

収 入  
印 紙  
円

## 土地建物売買契約書（案）

大阪市（以下「甲」という。）と（事業予定者）（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地建物の売買契約を締結する。

（売買土地建物）

第1条 甲は、末尾記載の土地建物（以下「本件土地建物」という。）を、現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、本件土地建物の所在及び地積等を確認して甲から買い受ける。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金（価格提案書に記載の金額）円とする。（うち、建物代金0円）

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約締結と同時に契約保証金として、金【**売買代金の1割以上の金額（申込保証金を充当）**】円を甲に支払わなければならない。

- 前項の契約保証金は、申込保証金より充当するものとする。
- 第1項に定める契約保証金は、損害賠償の予定とは解釈しない。
- 甲は、乙が次条第1項に定める義務を履行したときは、乙の請求により第1項に定める契約保証金を乙に還付する。ただし、甲は、第1項に定める契約保証金を売買代金残額に充当することができる。
- 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

（代金の支払）

第4条 乙は、後日甲から通知する日までに、甲の発行する納入通知書により売買代金全額を甲に支払わなければならない。

- 甲は、乙が前項に定める義務を履行しないときは、前条第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。

（所有権の移転及び引渡し）

第5条 本件土地建物の所有権は、土地区画整理事業の施行認可、都市計画公園（都市計画公園3・3・19 矢田教育の森公園）の変更および、東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発事業者募集プロポーザルにおいて提案した事業内容が、地区計画の決定及び用途地域の変更を前提とした提案となっている場合における、それらについての決定および変更（以下「各種法的手続き」という。）がなされ、乙が売買

代金の支払を完了した時、乙に移転する。

- 2 前項の定めにより、所有権が乙に移転した時に、本件土地建物の引渡しがあったものとし、又本件土地上にある工作物すべてについても同時に引渡しがあったものとする。

(所有権移転登記)

第6条 所有権移転登記に関する手続は、甲が行う。

- 2 乙は、登録免許税を負担しなければならない。
- 3 乙は、第5条第1項に記載の各種法的手続きが完了したとき、甲の指示する所有権移転登記に必要な書類を、甲に提出しなければならない。

(契約不適合責任)

第7条 甲は、民法第562条第1項本文、第563条第2項及び第565条の定めにかかわらず、本件土地建物の種類、品質（地中障害物、土壌汚染等を含む）、数量（末尾記載の地積等の記載を含む）その他が本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負わない。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、第5条第2項に定める引渡しの日から2年間は、この限りでない。

(使用禁止)

第8条 乙は、売買代金の支払を完了するまでは、本件土地建物を使用することができない。

(計画提案内容等の遵守)

第9条 乙は、第5条に基づき引渡しを受けた本件土地上において施設を建築するに際し、建築確認申請を行う前に、「事業計画書」及び「建築計画書」を甲（大阪市東住吉区長）に提出し、承認を得なければならない。この場合において「事業計画書」及び「建築計画書」は、東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発事業者募集プロポーザルにおいて、乙が提出した計画提案書類の内容及び、令和●年●月●日に甲及び乙の間で締結した「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発事業にかかる基本協定書」、（以下、「協定」という。）の記載事項を遵守したものでなければならない。ただし、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、やむを得ず開発事業者募集プロポーザルにおいて提案した事業内容に変更が生じた場合で、その変更内容について書面により甲（大阪市東住吉区長）の事前承認を得た場合はこの限りではない。なお、この場合における「事業計画書」及び「建築計画書」は、甲の事前承認を受けた内容を遵守したものでなければならない。

- 2 乙は、本件土地上における施設の建築に際し、前項により甲（大阪市東住吉区長）の承認を得た「事業計画書」及び「建築計画書」を遵守しなければならない。ただし、建築確

認申請時及び建築確認申請後、開発工事着手時以降において、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整によりやむを得ず「事業計画書」及び「建築計画書」の変更が生じた場合で、変更内容について遅滞なく書面により甲（大阪市東住吉区長）に届出・承認を得た場合はこの限りではなく、承認された内容を遵守しなければならない。

- 3 乙は前項に定める「事業計画書」及び「建築計画書」を遵守し、本件土地建物を引き渡した後2年以内に、矢田5丁目156番6上の建物以外の建物及び工作物すべての解体撤去を完了し、工事完了後は2週間以内に書面をもって甲（大阪市東住吉区長）に工事の完了を報告しなければならない。また、本件土地建物を引き渡した後3年以内に公共施設の整備等の建設工事に着手し、●年以内に「事業計画書」及び「建築計画書」に基づくすべての工事を完了しなければならない。ただし、天災等のやむを得ない理由により、解体撤去の完了、工事着手または工事完了が延期される場合で、その旨について書面により甲（大阪市東住吉区長）の事前承認を得る場合はこの限りではなく、承認された期限を遵守しなければならない。
- 4 乙は、第1項に定める協定を、遵守しなければならない。

