

令和 7 年 度

枚方市区分所有建物の随時先着売払い

実 施 要 領

- ・ 受付期間 令和 7 年 4 月 1 日（火）～令和 7 年 8 月 29 日（金）
- ・ 受付場所 枚方市 総務部 財産活用課
枚方市大垣内町 2－1－20 枚方市役所本館 3 階
- ・ 受 付 日 平日（月曜日から金曜日）土曜日・祝日・休日・年末年始を除く
- ・ 受付時間 午前 9 時 30 分から午後 5 時まで（正午から午後 1 時までを除く）

※上記受付場所に、必要な書類を直接持参して申込みを行ってください。

枚方市 総務部 財産活用課

目 次

随時先着売払い物件一覧	-----	1
市区分所有建物の随時先着売払いの流れ	-----	2
随時先着売払いの案内	-----	3
1. 実施要領等の配布	-----	3
2. 購入申込者及び買受者の資格	-----	3
3. 現地案内	-----	5
4. 申込み方法	-----	5
5. 審査及び買受者の決定	-----	5
6. 契約保証金の納付・売買契約の締結	-----	6
7. 売買代金の支払い	-----	7
8. 売買契約を締結しない場合	-----	7
9. その他注意事項	-----	8
売買契約書（案）	-----	10
物件調書	-----	26
物件参考資料	-----	53
市区分所有建物買受け申込書（様式1）	-----	79
誓約書（様式2）	-----	80
委任状（様式3）	-----	81

随時先着売払い物件一覧

物件番号1	建 物	家屋番号	枚方市岡東町753番の7
		建物の名称	ひらかたサンプルザ3号館202号
		構造	鉄筋コンクリート造1階建
		床面積	2階部分 337.02㎡
	土 地	所在地番	枚方市岡東町753番
		地目	宅地
		地積	2,075.65㎡
		共有持分	100万分の138757の一部
売却価格		29,000,000円(消費税別)	
物件番号2	建 物	家屋番号	枚方市岡東町753番の25
		建物の名称	ひらかたサンプルザ3号館508号
		構造	鉄筋コンクリート造1階建
		床面積	5階部分 475.95㎡
		家屋番号	枚方市岡東町753番の26
		建物の名称	ひらかたサンプルザ3号館501号
		構造	鉄筋コンクリート造1階建
		床面積	5階部分 52.65㎡
	土 地	家屋番号	枚方市岡東町753番の27
		建物の名称	ひらかたサンプルザ3号館502号
		構造	鉄筋コンクリート造1階建
		床面積	5階部分 273.32㎡
	土 地	所在地番	枚方市岡東町753番
		地目	宅地
		地積	2,075.65㎡
		共有持分	100万分の138757の一部
売却価格		14,000,000円(消費税別)	

区分所有建物の随時先着売払いの流れ

<p>実施要領等の配布</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 令和7年4月1日（火）から令和7年8月29日（金）まで （枚方市役所 総務部 財産活用課（本庁舎本館3階）で配布します。） 	
<p>申込み・受付</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 令和7年4月1日（火）から令和7年8月29日（金）までの平日（月曜日から金曜日）土曜日・祝日・休日・年末年始を除く午前9時30分から午後5時まで（正午から午後1時までを除く） ■ 「申込みに必要な書類」（5ページ4. 申込み方法参照）を枚方市役所 総務部 財産活用課（市役所本館3階）に直接持参して申込みしてください。 	
<p>審査 買受者の決定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1物件につき先着1者の申込者について、買受者の資格などの審査を行い、買受者を決定します。 審査の結果、売買契約の締結ができない場合がありますので、あらかじめご承知おきください。 	
<p>物件番号1</p>	<p>仮契約の締結 本契約の締結</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 仮契約の締結にあたって、契約保証金を納付していただきます。 ■ 仮契約の締結に要する諸費用（印紙代等）は、すべて買受者の負担となります。 ■ 枚方市議会の議決を経て本契約となります。
<p>物件番号2</p>	<p>売買契約の締結</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 売買契約の締結にあたって、契約保証金を納付していただきます。 ■ 売買契約の締結に要する諸費用（印紙代等）は、すべて買受者の負担となります。
<p>売買代金の支払い 物件の引き渡し</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 売買代金は、指定期日に市の発行する納入通知書により一括して納入してください（同日、引き渡しとなります。）。 ※ 物件番号1・2とも引き渡しは「月の末日」となり、同日が指定期日となります。 	
<p>所有権の移転登記</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 所有権移転登記の手続きは、本市で行いますが、登録免許税等、所有権移転登記に要する費用は買受者の負担となります。 	

