

II 保留地売買契約書（例）

保留地売買契約書（例）

※居住予定親族のために取得する場合は、一部が変更になります。

流山都市計画事業木地区一体型特定土地区画整理事業施行者千葉県（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）は、流山都市計画事業木地区一体型特定土地区画整理事業の換地計画において保留地として定められる予定の土地（以下「保留地」という。）の売買に関し、次の条項により契約を締結する。

（売買土地）

第1条 売買土地（以下「本物件」という。）は、次の保留地とする。

保留地番号	区分	地積（㎡）
街区 画地	宅 地	

（売買代金）

第2条 本物件の売買代金は金 円とする。

- 2 甲と乙は、本物件について、前条に表示する地積で売買するものであり、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第103条第1項に規定する換地処分に当たり確定測量を実施した場合における当該測量面積及び換地処分後の登記面積と相違しても互いに異議を申し出ず、また売買代金の増減を申し出ないものとする。

（契約保証金）

第3条 乙が既に納付した、千葉県都市計画事業土地区画整理事業に係る保留地の処分に関する規則（平成9年千葉県規則第10号）第26条の規定による契約保証金（以下「契約保証金」という。）には、利子を付さないものとする。

- 2 契約保証金は、損害賠償の額の予定又はその一部とは解さないものとする。

（売買代金の納付）

第4条 乙は、売買代金から乙が既に納付した契約保証金を控除した金額を、この契約を締結した日から起算して60日以内に甲の発行する納入通知書により甲に納付するものとする。

(契約保証金の充当)

第5条 乙が納付した契約保証金は、前条に定める金額を納付したときに、甲において売買代金の一部に充当するものとする。

(契約保証金の処分)

第6条 乙が第4条の規定により納入通知書に記載された納入期日までに売買代金を完納しないときは、契約保証金は甲に帰属するものとする。

(本物件の引渡し等)

第7条 甲は、第4条の規定による売買代金の納付を確認した後、速やかに乙に対して本物件の引渡しを行うものとする。

2 甲は引渡しと同時に乙に引渡書を交付するものとし、乙は同時に受領書を甲に提出するものとする。

3 乙は、第1項による引渡しを受けたときは、本物件を使用及び収益することができる。

(使用目的)

第8条 乙は、保留地買受申込書に記載した使用目的に基づき、本物件の引渡しの日から起算して3年以内に、自ら戸建住宅を建設し居住を開始するものとする。

2 乙は、前項に規定する使用目的以外の目的に本物件を利用してはならない。

3 乙は、やむを得ない事由により使用目的を変更せざるを得なくなった場合は、あらかじめその事由を付して、甲の承認を得なければならない。

(所有権の移転登記)

第9条 甲が法第104条第11項の規定により、法第103条第4項の規定による換地処分があった旨の公告の日の翌日に本物件の所有権を取得したときは、甲の所有権は、何らの手続を行うことなく、この契約に基づいて乙に移転するものとする。

2 甲は、法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記が完了した後、乙のために所有権移転登記を行うものとする。この場合、これに要する登録免許税その他登記に要する費用は、乙の負担とする。

(瑕疵担保)

第10条 甲は、本物件について、第7条に規定する本物件の引渡しの日から、1年を限って瑕疵担保責任を負うものとする。

(引渡し前の滅失・毀損)

第 11 条 甲は、本物件の引渡し前に、天災地変その他甲又は乙のいずれの責めにも帰すことができない事由によって、本物件の全部又は一部が滅失又は毀損したときは、本物件を使用及び収益が開始できる状態に修復して乙に引き渡すものとする。この場合、修復のため引渡し第 7 条の規定による引渡し期日を越えても、乙は、甲に対し、その引渡し延期について異議を申し立てることができないものとする。

2 前項の滅失又は毀損により、乙がこの契約の目的を達することができない場合は、甲乙協議の上、この契約を解除することができるものとする。

3 前項の規定によりこの契約が解除された場合は、甲は、受領済みの契約保証金を乙の請求により遅滞なく乙に還付しなければならない。この場合、還付する契約保証金には利子を付さない。