（指定用途）

第10条 乙は、本契約締結の日から10年を経過する日までの期間（以下「指定期間」という。）、本件土地建物を前条第1項に定める「事業計画書」及び「建築計画書」以外の用に供してはならない。ただし、暫定的な利用を行う場合で、書面により甲（大阪市東住吉区長）の事前承認を得る場合はこの限りではない。

- 2 乙は、指定期間、本件土地建物を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）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及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。
- 3 乙は、本件土地建物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「暴対法」という。）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。
- 4 乙は、本件土地建物を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。

（実地調査等）

第11条 甲は、第9条、第10条及び第13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、又は乙に対し所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

(契約解除)

第12条 甲は、乙が本契約に定める条項に違反したときは、本契約を解除することができる。

2 事業実施にむけて必要となる各種手続きが、別表に記載の日程までに完了しないことが明らかになった時点で、甲はすみやかに乙に通知し、甲及び乙は誠意をもって協議し進めるものとする。しかし、それでもなお合意に至らなかった場合に、乙の責めにより所要の手続きが完了しなかった場合を除き、乙は本契約を解除できることとする。これにより解除するときは、乙の請求により、第3条第1項に定める契約保証金を乙に還付する。

別表

所要の手續	乙の本契約解除が可能となる条件
都市計画公園 (都市計画公園3・3・19 矢田教育 の森公園)の変更	ア. 左記の変更に伴って必要となる、乙が作成する資料や書類について、甲に提出し、承認を受けた日から起算して1年 イ. 土地区画整理事業にかかり、乙が計画提案した公共施設等の整備計画について、公共施設管理者等の協議を踏まえた確定の通知を甲に書面で提出した日(通知提出以降に協議内容の変更が必要となったとき、乙は甲に対して改めて通知を提出するものとし、この場合においては再提出の日)から起算して1年 上記ア. およびイ. のいずれか後に到来する日までに完了しない場合
地区計画の決定 および用途地域の変更 (東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発事業者募集プロポーザルにおいて提案した事業内容が、地区計画の決定及び用途地域の変更を前提とした提案となっている場合に限る)	左記の変更に伴って必要となる乙が作成する資料や書類について、甲に提出し、承認を受けた日から起算して1年以内に完了しない場合

3 甲は、第1項に定めるもののほか、大阪市暴力団排除条例(平成23年大阪市条例第10号。以下「暴力団排除条例」という。)第8条第1項第6号に基づき、乙が暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、この契約を直ちに解除する。

(転売制限等)

第13条 乙は、第9条第1項に定める「事業計画書」及び「建築計画書」に基づく住宅の分譲を除き、本件土地建物の所有権を第三者に移転し、又は権利（抵当権を除く。）を設定してはならない。ただし、書面による甲（大阪市東住吉区長）の事前の承認を得た場合はこの限りではない。なお、その場合において乙は、当転売制限並びに第9条から第11条及び第14条から第15条に定める義務の履行を第三者に書面により承継させ、第三者に対して履行させなければならない。

2 前項に定める義務を課す期間は第10条第1項に定める指定期間とする。

3 乙は、本件土地建物の所有権を前条第3項に該当する者に移転し、又は権利を設定してはならない。

(違約金)

第14条 乙は、第9条、第10条及び第13条に定める義務に違反したときは、それぞれ第2条に定める売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）、また第11条に定める義務に違反したときは第2条に定める売買代金の100分の10に相当する金額（円未満切捨て）を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

2 第12条第3項の定めにより契約が解除された場合においては、乙は、第2条に定める売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

3 前2項が重複した場合、違約金は第2条に定める売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）とする。

4 前3項に定める違約金は、損害賠償の予定とは解釈しない。

(買戻特約及び特約の登記)

第15条 甲は、乙又は第13条第1項ただし書きに定める第三者が第9条、第10条及び第13条の定め違反した場合には、本件土地建物の買戻しをすることができるものとする。

2 前項に定める買戻しをできる期間は、第10条第1項に定める指定期間とする。

3 甲は、前2項の定めに基づく買戻特約の登記手続きを行う。乙は、これに同意するものとし、当該登記に必要な承諾書を甲に提出しなければならない。

4 甲は、本契約に定める乙の義務が履行されている場合で、甲が特にやむを得ないと認めるときは、乙の申出により前項の登記を抹消する。

5 買戻権の抹消登記に要する費用は、当該抹消登記時点における本件土地建物の所有者の負担とする。

(買戻権の行使)

