南武庫之荘五丁目の市有地の貸付等に係る制限付一般競争入札実施要領

令和８年（２０２６年）１月

尼　崎　市

危機管理安全局　危機管理安全部　生活安全課

手続スケジュール

項目	日時	実施要領該当箇所
実施要領の公表	令和８年（2026 年）１月 26 日（月）から	
質疑書の受付	令和８年（2026 年）１月 26 日（月）から２月６日（金）まで	P4～5 「９　質疑書の提出等」
質疑の回答	令和８年（2026 年）２月上旬予定	P4～5 「９ 質疑書の提出等」
内覧会参加申込み期間	令和８年（2026 年）１月 26 日（月）から２月６日（金）まで	P5 「１０　内覧会参加申込み等」
内覧会日	令和８年（2026 年）２月中旬予定	P5 「１０　内覧会参加申込み等」
入札参加申込み期間	令和８年（2026 年）２月 ２日（月）から２月 27 日（金）まで	P5～P6 「１１　貸付地に係る入札参加申込み等」
資格等の審査	令和８年（2026 年）３月２日（月）頃から３月６日（金）頃まで	P5～P6 「１１　貸付地に係る入札参加申込み等」
資格審査の合否通知 （市→入札参加申込者）	令和８年（2026 年）３月９日（月）頃	P5～P6 「１１　貸付地に係る入札参加申込み等」
入札書受付期間	令和８年（2026 年）３月 10 日（火）から３月 18 日（水）まで	P6～P8 「１２　貸付地に係る入札及び開札」
開札日時	令和８年（2026 年）３月 19 日（木）午前 10 時	P6～P8 「１２　貸付地に係る入札及び開札」
事業用定期借地権設定契約締結（公正証書作成）	令和８年（2026 年）４月下旬頃予定	
事業用定期借地権設定契約に係る保証金の納付	令和８年（2026 年）４月下旬頃予定	
建物売買契約締結 売買代金の納付	令和８年（2026 年）５月上旬頃予定	
貸付けの開始	令和８年（2026 年）５月上旬頃予定	
建物所有権移転登記	令和８年（2026 年）５月上旬頃予定	

下記の貸付地については制限付一般競争入札（以下「入札」という。）により貸付け、また、売買建物、付随する工作物及び埋設物（以下「売買建物等」という。）については固定額にて、当該貸付地の借受人へ売却します。なお、入札に参加される方は、この要領をよく読み、次の各事項の内容を十分把握した上でお申し込みください。

１　貸付地及び売買建物等

⑴　貸付地

物件番号	所在地番	面積	貸付期間	最低貸付料(年額)
1	尼崎市南武庫之荘５丁目３１１番１０	30.40㎡	10年～40年間のうち借受人が希望する期間（令和8年5月上旬頃貸付開始予定）	737,662円（最低入札価格）
	尼崎市南武庫之荘５丁目３１１番１１	42.39㎡		

※貸付地の詳細は、物件明細書のとおり。

⑵　売買建物等

専有部分の建物の表示	種類	構造	建延	建築年	売買価格（固定額）
尼崎市南武庫之荘５丁目３１１番１０上	居宅	鉄骨造３階建	67.18㎡	昭和55年	2,145,000円（消費税および地方消費税含む。）
尼崎市南武庫之荘５丁目３１１番１１上	居宅	鉄骨造３階建	78.34㎡	昭和55年	

※売買建物等の詳細は、物件明細書のとおり。

２　入札参加資格

次の各号のいずれかに該当する者（法人、個人を問わない。）は、本件入札に参加することができない。

⑴　本件入札に係る契約を締結する能力を有しない者

⑵　破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

⑶　破産手続開始の申し立て、会社更生法に基づく更正手続開始の申立て、民事再生法に基づく再生手続開始の申立てその他これらに類する手続がなされている者

⑷　法人にあっては、本件入札の参加申込みを行う日（以下「参加申込日」という。）の属する事業年度の前3事業年度決算の損益計算書で、経常損益の値がいずれもマイナスである者

