土 地 売 買 契 約 書

（案）

土地売買契約書（案）

大阪市（以下「甲」という。）と**（開発事業者）**（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、引渡し時点における現状有姿で乙に売り渡し、乙は、本件土地の所在及び地積等並びに本契約と本件土地に関する「夢洲第２期区域開発事業者募集実施要領」（以下「実施要領」という。）並びにその他夢洲第２期区域開発事業者募集時に公表した回答書及び守秘義務資料など一切の文書に記載された事項を確認して甲から買い受ける（位置及び形状については、物件調書のとおり）。

２　乙は、本契約締結後に地積及び形状に変動が生じても、甲に異議を述べることができない。

３　本件土地は、公有水面埋立法（大正10年法律第57号）に基づいて埋め立てられた埋立地であり、甲及び乙は、同法に基づき必要な手続きを行うものとする。

（売買代金）

第２条　売買代金は、金　**（実施要領の記載に基づき決定する価格）**　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100分の10以上の金額）**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、乙が第５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延滞損害金及び売買代金の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。

（停止条件）

第４条　公有水面埋立法第27条第１項に基づき所有権移転の許可を受けるため、甲及び乙は連名で申請を行う。

（代金の支払）

第５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。ただし、第７条第２項により所有権移転日が遅れる場合は、別途甲の指定する期日までに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、第３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。

（延滞損害金）

第６条　乙は、前条の納入期限までに売買代金全額を支払わないときは、大阪市財産条例（昭和39年大阪市条例第８号。以下「条例」という。）の規定により計算した延滞損害金を甲に支払う。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とし、１円未満の端数は切り捨てる。ただし、条例第11条第１項に定める割合が改正された場

合は、改正以降の期間については改正後の割合を適用する。なお、同項ただし書に該当する場合は、この限りでない。

（所有権の移転及び物件の引渡し）

第７条　本件土地の所有権は、令和●年●月●日に、買戻特約付きで乙に移転する。ただし、公益社団法人２０２５年日本国際博覧会協会から甲に対する本件土地の返還が遅延した場合等により引渡しが遅延した場合はこの限りでなく、その場合において、甲は責任を負わず、乙は損害賠償等の請求をすることができない。

２　第４条に定める許可を受けていない場合、予算の議決を得ていない場合及びその他甲がやむを得ないと認める事由が発生した場合においては、所有権は、令和●年●月●日ではなく、甲乙協議のうえ、別途覚書において定める日に買戻特約付きで移転するものとする。

３　第１項又は前項の定めにより、所有権が乙に移転したときに、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８条　所有権移転登記に関する手続は、甲が行う。

２　乙は、前項により甲が所有権移転登記を行うにあたって必要となる登録免許税及びその他諸費用を負担しなければならない。

３　乙は、別途甲が指定する期間内に、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９条　甲は、民法第562条第１項本文、第563条第２項並びに第565条の定めにかかわらず、本件土地の種類、品質（地中埋設物、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７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。

２　乙は、本件土地に地中埋設物が埋存されている可能性及び土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）施行規則に規定される特定有害物質の要件並びに大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成６年大阪府条例第６号）施行規則に規定される管理有害物質の要件を超える土壌の存在の可能性を承知の上、本契約を締結する。

