

平成23年度  
市有地売却実施要領  
【第2回一般競争入札（郵送型入札）】



平成24年1月

摂津市

総務部 防災管財課

〒566-8555 大阪府摂津市三島一丁目1番1号

TEL 06-6383-1111 FAX 06-6319-6407

Eメール bousai-kanzai@city.settsu.osaka.jp

HP <http://www.city.settsu.osaka.jp>

## 目 次

1. 郵送型入札の手順	1
2. 一般競争入札実施要領	3
3. 土地売買契約書（案）【1号物件用】	1 2
4. 土地売買契約書（案）【2号・3号物件用】	1 8
5. 物件調書・位置図・明細図・現地画像（各物件）	2 3
6. 入札参加申込書兼誓約書（記入例）	3 3
7. 委任状（記入例）	3 4
8. 入札参加申込書兼誓約書	3 5
9. 委任状	3 6

# 郵送型入札の手順

## 入札参加申込

(1) 入札参加申込期間

平成24年 1月19日(木)～平成24年 2月 9日(木) 午後5時15分まで(必着)

上記期間中に、下記の申込書類を郵送(簡易書留)してください。(直接持参可)

(2) 送付先

〒566-8799 摂津郵便局留 摂津市総務部防災管財課管財係行

(3) 申込書類

①入札参加申込書兼誓約書【様式①】 ②印鑑登録証明書(法人の場合は印鑑証明書)

③住民票(法人の場合は登記事項証明書[履歴事項全部証明書])

④委任状【様式②】(代理人による入札を希望する場合のみ)

⑤事業者(会社)定款(写)(1号地に入札する場合のみ)

## 入札保証金の納付

入札参加受付後に、入札保証金の「納入通知書兼領収証書」や「入札書」等の様式を摂津市から送付いたしますので、入札保証金を摂津市の公金収納取扱金融機関で納付してください。

## 入札

(1) 入札期間

平成24年 2月13日(月)～平成24年 2月21日(火) 午後5時15分まで(必着)

上記期間中に、下記の入札書類を郵送(簡易書留)してください。(直接持参可)

(2) 送付先

〒566-8799 摂津郵便局留 摂津市総務部防災管財課管財係行

(3) 提出書類

①入札書 ②入札保証金還付依頼書

## 開札

(1) 開札日時

平成24年 2月24日(金) 午前10時から

(2) 開札場所

摂津市役所西別館2階第7会議室(入札室) ※開札への参加は任意です

(3) 落札者への契約説明

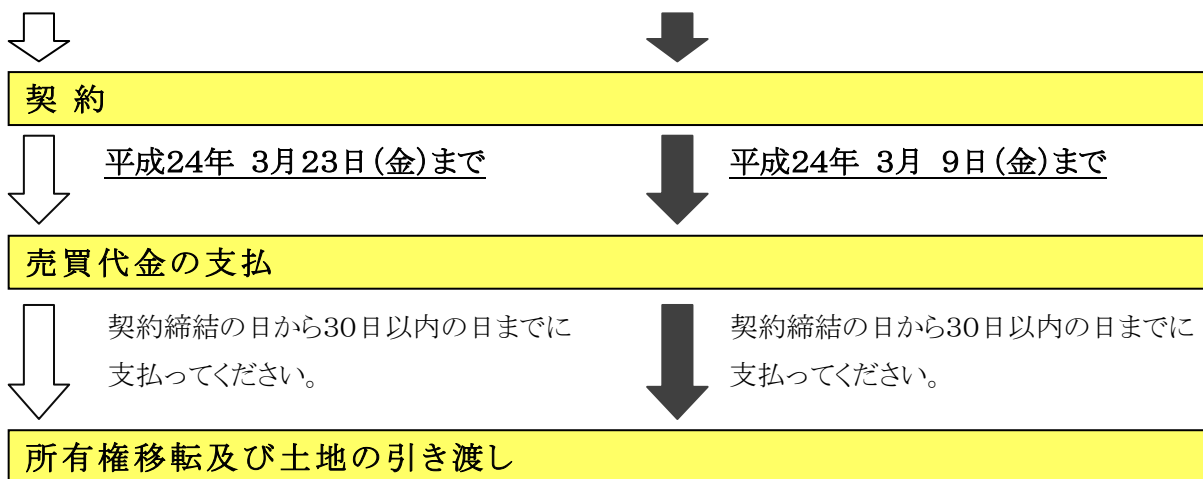
平成24年 3月 1日(木)又は平成24年 3月 2日(金)のいずれか1日(個別に日程調整)

1号地

2号地・3号地

土地利用計画図等の提出

平成24年3月16日(金)まで



所有権は、売買代金完納と同時に買主に移転します。登記の手続きは本市が行いますが、諸費用(登録免許税等)は買主の負担となります。

# 一般競争入札実施要領

摂津市が行う平成23年度市有地売却第2回一般競争入札【郵送型入札】(以下「入札」という。)に参加される方は、本要領及び土地売買契約書(案)の内容を承知のうえ、入札に参加してください。