⑸　法人にあっては、参加申込日の属する事業年度の前事業年度決算における貸借対照表において負債合計額が資産合計額を上回っていた者

⑹　個人にあっては、令和6年（2024年）の合計所得金額が最低入札価格未満である者、

かつ固定資産税課税台帳に登録された令和 7 年度の固定資産評価額が最低入札価格以上の不動産を所有していない者

⑺　法人にあっては、国税（「法人税」及び「消費税及び地方消費税」をいう。）及び尼崎市税について滞納がある者

⑻　個人にあっては、市町村民税について滞納がある者

⑼　暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 32 条第 1 項各号のいずれかに該当する者

⑽　尼崎市暴力団排除条例第 2 条第 4 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同条第 5 号に規定する暴力団員若しくは同条第 7 号に規定する暴力団密接関係者（前号に該当するものを除く。）に該当する者

⑾　次のいずれかに該当すると認められる者で、その事実があった後 3 年を経過しないもの及びその者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者

ア　本市との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造その他の役務を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者

イ　本市が実施した競争入札又はせり売りにおいて、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

ウ　落札者が本市と契約を締結すること又は本市との契約者が契約を履行することを妨げた者

エ　本市が実施した地方自治法第 234 条の 2 第 1 項の規定による監督又は検査の実施に当たり本市の職員の職務の執行を妨げた者

オ　正当な理由なく本市との契約を履行しなかった者

カ　本市との契約により、当該契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行った者

キ　アからカまでのいずれかに該当する者でその事実があった後 3 年を経過しないものを本市との契約の締結又は履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用した者

⑿　対象物件を次の「３　貸付地及び売買建物等に係る禁止用途」の⑴から⑻までのいずれかに該当する用途に供しようとする者

⒀　物件明細書に記載の容認事項を容認しない者

⒁　１－⑵の売買建物等の買受を行うことができない者

⒂　前各号に掲げる者のほか、市有地の借受人として十分な信用を有しない者

３　貸付地及び売買建物等に係る禁止用途

次の各号のいずれかに該当する用途に供することはできない。

⑴　居住の用途

⑵　廃棄物の保管場所、砂利、砂、残土等の堆積場その他これに類する用途

⑶　振動、騒音及び悪臭が著しく生じるもの等本市が環境保全上不適切と認める用途

⑷　風俗営業その他これに類する用途

⑸　政治活動又は宗教活動の用途
⑹　暴力団の事務所その他これに類する用途
⑺　法令等の規制に違反する事業等の用途
⑻　その他本市が適当でないと認める用途

4　貸付地に係る貸付期間及び契約種別
⑴　貸付期間は、上記「１－⑴　貸付地」のとおり。
⑵　貸付期間には借受人が所有する建物等の撤去などに要する期間を含むものとする。
⑶　⑴に定める貸付期間を契約期間として、借地借家法第 23 条第 1 項及び第 2 項に定める事業用定期借地権設定契約を締結する。
⑷　原則として、⑴に定める貸付期間の延長はできない。ただし、貸付期間終了時において、双方の合意がある場合は、改めて事業用定期借地権設定契約を締結することができる。

5　貸付地に係る貸付料
⑴　本市の設定する最低貸付料（年額）７３７，６６２円以上で、かつ、最高の価格をもって有効な入札した者の金額を貸付料（年額）とする。
⑵　貸付料は、各年度１回払いで本市が指定する方法により、毎年４月末日までに納付するものとする。令和８年度の貸付料にあっては、別途本市が指定する期日までに納付するものとする。
⑶　各年度における貸付期間が 1 年に満たないものに係る期間の貸付料については、貸付料（年額）を 365 で除して得た金額に、日割り対象期間の日数を乗じて得た額（1 円未満の端数を切捨て）とし、納期限については⑵の例により本市が別に指定する。
⑷　貸付料は、本市が５年ごとに本市が貸付地の固定資産評価額に基づき別途定める算式により見直すものとする。

6　事業用定期借地権設定契約に係る保証金（敷金）
貸付料の 12 か月相当額を貸付けの期間の開始時までに、本市が指定する納付書により納付すること。

7　貸付地に係るその他の貸付条件
⑴　整備工事・維持管理責任
ア　現状有姿での引渡しとする。
イ　借受人は自己の責任と負担のもとで貸付地を適正に管理すること。
ウ　貸付期間中の貸付地の維持管理に関する苦情等は借受人が対応すること。
エ　借受人の責めに帰すべき事由により、第三者又は施設等に損害を与えた場合は、借受人においてその損害を賠償すること。
オ　契約終了時には、借受人が自己の責任と負担のもとで、貸付地上の建物及び付属構