(権利の譲渡の禁止)

第 12 条 乙は、この契約締結の日から起算して 5 年以内に、本物件を使用及び収益する権利並びに第 9 条第 1 項の規定による本物件の所有権の譲受権を第三者に譲渡することはできないものとする。ただし、事前に甲の承諾を得た場合はこの限りではない。この場合、甲は必要な条件を付することができるものとする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第 13 条 乙は、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)第 2 条第 2 号に規定する暴力団若しくは同法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その他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買土地の使用及び収益を目的とする権利を設定させる行為をしてはならない。

(契約の解除・買戻し)

第 14 条 甲は、この契約締結の日から起算して 5 年以内に、乙が次の各号の一に該当すると甲が認めるときは、この契約を解除し、又は本物件を買戻すことができるものとする。

- (1) 乙が第 4 条の規定に違反したとき。
- (2) 乙が第 8 条の規定に違反したとき。
- (3) 乙が第 12 条の規定に違反したとき。
- (4) 乙が第 13 条の規定に違反したとき。
- (5) 前各号のほか、故意又は重大な過失によりこの契約の義務を履行しないとき又は履行を妨げたとき。

- 2 前項の規定により甲が契約を解除し、又は買戻しをした場合は、甲は、乙が納付済みの売買代金を還付するものとする。ただし還付金には利子を付さないものとする。

(甲に対する申告又は届出義務)

第15条 乙は、この契約の締結の日から、法第107条第2項に規定する換地処分に伴う登記が完了した後、所有権移転登記が行われるまでに、本物件に関する権利譲渡等が行われたときには、法第85条第1項の規定により、土地区画整理法施行規則（昭和30年建設省令第5号。以下「規則」という。）第23条に規定する以下の書類を遅滞なく、甲に対して提出しなければならない。

- (1) 借地権以外の権利の申告書（規則第23条第2項）
- (2) 添付図書等（規則第23条第3項及び第4項）

2 乙は、この契約の締結の日から、法第107条第2項に規定する換地処分に伴う登記が完了した後、所有権移転登記が行われるまでに、本物件に関する権利変動等が行われたときには、法第85条第3項の規定により、規則第23条に規定する次の各号の書類を遅滞なく、甲に対して提出しなければならない。

- (1) 権利変動届出書（規則第23条第5項）
- (2) 添付図書等（規則第23条第6項で準用する同条第3項）

(違約金)

第16条 乙は、甲が第14条第1項の規定によりこの契約を解除し、又は本物件を買い戻したときは、違約金として売買代金の2割相当額及び土地の時価と売買代金の差額（売買代金の時価を上回った場合に限る。）相当額を甲に支払わなければならない。この場合、第6条の規定により甲に帰属した契約保証金は、違約金の全部又は一部に充当するものとする。

- 2 前項の時価は、甲が甲の負担で選定し依頼する不動産鑑定士が、本物件を建物・構築物等が存在せず、使用及び収益を制約する権利が付着していない更地として評価した価額とする。
- 3 本条において、乙が甲に納付した売買代金がある場合には、この違約金債務と甲の乙に対する還付金の返済債務との対等額を相殺するものとする。

(損害賠償)

第17条 前条の違約金は違約罰であり、損害賠償の額の予定又はその一部とは解さないのので、乙は、この違約金とは別に、甲が第14条第1項の規定によりこの契約を解除し、又は本物件を買い戻したことにより被った損害を賠償しなければならない。

(原状回復の義務)

第 18 条 乙は、甲が第 14 条第 1 項の規定によりこの契約を解除し、又は本物件を買い戻した場合には、直ちに乙の負担において本物件を原状に復し、甲に返還しなければならない。ただし、甲が本物件を現状に回復させることが適当でないと認めたときは、この限りでない。

(公租公課の負担)

