

土地売買契約書（案）

【平野区長吉長原東2丁目442番7外】

※各条項の内容については、物件により変更される可能性があります。

収 入
印 紙
円

土地売買契約書（案）

大阪市（以下「甲」という。）と長原駅前地区土地区画整理事業同意施行者大阪市（以下「乙」という。）及び（**落札者**）（以下「丙」という。）とは、次の条項により土地の売買契約を締結する。

（売買土地）

第1条 甲及び乙は、末尾記載の土地（以下「本件土地」という。）を、現状有姿のまま丙に売り渡し、丙は、本件土地の所在及び地積等を確認して甲及び乙から買い受ける。

（売買代金）

第2条 売買代金総額は、金（**価格提案書に記載の金額**）円（うち、a用地の保留地以外の部分は金〇〇〇円、a用地の保留地部分は金〇〇〇円、b用地は金〇〇〇円）とする。

2 売買代金総額のうち、甲の受領する売買代金は、金〇〇〇円とし、乙の受領する売買代金は、金〇〇〇円とする。

（契約保証金）

第3条 丙は、本契約締結と同時に契約保証金として、金 **【売買代金総額の1割以上の金額（申込保証金を充当）】** 円を、甲を代表として支払わなければならない。

2 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。

3 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。

4 甲は、丙が次条第1項に定める義務を履行したときは、丙の請求により第1項に定める契約保証金を丙に還付する。ただし、甲は、第1項に定める契約保証金を売買代金の一部として充当することができる。

5 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 丙は、令和 年 月 日までに、甲の発行する納入通知書により売買代金総額を甲に支払わなければならない。

2 甲及び乙は、丙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及び乙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 本件土地のうち保留地を除く物件の所有権は、丙が売買代金総額の支払を完了した時、丙に移転する。保留地の所有権については、換地処分
の公告の日の翌日に乙が取得し、その後、丙に移転する。

2 本件土地のうち保留地については、所有権移転前であっても、丙が売買代金総額の支払を完了した時、使用又は収益を開始することが可能となり、その時点から管理の責を負う。

3 第1項及び前項の定めにより、保留地を除く物件について所有権が移転し、保留地について使用又は収益を開始することが可能となった時点（すなわち丙が売買代金総額の支払を完了した時）で、本件土地の引渡しがあったものとし、また、本件土地上にある本市所有の工作物及び地下構造物の全てについても同時に引渡しがあったものとする。

4 第3項の規定により引渡しがあった土地区画整理事業区域内の土地に対して賦課される固定資産税、都市計画税等の公租公課については、地方税法第343条第6項及び大阪州市税条例第73条第7項の規定により仮換地に対応する従前地の納税義務者（保留地については保留地譲受権利者）を所有者とみなして課税される。

5 本件土地のうち保留地に対して賦課される固定資産税、都市計画税等の公租公課の負担については、第2項に規定する使用又は収益を開始することが可能となった翌年から発生する。

6 乙は、丙が公租公課を負担するために必要な資料を丙に提供しなければならない。

(所有権移転登記)

第6条 本件土地のうち、保留地を除く物件の所有権移転登記に関する手続は、甲が行う。

2 本件土地のうち保留地の所有権移転登記に関する手続は、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伴う登記の完了後において乙が行う。

3 丙は、前2項の手続において賦課される登録免許税を負担しなければならない。

4 丙は、本契約締結と同時に、甲の指示する土地の所有権移転登記に必要な書類を、甲又は乙に提出しなければならない。

(保留地権利台帳)

第7条 本件土地のうち保留地について、乙は前条第2項の登記が完了するまでの間、丙を保留地譲受権利者として、乙が保有する「保留地権利台帳」に記載しなければならない。

(契約不適合責任)

第8条 甲及び乙は、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、本件土地の種類、品質（地中障害物、土壤汚染等を含む）、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、丙が消費者契約法（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3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9条 丙は、売買代金総額の支払を完了するまでは、本件土地を使用することができない。

(計画提案内容等の遵守)