随時先着売払いの案内

枚方市では、過去の一般競争入札で応札者がなかった別紙（随時先着売払い物件一覧）の市区分所有建物について、随時先着売払いを実施します。

当該市区分所有建物の購入をご希望の方は、この実施要領を熟読のうえ手続きを行ってください。

1. 実施要領等の配布

(1) 配布期間及び配布場所

令和7年4月1日(火)～令和7年8月29日(金)まで（土曜日・日曜日・祝日を除く）

枚方市役所 総務部 財産活用課【本館3階】

午前9時00分から午後5時30分まで（正午から午後12時45分までを除く）

(2) 配布するもの

- ① 令和7年度枚方市区分所有建物の随時先着売払い実施要領
- ② 市区分所有建物買受け申込書
- ③ 誓約書

※上記の資料は市のホームページ(総務部 財産活用課)からもダウンロードができます。

2. 購入申込者及び買受者の資格

(1) 個人及び法人とします。

(2) 2人以上の共有名義で申込することもできます。

(注意)

- ・所有権を登記する際に共有とする場合は、必ず共有名義で申込んでください。
- ・共有名義で申込み場合は、申込者欄に記載された方が代表して売買契約手続き、売買代金支払いなどを行っていただくことになります。

(3) 次のいずれかに該当する方は、申込することができません。また、申込受付済みであっても売買契約を締結しません。

- ① 成年被後見人
- ② 民法の一部を改正する法律（平成11年法律第149号）附則第3条第3項の規定により従前の例によることとされる準禁治産者であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者

- ③ 被保佐人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
 - ④ 民法（明治 29 年法律第 89 号）第 17 条第 1 項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
 - ⑤ 営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
 - ⑥ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - ⑦ 申込み時において、地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当すると認められる者
 - ⑧ 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 32 条第 1 項各号に掲げる者
 - ⑨ 売払い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、同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用に供しようとする者。
 - ⑩ 枚方市公共工事等暴力団排除措置要綱（平成 25 年枚方市要綱第 66 号）に基づく入札等除外措置を受けている者、又は同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当すると認められる者
 - ⑪ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条第 1 項の規定による観察処分を受けた団体に該当する者
 - ⑫ 法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む。）並びに枚方市の市税を完納していない者
- (4) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てをしていない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定を受けた者については、その旨を証する書類を提出した場合にあっては、更生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。
- (5) 平成 12 年 3 月 31 日以前に民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）附則第 2 条の規定による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項の規定による和議開始の申立てをしていない者であること。
- (6) 平成 12 年 4 月 1 日以後に民事再生法第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしていない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者で、同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定

がされた者については、その旨を証する書類を提出した場合にあっては、再生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。

3. 現地案内

- (1) 購入を希望される方は、日程調整の上、現地案内を行いますので、事前に枚方市役所総務部財産活用課までお問い合わせください。
- (2) 現地を確認する際は、他の入居者その他第三者の迷惑にならないよう、ご配慮をお願いします。
- (3) 現地には駐車場がありませんので、現地確認の際は公共交通機関でお越しいただき、迷惑駐車は行わないようにお願いします。
- (4) 現地案内の時点では一部の部屋を会議室、書庫等として使用しており、机・椅子、書類が置かれていますので、御了承ください。

4. 申込み方法

- (1) 購入を申込み方は、下記の申込に必要な書類を提出してください。
 - ① 市区分所有建物買受け申込書（様式1）
 - ② 誓約書（様式2）
 - ③ 委任状（様式3）（買受者が代理人を選任される場合）
 - ④ 印鑑（登録）証明書
 - ⑤ 市税、国税納税証明書（市税については滞納無証明書、枚方市分に限ります。国税については納税証明書（法人の場合は「税務署様式その3の3」、個人の場合は「税務署様式その3の2」）
 - ⑥ 法人の場合は、商業登記簿謄本（履歴事項全部証明書）、個人の場合は、市町村が発行する「身分証明書」及び東京法務局が発行する「登録されていないことの証明書」
 - ⑦ その他、本市が必要とする書類（必要な場合のみ）

