

谷山第一地区保留地売却

随時売却実施要領
(随時売却説明書)

令和7年度

谷山都市整備課

随時売却手続きの流れ

1 説明書交付

- 期間 随時（土曜日、日曜日、祝日及び年末年始を除く。）
- 時間 8時30分から17時15分まで（正午から午後1時までの時間を除く。）
- 場所 谷山都市整備課（鹿児島市谷山中央五丁目26番7号）

2 物件の確認

- 随時売却説明書の物件調書を参考に、必ず現地確認をしてください。
- 電柱やごみ集積場の有無について十分にご確認ください。
※ 申し込みの際に物件確認書（様式第2）を提出していただきます。

3 譲渡申込書受付

- 期間 随時（土曜日、日曜日、祝日及び年末年始を除く。）
- 時間 8時30分から17時15分まで（正午から午後1時までの時間を除く。）
- 場所 谷山都市整備課（鹿児島市谷山中央五丁目26番7号）
※ 申し込みは先着順で受け付けます。ただし、受付開始時刻（毎日午前8時30分）に同時に同じ区画に複数の申込者がいた場合、抽選により申し込み順番を決定します。
- 提出書類
 - ・ 保留地処分随意契約申込書（様式第1）
 - ・ 身分証明書（本籍地のある市町村で交付）
 - ・ 住民票の写し（申込者本人分） ※ 発行日から3ヶ月以内のもの（コピー不可）
 - ・ 法人登記簿等（1通） ※ 発行日から3ヶ月以内のもの（コピー不可）
 - ・ 鹿児島市税に滞納がないことの証明書（直近年度）
 - ・ 国民健康保険税納税証明書（対象者のみ）
 - ・ 物件確認書（様式第2）

4 売却決定通知書受領

- 売却が決定したら保留地売却決定通知書（様式第3）を送付します。

5 契約締結

- 期限 保留地売却決定通知書受領後15日以内
- 時間 8時30分から17時15分まで（正午から午後1時までの時間を除く。）
- 場所 谷山都市整備課（鹿児島市谷山中央五丁目26番7号）
※ 契約の際、契約書に必要な収入印紙（6頁参照）及び契約保証金（契約金額の10%以上）が必要です。

6 契約代金の納入

- 期限 納入通知書により指定した期日
（契約の翌日から60日以内）
- 金額 契約代金から契約保証金を差引いた額
（契約保証金は契約代金に充当します。）

7 登録免許税の納入

- 期限 契約代金納入後
- 金額 課税標準額の1.5%（6頁参照）

目 次

1	売却物件	P 1
2	申込みに必要な資格	P 1
3	譲渡申込、資格審査等	P 2
4	物件の確認	P 2
5	売却決定通知書の受領	P 2
6	契約保証金の納付	P 3
7	契約の締結	P 3
8	契約代金の支払方法	P 3
9	所有権の移転等	P 3
10	用途の制限	P 4
11	その他	P 4
12	お問合せ先	P 4
(参考)	地方自治法施行令	P 5
	印紙税額表、登録免許税額	P 6
(様式)	保留地処分随意契約申込書(様式第1)	P 7
	物件確認書(様式第2)	P 8
	保留地売却決定通知書(様式第3)	P 9
	保留地売買契約書(様式第4)	P 10～14
	保留地売買契約書【共有用】(様式第4の2)	P 15～20
(別紙)	物件調書	

谷山第一地区保留地随時売却実施要領 (随時売却説明書)

1 売却物件

売却物件は、別紙「物件調書」のとおりです。

なお、申込時点で既に売却されている場合や、都合により売却を中止する場合がありますので、事前にご確認ください。

2 申込みに必要な資格

(1) 地方自治法施行令第167条の4(5頁参照)の規定に該当しない者であること。

※ 次に該当する人はご本人単独による申込みはできません

・ 未成年者、成年被後見人又は被保佐人

(未成年者は法定代理人の同意又は代理により成年被後見人は成年後見人の代理により、被保佐人は保佐人の同意により、保留地の申込みをすることができます。)

(2) 鹿児島市税を滞納していない者であること。

(3) 次のアからキまでのいずれにも該当しない者

ア 役員等(個人である場合にはその者を、法人である場合には役員又は支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。)が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「暴力団対策法」という。)第2条第6号の暴力団員(以下「暴力団員」という。)であると認められる者

