

公有財産売買契約書（案）

売出人 堺市（以下「甲」という。）と買受人 □□□□□□□□□□（以下「乙」という。）は、次の条項により公有財産の売買契約を締結する。

なお、この契約は、堺市議会において、公有財産の処分を承認する議決があった日から効力を生ずるものとする。

（信義誠実の義務）

第 1 条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（物件の表示）

第 2 条 甲はその所有する次に掲げる物件（以下「本物件」という。）を乙に売り払い、乙はこれを買受ける。

【土地の表示】

所在地	物件内容		
	区分	地目	地積
堺市西区山田 2 丁 9 4 番 2	土地	宅地	1,985.28 m ²
堺市西区山田 2 丁 9 4 番 3			2,273.37 m ²
堺市西区山田 2 丁 9 4 番 8			1,301.13 m ²
堺市西区山田 2 丁 9 4 番 1 0			1,324.62 m ²
堺市西区山田 2 丁 9 4 番 1 7			1,766.27 m ²
堺市西区山田 2 丁 9 4 番 1 8			1,294.94 m ²
堺市西区山田 2 丁 9 4 番 2 1			1,082.09 m ²
堺市西区山田 2 丁 9 4 番 2 2			604.83 m ²
堺市西区山田 2 丁 9 4 番 2 3			1,273.98 m ²
堺市西区山田 2 丁 9 4 番 2 4			1,296.79 m ²
堺市西区山田 2 丁 9 4 番 2 5			138.44 m ²
堺市西区山田 2 丁 9 4 番 2 6			6,013.50 m ²
堺市西区山田 2 丁 9 4 番 3 5			657.75 m ²
堺市西区山田 2 丁 9 4 番 4 3			2,870.56 m ²
堺市西区山田 2 丁 9 4 番 4 5			2,709.61 m ²
堺市西区山田 2 丁 9 4 番 4 6			614.06 m ²
	合 計		27,207.22 m ²

（売買代金）

第 3 条 本物件の売買代金は、金□□□□□□□□円とする。

（契約保証金）

第 4 条 本契約の契約保証金は、金□□□□□□□□円とする。

2 契約保証金には乙が既に納付した入札保証金全額を充当するものとする。

3 第 1 項の契約保証金は、第 19 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。

4 甲は、乙が第5条に規定する義務を履行したときは、第1項の契約保証金を売買代金に充当する。

5 甲は、乙が第5条に規定する義務を履行しないことにより、第16条第1項の規定により本契約を解除したときは、第1項の契約保証金を甲に帰属するものとする。

6 第1項の契約保証金には利息を付さない。

(代金の支払い)

第5条 乙は、第3条の売買代金のうち前条第1項の契約保証金を除いた金□□□□□□□□□円を甲の発行する納入通知書により令和9年4月16日までに甲へ支払わなければならない。ただし、同日までに本契約としての効力が生じていない場合は、甲乙協議の上、これを処理するものとする。

(所有権の移転及び登記)

第6条 本物件の所有権は、売買代金の全額支払時をもって乙に移転する。

2 甲は、前項に規定する本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、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。

3 前項に規定する登記に要する費用は、乙の負担とする。

(物件の引渡し)

第7条 前条第1項の規定により所有権が乙に引き渡されたとき、本物件は現状有姿のまま引き渡したものである。

(危険負担)

第8条 本契約締結の時から本物件の引渡しの時までにおいて、本物件が天災地変その他甲又は乙のいずれの責に帰することのできない事由により滅失又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、本契約の履行が不可能となったときは、甲乙双方書面により通知して、本契約を解除することができる。また、乙は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができる。

2 甲は、本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が損傷した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、甲は、本物件を修補して乙に引き渡すことができるものとする。この場合、修補行為によって引渡しが本契約に定める引渡しの時を超えても、乙は、甲に対し、その引渡しの延期について異議を述べることはできない。

3 第1項によって、本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息で速やかに返還するものとする。

(公租公課の負担)

第9条 売買代金完納後における公租公課については、すべて乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、本契約締結後、本物件に関して契約の内容に適合しないこと（地下埋設物や土壌汚染等の隠れたものも含む。）を理由として、物件の修補請求、代替物の引渡請求、履行の追完請求、売買代金の減免請求、損害賠償請求及び契約の解除はできないものとする。ただし、乙が消費者契約法（平成12年5月12日法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合、甲は本物件の引渡しから2年間は売買代金の減免請求に限り応じることができるものとする。

(用途の制限)

第11条 乙は、自ら若しくは他人をして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5月15日法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）その他の反社会的団体の活動のために利用する等、公序良俗に反する用途に供してはならない。