３　前項に規定する地中埋設物及び土壌については、乙の責任と費用において処理を行う。

（地盤沈下）

第１０条　乙は、本件土地が公有水面埋立法に基づいて埋め立てられた埋立地であり、地盤沈下が予想されることを承知のうえ本契約を締結する。

２　本件土地の地盤沈下について、乙の責任及び負担により対応するものとし、甲は一切の責任を負わない。

３　乙は、甲及び大阪府との間で本契約と同日付けで締結する「大阪・夢洲地区の地盤沈下管理に関する覚書」を遵守しなければならない。

（液状化）

第１１条　乙は、本件土地が液状化の発生の可能性があることを承知のうえ本契約を締結する。

２　本件土地の液状化については、乙の責任及び負担により対応するものとし、甲は一切の責任を負わない。

３　乙は、本件土地の利用に際して本件土地の液状化に起因する危険に対応する必要がある場合は、必要となる液状化対策を適切に行うものとする。

（関係法令の遵守等）

第１２条　乙は、施設の配置、建設及び使用にあたって、建築基準法、公害防止関係法令、その他関係法令等及

び甲が特に指示する事項を遵守するとともに、甲が施行する大阪港の事業の推進に協力しなければならない。

２　乙は、事業運営について、近接の事業者等に配慮し、地域との円滑な関係が確保できるよう調整しなければならない。

（使用禁止）

第１３条　乙は、第７条第１項又は第７条第２項の定めにより、所有権が乙に移転するまでは、本件土地を使用することができない。ただし、事前に、甲が書面をもって認める場合は、この限りではない。

（用途の制限等）

第１４条　乙は、特定複合観光施設区域整備法（平成30年法律第80号。以下「ＩＲ整備法」という。）第９条第11項に基づき令和５年４月14日に国土交通大臣の認定を受けた「大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画」（その後の変更及び更新を含むものとし、以下「本件区域整備計画」という。）の有効期間中（ただし、本件区域整備計画の有効期間が第１９条第１項に定める指定期間内に失効した場合は指定期間中）、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（広告宣伝を含む。）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）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、本件区域整備計画の有効期間中、本件土地を当せん金付証票法（昭和23年法律第144号）に基づく当せん金付証票並びにスポーツ振興投票の実施等に関する法律（平成10年法律第63号）に基づくスポーツ振興投票券の発売その他これらに類する業務及びこれらの業務の利便を図るための用に供してはならない。

４　乙は、本件土地を住宅等（共同住宅、寄宿舎又は下宿を含む。以下同じ。）の用に供してはならない。ただし、国際観光拠点にふさわしい短期的な滞在を目的とした施設及び乙が従業員（開発事業者が行う事業の一部を請負及び委託等により実施する者の従業員を含む。）のために設置する専用住宅等はこの限りではない。

５　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。

６　乙は、別途甲、乙及び大阪府とで令和●年●月●日付けで締結した「夢洲第２期区域開発事業にかかる基本協定」（以下「基本協定」という。）及び基本協定に基づき甲及び大阪府の承諾を得た「事業計画書」を遵守しなければならない。

７　乙は、第７条第３項に定める引渡しの日から３年以内に事業を実施するために必要な工事に着工しなければならない。ただし、工事の着工までに必要な法令上の手続きに３年以上要する場合等、やむを得ない事由があり、かつ事前に甲の書面による承認を得た場合にあってはこの限りでない。

８　乙は、物件調書「明細図」に示す貸付予定地を甲が指定する条件により借り受けなければならない。ただし、甲が認める場合はこの限りではない。

（公害防止）

第１５条　乙は、本件土地の使用にあたって、ばい煙、粉じん、騒音、振動、廃液、臭気等による公害を防止するため、適切かつ十分な措置を講じるとともに、本件土地の引渡し後に発生した公害については、すべて乙の責任と負担において解決しなければならない。

２　前項に定める公害防止の措置について、甲が必要と認めるときは、乙は、甲の指示する措置を講じなければならない。

（緑化義務）

第１６条　乙は、本件土地の引渡し後、本件土地の緑化に努めなければならない。

２　乙は、第１４条第６項に定める「事業計画書」に基づいて、乙の負担により緑化を実施しなければならない。

（実地調査等）

第１７条　甲は、本契約に定める義務の履行状況及び遵守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１８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、本契約を直ちに解除する。

３　甲は、基本協定が解除されたときは、本契約を解除することができる。

（転売制限等）

第１９条　乙は、本契約締結の日から10年を経過するまでの期間（以下「指定期間」という。）、本件土地について第三者に対し、所有権を移転し、又は地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利（抵当権を除く。）を設定してはならない。ただし、やむを得ない事由があり、かつ事前に甲の書面による承認を得た場合にあってはこの限りではない。

２　乙は、本件土地の所有権を暴力団排除条例第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る者に移転し、又は権利を設定してはならない。

