしたときは、その譲受人に対し、契約上の地位を引き継ぐものとする。

3 企業合併等が発生した場合は、乙の事務継承は、速やかに保留地権利譲渡承認申請書により甲へ申請しなければならない。

（権利の制約の無い旨の確約）

第 7 条　甲は、乙に対して、本土地について、抵当権その他担保権等、権利の制約のないことを確約する。

（契約の解除）

第 8 条　甲は、第2条に規定する指定期日までに乙が売買代金を支払わない場合又は第 14 条に基づく所有権移転の登記を行うまでの間、乙に次の各号に該当する事由がある場合には、本契約を解除することができるものとする。

一　本契約条項に違反する行為があり、相当な期間を定めてその是正を催告してもその期間内に違反行為が是正されないとき

二　本契約の締結にあたり、虚偽の申告又は不正の手段により契約に至ったことが明らかになったとき

三　違法行為等により社会的信用を失墜したとき

四　乙が本契約の解除を申し出たとき

2 本契約が前項の規定により解除されたときは、甲は、売買代金として乙から既に受領した額から次条に規定する違約金を差し引いた額を乙に返還し、乙は、直ちに、本土地を本契約締結した時点の状態に回復して、甲の定めるところに従い甲に返還するものとする。この場合において、甲が乙に返還する金額には利息を付さないものとする。

3 前項の規定による本土地の原状回復に要する費用は、乙が負担するものとする。

4 甲は、本契約を解除した場合において、乙がこれによって損失を受けても、その補償の責めを負わないものとする。

（違約金）

第9条　前条第1項の規定により本契約を解除した場合の違約金は、本土地の売買代金の 10 パーセントに相当する額とし、1万円未満は切り上げるものとする。また、売買代金完納前に本契約が解除された場合は、契約保証金を違約金に充てるものとし、差額がある場合はその差額の範囲内

において返金するものとする。

（損害賠償）
第 10 条　甲は、第 8 条第 1 項の規定により本契約を解除したことにより損害を被った場合は、前条に規定する違約金に加えて現実に被った損害賠償額を第8条第2項に規定する返還金から差し引くものとする。また、損害賠償額が返還金を超えるときは、乙に対し、その超える部分に相当する額の損害賠償を請求できるものとする。

（遅延利息）
第 11 条　乙は、本契約に基づく甲に対する金銭債務の履行を遅延したときは、その遅延した額について、その遅延した期間の日数に応じ、民法第 404 条第 2 項の規定による率の割合により算定した額を遅延利息として甲に支払うものとする。

（危険負担）
第 12 条　天災地変その他甲又は乙の責めに帰すべき事由以外の事由による本土地の滅失、毀損その他の損害は、本土地の売渡日をもって区分し、本土地の売渡日の前日までは甲が、本土地の売渡日以後については乙が負担するものとする。

（契約不適合責任）
第 13 条　本土地が種類又は品質において契約の内容に適合しないものであるときは、乙は、甲に対し、本土地の売渡日から 2 年間に限り、本土地の修補を請求することができる。ただし、乙は、代替地の引き渡しを求めることはできないものとする。
2　前項の定めに関わらず、甲の造成工事に起因して本土地に不適合が生じた場合には、乙は、本土地の売渡日から 2 年間に限り、甲に対し本土地の修補を求めることができるものとする。
3　第 1 項又は前項の規定は、本契約の解除及び損害賠償の請求を妨げない。

（所有権移転登記）
第 14 条　甲は、換地処分の公告の日の翌日に保留地の所有権を取得し、その所有権の保存登記手続を行った後、本契約に基づき本土地の乙への所有権移転の登記手続を行うものとし、乙は、これに協力するものとする。
2　前項の所有権保存登記手続の費用は甲が負担するものとする。
3　第1項の所有権移転の登記手続の費用は乙が負担するものとする。
4　第1条第2項「本土地の表示」に定める面積（以下「表示面積」という。）と確認測量による面積（以下、「確認測量面積」という。）に生じた差異が、1平方メートル未満の場合は、変更契約の締結及び売買代金の精算は行わず、確認測量面積をもって所有権移転の登記を行うものとする。

（協定の締結）
第 15 条　乙は、本契約の締結と併せて「換地処分に伴う登記手続等に関する協定書」を締結しなければならない。

（公租公課の負担）
第 16 条　本土地に賦課される固定資産税、その他の公租公課は、本土地の売渡日から乙が負担するものとする。

（売買代金の精算）
第 17 条　確認測量の結果、面積に変更が生じた場合でも、乙はその変更及び変更によって生じた

前条の規定による負担又は損失を受忍するものとする。
2　表示面積と確認測量面積に1平方メートル以上の差異がある場合は、変更契約を締結し売買代金を精算するものとする。
3　前項の規定により売買代金を精算するときは、1平方メートル当たりの単価をもって精算するものとし、その精算する金額には、利息を付さないものとする。

（届出）
第 18 条　乙は、海外へ移住又は移転する場合は、甲に対し、事前に国内連絡先届出書を提出するものとする。

（合意管轄）
第 19 条　本契約に関する一切の紛争は、那覇地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意するものとする。

（疑義の決定）
第 20 条　本契約に規定された事項について疑義が生じ、又は、本契約に規定がない事項で必要が生じたときは、甲乙協議して決定するものとする。

本契約の締結の証として、本書 2 通を作成し、甲乙署名捺印の上、各自 1 通を保有する。

令和〇年〇月〇日

甲　住 所　宜野湾市野嵩一丁目１番１号（市役所内）

氏 名　那覇広域都市計画事業
西普天間住宅地区土地区画整理事業
施行者　宜野湾市
代表者　宜野湾市長　佐喜眞　淳

乙　住 所

氏 名