2 乙は、自ら若しくは他人をして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7月10日法律第122号）で定める風俗営業及び性風俗特殊営業その他これらに類する業の用途に供すること並びに風俗営業及び性風俗特殊営業その他これらに類する業の用途に供することとなる物件の貸付け及びその他の権利の設定をしてはならない。

(雨水管の敷設替え義務)

第12条 乙は、本物件の接面市道に埋設されている雨水管について、事前に甲と協議の上、自己の負担にお

いて敷設替え工事を行わなければならない。

(土地転得者への義務の継承)

第 13 条 乙は、本物件の所有権を第三者に移転する場合には、前条に規定する義務を当該第三者に履行させなければならない。

(実地調査)

第 14 条 甲は、第 11 条から第 13 条まで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。

2 乙は、正当な理由なく前項で定める実地調査を妨げ又は必要な報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第 15 条 乙は、第 11 条から第 13 条までに定める義務に違反したとき、又は第 16 条第 1 項の理由により契約を解除する場合は、売買代金の 100 分の 30 に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 乙は、正当な理由なく前条第 2 項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、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たときは、売買代金の 100 分の 10 に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

3 前 2 項の違約金は、第 16 条第 3 項及び第 19 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 16 条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないとき又は次の各号の一に該当していると認められるときは、催告その他何らの手続を用いなく、本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、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団又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 5 月 15 日法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）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

2 甲は、前項の定めにより本契約を解除した場合において、乙又は第三者が損害を受けることがあっても、これを賠償することを要しない。

3 乙は、甲が第 1 項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(返還金等)

第 17 条 甲は、前条第 1 項の規定により本契約を解除したときは、乙が第 18 条に定める義務を完全に履行した後、乙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 甲は、前条第 1 項の規定により本契約を解除した場合において、乙が負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、前条第 1 項の規定により本契約を解除した場合において、乙が本物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(原状回復の義務)

第 18 条 乙は、甲が第 16 条第 1 項の規定により本契約を解除したときは、自己の負担において、本物件を原状に回復し、甲の検査を受けて、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、甲が原状に回復する必要がないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 甲は、前項の規定により乙が本物件を原状に回復して返還しないときは、甲が乙に代わって原状に回復す

ることができるものとし、乙はその費用を負担しなければならない。

3 乙は前 2 項の規定により本物件を甲に返還する場合は、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負担を消滅させなければならない。

4 乙は第 1 項及び第 2 項の規定により本物件を甲に返還する場合は、本物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。なお、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。

(損害賠償)

第 19 条 乙は、本契約で定める義務を履行しないため甲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 20 条 甲は、第 17 条第 1 項の売買代金を返還する場合において、乙が第 15 条第 1 項及び第 2 項、第 18 条第 2 項又は前条に規定する甲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。

(契約の費用)

第 21 条 本契約に要する一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(近隣住民等への配慮)

第 22 条 乙は、本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乙の責任において解決するものとする。

2 乙は、本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、乙が支払うものとする。

3 甲からの改善要請後も乙が改善に応じない場合は、財産活用課が主催する全ての入札に対し、乙は 1 年間参加できないものとする。

(第三者との協議)

第 23 条 乙が隣接土地所有者等の第三者と協議を行う場合において、甲は協議その他の事について一切関与しない。

(管轄裁判所)

第 24 条 本契約に関する管轄裁判所は、甲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。

(疑義の決定)

第 25 条 本契約に関し疑義のある事項又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、決定する。

(特約条項)

第 26 条 乙は、本契約書添付の物件調書記載の内容を了承したうえ、本物件を買い受けるものとする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

