

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1）、（事業予定者2）、（事業予定者3）及び（事業予定者4）（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 売買代金総額は、金（価格提案書に記載の金額）円（うち、建物代金0円、区画①用地は〇〇円、区画②用地は〇〇円、区画③用地は〇〇円、区画④用地は〇〇円）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【売買代金総額の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。

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、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 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 本件土地建物の所有権は、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、本件土地建物の引渡しがあったものとし、又、末尾記載の土地（以下「本件土地」という。）上に存する工作物及び地下構造物の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 本件土地の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。

4 区画①を事業予定者1に、区画②を（事業予定者1及び）事業予定者2に、区画③を（事業

予定者 1 及び) 事業予定者 3 に、区画④を(事業予定者 1 及び) 事業予定者 4 に所有権移転登記する。(区画②の共有持ち分割合は、事業予定者 1 の持ち分は〇分の〇、事業予定者 2 の持ち分は〇分の〇とし、区画③の共有持ち分割合は、事業予定者 1 の持ち分は〇分の〇、事業予定者 3 の持ち分は〇分の〇とし、区画④の共有持ち分割合は、事業予定者 1 の持ち分は〇分の〇、事業予定者 4 の持ち分は〇分の〇とする。)

(契約不適合責任)

第 7 条 甲は、民法(明治 29 年法律第 89 号)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、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の開発に際し、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(大阪市都島区長)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、淀川連絡線跡地売却に関する開発事業者募集プロポーザルにおいて、乙が提案した事業内容(以下「提案内容」という。)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、やむを得ず提案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(大阪市都島区長)の事前承認を得た場合はこの限りではない。

2 前項ただし書の規定により提案内容に変更が生じた場合における「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。

3 乙は、本件土地の開発に際し、前項により甲(大阪市都島区長)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(大阪市都島区長)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。

4 乙は、前項に定める「事業計画書」及び「建築計画書」を遵守し、本物件を引渡し後、3 年以内に建設工事に着手しなければならない。また、本物件を引渡し後、8 年以内に全ての工事を完了させ、事業を開始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の完了が延期される場合で、その旨について書面により甲(大阪市都島区長)の事前承認を得る場合はこの限りではなく、承認された変更後の期限を遵守しなければならない。

(用途等の指定)

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に定める「事業計画書」及び「建築計画書」で定める用途以外の用途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（大阪市都島区長）の事前承認を得た場合はこの限りではない。

(禁止用途)

第 11 条 乙は、指定期間においては、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。

2 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。

3 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 12 条 甲は、第 9 条から第 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 13 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。

3 甲は、本契約締結以降、乙が淀川連絡線跡地売却に関する開発事業者募集プロポーザルにおいて不正な行為を行ったこと又は当該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。

(転売制限等)

第 14 条 乙は、第 9 条に定める「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（大阪市都島区長）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 条乃至第 12 条及び第 15 条から第 16 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 乙は、本件土地建物の所有権を前条第 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 乙は、第9条から第11条及び前条第1項並びに第3項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、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16条 甲は、乙又は第14条第1項ただし書きに定める第三者が第9条から第11条及び第14条に違反した場合には、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、指定期間とする。

3 甲は、本件土地について前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 次の各号に該当する場合は、甲は、前項の登記を抹消することができる。

(1) 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(大阪市都島区長)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、乙は甲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、本件土地建物の売買に伴い乙が支払った売買代金より、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) 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 19 条 乙は、甲が第 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 20 条 甲が、第 13 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 21 条 乙は、甲が第 13 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 22 条 乙は、本件土地建物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 23 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 24 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。

(管轄裁判所)

第 25 条 甲及び乙は、本契約に関する一切の訴訟の提起又は調停の申立てについては、大阪地方裁判所又は大阪簡易裁判所を第一審の専属的合意裁判所とすることに合意する。

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

乙 住 所

氏 名

乙 住 所

氏 名

乙 住 所

氏 名

(売買土地の表示)

所在地番		地目	地積
区画①	大阪市都島区都島南通1丁目463-7	雑種地	2,426.78 m ²
区画②	大阪市都島区都島南通2丁目363-3外	雑種地	4,948.05 m ²
区画③	大阪市都島区都島南通2丁目355-5外	雑種地	1,065.64 m ²
区画④	大阪市都島区都島南通2丁目355-9	雑種地	3,390.38 m ²

(売買建物の表示)

所在	家屋番号	構造	床面積
大阪市都島区都島南通2丁目363-3内	未登記	木造平屋建	3.75 m ²
大阪市都島区都島南通2丁目363-3内	未登記	鉄骨造平屋建	2.16 m ²