※上記④から⑥については、いずれも発行日より3ヵ月以内のもの

【提出先】枚方市役所 総務部 財産活用課（市役所本館3階）に必要な書類を直接持参して申込みを行ってください。（郵送不可）

5. 審査及び買受者の決定

- (1) 買受者は、次の方法により決定します。
 - ① 1物件につき先着1者の申込者について、買受者の資格など提出書類に基づき審査を行

い、買受者を決定します。なお、審査の結果、売買契約の締結ができない場合がありますので、あらかじめご承知おきください。

② 同日で1物件に複数の申込者があった場合は、くじ引きにより買受者を決定します。くじ引きは本市の指定する日時において行いますので、申込者又はその代理人はくじ引きに参加してください。くじ引きに参加されない場合は枚方市の指定した者が当該申込者に代わってくじを引き、買受予定者を決定します。

(2) 枚方市暴力団排除条例により、買受者が暴力団関係者でないことを枚方警察署に照会することをご了承ください（おおよそ1カ月～1カ月半程度の期間を要します。）。

6. 契約保証金の納付・売買契約（物件番号1については仮契約）の締結

(1) 買受者は、申込後30日以内に売買契約（物件番号1については仮契約）を締結してください。

(2) 買受者は、売買契約（物件番号1については仮契約）の締結と同時に、売買代金の100分の5に相当する額以上を契約保証金として、市が発行する納入通知書により、現金で納付しなければなりません。

(3) 契約保証金は、売買代金に充当できます。充当を希望されない場合は、売買代金完納後、必要な事務処理期間を経て還付します（売買代金完納後、概ね2週間程度）。なお、利子は付しません。

(4) 買受者が本市の責めに帰すべき事由以外で売買契約を締結しない場合は、契約保証金は還付しません。

(5) 枚方市と買受者との売買契約（物件番号1については仮契約）は、契約保証金の納付日に締結するものとします。

※1 売買契約（物件番号1については仮契約）は、必ず「買受者」名義で締結してください。

※2 売買契約（物件番号1については仮契約）を締結するときには、実印、印鑑証明書、住民票の写し（個人の場合）、代表者事項証明書（法人の場合）等が必要です（印鑑証明書等、契約締結に必要な書類については、発行日より3か月以内のものがが必要です。申込時に既にご提出いただいたものでも、改めて提出をお願いする場合があります。）。

※3 共有名義で参加した場合は、必ず「共有者全員」の名義で締結してください。

※4 10ページから25ページまでの「売買契約書（案）」を使用します。

(6) 物件番号1につきましては、枚方市議会の議決を経て本契約となり、それまでの間は仮契約となります。なお、申込みのタイミングによって市議会に諮る時期が異なりますので、申

込みの際は、事前にご確認ください。

- (7) 買受者の決定に関して、枚方市ホームページに、その内容（物件番号、物件所在地、買受者（法人等の名称。個人の場合は「個人」と表記）、買受金額など）を掲載します。また、買受者（個人）の氏名や住所等を含め、枚方市議会に情報提供する場合がありますので、入札者はあらかじめこのことを了承したうえで入札してください。

7. 売買代金の支払い

- (1) 物件番号1・2ともに引渡しは「月の末日」となり、同日（＝指定期日）に売買代金の全額を現金で支払わなければなりません。
 - ※1 市が発行する納入通知書によりお支払いください。
 - ※2 売買代金の準備について、金融機関等とのご相談が必要な場合は、お早めに行ってください。
- (2) 契約及び所有権の移転登記に要する費用（収入印紙、登録免許税等）並びに売買代金完納後の公租公課は、買受者の負担とします。
- (3) 物件に係る共益費、積立金、振興会費、ごみ処理負担金その他の管理費及び電気、ガス、水道料金については、所有権移転の日までの分を枚方市が負担し、所有権移転の日の翌日以降の分を買受者の負担とします。ただし、買受者は、所有権移転の日に電気、ガス、水道を使用しないでください。
- (4) 売買代金の支払いを指定期日までに行わなかったときは、その期日の翌日以降の管理費等、光熱水費は、買受者の負担となります。
- (5) 買受者は、当該物件の所有権移転登記前に、その物件にかかる一切の権利義務を第三者に譲渡することはできません。

8. 売買契約を締結しない場合

買受者が次の各号のいずれかに該当する場合は、当該買受者と売買契約を締結しません。

- (1) 買受者に必要な資格がない場合
- (2) 枚方市入札参加停止、指名停止等の措置に関する本市の要綱に掲げる措置事由に該当したとき
- (3) 枚方市公共工事等暴力団排除措置要綱に基づき、同要綱別表に掲げる措置要件に該当し、入札等除外措置を受けたとき
- (4) 営業停止の処分を受け、又は業務を行うに必要とする許可等が取り消されるとき
- (5) 申込みにおいて提出のあった書類の内容に虚偽が認められたとき

