

府有財産売買契約書(案)

売出人 大阪府(以下「甲」という。)と買受人 ●●(以下「乙」という。)は、平成 29 年度府営住宅用地活用事業(条件付土地売払い)先着順買受申込み(第1回)募集要項(以下「要項」という。)に基づき、次のとおり府有財産の売買契約を締結する。

※買受人「乙」が共同買受けによる買受者である場合は、前文の末尾に次の一文を追記する。
「なお、本件の土地売買契約にかかる債務は買受人「乙」の各々が連帯して負い、かつ、記載順位第一位の者が、甲への債務の一切を代表する。」

(信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(売買物件)

第2条 売買物件は、末尾記載のとおりとする。

(売買代金)

第3条 売買代金は、金54,500,000円とする。

(支払方法)

第4条 乙は、前条に定める売買代金をこの契約締結と同時に、甲が発行する納入通知書等により、甲に支払わなければならない。

(所有権の移転及び登記嘱託)

第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払いを完了したときに、乙に移転したものと

- 2 甲は、前項の規定により売買物件の所有権が移転した後、その所有権移転の登記及び第18条に定める買戻特約の登記を嘱託するものとする。
- 3 乙は前項の登記に必要な書類等を、予め甲に提出するものとする。

(物件の引渡し)

第6条 甲は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転したことをもって現状有姿のまま売買物件を乙に引渡したものと

- 2 甲と乙は、前項による引渡しが行われたとき、直ちに当該物件の引渡しを確認する書面を交わすものとする。

(担保責任)

第7条 乙は、この契約締結後、売買物件に数量の不足その他かくれたかしのあることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。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

にあつては、この限りではない。

(土地利用条件)

- 第8条 乙は、売買物件を「●●●」の用途(以下「指定用途」という)に供しなければならない。
- 2 乙は末尾添付の土地利用条件を遵守しなければならない。
 - 3 乙は、事業の着手に先立ち、要項に定める土地利用条件に適合していると甲の確認を受けた土地利用計画について、計画を変更しようとするときは、甲の承認を受けなければならない。
 - 4 乙は、この契約締結の日から起算して、5年以内に第1項に定める指定用途に供しなければならない。ただし、やむを得ない事由により、乙が甲と協議し、甲の承認を得た場合はこの限りでない。
 - 5 乙は、売買物件を前項にもとづき指定用途に供した日から10年間引き続き指定用途に供しなければならない。

(公害等の防止)

- 第9条 乙は、電波障害、騒音、風害及び日照阻害等の防止に留意するとともに、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

(上下水道等)

- 第10条 乙は、上・下水道、電気、ガス及び電話等の供給を受ける際は、各々の供給者及び管理者等と協議の上、自らの負担により責任を持って工事等を行わなければならない。

(地元協議等)

- 第11条 乙は、建築物の建築にあたって、関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、調整等を自らの責任で行わなければならない。

(権利の設定等)

- 第12条 乙は、売買物件及び売買物件に建築された建築物について、売買物件を取得した日から指定用途に供すべき期間の満了の日までの期間において、地上権、質権、賃借権その他使用収益を目的とする権利の設定、又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。ただし、やむを得ない事由により、乙が甲と協議し、甲の承諾を得た場合はこの限りでない。
- 2 乙は、第三者によって売買物件に抵当権その他の担保権を設定させようとするときは、甲の承諾を得なければならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

- 第13条 乙は、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若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三

者に貸してはならない。

(実地調査等)

第 13 条の2 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、乙に対し必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(実地調査及び報告義務)

第 14 条 甲は、乙が指定用途に供すべき期間の満了の日までの間、売買物件について随時その使用状況を実地に調査できるものとし、乙はこれに応じなければならない。

2 乙は、売買物件に関して次のいずれかに該当するときは、その都度、甲にその状況を速やかに報告しなければならない。

- (1) 都市計画法第 29 条の規定による開発行為の許可に係る申請を行ったとき及び許可(以下「開発許可」という。)を受けたとき
- (2) 都市計画法第 36 条第 1 項の規定による開発行為が完了する旨を届け出る予定日の概ね 1 ヶ月前及び同条第 2 項の規定による開発許可の内容に適合している旨の検査済証の交付を受けたとき
- (3) 建築基準法第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項の規定による計画の建築基準関係規定に適合する旨の確認済証の交付を受けたとき
- (4) 建築基準法第 7 条第 5 項又は第 7 条の 2 第 5 項の規定による建築物及び敷地の建築基準関係規定に適合する旨の検査済証の交付を受けたとき
- (5) 売買物件を指定用途に供したとき

(違約金)

第 15 条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、甲の請求によりそれぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 第 13 条の2に定める義務に違反したときは、金 5,450,000 円
- (2) 第 13 条に定める義務に違反したときは、金 16,350,000 円
- (3) 第 16 条第 1 号から第 6 号に該当することが判明したときは、金 16,350,000 円

2 前項の違約金は第 23 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第 16 条 甲は、乙が指定用途に供すべき期間の満了の日までの間に次のいずれかに該当することが明らかになった場合は、この契約を解除することができる。