「甲」 住 所 堺市堺区南瓦町 3 番 1 号
氏 名 堺 市
代表者 堺市長 永 藤 英 機 印

「乙」 住 所
氏 名 印

物件調書

物件番号		1	最低売却価格		10 億 8830 万円		
物 件 の 表 示	所在・地番	堺市西区山田 2 丁①94 番 2、②94 番 3、③94 番 8、④94 番 10、⑤94 番 17、⑥94 番 18、⑦94 番 21、⑧94 番 22、⑨94 番 23、⑩94 番 24、⑪94 番 25、⑫94 番 26、⑬94 番 35、⑭94 番 43、⑮94 番 45、⑯94 番 46					
	地 目	登記	宅地		現況	宅地	
	地 積	登記	①	1,985.28 m ²	実測	①	1,985.28 m ²
			②	2,273.37 m ²		②	2,273.37 m ²
			③	1,301.13 m ²		③	1,301.13 m ²
			④	1,324.62 m ²		④	1,324.62 m ²
			⑤	1,766.27 m ²		⑤	1,766.27 m ²
⑥			1,294.94 m ²	⑥		1,294.94 m ²	
⑦			1,082.09 m ²	⑦		1,082.09 m ²	
⑧			604.83 m ²	⑧		604.83 m ²	
⑨			1,273.98 m ²	⑨		1,273.98 m ²	
⑩			1,296.79 m ²	⑩		1,296.79 m ²	
⑪			138.44 m ²	⑪		138.44 m ²	
⑫			6,013.50 m ²	⑫		6,013.50 m ²	
⑬			657.75 m ²	⑬		657.75 m ²	
⑭			2,870.56 m ²	⑭		2,870.56 m ²	
⑮			2,709.61 m ²	⑮		2,709.61 m ²	
⑯			614.06 m ²	⑯		614.06 m ²	
合計 27,207.22 m ²		合計 27,207.22 m ²					
土地の状況	更地		従前用途	市営住宅跡地：①～⑥・⑨～⑪・⑯			
	法面			スポーツグラウンド：⑦・⑧・⑬・⑭			
住居表示		未実施					
接面道路の状況		府道和田福泉線（幅員約 6.5m） 市道菱木 6 号線（幅員約 5.5m）、7 号線（幅員約 6.5m）、10 号線（幅員約 6.5m）、18 号線（幅員約 4.5m）、20 号線（幅員約 5.5m）、21 号線（幅員約 6.5m）、22 号線（幅員約 4m）、27 号線（幅員約 4.5 m）、29 号線（幅員約 6.5m）、30 号線（幅員約 4.5m） 市道山田 25 号線（幅員約 6m）、26 号線（幅員約 4.5m）、27 号線（幅員約 6.5m）※詳細は「位置図」参照					
私道負担の有無		無	負担の内容		—		
法令等の 制 限	都市計画 区 域	市街化区域					
	用途地域	第一種住居地域					
	指定建蔽率	60%		指定容積率	200%		
	高度制限	—		防火指定	準防火地域		
	そ の 他	宅地造成等工事規制区域、屋外広告物許可区域（第 1 種許可区域）					
供給処理 施 設 の 状 況	項 目	利用可能な施設	配管等の状況	問い合わせ先	電話番号		
	電 気	関西電力(株)	前面道路 電柱あり	関西電力送配電(株) フリーコール（電気設備）	0800 777-3081		
	ガ ス	都市ガス	前面道路 配管あり	大阪ガス(株)	072 238-2428		
	上 水 道	市営水道	前面道路 一部配管あり	上下水道局サービス管理部 給排水設備課	072 250-4697		
	下 水 道	公共下水道 （分流式）	前面道路 一部排水管あり	上下水道局下水道管路部 下水道管理課	072 250-9116		

交通機関	鉄 道	JR 阪和線「鳳駅」から南へ約 3 km（直線距離） （南海バス「鳳駅前」から「山田停留所」・「南山田停留所」まで約 15 分）	
	バ ス	南海バス「山田停留所」・「南山田停留所」から西へ約 50m（直線距離）	
学 校 区	市立福泉小学校		市立福泉中学校
土地・建物の履歴	昭和 37 年から	市営住宅敷地として利用	
	平成 21 年	市営住宅解体の撤去完了	
		以降、更地で現在に至る	
境界に関する事項	境界確定	済	
	道路明示	無	
	地積測量図	有	
	越境物	有	特記事項⑩参照
その他	文化財保護	周知の埋蔵文化財包蔵地ではありません。	
	土壌調査	令和 2 年に調査を実施し、調査地点の一部から基準値を超えるフッ素を確認しています。調査内容は、公開図書「福泉住宅跡地土壌汚染調査」をご参照ください。	
	地下埋設物等	令和 2 年に掘削調査した結果、一部掘削地点から瓦やスレート等の埋設物を確認しています。調査内容は、公開図書「福泉住宅跡地地下埋設物調査」をご参照ください。	
ハザードマップ情報	洪水	区域外	
	高潮	区域外	
	土砂災害	区域外	
	内水	区域外	
	津波	区域外	
特記事項	①本物件は、既存構造物等や設備配管等の地下埋設物、その他当該地に存するものすべてを現状有姿により売却しますので、物件の引渡しはあるがままの形になります。 ②周辺道路が建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の位置指定道路に指定されています。建築行為を行う際は道路指定による支障等がないか、事前に本市建築都市局開発調整部宅地安全課（072-228-7483）と協議を行ってください。 ③地番 94-43 の土地は航空写真から昭和 40 年頃までは西側法面と一体の谷であり、昭和 50 年頃に平面利用が可能のように埋め立てが行われたことが推測されます。埋め立てに関する経過及び方法は不明なため、買受人により地盤調査等を実施の上、関係法令等に適合するよう対応してください。 ④地番 94-26 及び 94-45 の土地は西側との高低差がある法面となっています。当該高低差を構成する法面に係る図面等の資料は無く、構造等詳細は不明です。 ⑤下水道の整備に際しては、本市上下水道局下水道管理課（072-250-9116）の指導に基づき、現地調査・測量等を十分に行ったうえで計画してください。 ⑥開発行為等を行う場合は、関係法令等や開発指導基準に基づき設計・施工することとし、詳細は関係部署に問い合わせてください。 ⑦本物件の接面市道下には、雨水排水を目的とした既設の雨水管が敷設されていますが、敷設後相当年数が経過しており、老朽化や能力不足が確認出来ていますので、一体敷地として敷設替えが必要です。敷設替えに係る費用は買受人の負担となります。当該雨水管の敷設替えについては、事前に本市上下水道局下水道管理課（072-		