イ 暴力団対策法第2条第2号の暴力団(以下「暴力団」という。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者

ウ 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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められる者

エ 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あるいは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、若しくは関与していると認められる者

オ 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認められる者

カ 売却物件を、暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する場合など、公序良俗に反する用途に使用しようとする者

キ 売却物件を、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(昭和23年法律第122号。以下「風俗営業法」という。)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第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途に使用しようとする者

3 譲渡申込、資格審査等

(1) 譲渡申込

譲渡申込をする方は、「保留地処分随意契約申込書（様式第1）」（7頁）に必要事項を記入のうえ、添付資料を添えて谷山都市整備課へ申込みください。

※ 郵送での申込み受付はいたしておりません。

※ 申込みに必要な書類は、必ず申込者ご本人か、申込内容について説明できる方が直接ご持参ください。

※ 共有名義を希望する方は、共有者全員の連名で申込んでください。

(2) 提出書類

① 保留地処分随意契約申込書（様式第1）（7頁）

② 身分証明書（本籍地記載必須）

③ 個人：住民票の写し（住民票コードが記載されており、個人番号（マイナンバー）が記載されていないもの、申込者本人分）

法人：法人登記簿謄本又は登記事項証明書（1通）

※ 発行日から3ヶ月以内のもの（コピー不可）

④ 鹿児島市税に滞納がないことの証明書（直近年度）

⑤ 国民健康保険税納税証明書（対象者のみ）

⑥ 物件確認書（様式第2）（8頁）

※ ①、⑥の提出書類につきましては、控えとして写しを申込者へお渡しします。

(3) 申込期間

随時（土曜日、日曜日、祝日および年末年始は除く。）

申込時間は、午前8時30分から午後5時15分まで（正午から午後1時までの時間を除く。）

(4) 申込み順の決定方法

申込みは先着順で受け付けます。ただし、受付開始時刻（毎日午前8時30分）に同時に同じ区画に複数の申込者がいた場合、申込みの順番は抽せんにより決定します。

4 物件の確認

(1) 物件については、物件調書に概略を記載していますが、物件は現状有姿での引渡しとなりますので必ず事前に現地を確認し、法令等に基づく規制や諸条件等について関係機関へ問合せ等の調査を行ってください。なお、現物と物件調書の数量等が符合しない場合でも、これを理由として契約の締結を拒むことはできません。

(2) 申込みの際に「物件確認書（様式第2）」（8頁）を提出してください。

5 売却決定通知書の受領

申込有資格を確認し、売却決定後に「保留地売却決定通知書（様式第3）」（9頁）を送付いたします。

6 契約保証金の納付

契約の際に契約金額の10%以上の契約保証金を納付していただきます。なお、納入いただいた契約保証金は契約代金に充当します。

7 契約の締結

(1) 申込者は、「保留地売却決定通知書」を受領した日から15日以内に、契約に必要な書類等を谷山都市整備課へ持参し、契約を行ってください。

① 必要書類等

- ア. 保留地売買契約書（鹿児島市と申込者分）
- イ. 保留地売買契約に関する説明書（申込者分）
- ウ. 印鑑証明書（申込者分） ※ 発行日から3ヶ月以内のもの（コピー不可）
- エ. 実印
- オ. 契約保証金の納入通知書（領収日付のあるもの）
- カ. 契約書に貼付する収入印紙（収入印紙の額は6頁に記載しています。）

(2) その他

- ・「保留地売買契約書（案）」（様式第4）は、10～14頁に記載しています。
- ・「保留地売買契約書（案）【共有用】」（様式第4の2）は、15～20頁に記載しています。

8 契約代金の支払い方法

売買契約の締結と同時に契約保証金（契約金額の10%以上の金額）を納付し、残金を鹿児島市が指定する期日（契約の翌日から60日以内）までに納付していただきます。

※ 契約代金を鹿児島市が指定する期日までに支払わなかった場合には、契約は解除となり、契約保証金は鹿児島市に帰属することになりますのでご注意ください。

※ 契約代金の分割納入はできません。

9 所有権の移転等

(1) 契約代金が完納されたときに所有権移転があったものとし、物件を引き渡します。

(2) 所有権の移転登記は、契約代金完納後に鹿児島市が行いますので、契約代金を納付されたら、速やかに下記の書類等をご提出ください。

- ・納入通知書の領収書の写し
- ・登録免許税額に相当する収入印紙（登録免許税額は別途お知らせします。計算方法は6頁を参照。）

※ 所有権移転登記に必要な登録免許税、その他本契約の締結及び履行に必要な一切の費用は申込者の負担となります。

10 用途の制限

申込者に対しては、売買契約において次の条件が付されますので、これらの定めに従っていただくこととなります。

(1) 用途の制限

- ・風俗営業法第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第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途に使用してはならない。
- ・暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。

