

## 開発用地売買契約書（案）

広島県（以下「県」という。）は、県営上安住宅（仮称）整備事業（以下「本件事業」という。）の実施に当たって（●●株式会社）（以下「開発用地運営事業者」という。）に対して開発用地を売却するため、開発用地運営事業者との間で平成[ ]年[ ]月[ ]日付け県営上安住宅（仮称）整備事業 仮基本協定（以下「本協定」という。）第33条の規定により、ここに開発用地売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （定義）

- 第1条 本協定において定義されている用語は、本契約における別段の定めがない限り、本契約においても同じ意味を有するものとする。
- 2 本協定と本契約の内容に齟齬がある場合、本契約が本協定に優先して適用される。
- 3 本契約における各条項の見出しは参照の便宜のためのものであり、本契約の条項の解釈に影響を与えないものとする。

### （売買の目的）

第2条 県は、本件事業の実施（開発用地の活用及び開発用地における民間施設の整備）を目的として、別紙1に示す事業場所（以下「本件土地」という。）を開発用地運営事業者に売り渡し、開発用地運営事業者はこれを買受ける。

### （代金及びその支払期日）

第3条 開発用地運営事業者は、本件土地の売買代金（以下「代金」という。）として、別表1の代金を平成[ ]年[ ]月[ ]日までに県に支払う。

### （所有権の移転）

第4条 本件土地の所有権は、開発用地運営事業者が前条の代金を県に完納したときに、県から開発用地運営事業者に移転するものとする。

### （対抗要件の具備）

- 第5条 開発用地運営事業者は、第3条の代金を県に完納した後に、本件土地の所有権移転登記をなすことができる。
- 2 県は、開発用地運営事業者がなす本件土地の登記具備に協力するものとする。ただし、かかる登記に要する費用（書類作成のための事務手数料を含む。）は、開発用地運営事業者が負担する。

（本件土地の引渡し）

第6条 県は、第4条の規定により本件土地の所有権が県から開発用地運営事業者に移転した日から起算して10日以内において、別途県が定める日に、本件土地を現状にて開発用地運営事業者へ引き渡すものとする。開発用地運営事業者は、本件土地の引渡しを受けたときは、受領書を県に提出しなければならない。

（遅延利息）

第7条 開発用地運営事業者は、第3条に規定する代金を同条に規定する支払期日までに支払わないときは、支払期日の翌日から現実の支払日までの日数に応じ、当該未払金の金額に年14.5%の割合で算定した額の遅延利息を支払わなければならない。

（用途指定）

第8条 開発用地運営事業者は、第4条の規定による所有権の移転の日から2年を超えない範囲で、本件土地を別紙2に示す指定用途に供さなければならない。ただし、やむを得ない理由があり、その理由を県が認める場合は、開発用地運営事業者は、1年を超えない範囲で必要最低限の範囲に限り、指定用途に供する始期（以下「指定期日」という。）を延期できるものとする。

（指定期間）

第9条 開発用地運営事業者は、前条に規定する指定期日（前条ただし書の規定により指定期日が延期された場合は、当該延期後の期日）から[5/7/10]年間（以下「指定期間」という。）は引き続き本件土地を指定用途に供さなければならない。

2 開発用地運営事業者が前項の指定期間中において本件土地の全部又は一部を指定用途以外の用途に供し、又は本件土地の全部又は一部を指定用途に供さないときは、同項の指定期間は、当該指定用途以外の用途に供し、その他指定用途に供さない期間に相当する期間、延長するものとする。ただし、当該指定用途以外の用途に供し、その他指定用途に供さないことについて、次条の規定による県の書面による事前の承認を得たときは、当該承認に係る期間については、この限りでない。

（用途の変更等）

第10条 県は、開発用地運営事業者から、本件土地の全部又は一部の用途の変更又は当該土地を指定用途に供さないことの承認について申請があった場合においては、その理由が真にやむを得ないと認められる場合に限り、別紙3に定める方法により、用途の変更又は当該土地を指定用途に供さないことを承認することができる。