(6) 指定の日時までには本市が必要とする書類が提出されないとき

(7) その他、本要領に違反した場合

9. その他の注意事項

(1) 所有権の移転時期は、買受者が売買代金を完納したときに移転があったものとし、物件を引渡したものとします。

(2) 物件の引渡しは、現状有姿（あるがままのかたち）で行います。この令和7年度枚方市区分所有建物の随時先着売払い実施要領（以下「本要領」といいます。）を熟読のうえ、各自で必ず物件調査してください（物件調書の内容と現状が相違する場合には、現状を優先します）。また、買受けを希望される方は、本要領に記載された内容を承知した上でお申し込みください。

(3) 所有権移転登記の手続きは本市で行いますが、諸費用（登録免許税等）は買受者の負担となります。

(4) 売買物件を使用するに当たっては、関係法令、ひらかたサンプラザ管理規約その他の関係諸規程を遵守し、公序良俗に反することのないようにしてください。

(5) 売買物件の使用に際し、他の入居者その他の第三者との調整が必要になった場合は、すべて買受者において調整いただきます。

(6) 専有建物内に共有部分、他の専有部分の設備が設置されている場合がありますが、撤去等が必要な場合は、所有者との協議を含め、買受者において行ってください。

(7) 売買契約締結の日から売買物件の引渡しの日までの間において、枚方市の責めに帰すことのできない理由により、売買物件に滅失、き損等の損害が生じたときは、その損害は買受者の負担とします。

(8) 買受者は、売買契約締結後、売買物件（付帯設備、造作物その他の本物件に存在する一切の動産を含みますがこれに限られません。）が種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」といいます。）であっても、売買物件の追完（修補）請求、売買代金の減額請求、損害賠償請求、売買契約の解除その他一切の請求をすることができません。

ただし、買受者が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する「消費者」に該当する場合は、次に掲げる売買物件の追完（修補）請求、損害賠償請求、契約の解除をすることができます。この場合において、枚方市又は買受者は相手方に対し協議を申し出ることができ、相手方は協議に応じるものとします。

① 売買物件の追完（修補）請求は、契約不適合の補修に要する費用が売買代金を超過しな

いときに限りすることができます。この場合において、枚方市は、買受者に不相当な負担を課すものでないときは、買受者が請求した方法と異なる方法による補修をすることができます。

- ② 損害賠償請求は、契約不適合が本契約及び取引上の社会通念に照らして枚方市の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、売買代金を限度としてすることができます。
- ③ 契約の解除は、契約不適合により買受者が売買契約を締結した目的を達することができないときに限りすることができます。
- ④ 契約不適合による売買代金の減額請求は、買受者が相当の期間を定めて履行の追完を催告し、その期間内に履行の追完がない場合、不適合の程度に応じてすることができます。

①～④の請求又は解除は、数量不足の場合を除き、引渡しの日から2年以内に買受者が枚方市に対し契約不適合を通知した場合に限りすることができます。

買受者が売買契約締結時に契約不適合を知っていたとき又は契約不適合が買受者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、「消費者」に該当する場合でも、売買物件の追完（修補）請求、売買代金の減額請求、損害賠償請求、契約の解除をすることができません。

※ 消費者契約法（平成12年法律第61号）

第2条 この法律において「消費者」とは、個人（事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。）をいう。

- (9) 物件調書の記載内容については、契約不適合に該当しません。
- (10) 買受者が、売買契約及び物件調書に定める義務を履行しないために枚方市に損害を与えたときは、違約金とは別に、その損害を賠償しなければなりません。

以 上

市有財産売買契約書(案)

売出人 枚方市（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財産売買契約（以下「本売買契約」という。）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、誠実に本売買契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 甲は、別紙に記載の売買物件（以下「本物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は売買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。
うち、土地代金は、金 円とし、建物代金は金 円
（うち消費税は金 円）とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、契約保証金として、金 円以上を本売買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、売買代金完納後必要な事務処理期間を経て、速やかに還付する。ただし、売買代金の一部に充当することもできる。