(2) 違約金の徴収

上記に違反又は契約を解除された場合は、契約代金の10%に相当する金額を違約金として市に支払わなければならない。

11 その他

- (1) 住宅等を建築する際に地盤補強等をされる場合の費用は購入者の負担となります。
- (2) 本実施要領に定めのない事項は、鹿児島市契約規則及び鹿児島市会計規則その他関係法令等の定めるところによって処理します。

12 お問い合わせ先

鹿児島市谷山中央五丁目26番7号

谷山都市整備課 管理清算係

電話 099-803-9662

(参 考)

地方自治法施行令

(一般競争入札の参加者の資格)

第百六十七条の四 普通地方公共団体は、特別の理由がある場合を除くほか、一般競争入札に次の各号のいずれかに該当する者を参加させることができない。

- 一 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者
- 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 三 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第三十二条第一項各号に掲げる者

2 普通地方公共団体は、一般競争入札に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、その者について三年以内の期間を定めて一般競争入札に参加させないことができる。その者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても、また同様とする。

- 一 契約の履行に当たり、故意に工事、製造その他の役務を粗雑に行い、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。
- 二 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。
- 三 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。
- 四 地方自治法第二百三十四条の二第一項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。
- 五 正当な理由がなくて契約を履行しなかつたとき。
- 六 契約により、契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行つたとき。
- 七 この項(この号を除く。)の規定により一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。

印紙税額表

契約金額	印紙税額
10万1円 ~ 50万円まで	200円
50万1円 ~ 100万円まで	500円
100万1円 ~ 500万円まで	1,000円
500万1円 ~ 1,000万円まで	5,000円
1,000万1円 ~ 5,000万円まで	10,000円
5,000万1円 ~ 1億円まで	30,000円
1億1円 ~ 5億円まで	60,000円

※ 上記の印紙税額は、令和9（2027）年3月31日までの間に作成されるものについて定められたものです。

登録免許税額

課税標準額 × 1.5%

※ 課税標準額は、市町村の固定資産税課税台帳に登録された価格（評価額）が使われます。
上記の税率は令和8（2026）年3月31日までの軽減税率となります。

(様式第1)

年 月 日

鹿児島都市計画事業谷山第一地区土地区画整理事業

施行者 鹿児島市

代表者 鹿児島市長 殿

申込者 住 所
氏 名 ⑩

(署名の場合、押印を省略できます)

生年月日 年 月 日生

保留地処分随意契約申込書

鹿児島都市計画事業谷山第一地区土地区画整理事業施行地区内の保留地を買受けたいので、
鹿児島市土地区画整理事業保留地処分規則を遵守の上、契約を申し込みます。

記

保留地番号	
土地の表示	鹿児島市
地 積	平方メートル
処分価格	円

(注意事項)

共有名義で申し込む場合は、申込者分提出をしてください。

※

受付年月日	年 月 日	取扱者印	
受付番号	号		
審査意見			

※印の欄には記入しないでください。

(様式第2)

物 件 確 認 書

令和 年 月 日

鹿児島都市計画事業谷山第一地区土地区画整理事業

施行者 鹿児島市

代表者 鹿児島市長 殿

申込者 住 所

氏 名

⑩

(署名の場合、押印を省略できます)

鹿児島都市計画事業谷山第一地区土地区画整理事業施行地区内の保留地の申込みにおいて、私が譲渡申込をする下記物件の法令に基づく規制、現状及びその他諸条件について十分確認いたしました。

よって、後日これらの事項について鹿児島市に対し、一切異議、苦情等の申し立ては行いません。

記

保留地番号	所 在 地
	鹿児島市

(注意事項)

共有名義で申し込む場合は、申込者分提出をしてください。

(様式第3)