（本件土地の第三者譲渡又は第三者貸付け）

第11条 開発用地運営事業者は、所有権の移転後、第9条第1項の規定による指定期間の満了までは、本件土地の全部又は一部の譲渡を行ってはならない。ただし、分譲を目的として本件土地を取得した場合には、本件土地の利用が指定用途に合致している場合に限り、開発用地運営事業者は、指定期間の満了以前であっても、本件土地の全部又は一部を第三者に譲渡することができる。この場合において、開発用地運営事業者は、第三者との売買契約において、転売により本件土地の全部又は一部を取得した第三者に、指定用途、指定期日及び指定期間並びに譲渡の禁止を遵守させなければならないものとし、第三者がこれに違反したときは、開発用地運営事業者において当該用地を原状回復の上買い戻す旨の特約を規定しなければならない。

2 開発運営事業者が指定期間の満了までに第三者に土地を貸し付ける場合においては、開発用地運営事業者は、第三者との賃貸借契約において、貸付けを受けた第三者に、指定用途、指定期日及び指定期間を遵守させなければならないものとし、第三者がこれに違反したときは、当該賃貸借契約を解除する旨の特約を規定しなければならない。

（用途違反等に対する措置、買戻特約）

第12条 開発用地運営事業者が別紙3 2 (1)の①から④の規定のいずれかに該当する違反をしたときは、県は、開発用地運営事業者に対して、当該違反事由に応じ、違約金の請求、契約の解除及び本件土地の買戻しを、別紙3 2 (2)の①から④の規定により行うものとする。

2 県が本契約を解除して本件土地を買い戻してもその実効がないと認めるとき、又は社会経済上著しく不相当であると認めるときは、県は、前項の解除権の行使に代えて、前項の規定による違約金のほか特別違約金を徴することができる。この場合において、開発用地運営事業者が特別違約金を納付したときは、第8条に定める用途指定は解除する。

3 第1項の規定による違約金の額又は前項の規定による特別違約金の額は、別紙3 3の違約金の算定基準によるものとする。

4 第1項の規定により本契約が解除された場合においては、開発用地運営事業者は、その負担において一切の地上物件を収去し（建物の場合においては、更地の状態をいう。）、本件土地を原状に回復した上（契約終了時に県の承諾を得たものを除く。）、県の指定する期日までに本件土地を県に返還しなければならない。

5 前項の場合において、開発用地運営事業者は、県に対して、本件土地のために費やした必要費、有益費その他の費用の償還を請求しない。

6 県は、開発用地運営事業者が第4項の規定により本件土地を返還し、かつ、本件土地の所有権が県に本登記された後において、既納の代金その他本契約により県に納付した金額を、開発用地運営事業者の請求により、開発用地運営事業者に対して返還する。ただし、既納の遅延利息及び違約金については、この限りでない。

- 7 開発用地運営事業者は、第1項の規定により本契約が解除された場合においても、当該契約解除の際、現に第7条の規定による遅延利息又は第1項の規定による違約金を県に納付すべき債務を負っているときは、当該遅延利息及び違約金を県に納付しなければならない。
- 8 第6項の規定により県が開発用地運営事業者に返還する代金その他の金銭には、利息を付さない。
- 9 県は第1項の買戻権を確保するため、開発用地運営事業者は、県に対し、第5条の規定により所有権移転登記をなすのと同時に、本件土地に買戻しの特約の登記を自己の費用負担において行うものとする。
- 10 第9条第1項に規定する指定期間が満了した場合又は第12条2項後段の規定により用途指定が解除された場合、開発用地運営事業者は、前項に規定する買戻し特約の登記を自己の費用負担において抹消することができ、県はこれに協力するものとする。

（解除）

第13条 県は、第3条に規定する代金の受領までに次の各号のいずれかに該当する事由が発生したときは、催告その他何らの手続きを要せず直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 開発用地運営事業者が代金の納付を3か月以上遅延したとき。
  - (2) 開発用地運営事業者が国税又は地方税に係る滞納処分を受けたとき。
  - (3) 開発用地運営事業者にかかる破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別清算のいずれかの手続について申立てがなされたとき。
- 2 開発用地運営事業者は、前項第2号又は第3号の規定に該当した場合は、遅滞なく、その旨を県に書面により通知しなければならない。

