

## 府有財產賣買契約書（案）

## 府有財産売買契約書(案)

売払人 大阪府(以下「甲」という。)と買受人 ●●(以下「乙」という。)は、平成 27 年度府営住宅用地活用事業一般競争入札(第5回)実施要領(以下「実施要領」という。)に基づき、次のとおり府有財産の売買契約を締結する。

※買受人「乙」が共同入札による落札者である場合は、前文の末尾に次の一文を追記する

「なお、乙の各々は本件にかかる債務を連帯して負い、かつ、記載順位第一位の者が、甲への債務の一切を代表する。」

(信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(売買物件)

第2条 売買物件は、末尾記載のとおりとする。

(売買代金)

第3条 売買代金は、金\*\*\*, \*\*\*, \*\*\*円とする。

※建物付土地を売買するときは、次のとおりとする。

(売買代金)

第3条 売買代金は、金\*\*\*, \*\*\*, \*\*\*円(うち、消費税及び地方消費税額金\*\*\*, \*\*\*円)とする。

(支払方法)

第4条 乙は、前条に定める売買代金をこの契約締結と同時に、甲が発行する納入通知書等により、甲に支払わなければならない。

(所有権の移転及び登記嘱託)

第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払いを完了したときに、乙に移転したものである。

2 甲は、前項の規定により売買物件の所有権が移転した後、その所有権移転の登記及び第18条に定める買戻特約の登記を嘱託するものとする。

3 乙は前項の登記に必要な書類等を、予め甲に提出するものとする。

(物件の引渡し)

第6条 甲は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転したことをもって現状有姿のまま売買物件を乙に引渡したものとする。

2 甲と乙は、前項による引渡しが行われたとき、直ちに当該物件の引渡しを確認する書面を交わすものとする。

#### (担保責任)

第7条 乙は、この契約締結後、売買物件に数量の不足その他かくれたかしのあることを発見しても、売買代金の減免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。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、この限りではない。

#### (土地利用条件)

第8条 乙は、売買物件を「●●(例:戸建住宅、小売店舗等)」の用途に供しなければならない。

2 乙は末尾添付の土地利用条件を遵守しなければならない。

3 乙は、事業の着手に先立ち、実施要領に定める土地利用条件に適合していると甲の確認を受けた土地利用計画について、計画を変更しようとするときは、甲の承認を受けなければならない。

4 乙は、この契約締結の日から起算して、5年以内に第1項に定める建築物(以下「建築物」という。)の建築を完了しなければならない。ただし、やむを得ない事由により、乙が甲と協議し、甲の承認を得た場合はこの限りでない。

#### (公害等の防止)

第9条 乙は、電波障害、騒音、風害及び日照障害等の防止に留意するとともに、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

#### (上下水道等)

第10条 乙は、上・下水道、電気、ガス及び電話等の供給を受ける際は、各々の供給者及び管理者等と協議の上、自らの負担により責任を持って工事等を行わなければならない。

#### (地元協議等)

第11条 乙は、建築物の建築にあたって、関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、調整等を自らの責任で行わなければならない。

#### (権利の設定等)

第12条 乙は、売買物件及び売買物件に建築された建築物について、第8条第1項に定める利用のため、自己の居住の用に供する者に譲渡(以下「分譲」という。)する場合を除き、地上権、質権、賃借権その他使用収益を目的とする権利の設定、又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。ただし、やむを得ない事由により、乙が甲と協議し、甲の承諾を得た場合はこの限りでない。なお、乙が建築確認又は開発許可を受けた後に販売活動を行うことを甲は妨げない。

2 乙は、第三者によって売買物件に抵当権その他の担保権を設定させようとするときは、甲の承諾を得なければならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第 13 条 乙は、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法律の規定に基づき公の秩序等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又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

(実地調査等)

第 13 条の 2 甲は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、乙に対し必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(実地調査及び報告義務)

