

土地売買契約書

売主 つくば市土地開発公社（以下「甲」という。）と買主 グッドマンジャパンつくば特定目的会社（以下「乙」という。）は、次の条項により土地の売買契約を締結する。

（売買物件）

- 第1条 甲は、その所有する別紙1に掲げる土地（以下「本件土地」という。）
を乙に売り渡し、乙は、これを
買い受けるものとする。
- 2 本件土地の売買面積は、別紙1に掲げる登記簿面積とし、実測面積との差異が生
じても売買代金等契約内容の変更はしないものとする。

（売買代金）

- 第2条 本件土地の売買代金は、金 11,029,248,000 円（以下「売買代金」という。）
とする。
- 2 乙は、前項の売買代金を、甲の発行する納入通知書により一括して
までに甲が指定する金融機関に納入するものとする。なお、振込手数料は、乙の負担とする。

[illegible]

(所有権の移転)

第5条 本件土地の所有権移転の時期は、乙が売買代金を完納した時とする。

(登記囑託請求書等)

第6条 乙は、[REDACTED]あらかじめ登録免許税相当額の印紙又は現金領収証書を添付した登記嘱託請求書、第15条に定める買戻しの特約の登記に必要な承諾書を、甲に提出しなければならない。

(本件土地の引渡し)

第7条 甲は、第5条の規定により本件土地の所有権が乙に移転したときに引渡しがあったものとする。

(危険負担)

第8条 本契約締結後、

(契約不適合責任)

第9条 甲は乙に対し、一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は甲に対し、本件土地が契約に不適合であることを理由として売買代金の減額、追完、解除又は損害賠償請求をすることができない。

(事業計画等の変更)

第10条 乙は、第13条に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により「高エネ研南側未利用地の売却に係るプロポーザル」で提案した事業計画
を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の事業計画を記載した書面をもって甲に申請し、その承諾

を得なければならない。

(指定用途)

第11条 乙は、本件土地を「高エネ研南側未利用地の売却に係るプロポーザル」で提案した事業計画（乙が前条の規定により事業計画を変更しているときは、変更後の事業計画をいう。）に定めるとおりの用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。

(指定期日)

第12条 乙は、「高エネ研南側未利用地土地利用方針（2022年1月つくば市）」に基づく都市計画決定の告示があったときから 3年 に事業計画における一部の施設の供用を開始しなければならない。ただし、あらかじめ甲の承諾 を得た場合は、この限りでない。

(指定期間)

第13条 乙は、本契約締結の日から10年間 は、指定用途に供さなければならない。

(権利の設定等の禁止)

第14条 乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、本件土地に地上権、質権、使用貸借による権利又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（以下「権利の設定」という。）をし若しくは本件土地について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）

(買戻しの特約)

第15条 甲は、乙が本契約締結の日から第2項に定める買戻しの期間満了の日までにおいて、甲の承諾を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、本件土地の買戻しをすることができる。

- (1) 第12条に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき。
- (2) 第13条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。
- (3) 第11条及び第13条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。
- (4) 第14条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。

[Redacted text block]

(買戻しの登記)

第16条 乙は、甲が前条第1項及び第2項の規定に基づき期間を10年とする買戻権並びに第18条第1項及び第2項に定める特約事項を登記することに同意する。

[Redacted text block]

(違約金)

第17条 乙は、次の各号に掲げる場合、それぞれ当該各号に掲げる違約金(以下「違約金(乙)」という。)を、甲の指定する期間内に甲に対し支払わなければならない。

- (1) 乙が第15条第1項各号に掲げる義務に違反した場合において、甲が同条に定

める [redacted] 買戻しをしないとき。 売買代金の [redacted] 割に相当する金額

(2) 前号の場合において、甲が第15条に定める買戻しをしたとき。 売買代金の [redacted] 割に相当する金額

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

前 [redacted] 項に定める違約金 [redacted] は、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。

(買戻権の行使)

第18条 甲は、第15条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金 [redacted] 及び乙が本件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ときは、 [redacted]