谷 都 第 号
年 月 日

様

鹿児島都市計画事業谷山第一地区土地区画整理事業
施 行 者 鹿児島市
代 表 者 鹿児島市長

保 留 地 売 却 決 定 通 知 書

鹿児島都市計画事業谷山第一地区土地区画整理事業施行地区内の保留地処分に係る資格審査を行った結果、あなた様に下記の保留地を売却することを決定しましたので、鹿児島市土地区画整理事業保留地処分規則第8条第3項の規定により通知します。

つきましては、保留地売買契約を締結しますので、令和 年 月 日 () までに下記の必要書類等をご持参くださいますようお願いいたします。

記

保留地番号	
土地の表示	鹿児島市
地積	. m ²
処分価格	円
提出期限	年 月 日 ()
契約締結場所	場 所：鹿児島市役所 谷山都市整備課 住 所：鹿児島市谷山中央五丁目26番7号 電 話：099-803-9662
提出書類等	<input type="checkbox"/> 保留地売買契約書（鹿児島市と申込者分） <input type="checkbox"/> 保留地売買契約に関する説明書（申込者分） <input type="checkbox"/> 実印 <input type="checkbox"/> 印鑑証明書（申込者分） ※ 発行日から3ヶ月以内のもの（コピー不可） <input type="checkbox"/> 契約保証金の納入通知書（領収日付印のあるもの） <input type="checkbox"/> 収入印紙 円

様式第4

保 留 地 売 買 契 約 書

鹿児島都市計画事業谷山第一地区土地区画整理事業施行者鹿児島市（以下「甲」という。）並びに（以下「乙」という。）とは、甲が所有する鹿児島都市計画事業谷山第一地区土地区画整理事業における保留地を乙に売却することについて、次のとおり契約を締結する。

（売 買）

第1条 甲は、その所有する第3条に掲げる土地（以下「売買物件」という。）を次条以下の約定で乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（信義誠実の義務）

第2条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第3条 売買物件は、次のとおりとする。

土地の表示	鹿児島市
地 目	宅地
地 積	平方メートル

2 売買物件の面積は登記簿上の面積によるものとし、第11条、第14条及び第18条の規定に関わらず、登記簿上の面積と実測による面積に相違があっても、甲及び乙は、当該相違による契約代金の増減額の請求、不足分の引渡請求、契約の解除及び損害賠償請求は行わないものとする。

（契約代金）

第4条 契約代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第5条 乙は、本契約と同時に契約保証金として、金 円（契約代金の額の100分の10以上）を甲に支払うものとする。

2 前項の契約保証金は、第16条第2項及び第18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。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、第1項の契約保証金を前条の契約代金に充当するものとする。

5 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないとき又は第14条の規定により契約を解除したときは、第1項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

（契約代金の支払）

第6条 乙は、第4条に規定する契約代金の額から前条第1項に規定する契約保証金の額を除いた金額を、 年 月 日までに甲に支払うものとする。

（所有権の移転）

第7条 売買物件の所有権は、乙が第4条の契約代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

（所有権移転の登記）

第8条 売買物件の所有権移転登記は、第4条の契約代金を乙が完納した後、甲が所轄法務局に対し登記の嘱託をするものとする。

2 乙は、第4条の契約代金を完納したときは、遅滞なく所有権移転登記に必要な書類を甲に

提出するものとする。

3 所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第9条 売買物件は、第7条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に現状のまま引渡しがあったものとする。

(危険負担)

第10条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時まで、売買物件が甲、乙双方の責めに帰することができない事由により滅失又はき損した場合には、乙は、代金の支払いを拒むことができる。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、本契約締結後、売買物件が契約内容に適合しない(権利の不適合を含む)ものであることを発見しても、追完請求権の行使、契約代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。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項に規定する消費者である場合にあっては、引渡しの日から2年間は、この限りではない。なお、甲の責任の範囲は、契約代金の額を限度とする。

(用途制限)

第12条 乙は、本契約締結の日から5年を経過する日までの間、売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類する業の用途に使用してはならない。

2 乙は、売買物件について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「暴力団対策法」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。)その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。

(違約金)

第13条 乙は、前条に定める義務に違反したときは、契約代金の100分の10に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 第1項の違約金は、第16条第2項及び第18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。

(契約の解除)

第14条 甲又は乙は、相手方がその債務を履行しない場合において、相手方に対し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、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本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、この限りではない。