第10条 丙は、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（大阪市平野区長）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、もと長吉長原東第3住宅用地（長原駅前用地）における開発条件付き市有地売却に関する開発事業者募集プロポーザル（以下「本件プロポーザル」という。）において、丙が提出した計画提案書類の内容及び第22条に基づき締結した「長原駅前地区土地区画整理事業の施行に伴う自転車歩行者専用道路・広場の整備工事及び維持管理並びに財産の帰属に関する協定書」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、やむを得ず本件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（大阪市平野区長）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 丙は、本件土地上において施設を建築するに際し、前項により甲（大阪市平野区長）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（工事完了後の事業実施以降も含む）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（大阪市平野区長）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 丙は前項に定める「事業計画書」及び「建築計画書」を遵守し、第5条第3項に定める引き渡しの日から2年以内に建設工事に着手し、5年以内に全ての工事を完了させ、工事完了後は2週間以内に書面をもって甲（大阪市平野区長）に工事の完了を報告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、工事着手又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（大阪市平野区長）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 丙は、第22条に定める「長原駅前地区土地区画整理事業の施行に伴う自転車歩行者専用道路・広場の整備工事及び維持管理並びに財産の帰属に関する協定書」を遵守しなければならない。

(禁止用途)

第11条 丙は、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（大阪市平野区長）の事前承認を得る場合はこの限りではない。

- 2 丙は、指定期間、本件土地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 丙は、本件土地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。）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 丙は、本件土地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12条 甲及び乙は、第10条、第11条及び第14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、又は丙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、丙は調査を拒み、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13条 甲及び乙は、丙が本契約に違反したときは、本契約を解除することができる。

2 甲及び乙は、前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、丙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、この契約を解除する。

3 甲及び乙は、本契約締結以降、丙が本件プロポーザルにおいて不正な行為を行ったこと又は本件プロポーザルの応募資格がないことが判明したときは、この契約を解除することができる。

4 前3項の解除権の行使は、甲及び乙が共同して行使するものとする。

（転売制限等）

第14条 丙は、第10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（大阪市平野区長）の事前の承認を得た場合はこの限りではない。

なお、その場合において丙は、当転売制限並びに第10条から第12条、第15条から第16条及び第25条から第26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、指定期間とする。

3 丙は、本件土地の所有権を前条第2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15条 丙は、第10条、第11条及び第14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総額の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）、また第12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総額の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13条第2項の定めにより契約が解除された場合においては、丙は、第2条に定める売買代金総額の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総額の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16条 甲及び乙は、丙又は第14条第1項ただし書きに定める第三者が第10条、第11条及び第14条の定め違反した場合には、本件土地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、指定期間とする。
- 3 丙は、前項の定めに基づく買戻特約の登記をする場合には、これに同意するものとし、当該登記に必要な承諾書を甲及び乙に提出しなければならない。
- 4 次の各号に該当する場合は、甲及び乙は、前項の登記を抹消することができる。
 - （1）丙が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第1条に規定する建物を建設し、不動産登記法（平成16年法律第123号）第44条第1項第9号に規定する敷地権たる旨の登記をするとき
 - （2）分譲等に伴い分筆の必要が生じたとき
 - （3）甲（大阪市平野区長）及び乙がやむを得ない事由があると認めるとき
- 5 前項の登記を抹消するためには、丙は甲及び乙に対し事前に書面で申し出る必要がある。
- 6 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の所有者の負担とする。

（買戻権の行使）

第17条 甲及び乙が、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、本件土地の売買に伴い丙が支払った売買代金総額より、第15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) 丙が本契約締結のために支出した費用及び本件土地に投じた必要費、有益費等の費用並びに本件土地にかかる公租公課は、これを甲及び乙に請求しない。
 - (3) 甲及び乙に損害があるときは、甲及び乙は、丙に対しその賠償を請求することができる。
 - (4) 丙に損害があっても、丙は、甲及び乙に対しその賠償を請求することができない。
- 2 買戻権の行使は、甲及び乙が共同して行使するものとする。

(損害賠償)