250-9116)と十分に協議を行ってください。また、雨水管の管種、管径、延長等、下水道管理課が必要とする情報については、現地調査を実施のうえ、図面を作成すること。

⑧本物件敷地内には市道の雨水排水を受けているU字側溝があるため、雨水排水機能は今後も存置してください。側溝の形状変更等を実施する場合は、本市建設局土木部西部地域整備事務所（072-223-1600）と協議を行ってください。なお、形状変更等に係る費用は買受人の負担となります。

⑨雨水排水については、土地利用形態の変更や市道部分の改修など周辺施設の変更に伴い、溢水等のおそれがあるかどうか、堺市公共下水道事業計画を基に、既設雨水排水施設への影響を検討し、本市上下水道局下水道管理課と十分に協議を行ってください。

なお、協議結果に基づき、必要に応じて雨水流出抑制を目的とした貯留槽、貯留管、雨水浸透枳等の設置その他の適切な浸水対策を講じること。

⑩雨水排水を西側の水路、ため池等へ放流する場合は、事前に関係水利組合と協議すること。

⑪地番 94-26 及び 94-45 の土地のうち、地番 94-44 の土地（二ノ池へのアクセス通路）と接する部分においては、本市敷地内に転落防止のための柵を設置すること（高さ 1800 mmメッシュフェンス同等品）。

⑫周辺環境に配慮し、本物件敷地内の竹や草木等について、買受人の責任と負担において適切な維持管理を行うこと。

⑬本物件を第三者に譲渡する場合は、本項に定める雨水排水に関する一切の義務を、譲受人に承継させること。

⑭汚水排水については、下水道事業計画区域の為、一体敷地として公共下水道化が必要です。本市上下水道局下水道管路部下水道管理課と協議の上、買受人の負担と責任において整備を行ってください。

⑮本市に引き継ぐ公共下水道施設（私有管でない部分）について、本市の指定する様式の竣工図を作成すること。

⑯本物件敷地に給水管の引き込みはありません。給水管の新設が必要な場合は本市上下水道局サービス管理部給排水設備課（072-250-4697）との協議が必要です。なお、新設に係る費用は買受人の負担となります。

⑰本物件において、接面道路との間に数センチ～数十センチ程度の高低差が生じている箇所が複数箇所見受けられます。当該高低差を整備し、進入路の確保を行う場合は、関係法令等を遵守し、買受人の責任と負担において実施してください。

⑱本物件敷地内に電柱および支線柱があります。契約の引継に関しては買受人と設置事業者と協議してください。

⑲本物件敷地内に電柱の架空線が上空を一部占有している箇所があります。当該越境部分の取扱いについては、買受人において架空線所有者と協議してください。本市では対応いたしません。

⑳開発等の事業を実施する前に、事業内容について周辺自治会に説明を行うこと。

㉑本物件は、本市屋外広告物条例で規定する第 1 種許可区域内にあり、本条例が適用されますので、事業計画や開発内容等必要に応じて本市建築都市局都市計画部都市景観課（072-228-7432）と協議が必要です。

㉒周辺エリアの状況の確認も踏まえ、本市ホームページに掲載している水害ハザードマップを必ずご確認ください。（問合せ先：本市危機管理室防災課 072-228-7605）

㉓物件調査は、調査内容を列挙した資料であり、あらゆる場合を想定しているものではありません。物件調査の記載内容と現状に差異がある場合は、現状を優先します。