

市有財産（土地）売買契約書（案）

売扱人八街市（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買物件の表示）

第2条 甲は、その所有する次の土地（以下「売買土地」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを買い受ける。

土地の所在	地番	地目	地積（m ² ）	備考
八街市八街字谷上は	25番4	学校用地	(登記簿) 384.00 (実測) 384.24	甲は本物件について別紙実測図を乙に交付した。乙は当該実測図及び登記簿記載面積の相違を確認し、甲が本契約締結後に地積更正登記又は追加測量を行わないことを承諾する。乙は当該相違に基づく代金の増減、測量費用、地積更正手続その他一切の請求を甲に対して行わないことに同意する。

（売買代金）

第3条 売買代金は金 円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、この契約を締結するにあたり、契約保証金として金 円を甲に納付するものとする。

2 前項の契約保証金には、利子を付さないものとする。

3 第1項の契約保証金は、第19条第3項及び第22条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

4 乙が、売買土地の売り払い入札参加に伴う入札保証金を甲に納入しているときは、甲において第1項の契約保証金の一部に充当するものとする。

（売買代金の納入期限）

第5条 乙は、売買代金から乙が既に納付した契約保証金を除く金額を、甲が発行する納入

通知書により、この契約の締結日から 60 日以内に一括して八街市指定（収納代理）金融機関に納入するものとする。

（契約保証金の充当）

第6条 契約保証金は、前条に定める金額の支払を完了したときに、甲において売買代金の一部に充当するものとする。

（契約保証金の帰属）

第7条 甲は、乙が第5条の指定日までに売買代金の支払を完了しないとき又は売買土地の引渡しまでに第19条第1項又は第2項の規定により契約を解除したときは、契約保証金は、甲に帰属する。ただし、甲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。

（遅延利息）

第8条 乙は、売買代金と契約保証金との差額（以下「差額代金」という。）を納期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に届け出、その承認を得るものとする。

2 乙は、差額代金を納期限までに納入しないときは、納期限の翌日から納入したまでの日数につきその金額に年2.5%の率（年当たりの率は、閏（じゅん）年の日を含む期間についても、365日当たりの率とする。）を乗じて計算した額を遅延利息（当該金額に100円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。）として、甲の発行する納入通知書により、一括して納入しなければならない。ただし、遅延利息の金額が100円未満であるときは、これを支払うことを要しない。

（所有権の移転及び売買土地の引渡し）

第9条 売買土地の所有権は、乙が売買代金の支払を完了したときに、甲から乙へ移転するものとする。

2 前項の規定により所有権が移転したときに現況のまま売買土地の引渡しがあったものとする。

3 乙は、売買土地の引渡しを受けたときは、甲の定めるところにより、受領書を甲に提出しなければならない。

4 乙は、売買土地に含まれる工作物等が現状有姿のまま引渡されることを十分に理解し、これを使用、管理する場合において必要となる修繕や整備、安全性の確保については自らの負担と責任において行うものとする。

（所有権の移転登記等）

第10条 乙は、前条第1項の規定により売買土地の所有権移転が行われた後、速やかに、甲に対し所有権移転の登記を請求するものとする。

2 甲は、前項の乙の請求により、遅滞なく所有権移転の登記を所轄法務局に嘱託するものとする。

3 売買土地の所有権移転の登記に必要な登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

（公租公課の負担）

第11条 売買代金の支払完了日以降における売買土地の公租公課については、乙の負担とする。

(危険負担)

第12条 乙は、この契約締結後売買土地の引渡しまでにおいて、甲乙双方の責めに帰することのできない事由により売買土地に滅失、又はき損等の損害が生じ、甲が売買土地を引き渡すことができなくなったときは、売買代金を納付しないことができる。

- 2 前項の場合、甲又は乙は、本契約を解除することができる。
- 3 乙は、前項の規定により本契約が解除されたときは、甲に対し、当該解除を理由とした損害賠償を請求することができない。
- 4 甲は、第2項の規定により本契約が解除されたときは、受領済みの売買代金又は契約保証金を乙に返還するものとする。
- 5 前項の返還金は利子を付さない。
- 6 甲は、第2項の規定により本契約が解除されたときは、乙が負担した契約等に要した費用は返還しない。
- 7 甲は、第2項の規定により本契約が解除されたときは、乙が売買土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(契約不適合責任)

