

宅地譲渡契約書

長崎県住宅供給公社（以下「甲」という。）と ●● ●●「(以下「乙」という。）」は、甲が所有する宅地（以下「宅地」という。）の譲渡に関して、次のとおり宅地譲渡契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（譲渡物件）

第1条 甲が乙に譲渡する宅地は下記のとおりとし、本宅地上に乙が自ら居住するための住宅（以下「住宅」という。）を建設することを条件として、甲から現状により乙に譲渡するものとする。

記

物件の表示

所在地

諫早市大さこ町601番1

地目

宅地

宅地面積

329.58㎡（全部事項証明書記載面積）

（譲渡価格）

第2条 甲が乙に譲渡する宅地の譲渡価格は、金19,247,000円とする。

（譲渡代金の支払い方法）

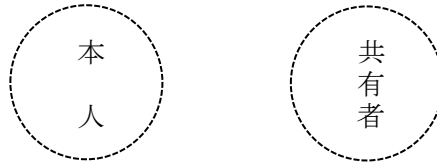
第3条 乙は、第2条の譲渡代金を下表のとおり甲に支払わなければならない。

回数	金額	支払期限	摘要
1	500,000円		予約契約金を土地代に充当
2	18,747,000円	令和●●年●●月●●日	
3			
計	19,247,000円		

2. 乙は前項の譲渡代金を、甲の発行する納付書により電信振込で甲に支払うものとする。電信振込手数料は、乙が負担する。

（宅地の引渡し及び所有権移転）

第4条 甲が乙に譲渡する宅地の引渡しは、第3条第1項に定める譲渡代金全額完



納後、現地立会いのうえ行うものとする。

2. 宅地の所有権は、前項の引渡しと同時に甲から乙に移転し、以後の宅地の維持管理責任は、所有権移転登記前であっても管理に伴う一切の費用、災害及びその他の損害は乙の負担とする。
3. 前項の規定により賦課される公租公課（起算日：4月1日）については、引渡し日より乙の負担とする。

（買戻特約付き登記及び費用）

第5条 甲は、第4条の規定による所有権の移転登記と同時に乙の本契約各条項の履行を確保するために、5年間（以下「買戻特約期間中」という。）宅地の買戻しができる旨の特約登記を行うものとする。

2. 宅地の所有権移転登記及び買戻特約登記は、宅地の引渡し後、乙が速やかに行うものとする。
3. 前項の登記に要する一切の費用は、乙の負担とする。
4. 甲は、第1項の規定による登記に必要な書類等を乙より求められたときは、遅滞なく当該書類等を提出しなければならない。
5. 買戻特約登記の抹消登記は、第1項の期間満了後乙が行い、その費用は乙の負担とする。

（住宅建築の義務）

第6条 乙は、宅地の引渡日の翌日から3年以内に住宅を建築しなければならない。なお、乙は工事請負業者と工事請負契約を締結する前に、甲より建築協定に準ずる建築ガイドラインに適合する旨の確認を受けなければならない。

（住宅建築時の届出義務）

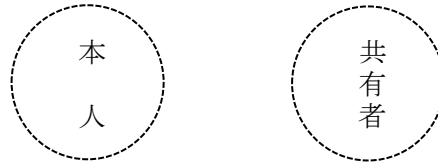
第7条 乙は、住宅を建設するときは、着工する前に確認書を甲に提出するものとする。

（禁止事項）

第8条 乙は、当該宅地及び建設する住宅は居住以外の用途に使用してはならない。ただし、店舗・事務所等供用住宅を建設する場合は、甲の承諾を受けるものとする。この場合、住宅部分の床面積は、延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、居住以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えないものとする。

（承諾事項）

第9条 乙は、宅地の買戻特約期間中で、宅地に関し、次に掲げる行為を行うときは、



予め甲の承諾を受けなければならない。

- (1) 所有権、地上権、質権、抵当権、使用貸借による権利または賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利の設定または移転をすること。
- (2) 当該宅地に建設する住宅の一部を居住以外の用途に併用すること。