## 1. 入札物件

物件番号	所在地	地目	実測面積(m <sup>2</sup> )	用途地域	最低売却価格(円)
※ 1号	摂津市昭和園 330番1(建物付)	宅地	1,789.11	第2種中高層 住居専用地域	263,600,000
2号	摂津市東一津屋 28番・29番	宅地	528.16	準工業地域 (特別業務地区)	62,900,000
3号	摂津市鳥飼新町一丁目 1504番	宅地	376.25	第1種住居地域	39,500,000

・現地説明会は実施いたしません。入札参加を希望される方は、申込み前に必ず現地状況をご確認ください。

### ※1号物件について

1号物件は、売却後の土地利用に下記の条件を付して売却する「土地利用条件付売却物件」となります。ご理解のうえ、入札にご参加ください。

- ①住宅用地として利用し、建築物の用途は「一戸建住宅」とすること。
- ②一住戸あたりの敷地面積は、100㎡以上とすること。

## 2. 契約にあたって付する主な特約

### (1) 公序良俗に反する使用の禁止

- ① 売払物件を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号に定め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使用してはならないこと。
- ② 売払物件の所有権を第三者に移転する場合には、①の使用の禁止を書面により継承させるものとし、当該第三者に対して①の定めに反する使用をさせてはならないこと。
- ③ 売払物件について第三者に権利を設定する場合には、当該第三者に対して①の定めに反する使用をさせてはならないこと。

### (2) 風俗営業等の禁止

- ① 契約締結の日から5年間、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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならないこと。

② 契約締結の日から5年以内に売払物件の所有権を第三者に移転する場合には、その残存期間について、①の使用の禁止を書面により継承させるものとし、当該第三者に対して①の定めに反する使用をさせてはならないこと。

③ 契約締結の日から5年以内に売払物件を第三者に使用させる場合には、その残存期間について、当該第三者に対して①の定めに反する使用をさせてはならないこと。この場合において、買主は①の使用の禁止をまぬがれるものではないこと。

(3) 土地利用の制限 (1号物件のみ)

1号物件の落札者は、本実施要領及び物件調書に記載の土地利用条件を満たした開発等を実施する必要があります。(前ページ「※1号物件について」及び26ページ物件調書「土地利用条件」をご参照ください。)

(4) 実地調査等

(1)、(2)について、本市が必要であると認めるときは、実地調査等を行います。買主には協力義務があります。

(5) 違約金

(1)(2)に違反したときは売買代金の3割、(3)(4)に違反したときは売買代金の2割を違約金として摂津市に支払っていただきます。なお、違約金に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てるものとします。

(6) 買戻特約

契約に定める義務を履行しないときは、(5)の違約金の徴収に加えて、土地の買戻しをすることができるものとします。買戻しの期間は契約締結の日から5年間とします。また、1号物件については、買戻しの特約登記をするものとします。

※詳しくは、12～22ページの土地売買契約書(案)をご確認ください。

### 3. 入札に参加する者に必要な資格

(1) 入札に参加しようとする全ての方への適用事項

次の各号のいずれかに該当する者は、入札に参加することができません。

① 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者。

② 次のいずれかに該当する者で、その事実があった後2年を経過しない者。

- ・ 摂津市との契約の履行にあたり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物品の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者。
- ・ 摂津市が実施した競争入札において、その公正な執行を妨げた者、又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者。
- ・ 入札者が摂津市と契約を締結すること又は摂津市との契約者が契約を履行することを妨げた者。
- ・ 地方自治法(昭和22年法律第67号)第234条の2第1項の規定により摂津市が実施する監督又は検査の実施にあたり職員の職務の執行を妨げた者。

- ・ 正当な理由なく摂津市との契約を履行しなかった者。
  - ・ 上記記載事項のいずれかに該当する者で、その事実があった後2年を経過しない者を契約の履行にあたり代理人、支配人その他の使用人として使用した者。
- ③ 法人の場合は法人税、消費税及び市税を、個人の場合においては所得税及び市税を完納していない者。(市税については、摂津市分に限る。)
  - ④ 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。
  - ⑤ 摂津市暴力団排除条例(平成23年摂津市条例第13号)第2条第3号に規定する暴力団密接関係者。
  - ⑥ 売却物件を、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等公序良俗に反する用に使用しようとする者。
  - ⑦ 売却物件を、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の用に使用しようとする者。