- (1) 要項で定める参加資格を偽る等、不正な行為によりこの契約を締結したとき
- (2) 破産、民事再生、会社更生又は特別清算等の手続き開始の申立て(自己申立てを含む。)等があったとき
- (3) 法人が合併され、又は解散した場合で、甲と乙の協議によってもこの契約に定める義務が履行される見込みがないとき
- (4) 乙が、大阪府暴力団排除条例第 2 条第 2 号及び第 4 号の規定に該当する者と認められ

るとき。

- (5) 第8条(土地利用条件)の定めにより違反したとき
- (6) 第12条(権利の設定等)の定めにより違反したとき
- (7) 前各号のほか、この契約に定める義務を履行しないとき

(買戻しの特約)

第17条 甲は、前条の定めにより契約を解除したときは、売買物件を買戻すことができる。

2 前項の期間は、この契約締結の日から5年間とする。

(買戻しの登記)

第18条 甲及び乙は、この契約に基づく所有権移転登記と同時に、前条第1項に定める買戻しの特約の登記を行う。

(買戻しの登記の抹消)

第19条 乙は、次の各号のひとつに該当する場合で、第17条に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合は、次項に定める書面をもって甲に申請し、甲の承認を受けなければならない。

- (1) 開発許可を受けた開発行為において公共施設の用に供する土地を帰属するとき
- (2) 開発許可にかからない場合にあつて公共施設の用に供する土地について寄付等をするとき
- (3) 指定用途に供したことが確認できたとき
- (4) やむを得ない事由により、乙が甲と協議し、甲の承諾を得たとき

2 前項の書面は次の各号のとおりとする

- (1) 前項第1号に該当する場合 都市計画法第35条第2項の規定による開発許可の通知の写し、開発許可を受けた際の土地利用計画図、帰属する土地の土地記載事項全部証明書等及び地積測量図
- (2) 前項第2号に該当する場合 寄付することを証する書類、寄付する土地の土地記載事項全部証明書等及び地積測量図
- (3) 前項第3号に該当する場合、指定用途に供したことが確認できる書類
- (4) 前各号に加え、第8条の土地利用条件を満たしていることを確認するために必要な書類
- (5) 公図(法務局の証明原本)

3 乙が第1項の買戻しの特約の解除の承認を受けた場合は、甲は第17条第2項に定める買戻しの期間満了前であっても、乙からの申請により、買戻しの特約を抹消するものとする。

(返還金等)

第20条 甲は、甲がこの契約を第16条の定めにより契約を解除したとき(以下「契約を解除したとき」という。)は、乙が第21条に定める義務を完全に履行した後、乙が第3条の定めにより支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息は付さない。

2 甲が契約を解除したときは、乙は自らが負担した契約の費用及び売買物件に支出した必要

経費、有益費その他一切の費用を甲に請求することができない。

(原状回復)

第 21 条 乙は、甲が契約を解除したときは、甲の指定する期日までに次の各号に定める事項を実行しなければならない。

- (1) 売買物件について設定された抵当権、その他売買物件の完全な所有権の行使を妨げる負担を消滅させること。
 - (2) 甲名義に所有権移転登記をするための登記承諾書を甲に提出すること。なお、甲名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて乙の負担とする。
 - (3) 売買物件に存在する乙が設置した建物及びその他の工作物等を収去し、売買物件を第6条の引渡し時の原状に復して返還すること。ただし、甲が原状に復する必要がないと認めるときは、乙は、甲に対し現状のまま返還することができる。
- 2 前項第3号ただし書により、売買物件を返還したときは、当該売買物件内に残置したものの所有権はすべて甲に帰する。なお、これにより、乙が損害を被っても甲に対して一切の請求をすることができない。
- 3 乙は、第1項第3号ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として、減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

(使用料相当損害金)

第 22 条 乙は、甲が契約を解除したときは、次の各号に定める使用料相当額損害金を甲に支払わなければならない。この場合において、使用料相当額は、第3条に定める売買代金に年率 7.4 パーセントを乗じて算出した額とする。

- (1) 第6条の定めにより売買物件の引渡しを受けた日から、甲がこの契約の解除又は買戻権の行使を通知した日までの間の使用料相当額
- (2) 甲がこの契約の解除又は買戻権の行使を通知した日の翌日から、前条第1項に定める義務を完全に履行して売買物件を甲に返還する日までの間の使用料相当額

(損害賠償)

第 23 条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、第 15 条に定める違約金に加えて、その損害を賠償しなければならない。

(第三者に生じた損害の責任)

第 24 条 甲が第 16 条に基づきこの契約を解除したとき及び第 17 条第 1 項に基づき売買物件を買い戻したとき、これにより乙又は第三者に損害が生じても甲はその責任を負わない。

(返還金の相殺)

第 25 条 甲は、第 20 条の定めにより売買代金を返還する場合においては、次の各号の合計額を返還金から控除して返還するものとする。なお、控除できない金額がある場合は、乙は

甲に対して別途これを支払わなければならない。

- (1) 第 15 条第 1 項に定める違約金
- (2) 第 21 条第 1 項第 2 号に定める登記費用等
- (3) 第 21 条第 3 項に定める損害賠償金
- (4) 第 22 条に定める使用料相当額
- (5) 第 23 条に定める損害賠償金

