

## 転売承認の考え方について

本件にかかる転売の制限については、土地建物売買契約書において次のとおり定めています。

(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。

傍線部の但し書きに規定する「書面による甲（大阪市東住吉区長）の事前の承認」については、次の 2 点の条件を満たすことが書面により確認できた場合に、その可否について判断を行うこととします。

- ① 計画提案内容の継続的な履行が担保されていることが確認できること
- ② 契約上の義務の履行を承継させ、履行させる体制が確認できること

例えば、計画提案内容の実施に係る契約等（テナント契約等）が転売制限期間以上の期間にわたって締結されており、当該契約が転売先の第三者に承継されることが確認できる場合であって、転売先の第三者において本契約に規定する義務を履行する意思及び体制を有することが確認できる場合などは、上記に該当します。