(2) 1号物件に入札しようとする方への適用事項

1号物件(土地利用条件付売却物件)の入札に参加するには、上記(1)①～⑦に記載の事項に該当しないことに加え、次の条件を満たすことが必要です。

- ① 本要領及び物件調書に記載の土地利用条件を遵守し、取得した物件を自らが住宅地として開発し、かつ住宅の建設及び販売を行う者。
- ② 宅地建物取引業法第3条に規定する免許を受けている者。
- ③ 申込日の直近3カ年に、事業主として一開発あたり5戸以上の一戸建住宅用地を開発し、かつ住宅の建設及び販売を行った実績を有する者。ただし、この実績は都市計画法第29条に規定する開発行為の許可を受けた開発に限り、また、共同販売も含む。
- ④ 宅地建物取引業法第65条の規定による業務の停止命令を受けていない者。
- ⑤ 建築士法第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けていない者。
- ⑥ 建設業法第28条第3項又は第5項の規定による営業の停止命令を受けていない者。
- ⑦ 会社更生法及び民事再生法に基づく更正又は更正手続き中でない者。

#### 4. 実施要領の配布

(1) 配布開始日

平成24年 1月19日(木)～ (土曜日、日曜日及び祝日を除く)

(2) 配布場所

摂津市三島一丁目1番1号 摂津市役所本館2階

摂津市総務部防災管財課

電話 06-6383-1111(大代表)(内線2223)

072-638-0007(代表)

## 5. 入札参加申込み

### (1) 受付期間

平成24年 1月19日 (木) ～ 平成24年 2月 9日 (木) 午後5時15分まで(必着)

※ 当期間内に、入札参加書類を郵送(簡易書留)にて提出してください。(持参可)

※ 当期間内に到着しない申込みは無効となりますので、余裕を持って差出してください。

### (2) 提出先

〒566-8799

摂津郵便局留 摂津市総務部防災管財課管財係行

※ 直接持参される場合は、摂津市役所本館2階防災管財課に提出してください。

[受付時間:午前9時から午後5時15分まで(土曜・日曜及び祝日を除く)]

### (3) 提出書類等

#### ① 入札参加申込書兼誓約書【様式第1号】(印鑑登録印で押印のこと)

- ・ 入札参加申込書兼誓約書は、本市ホームページよりダウンロードしていただくか、本要領35ページの書式をコピーしてご使用ください。
- ・ 落札後の売買契約の締結や所有権移転登記は、入札参加申込書兼誓約書に記載された名義でしか行いません。共有を希望される場合には、必ず連名でお申込みください。

#### ② 印鑑登録証明書(法人の場合は印鑑証明書)

#### ③ 住民票(法人の場合は登記事項証明書[履歴事項全部証明書]、外国人の場合は外国人登録原票記載事項証明書)

#### ④ 委任状【様式第2号】(代理人により入札する場合のみ。1物件ごとに作成)

- ・ 委任状は、本市ホームページよりダウンロードしていただくか、本要領36ページの書式をコピーしてご使用ください。

#### ⑤ 事業者(会社)定款(写)(1号物件に入札する場合のみ)

※ ②③については、発行後3か月以内のものに限ります。

※ ②③については、複数物件を申し込まれる場合は、原本1部と写し(物件数分)を提出してください。

※ 入札参加者から一度ご提出いただいた書類は、理由に関わらず一切返却できません。

## 6. 入札必要書類の送付

入札参加受付後に、本市より入札に必要な下記の書類等を郵送します。

### (1) 入札書

### (2) 入札保証金還付依頼書

### (3) 入札保証金の「納入通知書兼領収証書」

### (4) 入札書提出用封筒

### (5) 入札関係書類送付用封筒

## 7. 入札保証金の納付

入札に参加するには、事前に入札保証金を納めていただく必要がありますので、下記要領により納付してください。

### (1) 入札保証金額

各自の見積もる入札金額の100分の5以上の金額

### (2) 納付方法

入札参加受付後に本市より送付する納入通知書兼領収証書により、摂津市指定金融機関及び収納代理金融機関(納入通知書兼領収証書の右部分に記載の金融機関を参照)で納付してください。

### (3) 返還方法

#### ①落札者以外の方への返還

落札者以外の方が納付した入札保証金は、入札保証金還付依頼書に記載された金融機関の口座へ振込にて返還します。なお、返還には開札後約1か月程度要しますのでご了承ください。

#### ②落札者の方への返還

契約締結後に上記①と同様の方法にて返還しますが、返還には契約締結後約1か月程度要しますのでご了承ください。

※ ①②いずれの場合も、入札保証金に利息は付きません

※ 入札保証金を、契約保証金に充当することはできません。

### (4) 帰属

落札者が契約の締結に応じない場合には、落札はその効力を失い、落札者が納付した入札保証金は、摂津市に帰属します。

## 8. 入札方法

入札は、郵送方式にて受け付けます。

### (1) 入札期間

平成24年 2月13日(月)～平成24年 2月21日(火) 午後5時15分まで(必着)

※当期間内に入札参加書類を郵送(簡易書留)にて提出してください。(持参可)

※当期間内に到着しない入札は無効となりますので、余裕を持って差出してください。

### (2) 提出書類

① 入札書 (入札書提出用封筒に入れ、封をしたもの)