造物を撤去し更地にして返還すること。

カ　その他使用に必要な経費等は全て借受人が負担すること。

⑵　権利譲渡等の禁止

ア　原則として、貸付地を転貸し又は賃借権を譲渡し若しくは信託してはならない。ただし、事前に書面により本市に申し出て、本市の承認を得たときは、これをすることができる。

イ　賃借権は担保に供することができない。

ウ　定められた目的以外の目的に使用しないこと。

⑶　契約の解除及び変更

本市の契約物件を公用若しくは公共用に供するため必要とするとき、又は契約の条件に違反する行為があると認めるときは、契約を解除し、又は変更することがある。

⑷　人権尊重努力義務

借受人は、人権文化（全ての人々が、不当な差別及び排除、暴力等による人権侵害を受けず、及び日常生活の中で互いに人権を尊重することを考えて行動することが自然である状態をいいます。）が社会に浸透することを目指す「尼崎市人権文化いきづくまちづくり条例」に定める事業者や市民等の責務を遵守し、事業者にあっては「責任あるサプライチェーン等における人権尊重のためのガイドライン」（令和 4 年 9 月 13 日ビジネスと人権に関する行動計画の実施に係る関係府省庁施策推進・連絡会議決定）を踏まえて、人権尊重に取り組むよう努めること。

8　売買建物等に係る売買代金及び契約種別

⑴　売買代金は、金２，１４５，０００円（うち、消費税及び地方消費税相当額は金１９５，０００円）とする。

⑵　売買代金は、建物売買契約締結時に本市が指定する方法により一括納付するものとする。

⑶　売買建物等は、貸付地に係る落札者へ売却する。

9　　質疑書の提出等

⑴　提出方法

質疑事項がある場合は、所定の質疑書に記載し、持参、郵送又は電子メールで提出すること。

⑵　質疑書に対する回答

適宜、本市のホームページで公開する。（令和 8 年（2026 年）2 月上旬予定）

⑶　提出期間

令和 8 年（2026 年）1 月 26 日（金）から令和 8 年（2026 年）2 月 6 日（金）まで（土曜日、日曜日及び祝祭日を除く。）午前 9 時から午後 5 時まで（持参による場合にあっては、正午から午後 1 時までを除く。）郵送とする場合は、受付期間の最終日の午後 5 時までに市役所本庁舎に配達されることを条件とする。

⑷　提出場所

下記「１７　事務局」に掲げる場所

１０　内覧会参加申込み等

⑴　開催日

令和８年（2026 年）２月中旬予定

⑵　申込み方法

内覧会参加希望者は、令和８年（2026 年）１月 26 日（月）から令和８年（2026 年）２月６日（金）の午後５時までの間に内覧参加申込書（様式１）を電子メールにより件名を「【南武庫之荘五丁目の市有地の貸付等に係る制限付一般競争入札】内覧会参加申込（事業者名）」とし、本市に提出すること。また、電子メール送付後は必ず電話にて受信確認を行うこと。なお、内覧者は１事業者につき２名までとし、内覧時間は本市が応募者ごとに調整する。

⑶　その他

ア　内覧会では質疑応答は行わない。

イ　写真撮影は可能だが、ＳＮＳに掲載するなど、本件にかかる目的以外の使用は禁止する。また、動画撮影・録音は不可とする。

ウ　現地に駐車場は無い。（近隣にコインパーキング有り）

エ　本市に大雨洪水警報又はその他警報が発令された場合は、延期する。なお、延期の場合、登録者に対して電話又は電子メールにより知らせる。

オ　内覧会に参加しなかった場合においても、入札への参加は可能である。

１１　貸付地に係る入札参加申込み等

⑴　申込み方法

下記に掲げる書類を持参又は郵送により提出すること。郵送する場合は、書留等の発送・配達した事実が証明できる方法によること。

⑵　提出書類（各１部）

（法人・個人共通）

ア　入札参加申込書（第１号様式）

イ　使用計画書（任意様式。必ず、整備等の工程表、概算事業費に関する資料及び資金計画書を添付すること。）

ウ　印鑑証明書

エ　その他本市が必要と認める書類

（法人の場合）

オ　入札参加申込みを行う日の属する事業年度の直近 3 事業年度決算における損益計算書及び前事業年度決算における貸借対照表

カ　国税に滞納がないことを証する書面（納税証明書その３の３　「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について未納税額のない証明用）