第13条 乙は、本契約締結後、売買土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であっても、甲に対し売買土地の修補の請求、売買代金減額の請求、損害賠償の請求又は契約解除、その他一切の請求をすることができない。ただし、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に定める消費者に該当する場合には、甲に対し、売買土地の引渡し後1年以内に契約不適合である旨を通知したものに限り、当該契約不適合に係る代金減額のみを請求できる。

- 2 甲の、前項における代金減額の上限は、売買代金の額を限度とする。
- 3 第1項に規定する通知が所定の期間内になされた場合において、本契約を締結した目的が達せられないときは、乙は、本契約を解除することができる。ただし、乙は甲に対し、当該解除を理由とした損害賠償を請求することができない。
- 4 甲は、前項の規定により本契約が解除されたときは、受領済みの売買代金又は契約保証金を乙に返還するものとする。
- 5 前項の返還金は利子を付さない。
- 6 甲は、第3項の規定により本契約が解除されたときは、乙が負担した契約等に要した費用は返還しない。
- 7 甲は、第3項の規定により本契約が解除されたときは、乙が売買土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。
- 8 次の各号の一に該当するときは、甲は、契約不適合の責任を負わないものとする。
 - (1) 本条の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるとき。

(2) 乙が、本契約締結時に本条における契約不適合を知っていたとき。

9 前条の内容については、本条の契約不適合に該当しないものとする。

(境界の疑義)

第14条 乙は、売買土地の境界について疑義が生じた場合は、自己においてその措置を講ずるものとする。また、所有権移転後において境界確認書等を要する場合についても自己において処理するものとする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第15条 乙は、本契約の締結日から10年間、売買土地を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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買土地の所有権を第三者に移転し、又は売買土地にかかる賃借権、使用賃借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

(風俗営業等の禁止)

第16条 乙は、本契約の締結日から10年間、売買土地を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項に規定する風俗営業、及び第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供し、若しくはこれらの用に供されることを知りながら、売買土地の所有権を第三者に移転し、又は売買土地にかかる賃借権、使用賃借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

(実地調査等)

第17条 甲は、第15条及び前条に定める義務の履行状況を確認するため、必要があると認めるときは、売買土地を実地に調査し、又は乙から所要の報告を求めることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、売買土地について利用状況を確認することができる資料を添えて売買土地の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に定める実地調査等を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第18条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 第15条及び第16条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額

(2) 前条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する額

2 前項の違約金は、第19条第3項及び第22条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しない場合において、甲が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、甲は、本契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りはでない。

2 甲は、乙が第15条の規定に違反したとき又は乙が次の各号の一に該当すると認められるときは、催告なしに本契約を解除することができるものとする。

(1) 法人など（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者その他経営に実質的に関与している者を、法人である場合は、その役員、その支店又は営業所の代表者その他経営に実質的に関与している者を、団体である場合は、その代表者、その理事等その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が暴対法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき。

(2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき。

(3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的にあるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき。

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。

(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。

3 乙は、甲が前項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

4 甲は、第1項又は第2項の規定により本契約を解除したときは、これにより乙に生じた損害について、何らの賠償又は補償をすることを要しない。

5 債務の不履行が甲の責めに帰すべき事由のものであるときは、甲は第1項本文の規定による契約の解除をすることができない。

(契約解除に伴う返還金等)

第20条 甲は、前条の規定により本契約を解除したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、第7条の規定により契約保証金を甲に帰属させる場合は、受領済みの売買代金から第4条第1項に定める契約保証金の額を差し引いた金額を返還するものとする。

2 前項の返還金は利子を付さない。

3 甲は、前条の規定により本契約を解除したときは、乙の負担した契約等に要した費用は返還しない。

4 甲は、前条の規定により本契約を解除したときは、乙が売買土地に支出した必要費、有益費、その他一切の費用は償還しない。

(乙の原状回復義務等)

第21条 乙は、第19条の規定により本契約が解除されたときは、甲の指定する日までに、

乙の負担において売買土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が当該売買土地を原状に回復させることが適當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、前項の規定により売買土地を甲に返還するときは、甲の指定する日までに当該売買土地の所有権移転登記の抹消登記等に必要な書類等を甲に提出しなければならない。

3 乙は、第1項の規定により返還された売買土地において、乙所有の残置物があるときは、その所有権を放棄したものとみなし、甲において当該残置物を処分しても異議を述べることはできない。