3 契約保証金には、利子を付さないものとする。

4 乙が次条に定める義務を履行しないときは、第1項に規定する契約保証金は甲に帰属する。乙の責めに帰すべき事由により、本売買契約が無効若しくは履行不能となったとき又は本売買契約が解除されたときも同様とする。

(売買代金の支払い)

第5条 乙は、第3条の売買代金を甲が指定する期日に、甲の発行する所定の納入通知書により、その指定する場所において甲に支払わなければならない。

(遅延損害金)

第6条 乙は、前条の売買代金の支払いをその期日までに行わなかったときは、その納付期日の翌日から完納の日までの日数に応じ、第3条の売買代金額に政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定により財務大臣が決定する率を乗じて計算した遅延損害金を甲に支払わなければならない。

(所有権の移転)

第7条 本物件の所有権は、売買代金（前条の遅延損害金がある場合は、これを含む。）が完納された時に、甲から乙に移転するものとする。

(所有権移転登記)

第8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。

2 乙は、書類の作成に要する費用、登録免許税その他前項の所有権移転登記に係る一切の費用を負担する。

(本物件の引渡し)

第9条 甲は、第7条により本物件の所有権が移転した日、直ちに本物件を現状有姿で乙に引き渡すものとする。

(危険負担)

第10条 本売買契約締結の時から本物件の引渡し完了するまでの間に、甲の責めに帰すことのできない事由により、本物件に滅失、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。

(物件調書記載内容の了承)

第11条 乙は、本物件が物件調書（「令和7年度枚方市区分所有建物の随時先着支払い実施要領」27頁から34頁まで）に記載の内容であることを了承したうえ、本物件を買い受けるもの

とする。

(契約不適合責任)

第12条 甲は、本物件を現状有姿の状態にて乙に売却するものとし、乙は、本売買契約締結後、本物件（付帯設備、造作物その他の本物件に存在する一切の動産を含むがこれに限られない。）が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であることが判明した場合でも、甲に対し本物件の追完（修補）請求、売買代金の減額請求、損害賠償請求、本売買契約の解除その他一切の請求をすることができない。

2 前項の規定にかかわらず、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項の消費者に該当する場合、乙は、次に掲げる本物件の追完（修補）請求、損害賠償請求又は本売買契約の解除をすることができる。この場合において、甲又は乙は相手方に対し協議を申し出ることができ、相手方は協議に応じるものとする。

(1) 本物件の追完（修補）請求は、契約不適合の補修に要する費用が売買代金を超過しないときに限りすることができる。この場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による補修をすることができる。

(2) 損害賠償請求は、契約不適合が本売買契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、売買代金を限度としてすることができる。

(3) 本売買契約の解除は、契約不適合により乙が本売買契約を締結した目的を達することができないときに限りすることができる。

(4) 契約不適合による売買代金の減額請求は、乙が相当の期間を定めて履行の追完を催告し、その期間内に履行の追完がない場合、不適合の程度に応じてすることができる。

3 前項の請求又は解除は、数量不足の場合を除き、引渡しの日から2年以内に乙が甲に対し契約不適合を通知した場合に限りすることができる。

4 乙が本売買契約締結時に契約不適合を知っていたとき又は契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、前2項の規定は適用しない。

5 前条の物件調書記載内容については、契約不適合に該当しない。

(禁止用途)

第13条 乙は第9条に規定する本物件の引き渡しの日から次に該当する行為をしてはならない。

(1) 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 項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業のために使用すること。
- (2) 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又は同条第6号に規定する暴力団員若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する使用をすること。
- (3) 前2号のいずれかに該当する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、又は本物件を貸し付けること。
- 2 乙は、本物件を第三者に譲渡する場合には、前項の内容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、前項の定め反する使用をさせてはならない。
- 3 乙は、前項の第三者が本物件を他の第三者に譲渡する場合にも同様に、前2項の内容を承継することを書面で義務づけなければならない。
- 4 乙は、本物件を第三者に貸付けなどにより使用させる場合には、当該第三者に対して、本条第1項の定め反する使用をさせてはならない。
- 5 乙は、前項の第三者が本物件を他の第三者に貸付けなどにより使用させる場合にも同様に、本条第1項及び第4項の内容を遵守させなければならない。
- 6 甲は、第1項から第5項に規定する事項について必要があると認めるときは、乙に対して履行状況を確認するため、立ち入り、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等の提出を求めることができる。
- 7 乙は、甲から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なく拒み、妨げ若しくは忌避し、又は遅延してはならない。