2 次に掲げる場合には、甲又は乙は、前項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 相手方の債務の全部の履行が不能であるとき。

(2) 相手方が債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 相手方の債務の一部の履行が不能である場合又は相手方がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達成することができないとき。

(4) 前各号に掲げる場合のほか、相手方がその債務の履行をせず、他方当事者が前項の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

- 3 一方の当事者の債務の不履行が相手方の責めに帰すべき事由によるものであるときは、相手方は前2項の規定による契約の解除をすることができない。
- 4 乙が次のいずれかに該当する場合には、甲は乙に対し、第1項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。
 - (1) 役員等（当該乙が個人である場合にはその者を、当該乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
 - (2) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (3) 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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供給するなど直接的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認められるとき。
 - (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認められるとき。
- 5 第11条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による解除権の行使を妨げない。（返還金等）

第15条 甲又は乙が、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った契約代金を甲は返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

- 2 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用を甲は返還しない。
- 3 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を甲は償還しない。
（乙の原状回復義務）

第16条 乙は、甲が第14条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないとき、現状のまま返還することができる。

- 2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲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甲に支払うものとする。
- 3 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出するものとする。

（融資利用の特約）

第17条 乙が、第4条の契約代金支払の一部につき、融資を利用する場合において、当該金融機関による融資決定が第6条に規定する支払期限の10日前までに承認されないときは、甲又は乙は、本契約を解除することができる。

- 2 乙は、前項の規定により契約解除を行うときは、詳細な事由を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。
- 3 第1項の規定により契約を解除したときは、甲は受領した契約保証金を返還するものとする。ただし、乙が本契約に支出したその他の必要費用は、返還しないものとする。

（損害賠償）

第18条 甲又は乙は、相手方がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が

不能であるときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、甲又は乙は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

(1) 債務の履行が不能であるとき。

(2) 相手方がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 債務が契約によって生じたものである場合において、本契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

3 第11条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による損害賠償請求の行使を妨げない。

(返還金の相殺)

第19条 甲は第15条の規定により契約代金を返還する場合において、乙が第13条に定める違約金又は第16条第2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、何らの意思表示をすることなく当然に、返還する契約代金の全部又は一部と相殺する。

2 甲は、前項の相殺をしたときは、乙に対しその旨を通知するものとする。

(契約の費用)

第20条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(債権譲渡の制限)

第21条 乙は、本契約により生じる甲に対する債権を第三者に譲渡することはできない。

(氏名又は住所変更の届出)

第22条 乙は、売買物件の所有権移転登記手続きが完了するまでの間に、氏名又は住所に変更があった場合は、遅滞なく甲に届け出るものとする。

(疑義の決定)

第23条 本契約の各条項又は本契約に定めのない事項について疑義を生じたときは、法令及び甲の条例、規則等の定めるところに従うほか、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(裁判管轄)

第24条 本契約に関する訴えは、鹿児島地方裁判所を第一審の専属的合意裁判管轄とする。

本契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自1通を保有するものとする。

年 月 日

甲 鹿児島市山下町11番1号
鹿児島都市計画事業谷山第一地区土地区画整理事業
施行者 鹿児島市
代表者 鹿児島市長

乙

土地の表示	所在地 地目 地積	鹿児島市 宅地 平方メートル

保 留 地 売 買 契 約 書

鹿児島都市計画事業谷山第一地区土地区画整理事業施行者鹿児島市（以下「甲」という。）並びに（以下「乙1」という。）及び（以下「乙2」という。）（以下、乙1及び乙2を合わせて「乙ら」という。）とは、甲が所有する鹿児島都市計画事業谷山第一地区土地区画整理事業における保留地を乙らが共同で買い受けることについて、次のとおり契約を締結する。

（ 売 買 ）

第1条 甲は、その所有する第3条に掲げる土地（以下「売買物件」という。）を次条以下の約定で乙らに売り渡し、乙らはこれを買受けるものとする。

2 乙1の共有持分は 分の とし、乙2の共有持分は 分の とする。ただし、本件の売買は、次条以下に定めるとおり、売買物件全体を乙らで不可分一体として買受けることを目的とする。

（信義誠実の義務）

第2条 甲及び乙ら各々は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第3条 売買物件は、次のとおりとする。

