

公有財産売買契約書（案）

吹田市（以下「売主」という。）と△△△△△△（以下「買主」という。）は、次の条項により公有財産の売買契約を締結する。ただし、この契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号の規定により吹田市議会の議決を必要とする部分を含むため、議会の議決前は仮契約とし、議会の承認議決を受けたとき本契約を締結する。その場合、この契約書をもって本契約書とみなす。ただし、議会の承認議決が得られないとき、この仮契約は無効となり、売主は損害賠償の責は負わないものとする。

（信義誠実の義務）

第1条 売主・買主両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（物件の表示）

第2条 売主はその所有する次に掲げる物件（以下「売買物件」という。）を買主に売り払い、買主はこれを買受ける。

所在地	物件内容			
吹田市片山町2丁目 13番25号	土地		地目	宅地
			地積	4,710.01㎡
	建物	本館	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 地下1階・地上5階建
			床面積	6,125.16㎡
		車庫	構造	重量鉄骨造
			床面積	129.6㎡
		自転車 置場	構造	簡易な構造の建築物
			床面積	26.60㎡

		ゴミ 置場	構造	鉄筋コンクリート造
			床面積	5. 8 6 m ²

(売買代金)

第3条 売買物件の売買代金は、金〇〇〇〇円（うち消費税及び地方消費税の相当額〇〇〇円含む）とする。

(内訳)

土地 金〇〇〇〇〇円（消費税非課税）

建物 金〇〇〇〇〇円（うち消費税及び地方消費税の相当額〇〇〇円含む）

(代金の支払い)

第4条 買主は、前条の売買代金（次条第2項に基づき売買代金の一部に充当された契約保証金を控除した残金）を売主の発行する納入通知書により令和9年9月30日（以下、「納期限」という。）までに売主へ支払わなければならない。

2 買主は、売買代金を納期限までに納入したことを証する書類として、領収書の原本を納期限までに売主に提示しなければならない。

(契約保証金)

第5条 買主は、本契約の締結と同時に契約保証金として、金〇〇〇〇円を売主に納付するものとする。ただし、買主が入札保証金として既に納付した金〇〇〇〇円は、契約保証金の一部（全部）に充当するものとする。

2 契約保証金は、売買代金支払いのときに、無利息で売買代金の一部に充当するものとする。

3 買主が、前条第1項に定める義務を履行しないとき、又は、買主の責めに帰すべき事由によりこの契約が無効若しくは履行不能となったときは、契約保証金は売主に帰属するものとする。

(所有権の移転及び登記)

第6条 売買物件の所有権は、買主による第4条の義務の履行を条件とし、令和9年10月1日に売主から買主に移転するものとする。

2 売主は、前項に規定する売買物件の所有権移転後、速やかに所有権移転登記を行うものとし、買主は、これに必要な書類等をあらかじめ売主に提出するものとする。

3 前項に規定する登記に要する費用は、買主の負担とする。

(物件の引渡し)

第7条 売買物件は、前条の所有権の移転と同時に、買主による第4条の義務の履行

を条件とし、令和9年10月1日付で別に何らの手続を用いなくて、売買物件の所在地において、現状有姿で買主に引き渡したものとする。

(契約不適合責任)

第8条 買主は、この契約の締結後において、売買物件に、種類、品質、数量などの吹田市立の介護老人保健施設の事業譲渡に係る譲渡先法人募集要項に記載している物件概要、その他閲覧に供する資料等に記載している情報などと、この契約の内容に適合しない状態があること（地下埋設物や土壤汚染等の隠れたものも含む。）を発見しても、目的物の修補請求、代替物の引渡請求、履行の追完請求、売買代金の減免請求、損害賠償請求及びこの契約の解除をすることができないものとする。

(用途指定及び禁止用途)

第9条 買主は、売買物件を以下に定める期間（以下、「指定期間」という。）は、「吹田市介護老人保健施設の譲渡に係る基本協定書」に規定する指定用途等（以下、「指定用途」という。）に供しなければならない。ただし、買主が指定期間を超えて指定用途の事業を実施することを妨げるものではない。

対象物件	指定期間	主な指定用途
吹田市介護老人保健施設	令和9年10月1日～令和19年9月30日 (10年間)	介護老人保健施設
	令和19年10月1日～令和34年9月30日 (15年間)	介護保険施設