（契約の解除）

- 第14条 甲は、乙が本売買契約及び物件調書に定める義務を履行しないときは、本売買契約を解除することができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、甲は催告をしないで本売買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。）又は同条第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。

3 甲は、前項の規定により本売買契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することを要しないものとする。

4 乙は、甲が第2項の規定により本売買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。

(違約金)

第15条 乙が第13条に定める義務に違反したとき又は甲が前条の規定により本売買契約を解除したときは、乙は、売買物件の売買代金の100分の5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。ただし、甲がやむを得ない事情があると認めた場合はこの限りではない。

2 第1項の違約金は第18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。

(返還金)

第16条 甲は、第14条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、返還する売買代金には利息を付さないものとする。

2 甲は、第14条に定める解除権を行使したときは、乙の負担した本売買契約の費用等は返還しない。

3 甲は、第14条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が本物件に支出した一切の費用は償還しない。

(原状回復義務)

第17条 乙は、第14条の規定により本売買契約を解除したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状で返還することができる。

(損害賠償)

第18条 甲は、乙が本売買契約及び物件調書に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、第15条に定める違約金とは別に、その損害の賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

第19条 甲は、第16条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第15条に定める違約金又は前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第20条 第8条第2項に規定する費用のほか、本売買契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

(公租公課等)

第21条 所有権移転後における本物件に係る公租公課は、すべて乙の負担とする。

2 本物件に係る共益費、積立金、振興会費、ごみ処理負担金その他の管理費（以下「管理費等」という。）及び電気、ガス、水道料金（以下「光熱水費」という。）については、所有権移転の日までの分を甲が負担し、所有権移転の日の翌日以降の分を乙が負担する。ただし、所有権移転の日については、電気、ガス、水道を使用してはならない。

3 乙が第5条の売買代金の支払いを甲が指定する期日までに行わなかったときは、その期日の翌日以降の管理費等、光熱水費は乙が負担するものとする。

(諸規程の継承)

第22条 乙は、甲が負っていた、本物件を含むひらかたサンプラザ3号館の管理上の必要から枚方市街地開発株式会社が定めるひらかたサンプラザ管理規約その他の関係諸規程を遵守する義務を承継するものとする。

(相隣関係への配慮)

第23条 乙は、所有権を取得した本物件の使用にあたっては、十分な注意をもって物件を管理し、他の入居者その他の第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(管轄裁判所)

第24条 本売買契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の所在地を管轄する大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第25条 本売買契約に定めのない事項又は本売買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。

(本契約の締結)

第26条 本売買契約は、枚方市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例(昭和39年枚方市条例第8号)第3条の規定により議会の可決を得た場合に本契約となる。

本売買契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記(署)名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

売出人(甲) 枚方市大垣内町2丁目1番20号
枚方市
市長 伏見 隆 印

買受人(乙)

印

別紙

売買の目的物の表示（登記簿の記録などによる）

物件番号1 専有建物1（202号室）

建物	一棟の建物の表示			
	名称	ひらかたサンプラザ3号館		
	所在	枚方市岡東町753番地		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	床面積	1階	1488.91㎡	
		2階	1736.01㎡	
		3階	1736.01㎡	
		4階	1736.01㎡	
		5階	1736.01㎡	
		地下1階	1613.01㎡	
専有部分の表示（2階202号）				
家屋番号	岡東町753番の7	建物の名称	ひらかたサンプラザ3号館 202号	
種類	店舗	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
床面積	2階部分 337.02㎡			
土地	所在	枚方市岡東町	地番	753番
	地目	宅地	地積	2,075.65㎡
	敷地権たる旨の 登記の有無	無		
	共有持分	100万分の138757の一部		
	管理規約による 敷地持分割合	100万分の56103		

市有財産売買契約書(案)

売出人 枚方市（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財産売買契約（以下「本売買契約」という。）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、誠実に本売買契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 甲は、別紙に記載の売買物件（以下「本物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は売買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。
うち、土地代金は、金 円とし、建物代金は金 円
（うち消費税は金 円）とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、契約保証金として、金 円以上を本売買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、売買代金完納後必要な事務処理期間を経て、速やかに還付する。ただし、売買代金の一部に充当することもできる。

3 契約保証金には、利子を付さないものとする。

4 乙が次条に定める義務を履行しないときは、第1項に規定する契約保証金は甲に帰属する。乙の責めに帰すべき事由により、本売買契約が無効若しくは履行不能となったとき又は本売買契約が解除されたときも同様とする。