土地の表示 鹿児島市

地 目 宅地

地 積 平方メートル

2 売買物件の面積は登記簿上の面積によるものとし、第11条、第14条及び第18条の規定に関わらず、登記簿上の面積と実測による面積に相違があっても、甲及び乙ら各々は、当該相違による契約代金の増減額の請求、不足分の引渡請求、契約の解除及び損害賠償請求は行わないものとする。

（契約代金）

第4条 契約代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第5条 乙らは、連帯して、本契約と同時に契約保証金として、金 円（契約代金の額の100分の10以上）を甲に支払うものとする。

2 前項の契約保証金は、第16条第2項及び第18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。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙らが次条に定める義務を履行したときは、第1項の契約保証金を前条の契約代金に充当するものとする。

5 甲は、乙らが次条に定める義務を履行しないとき又は第14条の規定により契約を解除したときは、第1項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

（契約代金の支払）

第6条 乙らは、連帯して、第4条に規定する契約代金の額から前条第1項に規定する契約保証金の額を除いた金額を、 年 月 日までに甲に支払うものとする。

（所有権の移転）

第7条 売買物件の所有権は、乙らが第4条の契約代金を完納したときに甲から乙らに移転す

るものとする。

(所有権移転の登記)

第8条 売買物件の所有権移転登記は、第4条の契約代金を乙らが完納した後、甲が所轄法務局に対し登記の嘱託をするものとする。

2 乙らは、第4条の契約代金を完納したときは、各自、遅滞なく所有権移転登記に必要な書類を甲に提出するものとする。

3 所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙らの連帯での負担とする。

(売買物件の引渡し)

第9条 売買物件は、第7条の規定により売買物件の所有権が乙らに移転した時に現状のまま引渡しがあったものとする。

(危険負担)

第10条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時まで、売買物件が甲、乙ら各々双方の責めに帰することができない事由により滅失又はき損した場合には、乙らは、代金の支払いを拒むことができる。

(契約不適合責任)

第11条 乙ら各々は、本契約締結後、売買物件が契約内容に適合しない(権利の不適合を含む)ものであることを発見しても、追完請求権の行使、契約代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。ただし、乙らいずれもが消費者契約法(平成12年法律第61号)第2条第1項に規定する消費者である場合にあっては、引渡しの日から2年間は、この限りではない。なお、甲の責任の範囲は、契約代金の額を限度とする。

2 乙らが甲に対し前項の請求又は解除をする場合は、乙ら全員で不可分一体でのみ行うことができるものとする。

(用途制限)

第12条 乙ら各々は、本契約締結の日から5年を経過する日までの間、売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類する業の用途に使用してはならない。

2 乙ら各々は、売買物件について暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成30年法律第77号。以下「暴力団対策法」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。)その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。

(違約金)

第13条 乙らは、乙らのいずれかが前条に定める義務に違反したときは、連帯して、契約代金の100分の10に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 第1項の違約金は、第16条第2項及び第18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。

(契約の解除)

第14条 甲又は乙らは、相手方(相手方が乙1又は乙2であるときは、乙らのいずれか)がその債務を履行しない場合において、相手方(甲が履行の催告をする場合の相手方は、履行しない本人ではない方も含めた乙らのいずれかを意味するものとする。以下、催告の場合において同じ。)に対し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、契約の解除をすることができる(債務を履行しない者が乙1又は乙2で甲が解除をする場合は、乙ら全員に対し契約の全部を解除できるものとし、債務を履行しない者が甲で乙

らが解除をする場合は、乙らは全員で不可分一体でのみ解除できるものとする。以下、解除の場合において同じ)。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本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、この限りではない。

2 次に掲げる場合には、甲又は乙らは、前項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 相手方（相手方が乙1又は乙2であるときは、乙らのいずれか）の債務の全部の履行が不能であるとき。

(2) 相手方（相手方が乙1又は乙2であるときは、乙らのいずれか）が債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 相手方（相手方が乙1又は乙2であるときは、乙らのいずれか）の債務の一部の履行が不能である場合又は相手方がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達成することができないとき。

(4) 前各号に掲げる場合のほか、相手方（相手方が乙1又は乙2であるときは、乙らのいずれか）がその債務の履行をせず、他方当事者が前項の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

3 一方の当事者の債務の不履行が相手方（相手方が乙1又は乙2であるときは、乙らのいずれか）の責めに帰すべき事由によるものであるときは、相手方（甲の不履行が乙1又は乙2の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙ら全員）は前2項の規定による契約の解除をすることができない。