３　乙は、本件土地について第三者に対し、所有権を移転し、又は地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利（抵当権を除く。）を設定する場合には、当該第三者に対し、基本協定並びに本条、第１０条第３項、第１４条、第１５条、第１６条、第１７条、第２０条及び第２１条に定める乙の義務（以下「承継義務」という。）を書面により承継させ、当該第三者をしてこれを履行させなければならない。

４　前項の承継にあたっては、乙は、当該第三者に対し、承継義務を遵守し履行する旨の甲宛ての誓約書の提出を求め、あらかじめ甲に提出しなければならない。

（違約金）

第２０条　乙は、第１０条第３項、第１４条又は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１７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１８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２１条　甲は、乙又は第１９条第３項に定める第三者が第１４条、第１５条又は第１９条の定めに違反した場合又は基本協定が解除された場合は、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、第１９条第１項に定める指定期間とする。

３　甲は、第８条に定める所有権移転登記と同時に、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、当該登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。
４　甲は、第２項の買戻しをできる期間中であっても、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、乙と協議のうえ、前項の登記を抹消することができる。
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件土地の所有者の負担とする。

（買戻権の行使）
第２２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。
⑴ 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（ただし、第２０条に定める違約金支払義務がある場合は、当該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。
⑵ 乙は、乙が本契約締結のために要した費用並びに本件土地に投じた必要費及び有益費、本件土地にかかる公租公課その他一切の費用について、これを甲に請求しない。
⑶ 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。
⑷ 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２３条　第１８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２４条　乙は、甲が第２１条の定めにより買戻権を行使したとき又は第１８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、甲が承認する場合を除き、乙の負担において本件土地上の建物その他一切の工作物等を収去し、本件土地受領後に生じた果実と合わせて、甲乙立会のもと甲に更地返還しなければならない。ただし、甲が本件土地を更地にて返還す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　第１項の場合において、乙が損害を受けることがあっても、甲は、その賠償の責任を負わない。
４　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２５条　甲が、第２１条の定めにより買戻権を行使した場合又は第１８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することができ、差額があるとき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２６条　乙は、甲が第１８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要した費用並びに本件土地に投じた必要費及び有益費、本件土地に係る公租公課その他一切の費用について、これを甲に請求しない。

（土地使用貸借契約の締結）
第２７条　甲及び乙は、本契約締結後、甲の指定する時期までに、甲が行う道路整備工事等に関し、乙が甲に対

して当該工事等に必要となる土地につき無償で使用させることを内容とする土地使用貸借契約を締結する。

（越境の処理）

第２８条　乙は、本件土地に係る越境物の処理について、甲に対していかなる請求も行うことができない。

（地中障害物）

第２９条　乙は、本件土地の地中に関して、甲が乙に告知する書面（物件調書等）に記載のないコンクリート等の地中障害物が埋存する可能性があることを承知のうえ本契約を締結する。

２　乙が、本件土地に、甲が承認する土地利用計画等に基づく建物及び工作物の建設工事等を実施するに当たり、第１項に定める地中障害物の存在により通常の建設工事等に比して建設費用が増加し、又は増加するおそれがあり、かつ、甲が別に定める取扱方針の定めるところによる補償を希望するときは、事前に甲に協議を申し入れることができる。

３　前項の協議の結果、取扱方針に基づき甲が認める場合には、補償するものとする。

（費用負担）

第３０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３１条　この契約書に定めのない事項については、地方自治法、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３２条　本契約に関する訴えに係る第一審の専属的合意管轄裁判所は、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１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

甲　大　阪　市
契約担当者
大阪港湾局長　○○○○　　印

乙　（開発事業者）　　実印

【※企業グループの場合は、全構成員の記名押印が必要】

（別紙）

（本件土地の表示）

所　在	地番	地目	地積（㎡）
此花区夢洲中一丁目	１番20 １番25 １番58 ３番６ ５番１ ５番２	雑種地	420,062.03
此花区夢洲東一丁目	２番58 ２番61		

１　指定用途

２　事業開始期限

３　事業計画

（１）主たる施設

（２）施設の事業者

（３）施設の建設予定期間

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。