第 19 条 本物件の引渡し以後の本物件に係る固定資産税等は、乙の負担とする。

(契約費用の負担)

第 20 条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

第 21 条 この契約に関する裁判上の訴えは、甲の所在地を管轄する千葉地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(協議事項)

第 22 条 この契約書に定めのない事項及び疑義を生じた事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

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、各自その 1 通を保有する。

平成 年 月 日

甲 千葉県千葉市中央区市場町 1 番 1 号
流山都市計画事業木地区
一体型特定土地区画整理事業
施行者 千葉県
代表者 千葉県知事 鈴木 栄治

乙

(注) 共有の場合の乙欄は、持分記載の上で連名とする。

Ⅲ 関係法令等

○土地区画整理法（昭和29年法律第119号）（抄）

（土地区画整理事業の施行）

第3条

- 4 都道府県又は市町村は、施行区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。
（建築行為等の制限）

第76条 次に掲げる公告があつた日後、第103条第4項の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、国土交通大臣が施行する土地区画整理事業にあつては国土交通大臣の、その他の者が施行する土地区画整理事業にあつては都道府県知事（市の区域内において個人施行者、組合若しくは区画整理会社が施行し、又は市が第3条第4項の規定により施行する土地区画整理事業にあつては、当該市の長。以下この条において「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。

- (4) 市町村、都道府県又は国土交通大臣が第3条第4項又は第5項の規定により施行する土地区画整理事業にあつては、事業計画の決定の公告又は事業計画の変更の公告
（関係簿書の備付け）

第84条 施行者は、規準、規約、定款又は施行規程並びに事業計画又は事業基本方針及び換地計画に関する図書その他政令で定める簿書を主たる事務所に備え付けておかななければならない。

- 2 利害関係者から前項の簿書の閲覧又は謄写の請求があつた場合においては、施行者は、正当な理由がない限り、これを拒んではならない。
（権利の申告）

第85条 施行地区（個人施行者の施行する土地区画整理事業に係るものを除く。）内の宅地についての所有権以外の権利で登記のないものを有し、又は有することとなつた者は、当該権利の存する宅地の所有者若しくは当該権利の目的である権利を有する者と連署し、又は当該権利を証する書類を添えて、国土交通省令で定めるところにより、書面をもつてその権利の種類及び内容を施行者に申告しなければならない。

- 3 第一項の規定による申告に係る登記のない権利（前項の規定により第1項の規定による申告があつたものとみなされた借地権を含む。）の移転、変更又は消滅があつた場合においては、当該移転、変更又は消滅に係る当事者の双方又は一方は、連署し、又は当該移転、変更若しくは消滅があつたことを証する書類を添えて、国土交通省令で定めるところにより、書面をもつてその旨を施行者に届け出なければならない。
（保留地）

第96条

- 2 第3条第4項若しくは第5項、第3条の2又は第3条の3の規定により施行する土地区画整理事業の換地計画においては、その土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額（第93条第1項、第2項、第4項又は第5項の規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定める場合においては、当該建築物の価額を含むものとする。以下同じ。）がその土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額を超える場合においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、その差額に相当する金額を超えない価額の一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる。
- 3 第3条第4項若しくは第5項、第3条の2又は第3条の3の規定による施行者は、前項の規定により保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。
（換地処分）

第103条

- 4 国土交通大臣は、換地処分をした場合においては、その旨を公告しなければならない。都道府県知事は、都道府県が換地処分をした場合又は前項の届出があつた場合においては、換地処分があつた旨を公告しなければならない。

(換地処分の効果)

第104条

11 第96条第1項又は第2項の規定により換地計画において定められた保留地は、前条第4項の公告があつた日の翌日において、施行者が取得する。

(換地処分に伴う登記等)

第107条

2 施行者は、第103条第4項の公告があつた場合において、施行地区内の土地及び建物について土地区画整理事業の施行に因り変動があつたときは、政令で定めるところにより、遅滞なく、その変動に係る登記を申請し、又は囑託しなければならない。