キ　尼崎市税に未納の税額がないことを証する書面又は市税納付状況確認同意書（法

人用）（尼崎市から尼崎市税に係る課税処分を受けていない法人にあっては、市税納付状況確認同意書（法人）に限る。）

ク　商業登記規則第 30 条第 1 項第 2 号に掲げる事項の全部に係る履歴事項証明書（個人の場合）

ケ　令和 6 年（2024 年）分所得（令和 7 年度課税）の市町村民税課税証明書又は令和 7 年度の固定資産課税台帳記載事項証明書（上記「２　入札参加資格(6)」の要件を証明するためのいずれかの書類）

なお、不動産の所有者以外の者を固定資産税の納税義務者としている場合は、固定資産課税台帳記載事項証明書に当該不動産の所有者名が記載されていないことがある。その場合は、別途当該不動産を所有していることを証明する書類（不動産登記事項証明書等）を提出すること。

コ　市町村民税に未納の税額がないことを証する書面又は市税納付状況確認同意書（個人用）（尼崎市に住所を有しない個人にあっては、市町村民税に未納の税額がないことを証する書面に限る。）

※ 各証明書（上記ウ、カ～コ）は、発行後 3 か月以内の原本に限る。

⑶　提出期間

令和 8 年（2026 年）2 月 2 日（月）から令和 8 年（2026 年）2 月 27 日（金）まで（土曜日、日曜日及び祝祭日を除く。）

午前９時から午後５時まで（持参による場合にあっては、正午から午後１時までを除く。）

郵送とする場合は、受付期間の最終日の午後５時までに市役所本庁舎に配達されることを条件とする。

⑷　提出場所

下記「１７　事務局」に掲げる場所

⑸　資格要件、使用計画の審査

入札参加申込みの受付後、提出書類により資格要件及び使用計画内容について審査し、各申込者に対し、合否について電子メール又は電話にて通知する。

⑹　申込みにあたっての注意点等

ア　事前に貸付地の現況や開発行為に係る規制等を十分調査・確認した上で申込みをすること。

イ　貸付地の敷地内を見学したい場合は、事前に下記「１７　事務局」に問合せをすること。

１２　貸付地に係る入札及び開札

本件入札は、入札書を指定する期間に郵送又は持参にて受け付ける方法にて実施する。

⑴　入札書の提出手続

ア　本市が指定する様式が印字された洋長３封筒（以下「入札書封入用封筒」という。）に入札書を封入し、郵送による提出を行う場合にあってはそれを別の外封筒（任意）

に封入し、郵送又は持参すること。

※様式については、本市のホームページからダウンロードすること。

イ　入札書封入用封筒は封印すること。

ウ　外封筒には「入札書在中」と朱書きすること。

エ　郵送は、書留等の発送・配達した事実を証明できる方法によること。

⑵　入札書の受付期間

令和８年（2026 年）３月 10 日（火）から令和８年（2026 年）３月 18 日（水）まで（土曜日、日曜日及び祝祭日を除く。）

午前９時から午後５時まで（持参による場合にあっては、正午から午後１時までを除く。）

郵送する場合は、受付期間の最終日の午後５時までに市役所本庁舎に配達されることを条件とする。

⑶　入札保証金

免除する。

⑷　入札金額

金額は、年額の貸付料を記入すること。

⑸　入札書の差し替え等の禁止

一度受付をした入札書は、差し替え・返還等には応じない。

⑹　開札日時・場所

令和８年（2026 年）３月 19 日（木）午前１０時

尼崎市東七松町１丁目２３番１号

本庁中館８－２会議室（尼崎市役所本庁舎中館８階）

いずれの入札者も立ち会わない場合は、本件入札事務に関係のない本市職員を立ち会わせる。