② 入札保証金還付依頼書 (裏面に入札保証金納付済の「領収証書」のコピーを貼り付けしたもの)

### (3) 提出書類の作成要領

#### ① 入札書

・入札書に必要金額を記載し、実印を押印してください。

※ 物件番号欄及び物件所在地欄には、本要領3ページ「1. 入札物件」の一覧表に記載の番号及び所在地を記載してください。

※ 入札者本人が入札を行う場合は、入札者本人の住所・氏名を記載してください。また、共有名義で入札に参加する場合は、共有者全員の住所、氏名を記載してください。(入札書に記載された名義で契約締結及び所有権移転を行いますのでご注意ください。)

なお、代理人の方が入札を行う場合は、入札者本人の住所、氏名及び代理人の住所、氏名を記載し、代理人の印を押印してください。(入札者本人の押印は不要です)

※ 金額の初めの数字の前に必ず「¥」を記入してください。

※ 黒の万年筆又はボールペンにより記入してください。

- ・入札書提出用封筒に必要事項を記載の上、入札書のみを入れて封をしてください。
- ・入札書提出用封筒に実印で割印をしてください。

## ② 入札保証金還付依頼書

- ・入札保証金還付依頼書に必要事項を記載し、実印を押印してください。
- ・返還用口座は、必ず入札者本人名義の銀行口座を記載してください。
- ・返還用口座については、通帳等により正確に記入してください。記入に誤りがある場合は、返還に日数を要することとなります。
- ・裏面に、入札保証金納付済の領収証書(金融機関の領収印があるもの)をコピーしたものを貼り付けしてください。

※上記要領で作成した①の封筒及び②の書類を、入札関係書類送付用封筒に入れて、簡易書留にて下記まで郵送してください。

## (4) 提出先

〒566-8799

摂津郵便局留 摂津市総務部防災管財課管財係行

※ 直接持参される場合は、摂津市役所本館2階防災管財課に提出してください。

[受付時間:午前9時から午後5時15分まで(土曜・日曜及び祝日を除く)]

## 9. 開札

### (1) 日時

平成24年 2月24日 (金) 午前10時から

### (2) 場所

摂津市役所 西別館2階 第7会議室(入札室)

### (3) 参加方法等

入札者本人及び委任を受けた代理人は、開札に参加することができます(参加は任意)。なお、開札会場への入場には、入札保証金の「納入通知書兼領収証書」(原本)が必要となりますので、必ずご持参ください。

### (4) 落札者の決定方法

- ① 摂津市が定めた最低売却価格以上で、かつ最高の価格をもって入札した者を落札者とします。
- ② 落札者となるべき同価の入札をした者が2者以上あるときは、直ちに当該入札者にくじを引かせて落札者を決定します。この場合において、開札に参加していない者等くじ

を引かない者があるときは、これに代えて当該入札事務に関係のない摂津市職員にくじを引かせて決定します。

#### (5) 開札結果

- ① 開札結果は、入札者全員に文書で通知します。なお、開札結果の照会については、開札日の翌日以降にお答えします。
- ② 開札結果については、摂津市のホームページにて公表します。(落札者名は「個人」又は「法人」の表記のみ)
- ③ 開札会場では、物件ごとに落札者の氏名(法人名)及び落札金額を発表いたします。

### 10. 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は、無効とします。

- (1) 入札書が所定の日時を過ぎて到着したとき。
- (2) 入札参加申込書兼誓約書若しくは入札保証金還付依頼書の提出がないとき。
- (3) 最低売却価格に達しない金額をもって入札したとき。
- (4) 入札書の金額及びその他主要事項の記載が確認し難いとき。
- (5) 入札書に記名及び押印が無いとき。
- (6) 一の入札に対して2通以上の入札書を提出したとき。
- (7) 入札保証金を納付せず、又はその金額に不足があるとき。
- (8) 代理人による入札の場合において、委任状を提出しないとき。
- (9) 入札者及びその代理人が他の入札代理人となり、又は数人共同して入札をしたとき。
- (10) 入札者の資格のない者が入札したとき。
- (11) 本市から交付された入札書以外の入札書により入札したとき。
- (12) 鉛筆、シャープペンシルその他の訂正の容易な筆記具により入札書に記入したとき。
- (13) 金額及び文字を訂正した入札書により入札したとき。(訂正印の押印があっても無効となります。)
- (14) 前各号に掲げるもののほか、特に指定した事項に違反したとき。

### 11. 契約手続き

#### (1) 契約説明

- ① 契約説明は、平成24年3月1日(木)又は平成24年3月2日(金)のいずれかに行います。(個別に日程調整します)
- ② 契約説明には、落札者本人又は委任を受けた代理人の出席が必要です。

#### (2) 必要書類等

##### [全員]

- ① 落札通知書(落札決定後に摂津市より送付します)