4 乙らのいずれかが次のいずれかに該当する場合には、甲は乙らに対し、第1項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 役員等（当該乙が個人である場合にはその者を、当該乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

(2) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

(3) 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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供給するなど直接的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認められるとき。

(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認められるとき。

5 第11条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による解除権の行使を妨げない。（返還金等）

第15条 甲又は乙らが、前条に定める解除権を行使したときは、乙らが支払った契約代金を甲は返還する。

2 前項の返還金は不可分債権とし、利息を付さないものとする。

3 甲又は乙らが、解除権を行使したときは、乙1又は乙2の負担した契約の費用を甲は返還しない。

4 甲又は乙らが、解除権を行使したときは、乙1又は乙2が支払った違約金及び乙1又は乙2が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を甲は償還しない。

（乙らの原状回復義務）

- 第16条 乙らは、甲が第14条の規定により解除権を行使したときは、連帯して、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件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 乙らは、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、契約解除時の時価により減損額に相当する金額を、連帯して甲に支払わなければならない。また、乙らのいずれかの責めに帰すべき事由により甲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、連帯して甲に支払うものとする。
- 3 乙らは、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、各自、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出するものとする。

(融資利用の特約)

- 第17条 乙らのいずれかが、第4条の契約代金支払の一部につき、融資を利用する場合において、当該金融機関による融資決定が第6条に規定する支払期限の10日前までに承認されないときは、甲又は乙らは、本契約を解除することができる。
- 2 乙らは、前項の規定により契約解除を行うときは、詳細な事由を記載した書面により甲に共同で申請し、その承認を受けなければならない。
- 3 第1項の規定により契約を解除したときは、甲は受領した契約保証金を返還するものとする。ただし、乙1又は乙2が本契約に支出したその他の必要費用は、返還しないものとする。

(損害賠償)

- 第18条 甲又は乙らは、相手方（相手方が乙1又は乙2であるときは、乙らのいずれか）がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる（履行をしない又は履行が不能であるのが乙1又は乙2である場合は、甲は、乙らに対し連帯して損害の賠償を請求することができる。）。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして相手方（相手方が乙1又は乙2であるときは、乙ら全員）の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。
- 2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、甲又は乙らは、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。
- (1) 債務の履行が不能であるとき。
- (2) 相手方（相手方が乙1又は乙2であるときは、乙らのいずれか）がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (3) 債務が契約によって生じたものである場合において、本契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。
- 3 第11条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による損害賠償請求の行使を妨げない。

(返還金の相殺)

- 第19条 甲は第15条の規定により契約代金を返還する場合において、乙らのいずれかが第13条に定める違約金又は第16条第2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、何らの意思表示をすることなく当然に、返還する契約代金の全部又は一部と相殺する。
- 2 甲は、前項の相殺をしたときは、乙らのいずれか（前項に定める事由に該当した本人ではない方を含む。）に対しその旨を通知するものとする。

(契約の費用)

- 第20条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙らの連帯での負担と

する。

(債権譲渡の制限)

第21条 乙らはいずれも、本契約により生じる甲に対する債権を第三者に譲渡することはできない。

(氏名又は住所変更の届出)

第22条 乙ら各々は、売買物件の所有権移転登記手続きが完了するまでの間に、氏名又は住所に変更があった場合は、遅滞なく甲に届け出るものとする。

(通知、意思表示の特則)

第23条 本契約に関し、甲が乙らのいずれか一方に通知、催告及び意思表示した場合は、他方に対しても行ったものとする。

(疑義の決定)

第24条 本契約の各条項又は本契約に定めのない事項について疑義を生じたときは、法令及び甲の条例、規則等の定めるところに従うほか、甲及び乙ら協議のうえ決定するものとする。

(裁判管轄)

第25条 本契約に関する訴えは、鹿児島地方裁判所を第一審の専属的合意裁判管轄とする。

本契約の成立を証するため、本契約書3通を作成し、甲及び乙らそれぞれ記名押印の上、各自1通を保有するものとする。

年 月 日

甲 鹿児島市山下町11番1号
鹿児島都市計画事業谷山第一地区土地区画整理事業
施行者 鹿児島市
代表者 鹿児島市長

乙1

乙2

土地の表示	所在地 地目 地積	鹿児島市 宅地 平方メートル