(通知義務)

第10条 乙または乙の相続人は、宅地の買戻特約期間中、次の各号に定める事項に該当するに至ったときは、遅滞なくその旨を甲に通知し必要な手続きを取らなければならない。

- (1) 乙がその住所、氏名を変更したとき、または死亡したとき。
- (2) 乙が強制執行、仮差押え若しくは仮処分を受け、または競売の申立てを受け、または民事再生の申立てをしたとき。
- (3) 破産の申立て（自己申立てを含む）があったとき。

(引渡し前の契約解除)

第11条 甲は、宅地を乙に引き渡すまでの間、乙が次の各号の一に該当するときは、本契約を解除することができるものとする。

- (1) 乙が第3条に定める譲渡代金を甲の指定する期日までに支払わなかったとき。
- (2) 乙が資格を偽る等不正な行為により本契約を締結したとき。
- (3) 乙が住宅金融支援機構または、民間金融機関等（以下「機構等」という。）から乙に融資される借入金の承認が受けられなかったとき。
- (4) 乙より書面による本契約の解除の申出があり、甲が止むを得ない事情があると認めたとき。

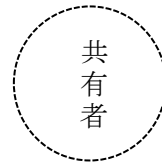
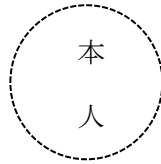
(引渡し後の契約解除及び買戻し)

第12条 甲は、買戻特約期間中に次の各号のいずれかに該当するときには、催告を要しないでこの本契約を解除し、または宅地を買戻すことができるものとする。

- (1) 乙が本契約第8条（禁止事項）または第9条（承諾事項）の規定に違反したとき。
- (2) 乙が資格を偽るなど、不正な行為により宅地の引渡しを受けたとき。
- (3) その他、乙が本契約条項に違反したとき。

(宅地の明け渡し)

第13条 乙は、甲が本契約を解除し宅地を買戻したときは、直ちに宅地を原状に回復のうえ、甲に明け渡さなければならない。



(譲渡代金の返還)

第14条 甲は、本契約を解除し宅地を買戻したときは、本契約に基づき乙が甲に支払った譲渡代金を、乙が前条による宅地の明け渡しを完了すると同時に、乙に返還するものとする。

(違約金)

第15条 乙が、第11条の規定に基づき本契約を解除したときは、違約金として譲渡価格の100分の10に相当する金額を甲に支払うものとする。

ただし、甲が止むを得ない事情と認めたときは、この限りでない。

2. 乙は、甲が第12条の規定に基づき本契約を解除し宅地を買戻したときは、譲渡価格の100分の20に相当する違約金を甲に支払うものとする。

(損害賠償)

第16条 甲が本契約を解除し宅地を買戻す場合において、甲が損害を受けたときは乙がその損害を賠償するものとする。

2. 前項の損害賠償額は、甲が定めるものとする。

3. 甲が本契約を解除し、宅地を買戻した場合で乙が損害を受けても、甲は賠償の責を負わないものとする。

(契約解除等の場合における機構等に対する債務の支払い)

第17条 甲が第12条の規定に基づき乙に対して本契約を解除し、または宅地を買戻す場合において、甲が乙に返還すべき金銭債務（以下「返還金」という。）があり、かつ、乙が住宅金融支援機構（住宅金融支援機構の証券化支援事業によって住宅金融支援機構に債券を譲渡することとなる金融機関を含む。以下「機構等」という。）と金銭消費貸借契約及び抵当権設定契約を締結し、機構等に対して債務（以下「機構等債務」という。）を負っている場合にあっては、機構等債務の額が返還金以上の額であるときは返還金の額を、返還金以下の額であるときは機構等債務の額を乙の機構等債務の弁済に充てるため、甲が乙に代わって機構等に支払うものとする。