##### [個人のみ]

- ② 成年後見制度における登記されていないことの証明書

※ 法務局又は地方法務局で交付してもらってください。手続きについては、最寄りの地方法務局にお問い合わせください。

③ 破産に関する証明書

※ 本籍地の市町村で交付してもらってください。

[契約説明実施日に「土地売買契約書」に署名・押印を希望する場合のみ]

④ 実印（印鑑登録印）

⑤ 土地売買契約書に貼付する収入印紙（事前に郵便局等でご購入ください）

(3) 土地利用計画書の提出（1号地のみ）

1号地の落札者については、前記の契約説明実施後、平成24年 3月16日（金）までに下記の資料を提出し、土地利用条件への適合確認を受けることが必要となります。

① 土地利用計画図 [各宅地や開発道路の配置図、平面図等（各宅地の面積も記入）]

② 住宅計画図 [代表的な1件の配置図、平面図等]

※ 当該確認は、摂津市開発協議基準に基づく協議、並びに都市計画法に基づく許可等ではありませんので、開発に際しては、摂津市開発協議基準に基づく協議、並びに都市計画法に基づく許可等が必要となります。

(4) 契約締結

① 1号物件……………平成24年 3月23日（金）まで

② 2号物件、3号物件…平成24年 3月 9日（金）まで

※ 上記契約締結期限までに署名・押印し収入印紙を貼付した「土地売買契約書」を提出していただきます。なお、契約説明実施日に「土地売買契約書」に署名・押印することもできます。

(5) 契約の確定

契約は、摂津市が落札者とともに土地売買契約書に記名押印したときに確定します。

## 12. 契約保証金

(1) 契約保証金額

売買契約額の100分の10以上の金額

(2) 納付方法

契約締結時に発行する契約保証金納付通知書により、りそな銀行吹田支店（摂津市役所新館1階）にて現金又は銀行保証小切手により納付してください。

(3) 返還方法

契約保証金は、売買代金を完納した後、りそな銀行吹田支店（摂津市役所新館1階）で、契約保証金納付済書と引き替えに返還します。

※ 契約保証金に利息は付きません

※ 契約保証金を、売買代金に充当することはできません。

(4) 帰属

契約者が売買代金を期日までに納付しない等の理由により、売買契約を解除した場合には、契約保証金は摂津市に帰属します。

### 13. 売買代金の支払期限

売買代金は、摂津市の発行する納入通知書により、契約締結の日から30日以内の日までに支払わなければなりません。

### 14. 契約費用及び公租公課等

次の費用等は、落札者の負担となります。

- (1) 契約書に貼付する収入印紙の費用
- (2) 所有権移転登記に必要な登録免許税
- (3) 所有権移転後、落札者を義務者として課される公租公課
- (4) その他契約に要する費用

### 15. 所有権の移転及び土地の引き渡し

#### (1) 所有権の移転

所有権は、売買代金完納と同時に移転します。所有権移転登記の手続きは本市が行いますが、登録免許税等諸費用は落札者の負担となります。なお、登記に際し、下記の書類の提出が必要です。

- ① 法人・・・代表者事項証明書、印鑑証明書
- ② 個人・・・住民票(外国人の方は外国人登録済証明書)、印鑑登録証明書

※ 所有権移転登記は、売買契約書、入札書及び入札参加申込書兼誓約書に記載された名義で行いません。

#### 【土地に関する登録免許税額】

登録免許税額＝課税標準額×13／1,000(平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)

登録免許税額＝課税標準額×15／1,000(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)

※課税標準額:固定資産税課税台帳価格(入札物件の近傍宅地の固定資産税課税台帳に比準して算定)

#### (2) 物件の引き渡し

売払物件は、所有権移転完了時(売買代金完納時)に引き渡したものとします。

### 16. その他

- (1) 入札に参加しようとする方は、本要領に記載された事項を熟読しておいてください。なお、物件調書、案内図、明細図等は参考資料としてご利用ください。
- (2) 案内図は、建物の新築などにより現況と相違している可能性があります。なお、現況と異なる場合は現況が優先します。
- (3) 現状有姿での売払いとなりますので、必ず事前に売払物件の現況をご確認のうえ、入札にご参加ください。

## 土地売買契約書(案)

売出人 摂津市（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）は、次の条項により市有地の売買契約を締結する。

（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）

第2条 甲は、末尾記載の売買物件（以下「本物件」という。）を現状有姿のまま乙に売却し、乙は代金を支払ってこれを買受けるものとする。

（売買代金）

第3条 前条の売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、契約保証金として、金 円をこの契約締結と同時に甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、売買代金完納時に返還する。