第18条 第13条の定めにより本契約を解除した場合において、甲及び乙に損害があるときは、甲及び乙は、丙に対しその賠償を請求することができる。なお、丙に損害があっても、丙は、甲及び乙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19条 丙は、甲及び乙が第17条の定めにより買戻権を行使したとき又は第13条の定めにより本契約を解除したときは、甲及び乙の指示する期日までに、丙の負担において本件土地を原状に回復し、本件土地受領後に生じた果実とあわせて、甲、乙及び丙の立会のもとに甲及び乙に返還しなければならない。ただし、甲及び乙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るときは、この限りではない。

2 丙が前項の義務を怠り又は履行しないときは、甲及び乙は原状回復にかかる費用を丙に請求することができる。

3 丙は、第1項の定めにより本件土地を甲及び乙に返還するときは、甲及び乙の指示する期日までに、甲及び乙の指示する本件土地の所有権移転登記に必要な書類を甲又は乙に提出しなければならない。

(返還金)

第20条 甲及び乙が、第13条の定めにより本契約を解除した場合、甲及び乙と丙は、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。甲及び乙が丙に対して相殺の意思表示を行う場合、甲及び乙は相殺の順序を指定することができる。

2 甲及び乙は、前項の定めにより丙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21条 丙は、甲及び乙が第13条の定めにより本契約を解除した場合において、丙が本契約締結のために支出した費用及び本件土地に投じた必要費、有益費等の費用並びに本件土地に係る公租公課は、これを甲及び乙に請求しない。

(整備工事及び維持管理並びに財産の帰属に関する協定書等の締結)

第22条 甲及び丙は、本契約締結後すみやかに、「長原駅前地区土地区画整理事業の施行に伴う自転車歩行者専用道路・広場の整備工事及び維持管理並びに財産の帰属に関する協定書」を締結するものとする。

(越境の処理)

第23条 丙は、本件土地に係る越境物の処理について、甲及び乙に対して関与を求めず、いかなる請求も行ふことができない。

(費用負担)

第24条 本契約の締結に要する費用は、丙の負担とする。

(清算金)

第25条 土地区画整理法第110条に規定する清算金の徴収又は交付の権利義務は、甲に帰属するものとする。

(土地区画整理事業への同意)

第26条 本契約の締結をもって、土地区画整理法第3条及び第8条の規定に基づく同意を承継したものとする。

(疑義の決定)

第27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、乙及び丙が協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第28条 本契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲及び乙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29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3通を作成し、甲、乙及び丙が記名押印のうえ、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 宮本 浩之

乙 長原駅前地区土地区画整理事業 同意施行者 大阪市

契約担当者 都市整備局長 上村 洋

丙 住 所

氏 名

(落札者)

印

(売買土地の表示)

○ a 用地

仮換地		従前地			
所在	地積	所在地番	地番	地目	地積
街区番号1 符号1	5.65㎡	大阪市平野区 長吉長原東二丁目	444番4	宅地	1.49㎡ (実測)
			444番5	宅地	1.48㎡ (公簿)
			444番7	宅地	7.00㎡
街区番号1 符号2	391.51㎡	大阪市平野区 長吉長原東二丁目	444番7	宅地	7.32㎡
			442番13	宅地	359.75㎡
			444番9	宅地	20.93㎡
			444番11	宅地	19.75㎡
街区番号1 符号3	396.62㎡	大阪市平野区 長吉長原東二丁目	444番13	宅地	2.98㎡
			442番12	宅地	422.17㎡
街区番号1 符号4-1	8,504.16㎡	大阪市平野区 長吉長原東二丁目	442番7	宅地	280.19㎡
			442番9	宅地	9,655.12㎡
街区番号1 符号8	11.74㎡	大阪市平野区 長吉長原東二丁目	444番10	宅地	11.74㎡
街区番号1 符号10	23.19㎡	大阪市平野区 長吉長原東二丁目	444番8	宅地	11.14㎡
			444番12	宅地	12.05㎡
保留地					
街区番号1 符号4-2	567.41㎡	-	-	-	-

○ b 用地

所在地番	地目	地積
大阪市平野区長吉長原東二丁目442番17	宅地	11,599.60㎡