（瑕疵担保責任）

第14条 開発用地運営事業者は、土地の数量の不足その他土地に隠れた瑕疵のあることを発見しても、代金の減額又は損害賠償の請求をしないものとする。ただし、本件土地に地中埋蔵物等、埋蔵の瑕疵があることが発見された場合は、当該瑕疵から直接的に生じた損害のうち県がやむを得ないと認めた損害は県が負担する。

（損害賠償）

第15条 第15条 開発用地運営事業者は、第13条の規定により、本契約が解除された場合は、第3条に規定する代金額の10%に相当する額を損害賠償金として、県に支払わなければならない。

（返還する代金の相殺）

第16条 県は、第12条第6項の規定により県が開発用地運営事業者に返還すべき代金その

他の金銭と第7条又は第12条第1項の規定により開発用地運営事業者が県に納付すべき金銭とを、対等額をもって相殺することができる。

（危険負担）

第17条 開発用地運営事業者は、本契約締結日から第4条の規定により本件土地の所有権が開発用地運営事業者に移転するときまでの間に、開発用地運営事業者の責に帰すことができない事由により、本件土地が滅失又は毀損した場合、県に対して代金の減免を請求できるが、本件土地の所有権移転後は、何ら請求できないものとする。

（実地調査）

第18条 県は、本件土地について、第9条第1項に規定する指定期間が満了するときまで、その使用状況につき随時実地調査をし、又は所要の報告を求めるものとする。この場合において、開発用地運営事業者はその調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ったときは、本件土地の契約締結時の不動産鑑定評価相当額の10%に相当する額の違約金を徴するものとする。

（不可抗力）

第19条 開発用地運営事業者は、不可抗力により、本契約締結の時から第4条の規定により土地の所有権が県から開発用地運営事業者に移転するときまでの間において、土地が滅失又は毀損した場合は、県に対して代金の減額を請求できる。

（法令変更）

第20条 開発用地運営事業者は、法令の変更により、第6条の規定による本件土地の引渡しまでに事業者提案に従った本件土地の利用ができなくなった場合には、県と協議するものとし、県との協議が整った場合には、県と協議したところに従って本契約を解除できる。

（費用の負担）

第21条 開発用地運営事業者は、本契約書の作成に要する費用その他この契約に関する一切の費用を負担する。

（管轄裁判所）

第22条 本契約に係る訴訟については広島地方裁判所をもって第1審の合意による専属管轄裁判所とする。

（本契約に定めのない事項）

第23条 本契約に定めのない事項については、本協定の定めに従うものとし、本協定によっても明らかでない事項については、必要に応じて本契約の当事者間において協議して定めるものとする。

本契約の成立を証するため、本契約書 2 通を作成し、各当事者記名押印のうえ、各自その一通を所持する。

平成 年 月 日

広島県 :

印

[開発用地運営事業者]  
住所  
代表者

印

## 別紙1 事業場所



## 別紙2 指定用途

### 別紙3 開発用地の利用用途の変更に関する規定

#### 1 用途の変更等の承認

- (1) 開発用地運営事業者から用途の変更又は指定用途に供さないことの承認について申請があった場合においては、県は、その理由が真にやむを得ないと認められるときに限り、本件土地の全部又は一部について、用途の変更又は指定用途に供さないこと（一時的なものに限る。）を承認することができる。ただし、現に、開発用地運営事業者に対して、募集要項に従い、代金の価格の減免措置を適用して売却している場合において、県が本件土地を変更しようとする用途に供するものとして処分するときの価格（A）が、本件土地を当初の用途で処分した時の価格（B）を超えるときは、次の算式により算出された金額を徴する。この場合において、一時的に指定用途に供さないものとして承認をするときは、当初の用途にあるものとみなす。
- (2) 用途の変更を承認する場合にあっては、本件土地を変更しようとする用途に供するものとして処分するときの価格（A）が、本件土地を当初の用途で処分した時の価格（B）を超えるときは、次の算式により算出された金額を徴するが、一時的に指定用途に供さないものとして承認する場合にあっては、追徴金を徴しない。

$$\text{追徴金} = (A - B) \times \frac{N - n}{N}$$

N 用途変更及び転売が禁止されていた期間

n 変更前の用途に供した期間（この期間に、1月未満の端数があるときは、その端数は、切り捨てるものとする。）

- (3) 用途の変更を承認する場合の指定期間は、次の算式により算出された期間とする。また、一時的に指定用途に供さないものとして承認する場合の指定期間は、当該指定用途に供さない期間に相当する期間、延長する。