3 契約保証金には、利息を付さないものとする。

（契約保証金の帰属）

第5条 甲が、第18条第1項又は第2項の規定によりこの契約を解除したときは、前条第1項の規定により納入された契約保証金は甲に帰属し、返還しない。

（売買代金の支払）

第6条 乙は、第3条の売買代金を平成 年 月 日までに、甲が発行する所定の納付通知書により、甲の指定する金融機関に支払わなければならない。

（延滞利息）

第7条 乙は、売買代金を納入期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に届けるものとし、その承認を得た場合は、第3条の売買代金の額につきその納入期日の翌日から完納の日までの日数に応じ、年3.1%の割合で計算した延滞利息を、甲が発行する所定の納入通知書により、甲の指定する金融機関に支払わなければならない。なお、この場合における計算方法は、1年を365日とした日割り計算とする。

（所有権の移転）

第8条 本物件の所有権は、売買代金及び前条に規定する延滞利息（以下「売買代金等」という。）が完納された時に、甲から乙に移転されたものとする。

(所有権移転登記)

第9条 甲は、前条により本物件の所有権が移転した後、乙に対する所有権移転登記の嘱託登記手続きを行うものとし、乙は、これに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

(本物件の引き渡し)

第10条 甲は、第8条により本物件の所有権が移転したときに、本物件を乙に引き渡したものとする。

(危険負担等)

第11条 この契約締結の日から本物件の引き渡しの日までの間において、甲の責に帰することのできない事由により、本物件に滅失又はき損等の損害を生じたときは、その損害は、乙が負担するものとする。

(瑕疵担保)

第12条 乙は、この契約締結後、本物件に数量の不足、隠れた瑕疵のあることを発見しても売買代金の減額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、当該瑕疵が甲の行為によって生じたものである場合に限り、乙は、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除について、引き渡しの日から2年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第13条 削除

(風俗営業等の禁止)

第14条 削除

(実地調査等)

第15条 甲は、前2条に定める内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類、その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲からの要求があるときは、本物件について前2条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて本物件の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、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。

(土地利用条件)

第16条 乙は、事業の着手に先立ち、その事業計画等が実施要領及び物件調書等に定める土地利用条件に適合していることについて、甲の確認を受けなければならない。ただし、確認後にやむを得ない事情が発生した場合は、甲の承諾があった場合に限りその計画を変更することができるものとする。

2 乙は、第10条に定める売買物件の引き渡しの翌日から起算して、5年以内に計画に

沿った建築物（以下「建築物」という。）の建築を完了しなければならない。ただし、やむを得ない理由により期日までに建築を完了できないことについて、甲の承認を得た場合はこの限りでない。

（権利の設定等）

第17条 乙は、本物件及び本物件に建築された建築物について、実施要領に定める利用のため、自己の居住の用に供する者に譲渡（以下「分譲」という。）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、協議のうえ、甲の承諾を得た場合はこの限りでない。

2 乙は、売買物件に抵当権その他の担保権を設定しようとするときは、甲の承諾を得なければならない。

（契約の解除）

第18条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告のうえ、この契約を解除することができる。

2 次の各号に該当するときは、甲は催告を要しないで、直ちに、この契約を解除することができる。

(1) 第7条の規定により甲が承認した場合を除き、乙が納入期日までに売買代金を完納しないとき。

(2) 乙に偽りその他不正な行為があったとき。

(3) 乙が、第10条に定める物件の引き渡しの日までに、この契約条項に違反したとき。

(4) 乙が、正当な理由なく第9条に定める所有権移転登記に協力せず、又は、第10条に定める物件の引き渡しに応じないとき。

(5) 乙が、第13条の定め違反したとき。

3 前2項の規定により、甲がこの契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。

(1) 甲は、乙に既納の売買代金を利息を付さないで返還するものとする。

(2) 前号以外の乙が負担した契約費用及びこの物件に支出した必要経費、有益費その他一切の費用並びに第7条の規定による延滞利息は、返還しないものとする。

(3) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができるものとする。

(4) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

（買戻特約及び特約登記）

第19条 甲は、前条の定めにより契約を解除したときは、本物件を買戻すことができるものとする。

2 前項に定める買戻しの期間は、この契約締結の日から5年間とする。

3 甲は、前2項の規定に基づき、買戻特約の登記を行うものとする。

4 甲は、第2項の期間満了前であっても、甲が定めた土地利用条件に適合した建築物を建築するために行う、都市計画法第29条の規定による開発行為の完了後は、乙の請求により、この登記を抹消するものとする。

5 前項の抹消登記に係る登録免許税等の諸費用は、乙の負担とする。

(買戻権の行使)

第20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) 本物件の売買に伴い乙が支払った売買代金より第21条第1項に定める違約金を差し引いて返還するものとする。ただし、返還金には利息を付さないものとする。
- (2) 乙が負担した契約費用及び本物件に支出した必要経費、有益費その他一切の費用並びに第7条の規定による延滞利息は、返還しないものとする。
- (3) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができるものとする。
- (4) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(違約金)