[redacted] 本契約を解除することができる。

[redacted]
[redacted]
[redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(返還金等)

第20条 前条に定める解除権が行使されたときは、[REDACTED]

[REDACTED] 乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲[REDACTED]は、[REDACTED]解除権を行使したときは、相手方の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、[REDACTED]解除権を行使したときは、乙が支払った違約金[REDACTED]及び乙が本件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。

[REDACTED]

(原状回復義務)

第21条 乙は、甲が第15条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第19条の規定により[REDACTED]ときは、甲の指定する期日までに[REDACTED]

[REDACTED] 本件土地を原状に回復して返還しなければならない。

ただし、甲が本件土地を原状に回復させることが適当でないと認めたとき、現状のまま返還することができる。

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 乙は、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使

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わなければならない。

- 3 乙は、第1項に定めるところにより本件土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに [REDACTED]、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第22条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは [REDACTED] その損害の賠償を請求することができる。 [REDACTED]

(相殺)

第23条 甲は、甲が当該契約に基づき乙に対し負担する金銭債務について、乙が同契約に基づき甲に対し負担する金銭債務と対当額について相殺することができる。

(契約費用の負担)

第24条 本契約の締結及び履行並びに買戻権の抹消登記等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

[REDACTED]

(信義則)

第27条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約に定める事項を履行するものとする。

(疑義の決定)

第28条 本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上これを定めるものとする。

(管轄裁判所)

第29条 本契約に関し甲又は乙が訴訟等を提起するときは、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

令和4年 月 日

- 甲 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1
つくば市土地開発公社
理事長 飯野 哲雄

- 乙 東京都渋谷区広尾一丁目11番2号
嶋本公認会計士事務所気付
グッドマンジャパンつくば特定目的会社
取締役 佐藤 朋彦

一時金の財政への影響はどの位か？

例として100億円の一時金の、財政への影響はどの位かを考える。

20年償還の場合の「複利年金原価」で評価する。

「複利年金現価」とは、今後 n 年間に毎年 S 円支払い続けるには、現在いくら元金 A が必要かという金額である。

ここで、元金には年利率 p の利息が付き、20年後に元金と利息の合計がゼロになる場合に、毎年の支払額 S が財政への影響である。

20年間かけて100億円の一時金を償還する場合、
(元金=100億円、償還年数=20年、年利= p とする)

利率 $p=0\%$	$S=5$ 億円 (年予算 1000 億円の 0.5%)
利率 $p=0.5\%$	$S=5$ 億 300 万円 (年予算 1000 億円の 0.503%)
利率 $p=1.0\%$	$S=5$ 億 2500 万円 (年予算 1000 億円の 0.525%)
利率 $p=1.5\%$	$S=5$ 億 5300 万円 (年予算 1000 億円の 0.553%)
利率 $p=2.0\%$	$S=5$ 億 7600 万円 (年予算 1000 億円の 0.576%)
利率 $p=5.0\%$	$S=7$ 億 4300 万円 (年予算 1000 億円の 0.743%)

毎年 4000 万円の賃借料 (返済金) で、調達できる資金額

1. 契約期間 30 年の場合

- (0) 金利 $P=0\%$ 12 億円
- (1) 金利 $P=0.01\%$ 10.323 億円
- (2) 金利 $P=0.015\%$ 9.6064 億円
- (3) 金利 $P=0.02\%$ 8.9586 億円

2. 契約期間 50 年の場合

- (0) 金利 $P=0\%$ 20 億円
- (1) 金利 $P=0.01\%$ 15.678 億円
- (2) 金利 $P=0.015\%$ 14.000 億円
- (3) 金利 $P=0.02\%$ 12.569 億円

3. 契約期間 60 年の場合

- (0) 金利 $P=0\%$ 24 億円
- (1) 金利 $P=0.01\%$ 17.982 億円
- (2) 金利 $P=0.015\%$ 15.752 億円
- (3) 金利 $P=0.02\%$ 13.904 億円

研究学園地区（ 第4次マスタープラン1969） 事業手法別

14



第4次マスタープラン 1969.4

13

