収入印紙
円

区分所有建物売買契約書（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、次の条項により区分所有建物の売買契約を締結する。

（売買物件）

第１条　甲は、末尾記載の区分所有建物（以下「本物件」という。）を、現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、本物件の所在及び面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（ 予定価格と消費税及び地方消費税）円とする。

（うち、土地代金は金（ 予定価格に0.69を乗じた額）　円、建物代金は金（予定価格に0.31を乗じた額）　円、消費税及び地方消費税相当額は金（建物代金に0.10を乗じた額）　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(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。

２　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。

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、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。

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　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。

２　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　本物件の所有権は、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、本物件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、本物件の種類、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、本物件を使用することができない。

（物件の区分所有に付随する権利義務ならびに規約）

第９条　乙は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）により、本物件の専有部分を区分所有し、共用部分及び共用施設並びにこれらに付随する土地の使用管理等について、他の区分所有者と共同して権利を行使し、義務を負う。

２　乙は、前項による区分所有者相互の権利義務を調整し、建物等の維持管理を行うため、あべのシャルム管理規約に定める事柄を遵守しなければならない。

３　乙は、悪臭、騒音、振動、有害物質の排出による設備等の毀損行為、共用部分の不当な使用、その他建物の管理又は使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

（禁止用途）

第10条　乙は、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。）、本物件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、本物件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、本物件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、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、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、本物件の所有権を前条第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。

２　乙は、第三者に所有権を移転し、又は権利（抵当権を除く。）を設定す

る場合には、前項、第10条、第11条、第14条及び第15条の義務を書面により承継させ、当該第三者に対して当該義務を履行させなければならない。

（違約金）

第14条　乙は、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２項に定める第三者が第10条の定めに違反した場合には、本物件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　乙は、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に提出しなければならない。

４　甲は、乙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場合、又は分譲等に伴い分筆の必要が生じた場合には、本契約に定める義務が履行されている限りにおいて、前項の登記を抹消することに同意する。

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物件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、本物件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物件に投じた必要費、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物件を原状に回復し、本物件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、甲が物件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項の定めにより本物件を甲に返還するときは、甲の指示する期日までに、甲の指示する本物件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物件に係る公租公課は、これを甲に請求しない。

（費用負担）

第21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22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23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　　契約管財局長　　（局長名）

乙　　住　所

氏　名　　（買受申込者）　　印

（売買物件の表示）

建物	一棟の建物の表示					
	所　在	大阪市阿倍野区旭町三丁目58番地１				
	建物の名称	あべのシャルム				
	構　造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺14階建				
	専有部分の表示					
	家屋番号	旭町三丁目　58番１の402		建物の名称	402	
	種　類	居宅	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建	床面積（登記）	４階部分 72.38㎡

土地	敷地権の目的たる土地の表示			
	所　在	地　番	地　目	地　積
	大阪市阿倍野区旭町三丁目	58番１	宅地	4831.77㎡
	敷地権の表示			
	敷地権の種類	所有権		
	敷地権の割合	１億分の588322		

暴力団等の排除に関する特記仕様書

(1)　乙は、大阪市暴力団排除条例（平成 23 年大阪市条例第 10 号。以下「条例」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）に該当すると認められる者を保証人としてはならない。また、解体撤去工事、土壌汚染の浄化等の工事等の履行を義務付けているものについては、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者に、その工事等の履行の全部又は一部について請負等（一次以降の下請負、資材購入契約等を含む。以下同じ）をさせ、若しくは受託（一次以降の再受託を含む。以下同じ）をさせてはならない。

乙は、保証人又は工事等の請負等若しくは受託をさせた者（以下「請負人等」という。）が、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる場合は、速やかに保証人の変更をし、又は契約を解除しなければならない。

(2)　乙は、この契約の履行に当たり、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から条例第 9 条に規定する不当介入（以下「不当介入」という。）を受けたときは、速やかに、この契約に係る本市担当職員（以下「担当職員」という。）へ報告するとともに、警察への届出を行わなければならない。

また乙は、請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から不当介入を受けたときは、当該請負人等に対し、速やかに担当職員に報告するとともに警察への届出を行うよう、指導しなければならない。

(3)　乙及び請負人等が、正当な理由なく本市に対し前号に規定する報告をしなかったと認めるときは、条例第 12 条に基づく公表及び大阪市競争入札参加停止措置要綱による停止措置を行うことがある。

(4)　乙は、(2)に定める報告及び届出により、本市が行う調査並びに警察が行う捜査に協力しなければならない。

(5)　甲及び乙は、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者からの不当介入により(1)で定める工事等の適正な履行が阻害されるおそれがあるときは、双方協議の上、工事等の履行日程の調整、履行期間の延長、履行内容の変更その他の必要と認められる措置を講じることとする。