第21条 乙は、次の各号に定める事由が生じ、契約を解除したときには、それぞれ次の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条又は第14条に定める義務に違反したときは、売買代金の3割に相当する金額
  - (2) 第15条から第17条に定める義務に違反したときは、売買代金の2割に相当する金額
- 2 前項の違約金は、違約罰であり、第18条第3項第3号に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

(損害賠償)

第22条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。

- 2 本物件の引き渡し後、本物件に関して、甲又は第三者に損害を与えたときは、乙は、その損害を賠償する責任を負う。

(原状回復)

第23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) 本物件について設定された抵当権、その他本物件の完全な所有権の行使を妨げる権利を消滅させること。
  - (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) 本物件に存在する建物及びその他の工作物等を撤去し、本物件を第10条の引き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たときはこの限りでない。
- 2 前項第3号ただし書の場合により本物件を返還したときは、本物件内に残置したものの所有権はすべて甲に帰属する。なお、これにより乙に損害があっても、甲に対してその賠償を請求することができない。
- 3 乙は、本条第1項第3号ただし書の場合において、本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、滅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。

(返還金と損害賠償金との相殺)

第24条 甲は、第18条第3項第1号の規定により、売買代金を返還する場合において、乙が同項第3号の損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と相殺することができるものとする。

(公租公課)

第25条 本物件に対して賦課される公租公課で、乙を義務者として課されるものについては、乙の負担とする。

(契約費用等)

第26条 この契約の締結に要する費用及び第9条の所有権移転登記手続きに要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第27条 この契約から生ず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地方裁判所又は簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第28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、甲乙協議のうえ、これを定めるものとする。

(特約事項)

第29条 乙は、本物件購入後に土地の造成、建物の建築等をしようとするときは、関係諸官公庁（「摂津市」を含む。）と必要な事前協議を行うものとする。この場合において、計画の延期又は中止をしなければならないこととなっても、甲に対して一切の異議の申し立てはできないものとする。

2 乙は、造成工事等に際しては、関係法令等を遵守し、開発計画、工事内容等について関係住民に十分説明し、理解を得られるように努めなければならない。なお、乙は、開発行為等により紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じた場合は、乙の責任において対処するものとする。

3 乙は、本物件の全部又は一部を第三者に譲渡する場合においても、この契約書の各条項の規定を第三者に継承して、これを遵守させなければならない。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自1通を保有するものとする。

平成24年 月 日

売払人（甲） 住 所 大阪府摂津市三島一丁目1番1号  
大阪府摂津市  
氏 名 代表者 摂津市長 森 山 一 正

買受人（乙） 住 所  
氏 名

記

売買物件の表示（土地）

所在	地番	地目	地積	
			公簿面積（㎡）	実測面積（㎡）
摂津市				

## 土地売買契約書(案)

売出人 摂津市（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）は、次の条項により市有地の売買契約を締結する。

（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）

第2条 甲は、末尾記載の売買物件（以下「本物件」という。）を現状有姿のまま乙に売却し、乙は代金を支払ってこれを買受けるものとする。

（売買代金）

第3条 前条の売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、契約保証金として、金 円をこの契約締結と同時に甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、売買代金完納時に返還する。

3 契約保証金には、利息を付さないものとする。

（契約保証金の帰属）

第5条 甲が、第19条第1項の規定によりこの契約を解除したときは、前条第1項の規定により納入された契約保証金は甲に帰属し、返還しない。

（売買代金の支払）

第6条 乙は、第3条の売買代金を平成 年 月 日までに、甲が発行する所定の納付通知書により、甲の指定する金融機関に支払わなければならない。

（延滞利息）

第7条 乙は、売買代金を納入期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に届けるものとし、その承認を得た場合は、第3条の売買代金の額につきその納入期日の翌日から完納の日までの日数に応じ、年3.1%の割合で計算した延滞利息を、甲が発行する所定の納入通知書により、甲の指定する金融機関に支払わなければならない。なお、この場合における計算方法は、1年を365日とした日割り計算とする。

（所有権の移転）

第8条 本物件の所有権は、売買代金及び前条に規定する延滞利息（以下「売買代金等」という。）が完納された時に、甲から乙に移転されたものとする。

(所有権移転登記)

第9条 甲は、前条により本物件の所有権が移転した後、乙に対する所有権移転登記の嘱託登記手続きを行うものとし、乙は、これに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

(本物件の引き渡し)

第10条 甲は、第8条により本物件の所有権が移転したときに、本物件を乙に引き渡したものとする。

(危険負担等)

第11条 この契約締結の日から本物件の引き渡しの日までの間において、甲の責に帰することのできない事由により、本物件に滅失又はき損等の損害を生じたときは、その損害は、乙が負担するものとする。

(瑕疵担保)

第12条 乙は、この契約締結後、本物件に数量の不足、隠れた瑕疵のあることを発見しても売買代金の減額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、当該瑕疵が甲の行為によって生じたものである場合に限り、乙は、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除について、引き渡しの日から2年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第13条 乙は、本物件を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号に定め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等公序良俗に反する用に使用してはならない。