(損害賠償)

第22条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害の賠償を請求することができる。ただし、乙の責めに帰すべき事由がないときは、この限りではない。

(返還金の相殺)

第23条 甲は、第20条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第18条第1項に定める違約金又は第19条第3項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、返還する代金の全部又は一部と相殺することができる。

(契約等の費用)

第24条 この契約の締結及び履行等に関する必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(疑義等の決定)

第25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。

(裁判管轄)

第26条 この契約に関する訴訟は、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所をもって管轄裁判所とする。

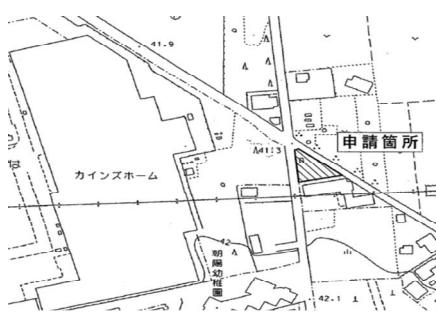
この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

年 月 日

甲 住所又は所在地 千葉県八街市八街ほ35番地29
氏名又は商号名称 八街市
及び代表者職氏名 八街市長 北村 新司 印

乙 住所又は所在地
氏名又は商号名称
及び代表者職氏名 印

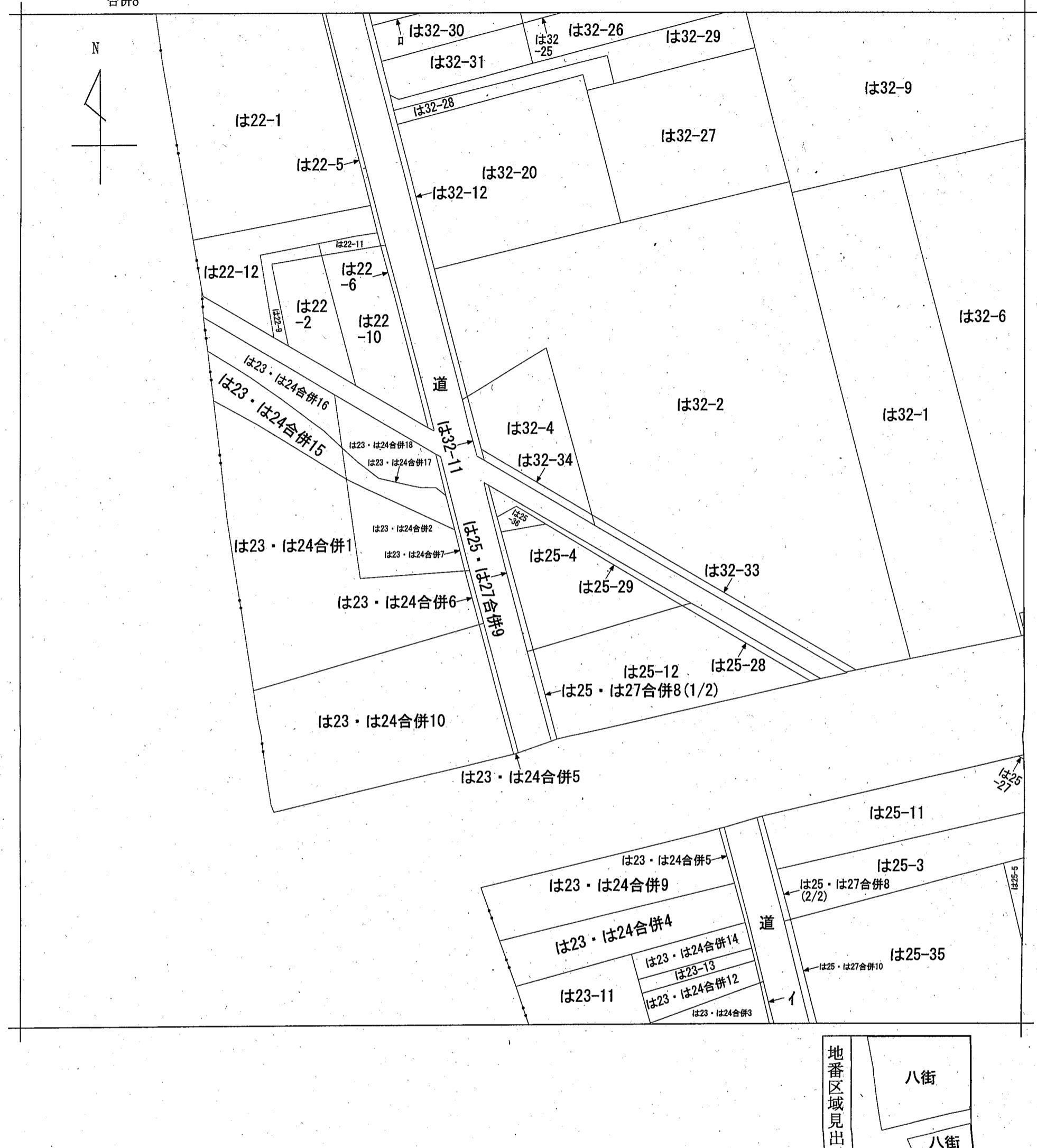
物件調書

区分	明細
①財産名称	住野谷上の市有地
②所在地	八街市八街字谷上は
③地番、地目	25番地4 (学校用地)
④面積	(登記簿) 384.00m ² (実測) 384.24m ²
法令等に基づく 主な制限	⑤都市計画区域 非線引き区域
	⑥用途地域 無指定
	⑦建蔽率 60%
	⑧容積率 200%
	⑨防火指定 無し