2 買主は、売買物件を次の各号の用に供してはならない。

- (1) 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用途等
- (2) 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項に規定する風俗産業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他それに類する用途等

(指定用途の変更等)

第10条 買主は、次の各号のいずれかに該当する場合において、指定用途若しくは指定期間の変更を必要とするときは、あらかじめ、理由を詳細に記載した書面を売主に提出し、その承諾を得なければならない。

- (1) 不可抗力又は買主の過失により売買物件が滅失し、又は毀損し、引き続き指定用途に供することが著しく困難又は不可能である場合
- (2) 社会経済情勢の著しい変化等により、売買物件を引き続き指定用途に供することが真に困難又は不適切となった場合

(3) 前各号の他、売買物件の利便性向上や地域活性化を促進する目的による変更である場合

2 前項の規定に基づく売主の承諾は、書面によるものとする。

(売買物件の譲渡禁止等)

第11条 買主は、この本契約締結の日から指定期間満了の日（令和34年9月30日）まで、売買物件の所有権の移転又は売買物件に質権、使用貸借による権利、賃借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。ただし、あらかじめ売主の承諾を得て、売買物件を担保に供する場合及び売買物件の利用者等の利便性を高めるものとして売主が認める場合は、この限りでない。

(実地調査等)

第12条 売主は、この契約に定める義務の履行を確保するため、必要な事項に関して、買主に対し、報告若しくは資料の提出を求め、又はその職員をして施設若しくは買主の事務所に立ち入り、帳簿、書類等の調査をさせることができる。

(買戻しの特約及び登記等)

第13条 売主は、買主が第9条から第11条までに定める義務を履行しないときは、売買物件を買い戻すことができる。

2 前項の規定による買戻しの期間は、本契約が成立した日の翌日から起算して、土地10年間、建物10年間とする。

3 第1項の定めにより売主が売買物件の買戻しを行ったことで、買主又は第三者に損害が生じても、売主はその責任を負わない。

4 売主及び買主は、売買物件の所有権の移転登記と同時に、第1項に定める買戻特約の登記を行うものとする。この場合において、買主は、当該登記に必要な承諾書を売主に提出しなければならない。

5 売主は、買戻権を行使したときは、速やかに買戻しを原因とする所有権移転登記を囑託するものとする。この場合において、買主は、売主が当該登記に必要とする書類等を速やかに提出し、売主が作成した承諾書に署名又は記名のうえ、押印しなければならない。

6 第9条から第11条までに定める義務に違反することなく、第2項の期間が満了したときは、買主からの依頼に基づき、買戻特約の登記を抹消することができる。ただし、抹消登記にかかる費用は買主の負担とする。

(違約金)

第14条 買主は、第9条から第11条で定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額（1円未満切捨て）の金〇〇〇〇円を違約金として売

主に支払わなければならない。

- 2 前項の違約金は、第 18 条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第 15 条 売主は、買主が次のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができるものとする。

- (1) 買主が、この契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 買主が、吹田市暴力団の排除等に関する条例の規定に該当する暴力団及びその関係者と認められるとき。

- 2 買主は、前項の場合において、売買物件に投じた有益費及び必要費、その他の費用があっても、これを売主に請求することはできない。

(返還金等)

第 16 条 売主は、前条第 1 項の規定によりこの契約を解除したときは、買主が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を付さない。

- 2 売主は、前条第 1 項の規定によりこの契約を解除した場合において、買主が負担した契約の費用は返還しない。

- 3 売主は、前条第 1 項の規定によりこの契約を解除した場合において、買主が売買物件に投じた有益費及び必要費、その他の費用は償還しない。

(原状回復)

第 17 条 買主は、売主が第 15 条に定める解除権を行使したときは、売主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、その他当該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) 売主名義に所有権移転登記をするための登記承諾書を売主に提出すること。なお、売主名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて買主の負担とする。
 - (3) 売買物件に存在する買主が設置した建物及びその他の工作物等を収去したうえで売主に返還すること。ただし、売主が原状に復する必要がないと認めたときは、買主は、売主に対し現状のまま返還することができる。
- 2 前項第 3 号ただし書きにより、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売主に帰属する。なお、これにより、買主が損害を被っても売主に対して一切の請求をすることができない。
- 3 買主は、第 1 項第 3 号ただし書きの場合において、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売主に支払わなければならない。また、買主の責めに帰すべき事由により売主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売主に支払わなければならない。

