６　府有財産売買契約書（案）

府有財産売買契約書(案)

売払人 大阪府(以下「甲」という。)と買受人 ●●(以下「乙」という。)は、次のとおり府有財産の売買契約を締結する。

※買受人「乙」が共同入札による落札者である場合は、前文の末尾に次の一文を追記する。 「なお、乙の各々は本件にかかる債務を連帯して負い、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「物件の表示」記載のとおりとする。

(売買代金)
第３条　売買代金は、金＊＊＊，＊＊＊，＊＊＊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する。
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する。

(契約不適合責任)
第７条　乙は、売買物件の引渡し後、売買物件の数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、甲が知りながら告げなかった内容及び乙が消費者契約法(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、この限りではない。

（土地利用条件）
第８条　乙は、売買物件を「共同住宅」など、［末尾添付］土地利用条件（１）に定める用途等（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］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、前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、５年以内に売買物件を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、売買物件を前項に基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、工事等に先立ち、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。

（権利義務の設定等）
第12条　乙は、売買物件について、第８条第４項に定める期間が満了するまでの間、自己の居住の用に供する者に譲渡する場合を除き、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、指定用途の実現に支障をきたすなど、やむを得ない事由が生じた場合で、乙が理由を付した書面をもって甲と協議し、甲の承諾を得たときはこの限りでない。なお、乙が建築基準法（昭和25年法律第201号）第６条第１項又は第６条の２第１項に規定する建築確認又は都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に規定する開発許可（以下「開発許可」という。）を受けた後に販売活動を行うことを甲は妨げない。
２　前項の規定に関わらず、共有者である乙の間においては、共有物の分割、所有権の移転等または合併を行うことができる。
３　乙は、この契約締結の日から売買物件を指定用途に供すべき期間が満了するまでの間、第三者によって売買物件に抵当権又は根抵当権以外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。
４　乙が第三者に権利を継承する場合は、乙は、第８条に定める内容を、その者に履行さ

せなければならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第13条　乙は、この契約締結の日から売買物件を指定用途に供すべき期間が満了するまでの間、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(以下「暴力団」という。)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第三者に貸してはならない。

(実地調査及び報告義務)

第14条　甲は、乙が売買物件を指定用途に供するまでの間、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　甲は、乙が売買物件を指定用途に供するまでの間、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。

３　乙は、売買物件を指定用途に供するまでの間、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。また、乙が自ら開発行為や建築物の建築を行わない場合も、乙は、次の各号について甲にその状況を報告するものとする。なお、状況を報告する際は、乙は、証書等の写しを甲に提出しなければならない。

(１)　開発許可を受けたとき

(２)　都市計画法第36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)　戸建て住宅建設の場合にあって、建築基準法第６条第１項又は第６条の２第１項に規定する確認済証(以下「建築確認済証」という。)の交付を受けたとき

(４)　共同住宅建設の場合にあって、建築基準法第７条の３第５項又は第７条の４第５項に規定する中間検査合格証(以下「中間検査合格証」という。)の交付を受けたとき

(５)　建築基準法第７条第５項又は第７条の２第５項に規定する計画の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

(６)　建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第７条に基づく省エネルギー性能表示(BELS等、第三者認証を受けているものに限る。)にて、ZEH水準であることが記載されている証書等の交付を受けたとき

(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８条に定める義務に違反したときは、金(売買代金の３割)円

(２)　第12条に定める義務に違反したときは、金(売買代金の３割)円

(３)　第13条に定める義務に違反したときは、金(売買代金の３割)円

（４）　第16条第１項第１号から第３号、第７号及び第２項各号に該当することが判明したときは、金(売買代金の３割)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、乙が売買物件を指定用途に供する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、催告の上、この契約を解除することができる。ただし、第６号においては、乙が売買物件を指定用途に供すべき期間が満了するまでの間とする。
（１）　実施要領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）　第８条(土地利用条件)第１項から第４項のいずれかの定めに違反したとき
（５）　第12条(権利義務の設定等)の定めに違反したとき
（６）　第13条(公序良俗に反する使用等の禁止)の定めに違反したとき
（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
２　前項に定めるもののほか、甲は、乙が次のいずれかに該当すると認められるときは、直ちに、この契約を解除することができる。
（１）　法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に事実的に関与している者をいう。以下この条において同じ。)が、暴力団又は暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条第６号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。)であるとき
（２）　役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき。
（３）　役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
（４）　役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
（５）　役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

(買戻しの特約)
第17条　甲は、前条に該当するときは、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１０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項に定める買戻特約の登記を行う。

(買戻しの登記の抹消)

第19条　乙は、売買物件のうち住宅の用に供する土地又は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条に規定する建物で住宅及び住宅以外の複合用途の建築物に供する土地について、次の各号のいずれかに該当する場合で、第17条に定める買戻しの特約を解除する必要があるときは、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っ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)　戸建て住宅建設の場合にあって、開発検査済証の交付を受け、各区画の分筆登記が完了したとき

