

公有財産売買契約書（案）

売払人伊丹市（以下「甲」という。）及び買受人〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、第1条に定める公有財産を、令和8年10月から11月までの間に実施された「演劇ホール跡利活用事業 事業者募集公募型プロポーザル」（以下「本件プロポーザル」という。）において提案された事業に活用するため、本日次の条項により売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、別紙物件目録記載の公有財産（区分所有建物）（以下「本件物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。

（売買代金等）

第2条 本件物件の売買代金は、次のとおりとする。

土地代金 金〇〇,〇〇〇,〇〇〇円（消費税非課税）

建物代金 金〇〇,〇〇〇,〇〇〇円（うち消費税額〇,〇〇〇,〇〇〇円）

合計 金〇〇,〇〇〇,〇〇〇円（税込）

- 2 乙は、契約保証金として金〇,〇〇〇,〇〇〇円を、本契約締結の日から7日以内に、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。
- 3 乙は、次条に定める停止条件が成就し、本契約の効力が生じたときは、前項の契約保証金を控除した残額を、その効力が生じた日から1か月以内に、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

（停止条件等）

- 第3条 甲及び乙は、本契約締結時点において、甲が本件物件の一部（別紙物件目録「2. 専有部分の建物の表示①」記載の店舗）を伊丹市立観光物産ギャラリーとして一時的に使用していることを確認する。
- 2 本契約は、令和9年3月31日までに、甲が前項の一時使用を終了し、甲において本件物件を地方自治法第238条第4項に定める普通財産とする手続を完了することを停止条件として、その効力を生じるものとする。
 - 3 甲は、前項に定める停止条件が成就したときは、乙に対し、速やかにその旨を書面により通知するものとする。
 - 4 本契約の効力発生日は、前項の通知が乙に到達した日とする。ただし、甲乙協議のうえ、別の日を定めたときは、この限りでない。
 - 5 第2項の停止条件が成就しないときは、本契約はその効力を生じないものとし、甲は、乙から受領した契約保証金を乙に返還するものとする。

6 前項の規定により返還する契約保証金には、利息を付さない。

(契約保証金の取扱い)

第4条 第2条第2項に規定する契約保証金は、解約手付としての性質を有しないものとし、前条第2項に定める停止条件が成就したときは、売買代金の一部に充当するものとする。

(所有権の移転)

第5条 本件物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

(所有権移転登記手続の嘱託等)

第6条 乙は、第3条第2項に定める停止条件が成就し、本契約の効力が生じたときは、本件物件の所有権移転登記手続に要する書類及び第14条第2項に定める買戻しの特約に関する登記手続に要する書類その他甲が指定する書類を、その効力が生じた日から14日以内に、甲に提出しなければならない。

2 甲は、乙より前項の書類を受領し、乙が売買代金を完納した日から7日以内に、所有権移転登記手続及び買戻しの特約に関する登記手続を所轄法務局に嘱託するものとする。

3 前項に定める登記手続に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(本件物件の引渡し)

第7条 本件物件は、第5条の規定により所有権が乙に移転したときに、その所在する場所において、現状のまま甲から乙に対し引き渡しがあったものとする。

(危険負担)

第8条 本契約の効力発生日以後、本件物件の引渡し前に、甲乙双方の責めに帰することができない理由により本件物件が滅失し、又は毀損した場合、その損失は甲の負担とする。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、本件物件を現状有姿のまま買い受けるものとし、甲は、本件物件の種類、品質又は数量に関して契約不適合責任を負わないものとする。

2 乙は、前項を理由として履行の追完、売買代金の減額、損害賠償又は解除を請求することができない。

(利用制限等)

第10条 乙は、本件物件について、次の各号に掲げる事項を遵守する義務を負う。

- (1) 本件物件の利用にあたって都市計画法、建築基準法その他関係法令等を遵守すること。
 - (2) アリオいたみ（アリオ1・アリオ2）管理規則、アリオいたみ（アリオ1・アリオ2）管理規約、その他アリオ管理組合において取り決められている事項を遵守すること。
 - (3) 本件物件を伊丹市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団密接関係者並びにその他反社会的団体の事務所その他これに類する用途に供しないこと。
 - (4) 本件プロポーザルの実施要項に定める売却条件を遵守すること。
- 2 乙は、本件物件の所有権が移転した後速やかに、本件プロポーザルにおいて提案した事業及び本契約の締結までの間に甲との間において協議し実施することとなった事業（以下「提案事業」という。）を実施するものとする。
- 3 乙は、本件物件の所有権が移転した日から起算して10年間、本件物件を提案事業の用に供さなければならない。
- 4 乙は、やむを得ない事情により提案事業の内容を大幅に変更しようとするときは、甲に対し、あらかじめ当該変更を必要とする理由を付して書面により申請し、甲乙協議のうえ、甲の承認を受けなければならない。

(権利の移転又は設定の制限)

第11条 乙は、本件物件の所有権が移転した日から起算して10年間、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、甲に対し、あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により申請し、甲乙協議のうえ、甲の承認を得たときは、この限りでない。

- (1) 売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転
- (2) 地上権、質権、賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利の設定

(実地調査等)

第12条 甲は、第10条及び前条に定める乙の義務の履行状況を把握するため、甲が必要と認めるときは実地調査を行うことができる。

- 2 乙は、甲から要求があるときは、本件物件の利用状況及び権利関係の事実を証する資料を添えて、甲に対し、本件物件の利用状況等を報告しなければならない。
- 3 乙は、正当な理由なく第1項の実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は、前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第13条 乙は、第10条、第11条並びに前条第2項及び第3項に定める義務に違反したときは、次の各号に定める区分に応じ、当該各号に定める額を、違約金として甲に支払わなければならない。ただし、当該違反が乙の責めに帰することができない理由によるものであると甲が認めるときは、この限りでない。