(損害賠償)

第18条 買主は、この契約で定める義務を履行しないため売主に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第19条 売主は、第16条第1項により売買代金を返還する場合において、買主が第14条第1項、第17条第3項又は前条に規定する売主に支払うべき金額があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約費用の負担)

第20条 この契約を締結するために必要な印紙税その他一切の費用は、買主の負担とする。

(公租公課の負担)

第21条 売買代金完納後に賦課された公租公課については、すべて買主の負担とする。

(近隣住民等への配慮)

第22条 買主は、売買物件引渡し以後において、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとし、紛争が生じた場合は買主の責任において解決するものとする。

2 買主は、売買物件引渡し以後において、近隣住民その他第三者に配慮し、雑草等処理及び維持・管理を適切に行うものとし、その場合に生じた費用は、買主が支払うものとする。

3 買主は、売買物件の利用及び建築物の建築に当たっては、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うものとする。

4 買主は、工事を行う際の事前説明、工事に伴う騒音、振動等への近隣住民等からの申出に対し、自らの責任で対応するものとする。

(法令等による規制の遵守)

第23条 買主は、売買物件の法令等による規制を承知したうえで、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件においての利用、造成、建築物の建築又は第三者への売却に当たっては、当該法令を遵守するものとする。

(安全等への配慮)

第24条 買主が、売買物件の形質変更や建築の工事等により、周辺の道路等の施設

をき損した場合には、直ちに補修等を行い、安全等に努めるものとする。

(管轄裁判所)

第25条 この契約に関する管轄裁判所は、売主の所在地を管轄区域とする地方裁判所又は簡易裁判所とする。

(特約条項)

第26条 敷地内に埋設されている公共下水道管に直接繋がる桝及び取付管（以下「取付管等」という。）の所有権は売主に帰属する。買主は、当該取付管等の敷設の為、売主がその敷地を引き続き無償で使用することを認める。今後、買主の工事等により現況を変更する場合は事前に売主と協議を行うこと。

2 売買物件の再利用にあたって、事前に調査や補修等の必要が生じる場合であっても、売主は調査や補修等を行わないものとする。

3 売買物件のアスベスト含有建材（通常の使用状態では、飛散の可能性が低いもの。建設業労働災害防止協会の「建築物の解体等工事におけるアスベスト粉じんへのばく露防止マニュアル」で作業レベル3相当のもの）の取扱いについては、次の各号によるものとする。

（1）売主は、売買物件の建設年度や図面などから、アスベスト含有建材とみなして取り扱っている対象物について、その管理台帳及び確認履歴を買主に引き継ぐものとする。

（2）買主は、前号の対象物について定期的に損傷や劣化の状態（異常の有無）を確認し、記録を行うこと。

（3）買主は、売買物件の改修、補修又は除却工事を行う場合は、アスベストに関する関係法令等を遵守し、必要な手続を買主の負担と責任において行うこと。

4 売買物件は、建築当時の法令等に適合して建築されたものであるが、その後の法令等の改正により、現行の建築基準法等の規定に適合しない部分がある既存不適格建築物である。将来、売買物件を増築、改築、または再建築等する際には、現行法令が適用され、同規模・同形態の建物の建築が制限される場合があることを買主は承諾するものとする。

5 売買物件は、土地の利用履歴等調査（令和8年7月13日付「土地の利用履歴等調査報告書」）に基づき、過去の土地利用履歴から土壤汚染の恐れはないものとされているが、土壤のサンプリング等の実地分析調査は行っておらず、買主はこれらを了承の上で購入するものとする。なお、売買物件の引渡し後に土壤汚染等が判明した場合であっても売主に一切の責任を問わないものとする。

6 売買物件内において、譲渡前に売主が電力会社や通信事業者など（以下、「設置事業者」という。）に対し設置を許可している電柱、電話柱、支線、共架電線、架空線、自動販売機などの設置物の取扱いについて、譲渡後は、買主が設置事業者と協議の上、契約等の手続を行うこと。

(疑義の決定)

第27条 この契約に定めのない事項で疑義が生じたときは、売主買主協議のうえ決定するものとする。この契約の締結を証するため本書2通を作成し、売主買主双方記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

売主 名 称 吹田市
代表者 吹田市長 後藤 圭二 印

買主 住 所 △△△△△△△△△△△△△
名 称 △△△△△△
代表者 理事長 △△ △△ 印