

土地売買契約書（案）

【④平野区瓜破西三丁目512番6】

収 入
印 紙
円

土地売買契約書（即納Ⅱ）（案）

大阪市（以下「甲」という。）と（買受申込者）（以下「乙」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、現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、本件土地の所在及び地積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（売払価格）円とする。

（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(売払申込保証金を充当)**】円を甲に支払わなければならない。

- 前項の契約保証金は、売払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、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 本件土地の所有権は、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、本件土地の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、本契約締結と同時に、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、本件土地を使用することができない。

(指定用途等)

第9条 甲は、乙が住宅用途の開発を行う場合は、本件土地について次の各号に定めるところにより、乙に条件を付す。

(1) 住戸専用面積は、共同住宅の場合は55㎡以上とし、タウンハウス若しくは戸建住宅の場合は75㎡以上としなければならない。

(2) タウンハウスで土地・建物登記を住戸ごとに行う所有形態とする場合は、各戸の敷地面積を80㎡以上とするとともに、各住戸の敷地ごとに建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）の接道要件を遵守した計画としなければならない。戸建住宅の場合は、各戸の敷地面積を80㎡以上としなければならない。

なお、全ての区画は80㎡以上を原則とするが、敷地の配置計画上やむ

を得ず、敷地面積を80㎡未満とする場合は、1区画のみ下限を70㎡以上とすることができる。

- (3) 各道路に面して、中高木、低木及び花木等が適切に配置されている植栽計画とし、まちなみに配慮した緑化を行わなければならない。

タウンハウス若しくは戸建住宅の場合は、建物の外壁は道路から1m以上セットバックし、その部分に適切に植栽するとともに、敷地面積の3%以上を緑化し、まちなみに配慮した緑化を行わなければならない。なお、緑化面積は樹木、植栽柵等の水平投影面積とする。

- (4) 「日本住宅性能表示基準による設計及び建設住宅性能評価」を受け、住宅性能評価書の交付を受けなければならない。

- (5) 住宅金融支援機構「フラット35」の技術基準（「証券化支援住宅技術基準」）に適合した住宅を建設し、適合証明書の交付を受けなければならない。ただし、賃貸住宅を建設する場合を除く。

2 乙は、住宅用途の開発を行う場合、前項各号に掲げる条件を満たした建築計画を遵守し、本契約締結後2年を経過する日までに建築物の開発工事に着手し、本契約締結の日から5年を経過する日までの期間（以下「指定期間」という。）内に全ての工事を完了（建基法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定による検査済証の交付を受けることをいう。）し、指定用途等に供さなければならない。

3 乙は、本件土地の住宅用途の開発に際し、建築確認申請を行う前に、第1項各号に定める条件を遵守した「建築計画書」を甲（大阪市都市整備局長）に提出し、承認を得なければならない。

4 乙は、前項に定める「建築計画書」を遵守しなければならない。

5 乙は、本件土地において住宅用途以外の開発を行う場合には、甲（大阪市都市整備局長）が本件土地について、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用し、良質な中堅層向け都市型住宅の供給や周辺環境に調和した良好な住宅地の形成、生活利便施設の導入など、周辺地域のまちづくりに貢献する幅広い活用を図っていく方針であることを踏まえ、建築確認申請等を行う前に、「土地利用計画書」を甲（大阪市都市整備局長）に提出しなければならない。

なお、「土地利用計画書」を提出した後、住宅用途の開発へ変更する場

合は、第1項から第4項の定めによるものとする。

また、住宅用途以外の開発を行う場合で、「土地利用計画書」を提出した後に変更があるときは、あらためて変更した「土地利用計画書」を甲（大阪市都市整備局長）に提出しなければならない。

6 乙は、前項の開発を行う場合、本契約締結後2年を経過する日までに開発に着手し、指定期間内に全ての開発を完了（建基法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定による検査済証の交付を受けることをいう。）しなければならない。

7 甲は、乙が本件土地と隣接地を一体的に開発する場合は、本件土地について次の各号の定めるところにより、乙に条件を付す。

(1) 本件土地内に戸建住宅またはタウンハウスの住戸専用部分の一部または全部がある場合、当該住戸及び当該住戸の敷地については、第1項から第4項の定めによるものとする。

(2) 本件土地を戸建住宅またはタウンハウスの敷地の一部として使用し、本件土地上に住戸専用部分がない場合、当該住戸の敷地については、第1項(2)、(3)、第2項、第3項及び第4項の定めによるものとする。この場合、第2項の「前項各号に掲げる条件」は、「前項(2)及び(3)に掲げる条件」と、第3項の「第1項各号に定める条件」は、「第1項(2)及び(3)に定める条件」と、それぞれ読み替える。

(3) 本件土地内に共同住宅の住戸専用部分の一部または全部がある場合、第1項から第4項の定めによるものとする。ただし、第1項(1)、(4)、(5)に掲げる条件は、当該共同住宅のうち、本件土地内に住戸専用部分がある住戸に限り付すものとする。

(4) 本項(1)から(3)のいずれにも該当しない場合、第5項及び第6項の定めによるものとする。

(禁止用途)

第10条 乙は、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。

2 乙は、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。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。

3 乙は、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、乙が本契約に違反したときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、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、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、住宅用途の開発を行う場合、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（抵当権は除く。）を設定してはならない。ただし、第9条第3項に定める「建築計画書」を甲（大阪市都市整備局長）に提出し承認を得たのち、当転売制限並びに第9条から第11条、第14条及び第15条に定める義務の履行を第三者に書面により承継し、当該第三者に対して義務の履行をさせる場合で、書面による甲（大阪市都市整備局長）の事前の承認を得たときはこの限りでない。

2 乙は、住宅用途以外の開発を行う場合、当転売制限並びに第9条から第11条、第14条及び第15条に定める義務の履行を第三者に書面により承継し、当該第三者に対して義務の履行をさせる場合で、書面による甲（大阪市都市整備局長）の事前の承認を得たときに限り、本件土地の所有権を第三者に移転し、又は権利（抵当権は除く。）を設定することができる。

3 第1項及び第2項に定める義務を課す期間は、指定期間とする。

4 乙は、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14条 乙は、第9条、第10条及び前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2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項及び第2項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 甲は、前2項の定めに基づく買戻特約の登記をする。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（大阪市都市整備局長）は、次の各号のいずれかに該当する場合において、第9条に定める乙の義務が履行されると認めるときは、乙の申出により前項の登記を抹消する。

(1) 乙が本件土地上に建築する建物に関し、建基法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定による検査済証の交付が行われている場合

(2) 乙が本件土地上に建築する建物に関し、建基法第7条の3第5項又は第7条の4第3項の規定による中間検査合格証の交付が行われ、かつ、事業に関する広告が行われている場合

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

の所有者の負担とする。

(買戻権の行使)

第16条 甲が、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を原状に回復し、本件土地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、甲が本件土地を原状に回復させることが適当でないとき認めるときは、この限りでない。

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。

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。

令和 年 月 日

甲 大 阪 市
契約担当者 大阪市契約管財局長 (局長名)

乙 住 所

氏 名 (買受申込者) 印

(売買土地の表示)

| 所 在 | 地 番 | 地 目 | 地 積 |
|-----------|-------|-----|-----------|
| 平野区瓜破西三丁目 | 512番6 | 宅地 | 3,451.70㎡ |