2 乙は、本物件の所有権を第三者へ移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって継承させるものとし、当該第三者に対して前項の定めを反する使用をさせてはならない。

3 乙は、本物件について第三者に対して権利を設定する場合には、当該第三者に対して第1項の定めを反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は第1項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

(風俗営業等の禁止)

第14条 乙は、この契約締結の日から5年間、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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならない。

2 乙は、この契約締結の日から5年以内に本物件の所有権を第三者に移転する場合には、その残存期間について、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めを反する使用をさせてはならない。

3 乙は、この契約締結の日から5年以内に本物件について第三者に対して権利を設定する場合には、その残存期間について、当該第三者に対して第1項の定めを反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項の使用の禁止をまぬがれるもので

はない。

(実地調査等)

第15条 甲は、前2条に定める内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類、その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲からの要求があるときは、本物件について前2条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて本物件の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、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。

(違約金)

第16条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ次の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条又は第14条に定める義務に違反したときは、売買代金の3割に相当する金額

(2) 前条各項に定める義務に違反したときは、売買代金の2割に相当する金額

2 前項の違約金は、違約罰であり、第19条第2項第3号に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

(買戻特約)

第17条 甲は、乙又は本物件の転得者が第13条及び第14条の定め違反した場合には、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の期間は、この契約締結の日から5年間とする。

(買戻権の行使)

第18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) 本物件の売買に伴い乙が支払った売買代金より第16条第1項に定める違約金を差し引いて返還するものとする。ただし、返還金には利息を付さないものとする。

(2) 乙が負担した契約費用及び本物件に支出した必要経費、有益費その他一切の費用並びに第7条の規定による延滞利息は、返還しないものとする。

(3) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができるものとする。

(4) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(契約の解除)

第19条 次の各号に該当するときは、甲は催告を要しないで、直ちに、この契約を解除することができる。

(1) 第7条の規定により甲が承認した場合を除き、乙が納入期日までに売買代金を完納しないとき。

(2) 乙に偽りその他不正な行為があったとき。

(3) 乙が、第10条に定める物件の引き渡しの日までに、この契約条項に違反したとき。

(4) 乙が、正当な理由なく第9条に定める所有権移転登記に協力せず、又は、第10条に定める物件の引き渡しに応じないとき。

(5) 乙が、第13条の定めを違反したとき。

2 前項の規定により、甲が、この契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。

(1) 甲は、乙に既納の売買代金を利息を付さないで返還するものとする。

(2) 前号以外の乙が負担した契約費用及びこの物件に支出した必要経費、有益費その他一切の費用並びに第7条の規定による延滞利息は、返還しないものとする。

(3) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができるものとする。

(4) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(損害賠償)

第20条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。

2 本物件の引き渡し後、本物件に関して、甲又は第三者に損害を与えたときは、乙は、その損害を賠償する責任を負う。

(原状回復の義務)

第21条 甲が、第17条又は第19条第1項の規定により、この契約を解除したときは、乙は、自己の費用と責任において、本物件を原状回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に復することを必要としないと認めるときは、この限りではない。

(返還金と損害賠償金との相殺)

第22条 甲は、第19条第2項第1号の規定により、売買代金を返還する場合において、乙が同項第3号の損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と相殺することができるものとする。

(公租公課)

第23条 本物件に対して賦課される公租公課で、乙を義務者として課されるものについては、乙の負担とする。

(契約費用等)

第24条 この契約の締結に要する費用及び第9条の所有権移転登記手続きに要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第25条 この契約から生ず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地方裁判所又は簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第26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、甲乙協議のうえ、これを定めるものとする。

(特約事項)

第27条 乙は、本物件購入後に土地の造成、建物の建築等をしようとするときは、関係諸官公庁（「摂津市」を含む。）と必要な事前協議を行うものとする。この場合において、計画の延期又は中止をしなければならないこととなっても、甲に対して一切の異議の申し立てはできないものとする。

2 乙は、造成工事等に際しては、関係法令等を遵守し、開発計画、工事内容等について関係住民に十分説明し、理解を得られるように努めなければならない。なお、乙は、開発行為等により紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じた場合は、乙の責任において対処するものとする。

3 乙は、本物件の全部又は一部を第三者に譲渡する場合においても、この契約書の各条項の規定を第三者に継承して、これを遵守させなければならない。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自1通を保有するものとする。

平成24年 月 日

売払人（甲） 住 所 大阪府摂津市三島一丁目1番1号  
大阪府摂津市  
氏 名 代表者 摂津市長 森山 一 正

買受人（乙） 住 所  
氏 名

記

売買物件の表示（土地）

所在	地番	地目	地積	
			公簿面積（㎡）	実測面積（㎡）
摂津市				