第 14 条 甲は、乙が分譲するまでの間、売買物件について随時その使用状況を実地に調査できるものとし、乙はこれに応じなければならない。

2 乙は、売買物件に関して次のいずれかに該当するときは、その都度、甲にその状況を速やかに報告しなければならない。

- (1) 都市計画法第 29 条の規定による開発行為の許可に係る申請を行ったとき及び許可(以下「開発許可」という。)を受けたとき
- (2) 都市計画法第 36 条第 1 項の規定による開発行為が完了する旨を届け出る予定日の概ね 1 ヶ月前及び同条第 2 項の規定による開発許可の内容に適合している旨の検査済証(以下「開発検査済証」という。)の交付を受けたとき

※共同住宅を建築するときには、次の(3)と(4)を追記する。

- (3) 建築基準法第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項の規定による計画の建築基準関係規定に適合する旨の確認済証(以下「建築確認済証」という。)の交付を受けたとき
- (4) 建築基準法第 7 条第 5 項又は第 7 条の 2 第 5 項の規定による建築物及び敷地の建築基準関係規定に適合する旨の検査済証の交付を受けたとき

(違約金)

第 15 条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、甲の請求によりそれぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 第 13 条の 2 に定める義務に違反したときは、金(売買代金の 1 割)円
- (2) 第 13 条に定める義務に違反したときは、金(売買代金の 3 割)円
- (3) 第 16 条第 1 号から第 6 号に該当することが判明したときは、金(売買代金の 3 割)円

2 前項の違約金は第 23 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。

(契約の解除)

第 16 条 甲は、乙が分譲するまでの間に次のいずれかに該当することが明らかになった場合

は、この契約を解除することができる。

- (1) 実施要領で定める参加資格を偽る等、不正な行為によりこの契約を締結したとき
- (2) 破産、民事再生、会社更生又は特別清算等の手続き開始の申立て(自己申立てを含む。)等があったとき
- (3) 法人が合併され、又は解散した場合で、甲と乙の協議によってもこの契約に定める義務が履行される見込みがないとき
- (4) 乙が、大阪府暴力団排除条例第2条第2号及び第4号の規定に該当する者と認められるとき。
- (5) 第8条(土地利用条件)の定めに違反したとき
- (6) 第12条(権利の設定等)の定めに違反したとき
- (7) 前各号のほか、この契約に定める義務を履行しないとき

(買戻しの特約)

第17条 甲は、前条の定めにより契約を解除したときは、売買物件を買戻すことができる。

2 前項の期間は、この契約締結の日から5年間とする。

(買戻しの登記)

第18条 甲及び乙は、この契約に基づく所有権移転登記と同時に、前条第1項に定める買戻しの特約の登記を行う。

(買戻しの登記の抹消)

第19条 乙は、次の各号のひとつに該当する場合で、第17条に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合は、次項に定める書面をもって甲に申請し、甲の承認を受けなければならない。

- (1) 開発許可を受けた開発行為において公共施設の用に供する土地を帰属するとき
  - (2) 開発許可にかからない場合にあつて公共施設の用に供する土地について寄付等をするとき
  - (3) 戸建住宅のみを建築する計画である場合で、開発検査済証の交付を受け、各区画の分筆登記が完了したとき
  - (4) 建築確認済証の交付を受けて工事に着手するとき
  - (5) 開発許可にかからない場合にあつて分譲するとき
- 2 前項の書面は次の各号のとおりとする
- (1) 前項第1号に該当する場合 都市計画法第35条第2項の規定による開発許可の通知の写し、開発許可を受けた際の土地利用計画図、帰属する土地の土地記載事項全部証明書等及び地積測量図
  - (2) 前項第2号に該当する場合 寄付することを証する書類、寄付する土地の土地記載事項全部証明書等及び地積測量図
  - (3) 前項第3号に該当する場合 開発検査済証の写し、各区画の土地記載事項全部証明書等及び地積測量図
  - (4) 前項第4号に該当する場合 建築確認済証の写し
  - (5) 前項第5号に該当する場合 分譲にかかる土地売買契約書、乙を相手方とする建築工