(４)　戸建て住宅建設の場合にあって、建築確認済証の交付を受け、各区画の分筆登記が完了したとき

(５)　共同住宅建設の場合にあって、中間検査合格証の交付を受けたとき。ただし、建築基準法第７条の３の規定による特定工程が複数ある場合は、最終の特定工程にかかる中間検査合格証とする。

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、帰属する土地の登記事項全部証明書及び地積測量図

(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、寄付する土地の登記事項全部証明書及び地積測量図

(３)　前項第３号に該当する場合　開発検査済証の写し、各区画の土地登記事項全部証明書及び地積測量図

(４)　前項第４号に該当する場合　建築確認済証の写し、各区画の土地登記事項全部証明書及び地積測量図

(５)　前項第５号に該当する場合　中間検査合格証の写し

(６)　公図(法務局の証明原本)

(７)　現場状況写真

(８)　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

３　乙が第１項の買戻し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買戻特約を抹消するものとする。ただし、第１項第１号もしくは同第２号に該当する場合にあっては、帰属もしくは寄付等をする土地についてのみ買戻特約を抹消するものとする。

(返還金等)

第20条　甲は、甲が第16条の定めによりこの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に要した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。
３　売買物件が分筆されているときは、買戻返還金を分筆後の面積に応じて按分し、その額を分筆後の各土地における買戻返還金とする。

（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）　売買物件を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、甲が引渡し時の原状に復する必要がないと認めたときは、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、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。この場合の使用料相当額は、大阪府公有財産規則第33条第１項第１号イにより算出した額とする。この場合において、同号の規定中「当該土地の価額」とあるのは「第３条に定める売買代金」、「貸し付ける」とあるのは「売却する」と読み替えるものとする。
（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損害金
(５)　第23条に定める損害賠償金
２　前項の規定は、第17条第１項の規定により、売買物件を買戻す場合に準用する。

(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)　売買物件の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　売買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、売買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、甲乙記名押印の上、各１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

甲　　大　阪　府
　　代　表　者　　大阪府知事　　○○　　○○　　印

乙　　所　在　地

　　名　　称　　印

　　所　在　地

　　名　　称　　印

※買受人「乙」が共同入札による落札者である場合は、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(物件番号１)

所　在	地　番	地　目	公簿面積(㎡)	実測面積(㎡)
堺市中区宮園町	15 番 26	宅地	2,078.50	2,078.50

公有財産台帳に記載の数値等である。

物　件　の　表　示(物件番号２)

所　在	地　番	地　目	公簿面積(㎡)	実測面積(㎡)
堺市中区宮園町	15 番 25	宅地	1,422.85	1,422.85

公有財産台帳に記載の数値等である。

［末尾添付］

事業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、以下の土地利用条件を遵守しなければなりません。

（１） 用途等

ア 建築物の用途は、当該地の用途地域に建築できるもののうち、以下の（ａ）から（ｇ）のいずれか（以下「指定用途」という。）とすること。（複数の用途による複合可）

（ａ） ファミリー向け住戸を中心とした共同住宅

各戸の専有面積が40㎡以上であり、かつ55㎡以上で居室が２以上の住戸が全体戸数の５割以上であること。

（ｂ） 分譲戸建て住宅

（ｃ） 介護保険法第８条に規定する居宅サービス事業又は同法第８条の２に規定する介護予防サービス事業を提供する訪問介護、デイケア、ショートステイ等の福祉施設

（ｄ） 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第２条第２項から第７項に規定する保育所等の施設

（ｅ） 衣料品、食料品、日用品等の物品販売を行う小売店舗

（ｆ） 医療法第１条の２第２項に規定する医療提供施設

（ｇ） 飲食店

イ （ａ）又は（ｂ）として活用する場合は、ZEH水準の省エネ住宅（共同住宅の場合はZEH-M Oriented、戸建て住宅の場合はZEH Orientedに求められる基準以上）とすること。

ウ 契約締結の日から５年以内に事業用地を指定用途に供すること。ただし、やむを得ない事由により、落札者が大阪府と協議し、大阪府の承認を得た場合はこの限りではない。

エ 事業用地を指定用途に供した日から10年間引き続き、指定用途として定める用途の範囲内で利用すること。

（２） 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 工事にあたって、事業用地に近接する小学校、保育所等には、事前に説明を行うこと。また、工事車両の通行等にあたっては、十分な安全対策を講じるとともに、歩行者を優先して交通誘導を行うこと。工事車両が集中しないよう配慮すること。

ウ 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。

（３） その他

ア 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく性能表示について、住宅

購入者に制度の内容を説明し、購入者の希望に応じて、指定住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付を受けること。

イ　都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）等の関連法規並びに堺市開発行為等の手続に関する条例や堺市宅地開発等に関する指導基準のほか、大阪府や堺市の各種条例・要綱等を遵守すること。

ウ　土地利用計画図の提出にあっては、事前に堺市開発調整部建築安全課並びに宅地安全課及び堺市建設局土木部土木監理課ほか関係者と協議したうえで作成したものとすること。

エ　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。