⑩接道条件	八街市道11012号線 (幅員4.7m) 八街市道2-21号線 (幅員7.2m)
給排水等設備 の状況	⑪上水道 前面道路あり、引き込みなし
	⑫下水道 なし
⑬公共交通機関	JR八街駅北口からふれあいバス北コース「朝陽幼稚園」 まで16分。下車後、徒歩2分
⑭位置図等	 
⑮特記事項	農地、防風林、埋蔵文化財等の法令に基づく制限については確認を行っておりません。 買主は、実測面積と登記簿面積の相違を確認し、売主が本契約締結後に地積更正登記又は追加測量をおこなわないことを承諾する。買主は、当該相違に基づく代金の増減、測量費用、地積更正手続きその他一切の請求を売主に対して行わないこととします。
⑯所管課(連絡先)	043-443-1117 財政課 資産経営係

⑯現況写真



イ は23・は24 □ は32-25
合併8



請求部	所在	八街市八街字谷上			地番	は25番36	
出縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日 (原図)			

登記年月日：令和6年6月25日

地番
は25-4
は25-36

地積測量図

土地の所在
八街市八街字谷上

直角座標法求積表

地番		Ⓐは25-4			
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	
24P2	1015.030	971.817	9.021	9156.585630	
24P3	1014.769	979.390	11.878	12053.426182	
HP3	1010.458	983.695	18.439	18631.835062	
HP4	996.306	997.829	15.238	15181.710828	
HP5	995.200	998.933	-27.462	-27330.182400	
HK.320	993.028	970.367	-28.564	-28364.851792	
HK.12	993.080	970.369	1.450	1439.966000	
		合計		768.489510	
		合計面積		384.2447550	
		地積		384.24 m ²	