(売買代金の支払い)

第5条 乙は、第3条の売買代金を甲が指定する期日に、甲の発行する所定の納入通知書により、その指定する場所において甲に支払わなければならない。

(遅延損害金)

第6条 乙は、前条の売買代金の支払いをその期日までに行わなかったときは、その納付期日の翌日から完納の日までの日数に応じ、第3条の売買代金額に政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定により財務大臣が決定する率を乗じて計算した遅延損害金を甲に支払わなければならない。

(所有権の移転)

第7条 本物件の所有権は、売買代金（前条の遅延損害金がある場合は、これを含む。）が完納された時に、甲から乙に移転するものとする。

(所有権移転登記)

第8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。

2 乙は、書類の作成に要する費用、登録免許税その他前項の所有権移転登記に係る一切の費用を負担する。

(本物件の引渡し)

第9条 甲は、第7条により本物件の所有権が移転した日、直ちに本物件を現状有姿で乙に引き渡すものとする。

(危険負担)

第10条 本売買契約締結の時から本物件の引渡し完了するまでの間に、甲の責めに帰すことのできない事由により、本物件に滅失、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。

(物件調書記載内容の了承)

第11条 乙は、本物件が物件調書（「令和7年度枚方市区分所有建物の随時先着支払い実施要領」35頁から52頁まで）に記載の内容であることを了承したうえ、本物件を買い受けるもの

とする。

(契約不適合責任)

第12条 甲は、本物件を現状有姿の状態にて乙に売却するものとし、乙は、本売買契約締結後、本物件（付帯設備、造作物その他の本物件に存在する一切の動産を含むがこれに限られない。）が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であることが判明した場合でも、甲に対し本物件の追完（修補）請求、売買代金の減額請求、損害賠償請求、本売買契約の解除その他一切の請求をすることができない。

2 前項の規定にかかわらず、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項の消費者に該当する場合、乙は、次に掲げる本物件の追完（修補）請求、損害賠償請求又は本売買契約の解除をすることができる。この場合において、甲又は乙は相手方に対し協議を申し出ることができ、相手方は協議に応じるものとする。

(1) 本物件の追完（修補）請求は、契約不適合の補修に要する費用が売買代金を超過しないときに限りすることができる。この場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による補修をすることができる。

(2) 損害賠償請求は、契約不適合が本売買契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、売買代金を限度としてすることができる。

(3) 本売買契約の解除は、契約不適合により乙が本売買契約を締結した目的を達することができないときに限りすることができる。

(4) 契約不適合による売買代金の減額請求は、乙が相当の期間を定めて履行の追完を催告し、その期間内に履行の追完がない場合、不適合の程度に応じてすることができる。

3 前項の請求又は解除は、数量不足の場合を除き、引渡しの日から2年以内に乙が甲に対し契約不適合を通知した場合に限りすることができる。

4 乙が本売買契約締結時に契約不適合を知っていたとき又は契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、前2項の規定は適用しない。

5 前条の物件調書記載内容については、契約不適合に該当しない。

(禁止用途)

第13条 乙は第9条に規定する本物件の引き渡しの日から次に該当する行為をしてはならない。

(1) 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 項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業のために使用すること。
- (2) 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又は同条第6号に規定する暴力団員若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する使用をすること。
- (3) 前2号のいずれかに該当する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、又は本物件を貸し付けること。
- 2 乙は、本物件を第三者に譲渡する場合には、前項の内容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、前項の定め反する使用をさせてはならない。
- 3 乙は、前項の第三者が本物件を他の第三者に譲渡する場合にも同様に、前2項の内容を承継することを書面で義務づけなければならない。
- 4 乙は、本物件を第三者に貸付けなどにより使用させる場合には、当該第三者に対して、本条第1項の定め反する使用をさせてはならない。
- 5 乙は、前項の第三者が本物件を他の第三者に貸付けなどにより使用させる場合にも同様に、本条第1項及び第4項の内容を遵守させなければならない。
- 6 甲は、第1項から第5項に規定する事項について必要があると認めるときは、乙に対して履行状況を確認するため、立ち入り、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等の提出を求めることができる。
- 7 乙は、甲から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なく拒み、妨げ若しくは忌避し、又は遅延してはならない。

（契約の解除）

- 第14条 甲は、乙が本売買契約及び物件調書に定める義務を履行しないときは、本売買契約を解除することができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、甲は催告をしないで本売買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。）又は同条第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