事請負契約書、又は分筆後の各区画の土地記載事項全部証明書等及び地積測量図

(6) 公図の原本

(7) 現場状況写真

(8) 前各号に加え、第 8 条の土地利用条件を満たしていることを確認するために必要な書類

- 3 乙が第 1 項の買戻し特約の解除の承認を受けた場合は、甲は第 17 条第 2 項に定める買戻しの期間満了前であっても、乙からの申請により、買戻し特約を抹消するものとする。ただし、第 1 項第 1 号もしくは同第 2 号に該当する場合にあっては、帰属もしくは寄付等をする土地についてのみ買戻し特約を抹消するものとする。

(返還金等)

第 20 条 甲は、甲がこの契約を第 16 条の定めにより契約を解除したとき(以下「契約を解除したとき」という。)は、乙が第 21 条に定める義務を完全に履行した後、乙が第 3 条の定めにより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は付さない。

- 2 甲が契約を解除したときは、乙は自らが負担した契約の費用及び売買物件に支出した必要経費、有益費その他一切の費用を甲に請求することができない。

(原状回復)

第 21 条 乙は、甲が契約を解除したときは、甲の指定する期日までに次の各号に定める事項を実行しなければならない。

(1) 売買物件について設定された抵当権、その他売買物件の完全な所有権の行使を妨げる負担を消滅させること。

(2) 甲名義に所有権移転登記をするための登記承諾書を甲に提出すること。なお、甲名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて乙の負担とする。

(3) 売買物件に存在する乙が設置した建物及びその他の工作物等を収去し、売買物件を第 6 条の引渡し時の原状に復して返還すること。ただし、甲が原状に復する必要がないと認めるときは、乙は、甲に対し現状のまま返還することができる。

- 2 前項第 3 号ただし書により、売買物件を返還したときは、当該売買物件内に残置したものの所有権はすべて甲に帰する。なお、これにより、乙が損害を被っても甲に対して一切の請求をすることができない。

- 3 乙は、第 1 項第 3 号ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として、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わなければならない。

(使用料相当損害金)

第 22 条 乙は、甲が契約を解除したときは、次の各号に定める使用料相当額損害金を甲に支払わなければならない。この場合において、使用料相当額は、第 3 条に定める売買代金に年率 7.4 パーセントを乗じて算出した額とする。

(1) 第 6 条の定めにより売買物件の引渡しを受けた日から、甲がこの契約の解除又は買戻権の行使を通知した日までの間の使用料相当額

(2) 甲がこの契約の解除又は買戻権の行使を通知した日の翌日から、前条第1項に定める義務を完全に履行して売買物件を甲に返還する日までの間の使用料相当額

(損害賠償)

第 23 条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、第 15 条に定める違約金に加えて、その損害を賠償しなければならない。

(第三者に生じた損害の責任)

第 24 条 甲が第 16 条に基づきこの契約を解除したとき及び第 17 条第 1 項に基づき売買物件を買い戻したとき、これにより乙又は第三者に損害が生じても甲はその責任を負わない。

(返還金の相殺)

第 25 条 甲は、第 20 条の定めにより売買代金を返還する場合においては、次の各号の合計額を返還金から控除して返還するものとする。なお、控除できない金額がある場合は、乙は甲に対して別途これを支払わなければならない。

- (1) 第 15 条第 1 項に定める違約金
- (2) 第 21 条第 1 項第 2 号に定める登記費用等
- (3) 第 21 条第 3 項に定める損害賠償金
- (4) 第 22 条に定める使用料相当額
- (5) 第 23 条に定める損害賠償金

(費用の負担)

第 26 条 次に掲げる費用は乙の負担とする。

- (1) この契約の締結に要する費用
- (2) 所有権移転登記及び買戻権の設定登記並びに抹消登記に要する費用

(収益の帰属、負担金の分担)

第 27 条 本物件から生ずる収益の帰属及び各種負担金等の負担については、引渡日の前日までの分を甲が、引渡日以降の分を乙が、それぞれ分担する。

(法令等の規制の遵守)