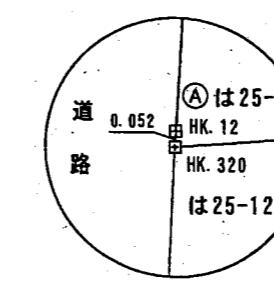
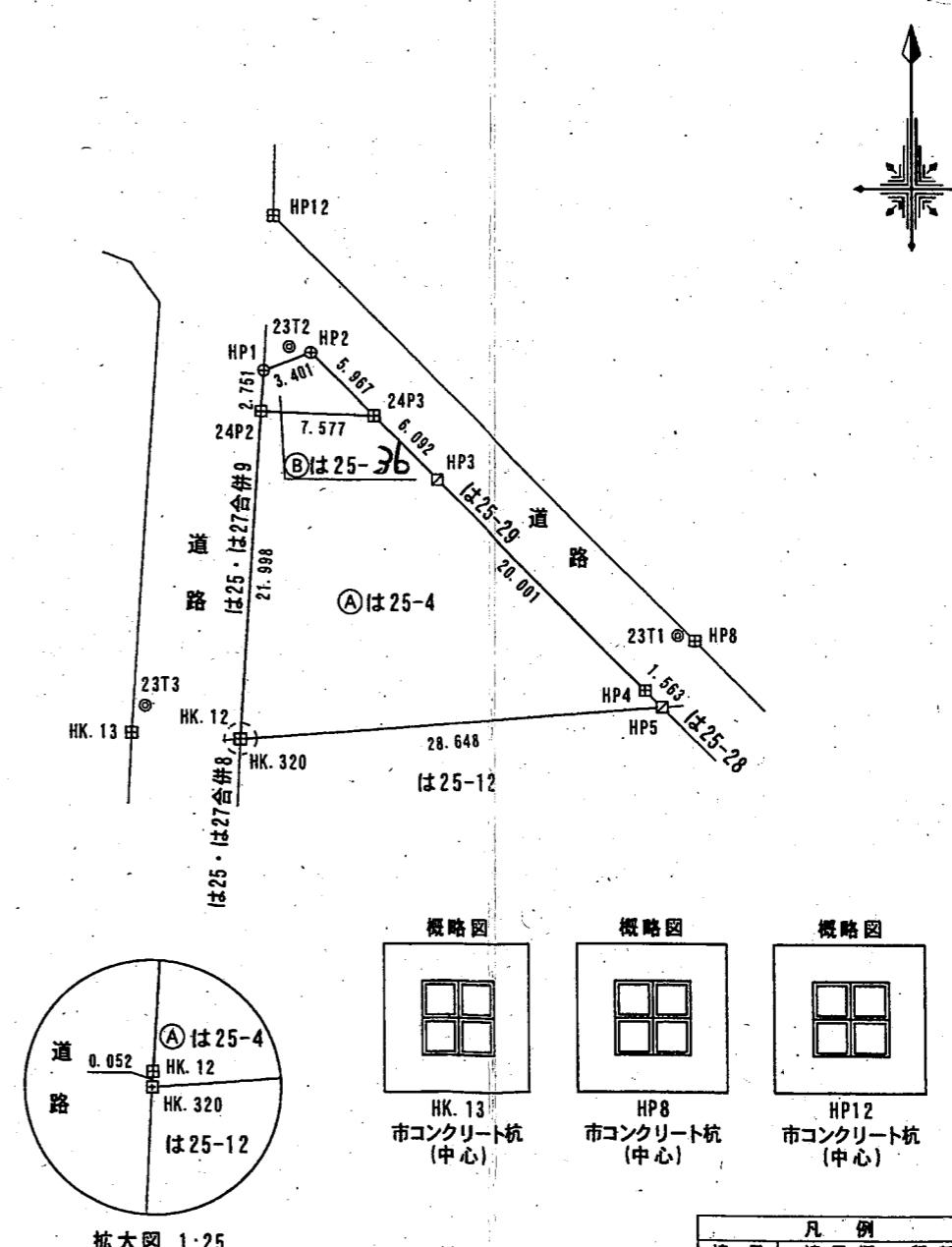
地番		Ⓑは25-36			
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	
HP1	1017.775	971.998	3.357	3416.670675	
HP2	1018.991	975.174	7.392	7532.381472	
24P3	1014.769	979.390	-3.357	-3406.579533	
24P2	1015.030	971.817	-7.392	-7503.101760	
		合計		39.370854	
		合計面積		19.6854270	
		地積		19.68 m ²	

引照点座標一覧表

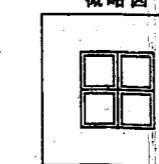
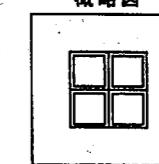
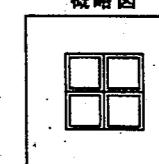
点名	X座標	Y座標	備考
HK.13	993.438	963.162	コンクリート杭(市)
HP8	999.648	1001.169	コンクリート杭(市)
HP12	1028.128	972.681	コンクリート杭(市)

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
23T1	1000.000	1000.000	金属板
23T2	1019.378	973.729	金属板
23T3	995.250	964.075	金属板



拡大図 1:25

HK.13
市コンクリート杭
(中心)HP8
市コンクリート杭
(中心)HP12
市コンクリート杭
(中心)

凡例	
境界	境界標の種類
田	コンクリート杭(市)
□	金属プレート(市)
■	金属プレート(民)
⊕	金属 銀

作成者
土地家屋調査士
千葉県成田市北羽鳥2419番地
後藤 光雄
(令和6年6月3日作成)

申請人
八街市長 北村 新司
縮尺 1/500