3 第103条第4項の公告があつた日後においては、施行地区内の土地及び建物に関しては、前項に規定する登記がされるまでは、他の登記をすることができない。但し、登記の申請人が確定日付のある書類によりその公告前に登記原因が生じたことを証明した場合においては、この限りでない。

○土地区画整理法施行令（昭和30年政令第47号）（抄）

(事務所備付簿書)

第73条 法第84条第1項に規定する政令で定める簿書は、次に掲げるものとする。

(5) 施行地区内の宅地について権利を有する者（個人施行者にあつては施行者に対抗することのできない権利を有する者を含まないものとし、その他の施行者にあつては所有権以外の登記のない権利で法第85条第1項の規定による申告（同条第2項の規定により同条第1項の規定による申告があつたものとみなされる申告を含む。）のないもの又は所有権以外の登記のない権利で同条第3項の規定による移転、変更又は消滅の届出のないものを有する者を含まないものとする。）の氏名（法人にあつては、その名称）及びその権利の内容を記載した簿書

○土地区画整理法施行規則（昭和30年建設省令第5号）（抄）

(借地権の申告手続)

第16条 法第19条第3項（法第39条第2項及び第51条の7第2項（法第51条の10第2項において準用する場合を含む。）において準用する場合を含む。）の規定により申告しようとする者は、別記様式第8による借地権申告書を市町村長に提出しなければならない。

2 前項の借地権申告書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 借地権申告書に署名した者の印を証する印鑑証明

(2) 借地権が宅地の一部を目的としている場合においては、その部分の位置を明らかにする図面（方位を記載すること。）

3 市町村長は、第1項の借地権申告書が借地権を証する書面を添えて提出された場合においてその書面がその借地権を証するに足りないと認めるときは、更に必要な書類の提出を求めることができる。

(権利申告手続)

第23条 第16条の規定は、法第85条第1項の規定により登記のない借地権について申告しようとする者について準用する。この場合において、第16条第1項及び第3項中「市町村長」とあるのは、「施行者」と読み替えるものとする。

2 法第85条第1項の規定により所有権及び借地権以外の権利で登記のないものについて申告しようとする者は、別記様式第10による借地権以外の権利の申告書を施行者に提出しなければならない。

3 前項の借地権以外の権利の申告書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 借地権以外の権利の申告書に署名した者の印を証する印鑑証明

(2) 当該権利が法第100条の2の規定により施行者が管理する宅地又はその部分を目的としている場合においては、当該宅地又はその部分の位置を明らかにする図面（方位を記載すること。）

(3) 当該権利が宅地（前号の宅地以外のものに限る。）の一部を目的としている場合においては、その部

分の位置を明らかにする図面（方位を記載すること。）

- 4 施行者は、第二項の借地権以外の権利の申告書が当該権利を証する書面を添えて提出された場合においてその書面が当該権利を証するに足りないとき、更に必要な書類の提出を求めることができる。
- 5 法第85条第3項の規定により届け出ようとする者は、別記様式第11による権利変動届出書を施行者に提出しなければならない。
- 6 第3項の規定は前項の権利変動届出書について、第4項の規定は前項の権利変動届出書が提出された場合について準用する。この場合において、第3項中「借地権以外の権利の申告書」とあるのは「権利変動届出書」と、第4項中「第2項の借地権以外の権利の申告書」とあるのは「前項の権利変動届出書」と読み替えるものとする。

○千葉県都市計画事業土地区画整理事業に係る保留地の処分に関する規則（平成9年千葉県規則第10号）（抄）

（処分方法）

第3条 保留地の処分は、第14条に規定する指名競争入札又は第23条に規定する随意契約によることができる場合を除くほか、一般競争入札又は抽選により行う。

（抽選の参加資格）

第17条 次に掲げる者は、保留地の処分に係る抽選に参加することができない。

- (1) 当該抽選に係る契約を締結する行為能力を有しない者
- (2) 破産者で復権を得ない者
- (3) 抽選において、その公正な執行を妨げた者
- (4) その他知事が抽選に参加させることが不相当と認めたる者