第 28 条 乙は、売買物件の法令等の規制を熟知の上、この契約を締結したものであることを確認し、当該物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(裁判管轄)

第 29 条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、甲の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

(疑義等の決定)

第 30 条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関して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。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名捺印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 大 阪 府  
代 表 者 大阪府知事 ●● 印

乙 所 在 地  
名 称

所 在 地  
名 称

※買受人「乙」が共同入札による落札者である場合は、次の共有持分割合の表を追記する

乙の共有持分割合

買 受 人 名 称	持 分 割 合



## 物 件 の 表 示

○土地

所 在	地 番	地 目	公簿面積(m <sup>2</sup> )	実測面積(m <sup>2</sup> )
計	●筆			

※建物付土地を売買するときは、次の表を追記する。

(参考)建物

用 途	構 造	棟数	階数	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )

※公有財産台帳に記載の数値等である。

[末尾添付]

《物件番号1 「高槻津之江住宅用地」・土地利用条件》

当該事業用地の開発にあたっては、良好な住まいとまちづくりを実現するために、周辺環境と調和の取れた景観の形成、環境やバリアフリー、防犯・防災等の安全などに配慮するとともに、下記の土地利用条件を遵守しなければならない。

(1) 建築物の用途等

- 建築物の用途は、戸建住宅(ただし、建築基準法上、第一種低層住居専用地域内に建築することができる用途の兼用住宅は可能とする)とすること。
- 戸建住宅は、一住戸当たりの敷地面積を135平方メートル以上とすること。ただし、区画の7割以上は150平方メートル以上とすること。
- 建築物の外壁は、道路境界線(敷地が二方以上の道路に接する場合は少なくとも一方)から1メートル以上後退すること。また、その後退した敷地を利用して各宅地の道路側に中高木を植樹し、周辺環境と調和の取れた良好なまちなみ形成に配慮するとともに、適切な保守管理に努めるよう住宅購入者に周知すること。
- 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく性能表示について、住宅購入者に制度の内容を説明し、購入者の希望に応じて、指定住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付を受けること。

(2) 公共施設整備に関すること

- 当該事業用地については、広域水道管・下水道管などの各種埋設管、建築基準法第42条第1項第5号により指定された位置指定道路が残っているため、下記の事項を遵守すること。
  - ア. 参考図①に示す地下埋設管部分(広域水道管、下水道管が埋設されています)を開発道路や開発公園等として整備し、高槻市に無償で帰属すること。
  - イ. 開発公園等は事業用地内で890㎡以上確保すること。また、道路等で分断せず、一体として整備すること。
  - ウ. 事業用地東側の位置指定道路(参考図①を参照)は開発道路として拡幅整備し、高槻市に無償で帰属すること。また、帰属完了後、参考図②に示す位置指定道路と合わせて廃止の申請を行うこと。なお、廃止については大阪府及び国土交通省の同意が必要です。申請にあつては、高槻市と十分に協議しその指導に従うこと。
  - エ. 開発道路は開発区域面積を1.0ha以上と考えて、開発事業の手続等に関する条例に基づく幅員および配置とすること。
  - オ. 市道津之江町331号線について、市の指導に従い整備すること。
  - カ. 市道津之江町334号線及び市道如是芝生線の開発に必要な区間について、市の指導に従い幅員9.7mに拡幅整備すること。なお、市道如是芝生線沿いにある大阪ガス株式会社のガス供給施設用地(661番6)についても拡幅整備が必要となるので、道路拡幅に支障となるガス供給施設の移設工事等は事業者の負担において行なうとともに、道路拡幅に伴い減少する用地と等積以上の用地補填を大阪ガス株式会社に行なうこと。
  - キ. 事業用地北側の市管理道路(654番1の一部)を開発区域に含めることとし、市道認定に