3 甲は、前項の規定により本売買契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することを要しないものとする。

4 乙は、甲が第2項の規定により本売買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。

(違約金)

第15条 乙が第13条に定める義務に違反したとき又は甲が前条の規定により本売買契約を解除したときは、乙は、売買物件の売買代金の100分の5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。ただし、甲がやむを得ない事情があると認めた場合はこの限りではない。

2 第1項の違約金は第18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。

(返還金)

第16条 甲は、第14条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、返還する売買代金には利息を付さないものとする。

2 甲は、第14条に定める解除権を行使したときは、乙の負担した本売買契約の費用等は返還しない。

3 甲は、第14条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が本物件に支出した一切の費用は償還しない。

(原状回復義務)

第17条 乙は、第14条の規定により本売買契約を解除したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状で返還することができる。

(損害賠償)

第18条 甲は、乙が本売買契約及び物件調書に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、第15条に定める違約金とは別に、その損害の賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

第19条 甲は、第16条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第15条に定める違約金又は前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第20条 第8条第2項に規定する費用のほか、本売買契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

(公租公課等)

第21条 所有権移転後における本物件に係る公租公課は、すべて乙の負担とする。

2 本物件に係る共益費、積立金、振興会費、ごみ処理負担金その他の管理費（以下「管理費等」という。）及び電気、ガス、水道料金（以下「光熱水費」という。）については、所有権移転の日までの分を甲が負担し、所有権移転の日の翌日以降の分を乙が負担する。ただし、所有権移転の日については、電気、ガス、水道を使用してはならない。

3 乙が第5条の売買代金の支払いを甲が指定する期日までに行わなかったときは、その期日の翌日以降の管理費等、光熱水費は乙が負担するものとする。

(諸規程の継承)

第22条 乙は、甲が負っていた、本物件を含むひらかたサンプラザ3号館の管理上の必要から枚方市街地開発株式会社が定めるひらかたサンプラザ管理規約その他の関係諸規程を遵守する義務を承継するものとする。

(相隣関係への配慮)

第23条 乙は、所有権を取得した本物件の使用にあたっては、十分な注意をもって物件を管理し、他の入居者その他の第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(管轄裁判所)

第24条 本売買契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の所在地を管轄する大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第25条 本売買契約に定めのない事項又は本売買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。

本売買契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記(署)名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

売出人(甲) 枚方市大垣内町2丁目1番20号
枚方市
市長 伏見 隆 印

買受人(乙)
印

別紙

売買の目的物の表示（登記簿の記録などによる）

物件番号2 専有建物1（508号室）・専有建物2（501号室）・専有建物3（502号室）

建物	一棟の建物の表示			
	名称	ひらかたサンプルザ3号館		
	所在	枚方市岡東町753番地		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	床面積	1階	1488.91㎡	
		2階	1736.01㎡	
		3階	1736.01㎡	
		4階	1736.01㎡	
		5階	1736.01㎡	
		地下1階	1613.01㎡	
	①専有部分の表示（5階508号）			
	家屋番号	岡東町753番の25	建物の名称	ひらかたサンプルザ3号館 508号
	種類	集会所	構造	鉄筋コンクリート造1階建
	床面積	5階部分 475.95㎡		
	②専有部分の表示（5階501号）			
	家屋番号	岡東町753番の26	建物の名称	ひらかたサンプルザ3号館 501号
	種類	店舗	構造	鉄筋コンクリート造1階建
床面積	5階部分 52.65㎡			
③専有部分の表示（5階502号）				
家屋番号	岡東町753番の27	建物の名称	ひらかたサンプルザ3号館 502号	
種類	事務所	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
床面積	5階部分 273.32㎡			
土地	所在	枚方市岡東町	地番	753番
	地目	宅地	地積	2,075.65㎡
	敷地権たる旨の 登記の有無	①（508号）無		
		②（501号）無		
		③（502号）無		
	共有持分	100万分の138757の一部		
	管理規約による 敷地持分割合	①（508号）100万分の49056		
②（501号）100万分の5427				
③（502号）100万分の28171				

物 件 調 書

- ※ この物件調書は、現地を確認する上での参考資料です。
- ※ お申込みの前に、必ず現地で物件の形状や環境等をご確認ください。
(現地には、電車、バス等の公共交通機関をご利用ください。)
- ※ 公共機関の距離は、物件からの概ねの直線距離を表示しています