$$\text{指定期間} = M \times \frac{N - n}{N}$$

M 変更しようとする用途に供するものとして譲渡する場合の指定期間

N 変更前の用途に対する指定期間

n 変更前の用途に供した期間（この期間に1月未満の端数があるときは、その端数は切り捨てるものとする。）

## 2 本件土地の利用・用途違反に対する措置

### (1) 本件土地の利用・用途違反

- ① 開発用地運営事業者が、その責に帰すべき理由によって、第8条の規定に違反して、指定期日が到来しても、本件土地を指定用途に供しないとき（転売、貸与、贈与等により本件土地の権利を取得した第三者が、その責に帰すべき理由によって、第11条第1項又は第2項の規定に違反して、指定期日が到来しても本件土地を指定用途に供しないときを含む。）。
- ② 開発用地運営事業者が、その責に帰すべき理由によって、第9条の規定に違反して、指定期間中に、本件土地を指定用途以外の用途に使用したとき（転売、貸与、贈与等により本件土地の権利を取得した第三者が、その責に帰すべき理由によって、第11条第1項又は第2項の規定に違反して、本件土地を指定用途以外に使用したときを含む。）。
- ③ 開発用地運営事業者が、その責に帰すべき理由によって、第11条第1項の規定に違反して、本件土地の取得後指定期間の満了までに、転売、贈与等により本件土地の所有権を第三者に移転したとき（事業者提案に従い、本件土地を第三者へ分譲をしたときを除き、転売、贈与等により本件土地の権利を取得した第三者がさらに本件土地の所有権を第三者に移転したときを含む。）。
- ④ 開発用地運営事業者が、その責に帰すべき理由によって、第9条の規定に違反して、指定期間中に、本件土地を指定用途に供さなくなったとき（転売、貸与、贈与等により本件土地の権利を受けた第三者が、その責に帰すべき理由によって、第11条第1項又は第2項の規定に違反して、本件土地を指定用途に供さなくなったときを含む。）。

### (2) 開発用地の利用・用途違反に対する県の措置

- ① (1)①の違反が生じたときは、違約金を徴するものとし、1ヶ月以内の期間において定める期日までに指定用途に供することを催告するものとする。この場合において、その期日を経過してもなお開発運営事業者が指定用途に供さなかったときは、本契約を解除して本件土地を買い戻すことができる。
- ② (1)②の違反が生じたときは、違約金を徴するものとし、相当の期間を定めて指定用途に供すべきことを催告するものとする。この場合において、その期間を経過してもなお開発用地運営事業者が指定用途に供さなかったときは、本契約を解除して本件土地を買い戻すことができる。
- ③ (1)③の違反が生じたときは、違約金を徴するものとし、本契約を解除して本件土地を買い戻すことができる。
- ④ (1)④の違反が生じたときは、違約金を徴するものとし、相当の期間を定めて指定用途に供すべきことを催告するものとする。この場合において、その期間を経過してもなお開発用地運営事業者が指定用途に供さなかったときは、本契約を解除して本件土地を買い戻すことができる。

### 3 違約金の算定基準

- (1) 違約金は、違約罰として徴するものとする。
- (2) 違約金の額は、次に定める基準によって算定した額とする。
- ① 2の(2)①及び④の場合は、次の算定式により計算した当該開発用地に係る契約締結時の不動産鑑定評価額相当額（以下「評価額」という。）の10パーセントに相当する金額
- $$\text{評価額} = \text{県が示す譲渡単価} \times \text{敷地面積} \times \text{比準率}$$
- ※ 比準率：募集要項第4 3 開発用地の利用に関する条件(1)①イにより算定する率
- ② 2の(2)②及び③の場合は、当該開発用地の評価額の30パーセントに相当する金額
- (3) 特別違約金の額は、次に定める基準によって算定した額とする。
- $$\text{特別違約金} = W + (O - P)$$
- W 評価額の20パーセントに相当する金額  
O 特別違約金を徴することと決定した時の不動産鑑定価格  
P 譲渡価格
- ただし、 $O \leq P$ の場合は  $(O - P) = 0$  とする。

## 別表1 代金

[開発用地の代金一覧の添付]