必要な道路整備工事を行った上で、高槻市に帰属すること。

- ク. 事業用地北側の市管理道路（654番1の一部）は堤防へのアプローチ道路であり、現在、高槻市が管理しています。工事等に伴う掘削や一時的な閉鎖が必要な場合は、上記キの帰属までの間も維持管理を行っている高槻市と十分に協議すること。
- ケ. 654番1と661番との間にある里道（660番2及び661番2）について、高槻市と協議しその指導に従うこと。
- コ. 開発事業の手續等に関する条例に基づく排水施設について、計画降雨を超える豪雨時の浸水被害軽減のため、雨水流出量の抑制、地下水かん養及び水循環保全を目的として、貯留・浸透施設の整備について、高槻市と協議を行うこと。

### (3) 工事に関する事項

○工事に際しては、関連法規をはじめ以下の事項を遵守すること。

- ア. 工事に先立ち、計画内容等の地元説明を行うとともに、工事中の現場対応のため責任者と連絡先を明記した工事管理体制表を作成すること。
- イ. 工事中は、特に騒音、振動を抑えるよう配慮して作業を行い、万一、周辺の家屋等に損害を与えた場合は、補償等の適切な対応を行うこと。
- ウ. 工事車両の通行にあたっては、十分な安全対策を講じるとともに、工事車両が集中しないよう配慮すること。また、隣接する津之江分譲地住宅自治会と落札事業者において、工事中の安全を前提とした協定書等を締結するよう要望があるので留意すること。

### (4) その他

- 都市計画法、建築基準法等の関連法規及び高槻市の各種条例・要領等を遵守すること。
- 当該事業用地の開発にあたっては、都市計画法第29条の規定に基づき一体の開発行為として許可を受けること。

## 《物件番号2「交野梅が枝住宅用地」・土地利用条件》

当該活用用地の開発にあたっては、良好な住まいとまちづくりを実現するために、周辺環境と調和の取れた景観の形成、環境やバリアフリー、防犯・防災等の安全などに配慮するとともに、下記の土地利用条件を遵守しなければならない。

### (1) 建築物の用途等

○建築物の用途は、次のいずれか(複数可)とすること。

- ① 住宅(戸建住宅またはファミリー向け住宅を中心とした共同住宅)とすること。共同住宅を建設する場合は用途地域及び敷地規模により交野市開発指導要綱で定める階数制限を遵守すること。
- ② 食料品及び日用品等の物品販売を行う小売店舗とすること。

○事業用地を住宅として利用する場合は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく性能表示について、住宅購入者に制度の内容を説明し、購入者の希望に応じて、指定住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付を受けること。

○建築物の用途を(1)②の小売店舗とする場合、本募集において店舗の営業許可を担保するものではないため、計画に応じて必要な手続きは落札者の責任において行なうこと。

### (2) 公共施設整備に関すること

○既設下水管については、市道私部西線に存する汚水本管までの間の全ての管を落札者の責任(費用負担含む)において撤去すること。

○新設汚水管の市道私部西線に存する汚水本管への接続については、水路(ボックスカルバート)の下を横断すること。その際、土地利用の具体的な計画をもって交野市下水道課と協議のうえ、落札者において接続に必要な下水道施設を整備すること。(下水道施設の整備(ポンプによる圧送)が必要となる場合有り)

○事業用地と市道私部西線との境界について、道路境界明示線と現地道路構造物に差異(市道と平行に2~3cm程度)があるので、道路構造物に合わせて分筆を行い、交野市へ無償譲与すること。

### (3) 工事に関する事項

○工事に際しては、関連法規をはじめ以下の事項を遵守すること。

ア. 工事に先立ち、計画内容等の地元説明を行うとともに、工事中の現場対応のため責任者と連絡先を明記した工事管理体制表を作成すること。

イ. 工事中は、特に騒音、振動を抑えるよう配慮して作業を行い、万一、周辺の家屋等に損害を与えた場合は、補償等の適切な対応を行うこと。

ウ. 工事車両の通行にあたっては、十分な安全対策を講じるとともに、工事車両が集中しないよう配慮すること。

### (4) その他

- 当該事業用地の宅地開発にあつては、事業用地全体で一体の開発行為として行なうこと。
- 都市計画法、建築基準法等の関連法規並びに交野市開発指導要綱を遵守すること。