入札者が立ち会わなかった場合は、入札結果について異議を申し立てることはできない。

⑺　入札書の無効

次のいずれかに該当する入札書は、無効とする。

ア　入札参加資格のない者がしたもの

イ　委任状を提出せずに代理人がしたもの

ウ　指定した期間内に提出されなかったもの

エ　所定の入札書及び入札書封入用封筒によらないもの

オ　入札金額が最低貸付料（年額）未満の額のもの

カ　入札者又はその代理人の記名押印がないもの

キ　申込書の申込者印と異なる印鑑を押印したもの

ク　代理人が入札する場合において、委任状の代理人使用印と異なる印鑑を押印したもの

ケ　入札者又はその代理人が１人で同一物件について 2 通以上の入札をした場合、その全部のもの

コ　入札者及びその代理人が本件入札についてそれぞれ入札した場合、その双方のもの

サ　入札金額、入札者の氏名その他主要部分が識別し難いもの

シ　入札金額が訂正されたもの

ス　談合その他の不正の行為があったと認められるもの

セ　その他本件入札に関し、不正な行為を行った者がしたもの

ソ　入札金額のすべてにアラビア数字が用いられていないもの

タ　入札金額の直前に円記号が記載されていないもの

チ　その他本件入札に関する条件に違反したもの

⑻　落札者の決定

落札者の決定は、本市が設定する最低貸付料（年額）以上で、かつ、最高金額をもって有効な入札をした者とする。

ただし、当該者が２以上あるときは、開札後直ちに行うくじ引きにより落札者を決定する。

当該者のうち、くじを引かない者がある場合は、本市が指定した者（本件入札事務に関係のない職員）が入札者にかわってくじを引き、落札者を決定する。その場合、くじの結果について異議を申し立てることはできない。また、くじ引きを辞退することはできない。

落札者の決定後、入札参加資格なく入札していたことが判明した場合その他当該落札者の入札が無効であったことが判明したときは、次点者を落札者とする。その場合の貸付料は、次点者が入札した金額とする。

落札者に決定したにもかかわらず貸付契約の締結を辞退した者については、それにより本市に生じた損害について賠償請求する場合がある。

⑼　指定用途の決定

原則として、落札者が入札参加申込書に記載した使用用途をもって貸付契約の指定用途に決定する。原則、貸付期間中は用途の変更はできない。

⑽　入札結果の公表

入札結果については、下記「１７　事務局」に掲げる場所において閲覧できる。

また、入札者数、落札者名（落札者が個人の場合は非公表）及び決定金額については本市ホームページにて公表する。

⑾　入札の中止

不正な入札が行われるおそれがあると認めるとき又は災害その他やむを得ない理由があるときは、入札を中止、又は各期日を延期することがある。

１３　事業用定期借地権設定契約の手続

⑴　契約は、入札参加申込書に記載された名義で行う。

⑵　本市が別途指定する場所で公正証書を作成する。なお、公正証書の作成に係る費用（手数料、印紙代等）は借受人が負担する。

１４　建物売買契約の手続

⑴　契約は、事業用定期借地権設定契約と同一の名義で行う。

⑵　契約は、事業用定期借地権設定契約を締結した後、貸付の期間の開始日に締結する。なお、契約書の作成に係る費用（印紙代等）は買主が負担する。

⑶　売買建物等の所有権は売買代金を全額納付したときに買主に移転するものとし、同時に売買建物等は現状有姿で買主に引き渡されるものとする。

⑷　売買代金の全額納付後、買主は本市へ所有権移転登記請求書を提出し、本市は所有権移転登記の嘱託を行う。なお、所有権移転登記に係る費用（登録免許税等）は買主が負担する。