第16条 甲は、前条に定める買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。

- (1) 買戻代金は、本件土地建物の売買に伴い乙が支払った売買代金より、第 14 条に定める違約金を差し引いた額とする。ただし、当該代金には利息を付さないものとする。
- (2) 乙が本契約締結のために支出した費用及び本件土地建物に投じた必要費（建物解体撤去費等を含む）、有益費等の費用並びに本件土地建物にかかる公租公課は、これを甲に請求しない。
- (3) 甲に損害があるときは、甲は乙に対しその賠償を請求することができる。
- (4) 乙に損害があっても、乙は甲に対しその賠償を請求することができない。

#### (損害賠償)

第 17 条 第 12 条の定めにより本契約を解除した場合において、甲に損害があるときは、甲は乙に対しその賠償を請求することができる。なお、乙に損害があっても、乙は甲に対しその賠償を請求することができない。

#### (原状回復義務)

第 18 条 乙は、甲が第 16 条の定めにより買戻権を行使したとき又は第 12 条の定めにより本契約を解除したときは、甲の指示する期日までに、乙の負担において本件土地建物を原状に回復し、本件土地建物受領後に生じた果実と合わせて、甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地建物を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、この限りではない。

- 2 乙が前項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は原状回復にかかる費用を乙に請求することができる。
- 3 乙は、第 1 項の定めにより本件土地建物を甲に返還するときは、甲の指示する期日までに、甲の指示する本件土地建物の所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

#### (返還金)

第 19 条 甲が、第 12 条の定めにより本契約を解除した場合、甲と乙は、互いに有する金銭債権を対当額について相殺し、差額がある場合はその差額について返還し、又は請求する。甲が乙に対して相殺の意思表示を行う場合、甲は、相殺の順序を指定することができる。

- 2 甲は、前項の定めにより乙に対する返還金があるときは、これに利息を付さない。

#### (費用等の請求権の放棄)

第 20 条 乙は、甲が第 12 条の定めにより本契約を解除した場合において、乙が本契約締結のために支出した費用及び本件土地建物に投じた必要費（建物解体撤去費等を含む）、有益費等の費用並びに本件土地建物に係る公租公課は、これを甲に請求しない。

(越境の処理)

第 21 条 乙は、本件土地に係る越境物の処理について、甲に対して関与を求めず、いかなる請求も行うことができない。

(費用負担)

第 22 条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第 23 条 この契約書に定めのない事項については、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、同施行令（昭和 22 年政令第 16 号）及び大阪市契約規則（昭和 39 年大阪市規則第 18 号）等を含めた不動産取引に関連する諸法令に従うものとし、その他は甲乙協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第 24 条 本契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

(仮契約)

第 25 条 この契約は、仮契約であって、大阪市財産条例（昭和 39 年大阪市条例第 8 号）第 2 条に基づく議会の議決があったときは、本契約を締結するものとする。

2 前項の本契約締結においては、この契約書をもって本契約の契約書とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

仮契約日 令和 年 月 日  
本契約日 令和 年 月 日

甲 大 阪 市  
契約担当者 大阪市契約管財局長 河村 浩一 印

乙 住 所  
氏 名 (事業予定者) 印

(売買土地の表示)

所在地番	地目	地積 (※)
大阪市東住吉区矢田五丁目6番1	宅地	1,139.72 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目10番1	宅地	178.88 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目11番1	宅地	2,219.52 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目13番9	宅地	2,052.99 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目20番1	宅地	1,787.94 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目20番4	宅地	23.29 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目20番5	宅地	142.00 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目20番6	宅地	49.34 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目20番7	宅地	1.80 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目88番4	宅地	11,937.18 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目88番10	雑種地	1,502.90 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目88番21	宅地	455.16 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目88番31	宅地	5,856.22 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目88番32	雑種地	1,781.29 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目156番6	宅地	5,580.79 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目171番1	宅地	609.45 m <sup>2</sup>
	合計	35,318.47 m <sup>2</sup>

※実測地積



(売買建物の表示)

所在	家屋番号	種類	構造	床面積
大阪市東住吉区矢田五丁目20番1、20番4、20番6地上	未登記	会館等	鉄筋コンクリート造地下1階付地上2階建	973.06 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目13番9、20番5、20番7地上	未登記	会館等	鉄筋コンクリート造地上3階建	2,779.61 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目6番1、10番1、11番1地上	未登記	会館等	鉄筋コンクリート造地上4階建	4,244.65 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目88番4地上	未登記	会館・格技場	鉄筋コンクリート造地上2階建	1,666.61 m <sup>2</sup>
		体育館	鉄筋コンクリート造平家建	500.53 m <sup>2</sup>
		倉庫	軽量鉄骨造平家建	46.86 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目88番4地上	未登記	共同住宅	鉄骨鉄筋コンクリート造地上11階建	9,463.91 m <sup>2</sup>
大阪市東住吉区矢田五丁目156番6地上	165番	会館・駐車場	鉄骨鉄筋コンクリート造ガラス板ぶき・陸屋根地下1階付5階建	13,407.06 m <sup>2</sup>