## 《物件番号3「守口錦通住宅南東側用地」・土地利用条件》

当該用地の開発にあたっては、良好な住まいとまちづくりを実現するために、周辺環境と調和の取れた景観の形成、環境やバリアフリー、防犯・防災等の安全などに配慮するとともに、下記の土地利用条件を遵守しなければならない。

### (1) 建築物の用途等

- 建築物の用途は、戸建住宅(ただし、建築基準法上、第一種低層住居専用地域内に建築することができる用途の兼用住宅は可能とする)とすること。
- 一住戸当たりの敷地面積を70平方メートル以上とすること。守口市開発行為指導要綱、同技術基準及び取扱要領を遵守すること。
- 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく性能表示について、住宅購入者に制度の内容を説明し、購入者の希望に応じて、指定住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付を受けること。

### (2) 既存構造物の撤去に関する事項

- 管理棟は、安全性が確認されていないため撤去すること。なお、管理棟内機械室の天井にはアスベストを含有した吹付材が、便所の天井にはアスベストを含有した成形板が残存しているため、関連法規を遵守し十分注意のうえ撤去すること。
- 当該地盤面から-1.0m程度より深い地中には元汚水処理槽の構造物が残存しているため撤去したうえで宅地開発を行うこと。なお撤去にあたっては、関連法規を遵守すること。

### (3) 敷地境界に関する事項

- 当該地と府営住宅敷地境界について
  - ア. 当該地と府営住宅用地の境界については、境界上にフェンス等を設置し、人が出入りできない形状とすること。
  - イ. 当該地と府営住宅用地との敷地境界付近に擁壁を設ける場合、擁壁際に側溝を設けるなど、府営住宅側からの雨水排水処理対策は落札者の負担において行なうこと。

### (4) 工事にに関する事項

- 工事に際しては、各種関連法規をはじめ、以下の事項を遵守すること。
  - ア. 工事に先立ち、計画内容等の地元説明を行うとともに、工事中の現場対応のため責任者と連絡先を明記した工事管理体制表を作成すること。
  - イ. 工事中は、特に騒音、振動を抑えるよう配慮して作業を行い、万一、周辺の家屋等に損害を与えた場合は、補償等の適切な対応を行うこと。
  - ウ. 工事車両の通行にあたっては、十分な安全対策を講じるとともに、工事車両が集中しないよう配慮すること。
  - エ. 府有地を工事等で使用する場合は、原則有償とする。

### (5) その他

- 都市計画法、建築基準法等の関連法規及び守口市の各種要領等を遵守すること。

## 府公社所有財産売買契約書（案）

## 府公社所有財産売買契約書 (案)

売主 大阪府住宅供給公社(以下「甲」という。)と買主 ●●●●(以下「乙」という。)は、平成 27 年度大阪府営住宅用地活用事業一般競争入札(第 5 回)実施要領に基づき、次のとおり土地売買契約(以下「本契約」という。)を締結する。

### (信義誠実の義務)

第 1 条 甲及び乙は、信義に従い、誠実に本契約を履行しなければならない。

### (売買物件)

第 2 条 売買物件(以下「本物件」という。)は、末尾記載のとおりとする。

2 既存の構造物除去費用及び建物等を新規に建設するために必要な調査等(地盤改良等を含む。)の費用は、乙の負担とする。

### (土地の利用)

第 3 条 乙は、平成 27 年度大阪府営住宅用地活用事業一般競争入札(第 5 回)実施要領(以下「要領」という。)に基づく土地利用を図るものとする。

### (売買代金)

第 4 条 本物件の売買代金は、金\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*円とする。

2 本物件は、公簿面積で取引するものであり、実測面積との相違等その他理由の如何を問わず売買代金は変動しないものとする。

### (売買代金の支払時期及び支払方法)

第 5 条 乙は、土地売買契約と同時に、金\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*円を甲に支払うものとする。