(費用の負担)

第 26 条 次に掲げる費用は乙の負担とする。

- (1) この契約の締結に要する費用
- (2) 所有権移転登記及び買戻権の設定登記並びに抹消登記に要する費用

(収益の帰属、負担金の分担)

第 27 条 本物件から生ずる収益の帰属及び各種負担金等の負担については、引渡日の前日までの分を甲が、引渡日以降の分を乙が、それぞれ分担する。

(法令等の規制の遵守)

第 28 条 乙は、売買物件の法令等の規制を熟知の上、この契約を締結したものであることを確認し、当該物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(裁判管轄)

第 29 条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、甲の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

(疑義等の決定)

第 30 条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関して疑義が生じたときは、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名捺印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 大 阪 府
代 表 者 大阪府知事 松 井 一 郎 印

乙 所 在 地
名 称

所 在 地
名 称

※買受人「乙」が共同買受けによる買受者である場合は、次の共有持分割合の表を追記する。

乙の共有持分割合

買 受 人 名 称	持 分 割 合

物 件 の 表 示

所 在	地 番	地 目	公簿面積(m ²)	実測面積(m ²)
富田林市清水町	141 番 8	宅地	1,422.74	1,422.74

《「富田林清水住宅北側用地」・土地利用条件》

当該用地の開発にあたっては、良好な住まいとまちづくりを実現するために、周辺環境と調和の取れた景観の形成、環境やバリアフリー、防犯・防災等の安全などに配慮するとともに、下記の土地利用条件を遵守しなければならない。

(1)建築物の用途等

高齢化の進展など、府営住宅をとりまく社会潮流の変化を踏まえ、地域コミュニティや福祉の向上を図るため、府営住宅や地域の人々が利用できる以下のア(必須施設)、イ・ウ・エのいずれか(ア・イ・ウ・エの兼用も可)に該当するサービスを提供する施設とすること。

ア. (必須施設)

次の(ア)から(カ)までのいずれにも該当する地域コミュニティの向上に資するサービス

(ア)落札者において施設の管理運営を行うとともに、それに従事する人を常駐させること。

(イ)20 m²以上の面積を確保し、1階に設けること。

(ウ)地域住民の利用に配慮した開設時間を定め、その時間内は無料で開放すること。

(エ)コーヒーなどの飲み物を提供できること(有料とすることはできる。)

(オ)飲食等の提供を受けない人の利用を妨げないこと。

(カ)地元の自治会等から要望があった場合は、イベントスペース等としての利用を認めること。

イ. 富田林市介護保険事業計画に準拠する介護保険法第8条に規定する居宅サービス及び地域密着型サービス又は同法第8条の2に規定する介護予防サービス及び地域密着型介護予防サービス

※)事業の開始については、関係機関による指定等が必要な場合がありますが、本件募集をもって、当該指定等が保証されるものではありませんので、応募者の責任において関係機関と協議を行ってください。

ウ. 老人福祉法第29条に規定する有料老人ホーム

エ. 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に規定するサービス付き高齢者向け住宅(ただし、介護保険法第13条に規定する住所地特例対象施設とすること。)

(2)土地利用に関する事項

敷地内東側に道路排水敷(暗渠)があります。その取扱いについては、富田林市の指示に従い、排水路の機能確保の上、排水路部分を富田林市に寄附してください。また、上天溝水利組合との調整も必要です。

(3)工事に関する事項

工事に際しては、関連法規をはじめ以下の事項を遵守すること。

ア. 工事に先立ち、計画内容等の地元説明を行うとともに、工事中の現場対応のため責任者と連絡先を明記した工事管理体制表を作成すること。

イ. 工事中は、特に騒音、振動を抑えるよう配慮して作業を行い、万一、周辺の家屋等に損害を与えた場合は、補償等の適切な対応を行うこと。

ウ. 工事車両の通行にあたっては、十分な安全対策を講じるとともに、工事車両が集中しないよう配慮すること。

(4)その他

都市計画法、建築基準法等の関連法規及び富田林市の各種条例・要領等を遵守すること。

当該事業用地の開発にあたっては、都市計画法第29条の規定に基づき開発行為の許可を受けること。

施設の計画にあたっては地元自治会等に対し十分に説明を行うとともに、施設の運営にあたっては自治会活動への協力を行うなど地元自治会等と連携を図ること。

このページは空白です。

お問い合わせ先

【この募集要項に対する質疑のお問い合わせ先・参加申込受付場所】

■大阪府 住宅まちづくり部 住宅経営室 施設保全課 資産活用グループ

大阪市住之江区南港北1-14-16 大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）26階
26階へは、第2バンク（1・2・6、17-28階）エレベータをご利用ください。

TEL：（06）6941-0351（内4346）

FAX：（06）6210-9750

○大阪府咲洲庁舎へのアクセス

- ・地下鉄中央線「コスモスクエア」駅下車、南東へ徒歩約8分
- ・ニュートラム南港ポートタウン線「トレードセンター前」駅下車、ATCビル直結

【大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー)周辺案内図】