（随意契約）

第23条 保留地を処分しようとする場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、随意契約によることができる。

- 一 保留地内に国、地方公共団体その他これに準ずる者が公用又は公共の用に供する施設を設けると
- 二 一般競争入札若しくは指名競争入札に付し落札者のないとき、再度の入札に付し落札者のないとき、又は抽選に付し保留地の処分の相手方が決定しないとき。
- 三 前各号に掲げる場合のほか、一般競争入札、指名競争入札及び抽選によることが適当でないとき知事が認めるとき。

（所有権移転登記等）

第33条 知事は、第31条に規定する保留地の売買代金が完納され、かつ、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第107条第2項の規定による換地処分に係る登記が完了したときは、売買に係る保留地の所有権移転の登記を行う。

2 買受者は、前項に規定する所有権移転の登記の完了前であっても知事の承認を受けたときは、買い受けた保留地に係る権利義務を第三者に譲渡することができる。

○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）（抄）

（定義）

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (2) 暴力団 その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。
- (6) 暴力団員 暴力団の構成員をいう。

○千葉県暴力団排除条例（平成23年千葉県条例第4号）（抄）

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力団 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「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (2) 暴力団員 法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。
- (4) 暴力団事務所 暴力団の活動の拠点である施設又は施設の区画された部分をいう。

（不動産の譲渡等における措置）

第21条 県内に所在する不動産（以下「不動産」という。）の譲渡又は貸付け（地上権の設定を含む。以下「譲渡等」という。）をしようとする者は、当該譲渡等に係る契約の締結の前に、当該契約の相手方に対し、当該不動産が暴力団事務所の用に供されるものでないことを確認するよう努めなければならない。

2 不動産の譲渡等をしようとする者は、当該譲渡等に係る契約において、次の各号に掲げる事項を定めるよう努めなければならない。

- (1) 当該契約の相手方は、当該不動産を暴力団事務所の用に供してはならない旨
- (2) 当該不動産が暴力団事務所の用に供されていることが判明したときは、当該譲渡等をした者は、催告をすることなく当該契約を解除し、又は当該不動産の買戻しをすることができる旨

3 前項第2号に掲げる事項を定めた契約により不動産の譲渡等をした者は、当該不動産が暴力団事務所の用に供されていることが判明したときは、速やかに当該契約を解除し、又は当該不動産の買戻しをするよう努めなければならない。

4 何人も、自己が譲渡等をしようとしている不動産が暴力団事務所の用に供されることとなることを知って、当該譲渡等に係る契約をしてはならない。

（不動産の譲渡等の代理等における措置）

第22条 不動産の譲渡等の代理又は媒介をする者は、当該譲渡等をしようとする者に対し、前条の規定の遵守に関する助言その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

2 何人も、他人が譲渡等をしようとしている不動産が暴力団事務所の用に供されることとなることを知って、当該譲渡等に係る契約の代理又は媒介をしてはならない。

（暴力団員等に対する利益供与等の禁止）

第23条 事業者は、その行う事業活動に関し、暴力団員等又は暴力団員等が指定した者に対し、情を知って、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる利益供与（金品その他の財産上の利益の供与をいう。以下同じ。）をしてはならない。ただし、法令上の義務の履行としてする場合、情を知らないでした契約に係る債務の履行としてする場合その他正当な理由がある場合は、この限りでない。

2 事業者は、その行う事業活動に関し、暴力団員等に対し、不当に優先的な取扱いをしてはならない。

3 事業者は、その行う事業活動に関し、暴力団員等又は暴力団員等が指定した者に対し、次の各号に掲げる利益供与をしてはならない。

- (1) 暴力団の威力を利用する目的で行う利益供与
- (2) 暴力団の威力を利用したことに関する利益供与
- (3) 前各号に掲げるもののほか、暴力団の活動又は運営に協力する目的で行う相当の対償のない利益供与