(1) 第10条又は第11条に違反したとき 売買代金の100分の30に相当する金額

(2) 第12条第2項又は第3項に違反したとき 売買代金の100分の10に相当する額

2 前項の違約金は、第17条に定める損害賠償の予定又はその一部としての性質を有しないものとする。

(買戻し特約)

第14条 乙が第10条から第12条の規定に違反したときは、甲は、本件物件を買い戻すことができるものとする。

2 甲及び乙は、第6条第2項に定める所有権移転登記手続と同時に、前項の買戻しの特約に関する登記手続を行うものとする。

3 第1項に定める買戻しの特約の期間は、本件物件の所有権が移転した日から10年間とする。

4 買戻しの際に返還する額は、前条第1項に定める違約金及び所有権移転登記の完了日から返還するまでの間における本件物件の使用料相当額(伊丹市行政財産使用料条例の規定により算出した額とする。この場合において、その算出に使用する財産価格は本契約の売買代金の額とする。)を差し引いた額とし、利息は付さない。

5 第1項の規定により甲が買戻しを行った場合における本件物件の返還、登記手続、費用負担その他必要な事項については、第18条から第20条までの規定を準用する。

(契約の解除)

第15条 甲又は乙は、相手方が本契約に定める義務を履行しない場合において、相当の期間を定めてその履行を催告し、その期間内に履行がないときは、本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、相手方が重大な債務不履行をした場合には、催告をすることなく、本契約を解除することができるものとする。

(契約保証金等の返還)

第16条 甲は、前条の規定により本契約が解除されたときは、乙から収納済みの契約保証金及び売買代金を返還するものとする。

2 前項の規定により返還する契約保証金及び売買代金には、利息を付さない。

(損害賠償)

第17条 甲又は乙は、相手方が本契約に定める義務を履行しないことにより損害を受けたときは、その賠償を請求することができる。

(乙の原状回復義務等)

第18条 乙は、第15条の規定により本契約が解除されたときは、甲の指定する日までに本件物件を原状に復して甲に返還しなければならない。ただし、本件物件を原状に復させることが適当でないと甲が認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項の規定により本件物件を甲に返還するときは、甲の指定する日までに、本件物件の所有権移転登記の抹消登記手続に関する承諾書を甲に提出しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第19条 乙は、第15条の規定により本契約が解除された場合においては、本件物件に投じた有益費、必要費又はその他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

(契約の費用)

第20条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(合意管轄)

第21条 本契約に関して生じた紛争については、甲の所在地を管轄する神戸地方裁判所伊丹支部を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(信義則)

第22条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(疑義等の決定)

第23条 本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義が生じたときは、甲乙間において協議して定めるものとする。

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通ずつ保有するものとする。

令和〇年〇月〇日

甲 伊丹市千僧 1 丁目 1 番地
伊丹市
伊丹市長 中 田 慎 也

乙 〇〇市〇〇
〇〇〇〇〇
〇〇〇〇〇

(別紙)

物 件 目 録

1. 一棟の建物の表示

所 在	伊丹市伊丹二丁目 1 番地
建 物 の 名 称	アリオ2
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付11階建
延 床 面 積	16022.65㎡
建 築 年	昭和63年11月21日

(敷地権の目的たる土地の表示)

所在及び地番	伊丹市伊丹二丁目1番
地 目	宅地
地 積	3765.46㎡

2. 専有部分の建物の表示①

家 屋 番 号	伊丹二丁目 1 番101
建 物 の 名 称	101
種 類	店舗
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	1階部分 95.46㎡

(敷地権の表示)

敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	1億分の1729673

3. 専有部分の建物の表示②

家 屋 番 号	伊丹二丁目 1 番102
建 物 の 名 称	102
種 類	劇場
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	1階部分 1030.52㎡

(敷地権の表示)

敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	1億分の16001323

4. 専有部分の建物の表示③

家 屋 番 号	伊丹二丁目 1 番 2 1 4
建 物 の 名 称	2 1 4
種 類	劇場
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	2 階部分 4 7 6 . 2 2 m ²

(敷地権の表示)

敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	1 億分の 4 5 0 5 8 1 2

5. 専有部分の建物の表示④

家 屋 番 号	伊丹二丁目 1 番 2 1 5
建 物 の 名 称	2 1 5
種 類	劇場
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	2 階部分 9 7 . 8 5 m ²

(敷地権の表示)

敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	1 億分の 9 2 1 4 2 8

6. 専有部分の建物の表示⑤

家 屋 番 号	伊丹二丁目 1 番 3 1 4
建 物 の 名 称	3 1 4
種 類	劇場
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	3 階部分 4 8 1 . 8 7 m ²

(敷地権の表示)

敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	1 億分の 3 3 5 2 4 3 1

7. 専有部分の建物の表示⑥

家 屋 番 号	伊丹二丁目 1 番 3 1 5
建 物 の 名 称	3 1 5
種 類	劇場
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	3 階部分 4 2.5 0 m ²

(敷地権の表示)

敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	1 億分の 1 0 1 9 0 4 2

8. 専有部分の建物の表示⑦

家 屋 番 号	伊丹二丁目 1 番 B 0 2
建 物 の 名 称	B 0 2
種 類	劇場
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	地下 1 階部分 4 9.3 5 m ²

(敷地権の表示)

敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	1 億分の 1 8 6 4 5 2

9. 専有部分の建物の表示⑧

家 屋 番 号	伊丹二丁目 1 番 B 0 3
建 物 の 名 称	B 0 3
種 類	劇場
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	地下 1 階部分 5 9.4 3 m ²

(敷地権の表示)

敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	1 億分の 2 2 6 2 9 1

以上