2 前項に定める代金の支払いについては、甲が発行する振込通知書により、甲に支払わなければならない。

3 第 1 項に定める代金を支払わないときは、乙は、甲に、延滞した代金に対して年 14.6%の割合で延滞損害金を支払わなければならない。この場合において 10 円未満の端数が生じたときはこれを四捨五入する。

### (所有権の移転及び引渡し)

第 6 条 本物件の所有権は、乙が前条第 1 項の売買代金の支払いを完了したときに、乙に移転する。

2 甲は、前項の所有権が移転したときをもって、現状有姿で乙に引渡しを行ったものとする。

### (所有権の移転登記)

第 7 条 甲は、前条により本物件の所有権が移転した後、速やかにその所有権移転登記を行うものとし、乙はこれに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。



2 前項の所有権移転登記に要する登録免許税及び甲が指定する司法書士に対する報酬等の登記に要する諸費用は、乙の負担とする。

(瑕疵担保責任)

第8条 甲は、本契約締結後、本物件に地中障害物や地中埋設物、その他隠れた瑕疵が存しても、その瑕疵については一切責任を負わない。また現地調査で確認されても、乙の責任と負担により適正に処理するものとする。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、この限りではない。

(法令等の遵守)

第9条 乙は、本物件上に計画する建築物の建築及び施設の設置にあたっては、都市計画法及び建築基準法をはじめ各種関係法令並びに要領等を遵守しなければならない。

(公害等の防止)

第10条 乙は、電波障害、騒音、風害、日照阻害等に対しては、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

(地元協議等)

第11条 乙は、建築物の建築にあたって、関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議調整等を自らの責任で円滑に行わなければならない。

(危険負担)

第12条 本物件が第6条第2項の引渡し前に、天災地変、その他不可抗力により滅失毀損した時は、乙は甲に対し損害賠償の請求は行わない。また、引渡し期限が延期されることについて、乙は異議を申し立てない。

(公租公課の負担)

第13条 本物件に賦課される固定資産税、都市計画税(以下「公租公課」という。)については、本物件の引渡し日の翌日以降は乙が負担するものとし、甲の請求に基づき甲に支払うものとする。

2 公租公課の負担額については、引渡し日に属する年度の4月1日を起算日として日割り計算により算出するものとします。

(契約の解除)

第14条 甲は、乙が本契約上の義務に違反したときは、催告のうえ、本契約を解除することができる。この場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責を負わない。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告を要することなく直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 要領で定める参加資格を偽る等不正な行為により本契約を締結したとき
- (2) 提出した書類等に虚偽の記載があったとき
- (3) 当該不動産を暴力団事務所の用に供したとき

(4) 乙が次のいずれかに該当するとき

- ① 役員等(乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその法の役員又はその支店若しくは営業所を代表するものをいう。)が集団的に又は常習的に暴力的不法行為を行うことを助長するおそれがある組織(以下「暴力団」という。)の関係者(以下「暴力団関係者」という。)であることが認められるとき
- ② 暴力団関係者が顧問に就任するなど事実上、経営に参加していると認められるとき
- ③ 役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴力団関係者を使用したと認められるとき
- ④ 役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団関係者に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき
- ⑤ 役員等が暴力団又は暴力団関係者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

(買戻しの特約)

第 15 条 甲は、前条の定めにより契約を解除したときは、売買物件を買戻すことができる。

2 前項の期間は、この契約締結の日から5年間とする。

(買戻しの登記)

第 16 条 甲及び乙は、この契約に基づく所有権移転登記と同時に、前条第1項に定める買戻し特約の登記を行う。

2 前項に定める買戻し特約登記に要する費用は乙の負担とする。

(買戻しの登記の抹消)

第 17 条 乙は、次の各号のひとつに該当する場合で、買戻しの特約を解除する必要がある場合は、次項に定める書面をもって甲に申し出なければならない。

- (1) 開発許可を受けた開発行為において公共施設の用に供する土地を帰属するとき
- (2) 開発許可にかからない場合にあつて公共施設の用に供する土地について寄付等をするとき
- (3) 戸建住宅のみを建築する計画である場合で、開発検査済証の交付を受け、各区画の分筆登記が完了したとき
- (4) 建築確認済証の交付を受けて工事に着手するとき
- (5) 開発許可にかからない場合にあつて分譲するとき

