換地処分に伴う登記手続等に関する協定書（案）

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（以下「甲」という。）と、○○○○（以下「乙」という。）は、甲が施行する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地区内の保留地（以下「本件保留地」という。）の処分および将来の換地処分に伴う登記手続等に関し、次のとおり協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第１条　本協定は、乙が本件保留地において宅地分譲又は集合住宅（分譲マンションを含む。）その他の建築物を建築・分譲するにあたり、将来、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号。以下「法」という。）第 103 条に基づく換地処分の公告がなされた場合に、甲から乙への所有権移転登記及び乙から区分所有者等への所有権移転登記その他必要な登記手続を、速やかかつ確実に完了させるため、これらの登記手続の順序、乙の責任及び費用負担、権利義務の承継その他必要な事項を定めることを目的とする。

（本件保留地の表示）

第２条　本協定の対象となる本件保留地の表示は、次のとおりとする。

本件保留地の表示

街区番号	画地番号	面積
13	3	10,135.83 ㎡

（用語の定義）

第３条　本協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

一　「第一次移転登記」とは、換地処分の公告後、本件保留地について甲が所有権保存登記を行った後、甲から乙への本件保留地の所有権移転登記をいう。

二　「第二次移転登記等」とは、第一次移転登記の完了後、乙が区分所有者等に対して行う本件保留地の所有権移転登記、敷地権に関する登記その他これらに付随して必要となる登記及び手続をいう。

三　「区分所有者等」とは、本件保留地上に建築された建物の区分所有者、分譲宅地の所有者その他乙から本件保留地又は本件保留地に係る権利を取得する者をいう。

（換地処分後の登記手続の順序）

第４条　本件保留地について換地処分の公告がなされたときは、甲は、本件保留地の所有権保存登記を行った上で、甲から乙への第一次移転登記を行うものとする。

2　乙は、前項の第一次移転登記が完了した後、自己の責任と費用において、速やかに第二次移転登記等を行うものとする。

3　乙は、第一次移転登記に必要な手続について、甲から協力を求められた場合には、速やかにこれに応じなければならない。

（第一次移転登記に関する乙の協力義務）

第５条　乙は、第一次移転登記に必要な書類の提出を求められた場合には、甲が指定する期日までに、自己の責任と費用においてこれを提出しなければならない。

2　乙が前項に定める義務を履行しないことにより第一次移転登記に遅延又は支障が生じた場合、これにより生じる費用、損害その他の負担は乙が負うものとする。

（第二次移転登記等に関する乙の責任）

第６条　乙は、第一次移転登記が完了した後、自己の責任と費用において、区分所有者等に対する第二次移転登記等を遅滞なく行わなければならない。

2　乙は、集合住宅等を分譲する場合には、第二次移転登記等の内容、時期、必要書類、費用負担その他必要な事項について、区分所有者等に対し、あらかじめ十分な説明を行うものとする。

3　乙は、第二次移転登記等に必要となる区分所有者等の協力を確保するため、売買契約書、重要事項説明書、管理規約その他必要な書面に、区分所有者等が第二次移転登記等に協力する義務を負う旨を明記し、契約上の義務として確実に承継させるものとする。

4　乙は、区分所有者等が本件保留地又は本件保留地に係る権利を第三者に譲渡する場合には、当該第三者に対しても、第二次移転登記等に必要な協力義務を承継させるものとする。

5　乙は、分譲物件の引渡し後から第二次移転登記等が完了するまでの間、区分所有者等に対する連絡、説明、必要書類の収集、提出その他登記手続に必要な調整を行うための窓口となり、自らの責任においてこれを処理するものとする。

6　乙は、区分所有者等から甲に対して個別の問い合わせ、依頼その他の対応を求めることのないよう必要な措置を講じるものとする。ただし、登記手続上、甲による直接の対応が必要となる場合については、この限りでない。

（区分所有者等の管理・指導等）

第７条　乙は、分譲物件の引渡し後から第二次移転登記等が完了するまでの間、区分所有者等が登記手続に非協力的であることその他区分所有者等の事情により、第二次移転登記等に遅延又は支障が生じることのないよう、必要な管理、指導及び調整を行うものとする。

2　第二次移転登記等に関して区分所有者等との間に協議、紛争、苦情その他の問題が生じた場合には、乙が自己の責任と費用において処理解決するものとする。

3　前項に定める事項その他第二次移転登記等に関して生じた問題について、甲は、乙又は区分所有者等の間の調整、交渉その他の対応を行う義務を負わないものとする。

（権利譲渡等の承認）

第8条　乙は、本件保留地について、分譲その他の理由により保留地に係る権利を第三者に譲渡し、又はその名義変更を行おうとするときは、あらかじめ甲に対し、甲が指定する「保留地権利譲渡承認申請書」その他必要な書類を提出し、甲の承認を受けなければならない。

2　乙は、前項の権利譲渡を行う場合には、譲受人に対し、本協定に定める第二次移転登記等に関する義務その他必要な義務を確実に承継させなければならない。

3　乙は、譲受人がさらに第三者へ本件保留地又は本件保留地に係る権利を譲渡する場合についても、前項の義務が承継されるよう必要な措置を講じなければならない。

（費用の負担）

第9条　第一次移転登記及び第二次移転登記等に要する登録免許税、司法書士報酬、書類作成費用その他一切の費用は、乙の負担とする。

2　前項の費用のうち、区分所有者等が負担すべきものについては、乙の責任において区分所有者等に負担させるものとし、甲がこれを負担することはないものとする。

（変更の届出）

第10条　乙は、第一次移転登記が完了するまでの間に、住所、氏名、商号、代表者、本店所在地その他登記手続に必要な事項に変更が生じた場合には、遅滞なく甲に届け出なければならない。

2　乙は、前項の届出を怠ったことにより第一次移転登記に遅延又は支障が生じた場合、その責任を負うものとする。

（乙の地位及び義務の承継）

第 11 条　乙は、合併、会社分割、事業譲渡その他の事由により、本協定に基づく権利又は義務を第三者に承継させようとするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

2　乙は、前項の場合、承継人に対して本協定に基づく乙の権利及び義務を確実に承継させるものとする。

3　乙の解散、清算、破産その他これらに類する事由が生じた場合においても、第二次移転登記等が完了していないときは、本協定に基づく乙の義務は消滅しないものとし、乙は、その義務の履行を確保するため必要な措置を講じるものとする。

（協定違反に対する措置）

第 12 条　乙が本協定に定める義務に違反した場合、甲は乙に対し、相当の期間を定めて当該違反の是正を求めることができるものとし、乙は当該期間内にこれを是正しなければならない。

2　乙の本協定違反により甲に損害が生じた場合、乙は、甲に対し賠償する責任を負うものとする。

（管轄裁判所）

第 13 条　本協定に関する一切の紛争については、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。

（誠実協議）

第 14 条　本協定に定めのない事項又は本協定の各条項の解釈について疑義が生じた場合は、甲乙双方が関係法令及び本事業の趣旨に従い、誠意をもって協議し、円満な解決を図るものとする。

（協定書の保管）

第 15 条　本協定の成立を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙それぞれ署名又は記名押印の上、各 1 通を保有する。

令和　　年　　月　　日

（甲）

住 所：沖縄県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　　印

（乙）

住 所：

氏 名：　　印