(相 殺)

第18条 甲は、本契約を解除し宅地を買戻し、甲から乙に返還すべき金額があるときは、乙に返還すべき金額から第15条及び第16条の規定により乙が甲に支払うべき金額を差し引いた残額を乙に返還することができるものとする。

2. 前項の場合において、乙が甲に支払うべき金額について不足額が生じたときは、乙はその不足額を甲の定める方法により、甲に支払わなければならない。

本人

共有者

(延滞損害金)

第19条 乙は、本契約に基づき甲に支払うものとされる金額を甲が指定した期日までに支払わなかったときは、支払うべき金額に対し、それぞれ指定した期日の翌日から完納に至るまでの日数に応じ、年(365日当たり)3.0パーセントの率で算出した延滞損害金を甲に支払うものとする。

ただし、甲が止むを得ない事情があると認めた場合は、減免または免除することができる。

(引渡し前の滅失等)

第20条 売買物件の引渡し前に、天災地変その他甲又は乙のいずれの責にも帰すことのできない事由によって、売買物件が滅失し甲がこれを引き渡すことができなくなったときは、甲は既に受領済の金員の全額を返還し本契約を解除することができる。ただし、金員に利息を付さない。

2. 前項によって本契約が解除された場合は、乙は甲に対して理由、名目の如何にかかわらず損害賠償の請求はできない。

(契約不適合責任)

第21条 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質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。)であるときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。

(1) 修補をする場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。

(2) 修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は修補責任を負わない。

(3) 本条の契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことのできない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができる。

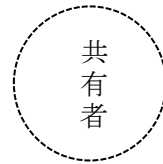
(4) 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。

(5) 本条の契約不適合により、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。

(6) 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は、乙は、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除のいずれもすることはできない。

2. 前項の契約不適合について、乙は、甲に対して、代金減額を請求することはできない。

3. 乙が本契約締結時に契約不適合を知っていたときは、甲は本条の責任を負わない。



(環境維持)

第22条 乙は、グリーンヒルズいさはや西部台（以下「いさはや西部台」という。）において他の居住者と互いに協力し、いさはや西部台の健全な住環境の形成と環境維持に努めるものとする。

2. 都市計画の変更等行政上の措置またはいさはや西部台の居住者の前項の違反等により宅地の住環境に変更が生じたときは、乙は甲に対して損害賠償の請求その他、異議の申立ては行わないものとする。

3. 乙は、本宅地がグリーンヒルズいさはや西部台建築協定に準ずる建築ガイドラインの区域内にあることを承諾のうえ買い受けるものであり、それを遵守しその目的達成に努めるものとする。

(暴力団等の排除に係る契約解除)

第23条 甲は、乙が長崎県が行う各種契約等からの暴力団等排除要綱（平成22年9月13日施行）別表1に掲げる措置要件のいずれかに該当すると認められた場合、催告その他の手続を要することなく、本件契約を即時解除することができる。

2. 甲が、前項の規定により、本件契約を解除した場合には、甲はこれによる乙の損害を賠償する責を負わない。

3. 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、乙は、第2条に定める譲渡価格の10分の1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。

(契約継承)

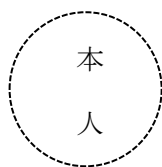
第24条 乙は、第9条の規定により宅地を第三者に譲渡、賃貸、無償貸与する場合は、本契約の各条項等を第三者に遵守させるものとする。

(管轄裁判所)

第25条 この契約から生じる権利義務に関して紛争が生じたときは、長崎地方裁判所を管轄裁判所とする。

(協 議)

第26条 この契約に関し、または契約に定めのない事項について疑義が生じたときは、その都度甲乙協議して定めるものとする。



この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 住 所 長崎市元船町17番1号
氏 名 長崎県住宅供給公社
理事長 犬塚 尚志 公印

乙 住 所
氏 名 実印