2 前項の書面は次の各号のとおりとする。

- (1) 前項第 1 号に該当する場合 都市計画法第 35 条第 2 項の規定による開発許可の通知の写し、開発許可を受けた際の土地利用計画図、帰属する土地の土地記載事項全部証明書等及び地積測量図
- (2) 前項第 2 号に該当する場合 寄付することを証する書類、寄付する土地の土地記載事項全部証明書等及び地積測量図
- (3) 前項第 3 号に該当する場合 開発検査済証の写し、各区画の土地記載事項全部証明等及び地積測量図
- (4) 前項第 4 号に該当する場合 建築確認済証の写し
- (5) 前項第 5 号に該当する場合 分譲にかかる土地売買契約書及び乙を相手方とする建築工事

## 請負契約書

(6)前各号に加え、第3条の土地利用条件を満たしていることを確認するために必要な書類

(7)公図の原本

- 3 前項により買戻し特約の解除の申し出を受けた場合は、甲は第15条第2項に定める買戻しの期間満了前であっても、買戻し特約の抹消に応じるものとする。ただし、第1項第1号もしくは同第2号に該当する場合にあっては、帰属もしくは寄付等をする土地についてのみ買戻し特約を抹消するものとする。
- 4 前項の買戻しの抹消登記に要する費用は期間満了前、満了後にかかわらず、乙の負担とする。

## (違約金)

第18条 乙は、甲が第14条の規定により本契約を解除したときは、売買代金の10%相当額を違約金として甲に支払うものとする。

## (損害賠償)

第19条 乙は、本契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、前条に定めた違約金に加えて、その損害を賠償しなければならない。

## (原状の回復及び返還)

- 第20条 甲が、第14条の規定により本契約を解除したときは、乙は自己の責任と負担において、甲の指定する期日までに、本物件について、甲の完全な所有権の行使を妨げる如何なる権利又は事物も除去して、本物件を原状に復して返還しなければならない。
- 2 乙は、前項の規定により本物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本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。  
なお、甲名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて乙の負担とする。
- 3 本条1項の規定により、乙が本物件を原状に復して返還しない場合には、甲が乙に代わって原状に復し、その費用は乙が負担する。

## (土地使用料相当額の支払い)

- 第21条 甲が、第14条の規定によりこの契約を解除したときは、乙は、第18条、第19条及び第20条に定める義務を完全に履行し、甲が乙に本件土地を引渡した日の翌日から、本件土地を甲に返還した日までの間の土地使用料相当額を、甲に支払わなければならない。
- 2 前項の土地使用料相当額は、本件土地の売買代金に年7.4%を乗じて算出するものとする。この場合において、10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入する。

## (費用等の請求権の放棄)

第22条 甲が、第14条の規定により本契約を解除したときは、乙が本契約締結のために支出した契約諸費用、及び本物件に投じた必要費、有益費等の費用は一切これを甲に請求できない。

## (第三者に生じた損害の責任)

第23条 甲が第14条に基づきこの契約を解除したとき及び第15条第1項に基づき売買物件を

買い戻したとき、これにより乙又は第三者に損害が生じても甲はその責任を負わない。

(契約書の作成費用)

第 24 条 本契約書の作成費用は、乙が負担するものとする。

(疑義の決定)

第 25 条 本契約に定めのない事項、又は疑義が生じた事項については、甲と乙が協議のうえこれを定めるものとする。

(管轄裁判所)

第 26 条 契約に関し、甲と乙間に紛争が生じたときは、大阪地方裁判所を管轄裁判所とする。

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

平成 年 月 日

甲 大阪市中央区今橋二丁目3番21号  
大阪府住宅供給公社  
理事長 佐野 裕 俊 印

乙

⑩

物件の表示

所在地	地番	地目	公簿面積
交野市梅が枝	472番1	宅地	4.76㎡
合計	1筆		4.76㎡

以上