１５　落札者の決定の取消し

次の場合は落札者の決定を取り消すこととする。

⑴　正当な理由なくして、別途指定する期日までに契約の手続に応じなかった場合

⑵　落札者が契約締結時までに入札参加資格を失った場合

⑶　貸付地及び売買建物等を上記「３　貸付地及び売買建物等に係る禁止用途」の⑴から⑻までのいずれかに該当する用途に供しようとする場合

１６　その他

⑴　契約の締結の手続に関する一切の費用については落札者の負担とする。

⑵　本要領及び契約書に定めのない事項は、地方自治法、地方自治法施行令、尼崎市契約規則、尼崎市公有財産規則等の関連諸法令の定めるところにより処理する。

⑶　提出された書類は返却しない。

１７　事務局（提出先及び問合せ先）

尼崎市　危機管理安全局　危機管理安全部　生活安全課

〒660－8501

住所：尼崎市東七松町１丁目 23 番１号（本庁舎中館８階）

電話：06－6489－6502

ﾒｰﾙ： ama-seikatsuanzen@city.amagasaki.hyogo.jp

担当：荻野、平本

（別紙）

物件明細書

【貸付地】

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">所在地</td><td>地　　番</td><td colspan="10">尼崎市南武庫之荘５丁目３１１番１０　同３１１番１１</td></tr>
<tr><td>住居表示</td><td colspan="10">尼崎市南武庫之荘５丁目２３番１１号</td></tr>
<tr><td colspan="2">地目（登記簿）</td><td colspan="10">宅地</td></tr>
<tr><td rowspan="2">現況
実測
面積</td><td>311 番 10</td><td>30.53 ㎡</td><td rowspan="2">公簿
面積
(登記)</td><td>311 番 10</td><td>30.40 ㎡</td><td rowspan="2">形状</td><td rowspan="2">明 細 図
の と お
り</td><td rowspan="2">土地
の
状況</td><td>311 番 10</td><td rowspan="2">建物付</td></tr>
<tr><td>311 番 11</td><td>42.58 ㎡</td><td>311 番 11</td><td>42.39 ㎡</td><td>311 番 11</td></tr>
<tr><td colspan="3">接面道路の状況</td><td colspan="9">南側　：　認定道路名称　武庫之荘南部区画第５号線　認定幅員 12.0m</td></tr>
<tr><td rowspan="4">法令
等に
基づ
く制
限</td><td colspan="3">市街化区域</td><td colspan="4">用途地域</td><td colspan="3">第１種中高層住居専用地域</td></tr>
<tr><td colspan="3">指定建ぺい率</td><td colspan="3">60%</td><td colspan="3">指定容積率</td><td colspan="3">200%</td></tr>
<tr><td colspan="3">高度地</td><td colspan="3">第２種高度地区</td><td colspan="3">防火指定</td><td colspan="3">準防火地域</td></tr>
<tr><td colspan="3">日影規制</td><td colspan="9">建築基準法第５６条の２
別表第４　２－（２）</td></tr>
<tr><td colspan="2">私道負担</td><td>負担の有無</td><td>有</td><td>負担の内容</td><td colspan="7">３１１番２は共有通路</td></tr>
<tr><td rowspan="5">供
給
処
理
施
設</td><td></td><td>利用可能な施設</td><td colspan="3">道路配管の状況</td><td colspan="5">照会先・電話番号</td></tr>
<tr><td>電気</td><td>関西電力</td><td colspan="3"></td><td colspan="5">関西電力送配電（株）阪神営業所ｺｰﾙｾﾝﾀｰ
０８００－７７７－８８１０</td></tr>
<tr><td>上水道</td><td>市営水道</td><td colspan="3">南側道路に道路配管あり</td><td colspan="5">尼崎市公営企業局水道部
水道維持課
０６－６４８９－７４０６</td></tr>
<tr><td>下水道</td><td>公共下水</td><td colspan="3">南側道路に道路配管あり</td><td colspan="5">尼崎市公営企業局下水道部
下水道建設課
０６－６４８９－７４１０</td></tr>
<tr><td>ガス</td><td>都市ガス</td><td colspan="3">南側道路に道路配管あり</td><td colspan="5">大阪ｶﾞｽお客さまｾﾝﾀｰ兵庫事務所
０１２０－７－９４８１７</td></tr>
</table>

交通機関	阪急電車「武庫之荘」駅から南西へ約 850m 阪神バス「南武庫之荘五丁目」停留所から北東へ約 150m
容認事項	⑴　貸付地は暴力団関係者宅地であったが、本市が暴力団を排除し、地域住民の安心安全を確保するために買い取ったものである。 ⑵　貸付面積は、公簿地積による。 ⑶　３１１番２について ア　当該貸付地には、尼崎市武庫之荘五丁目３１１番２（５７．８９㎡）が隣接しており、市が持分８分の２を所有している。当該地は共有通路のため、貸付けることはできないが、貸付期間中においては、当該制限付一般競争入札により借受人となった者の通行を許可する。 イ　建築基準法上の道路ではない。 ウ　側溝、上下水道管、ガス管、架空線が設置されている。 エ　車両を含む地先住民等の通行の用に供されているため、現状の通路機能を確保すること。 ⑷　３１１番１０は無接道地である。 ⑸　本市は貸付地の土壌汚染状況調査、地下埋設物調査及び地盤調査を行っていない。この契約締結後に土壌汚染、地下埋設物等が発見された場合、借受人は貸付地の使用及び管理に当たって、自らの責任と負担において必要な措置を講じること。

【建物】

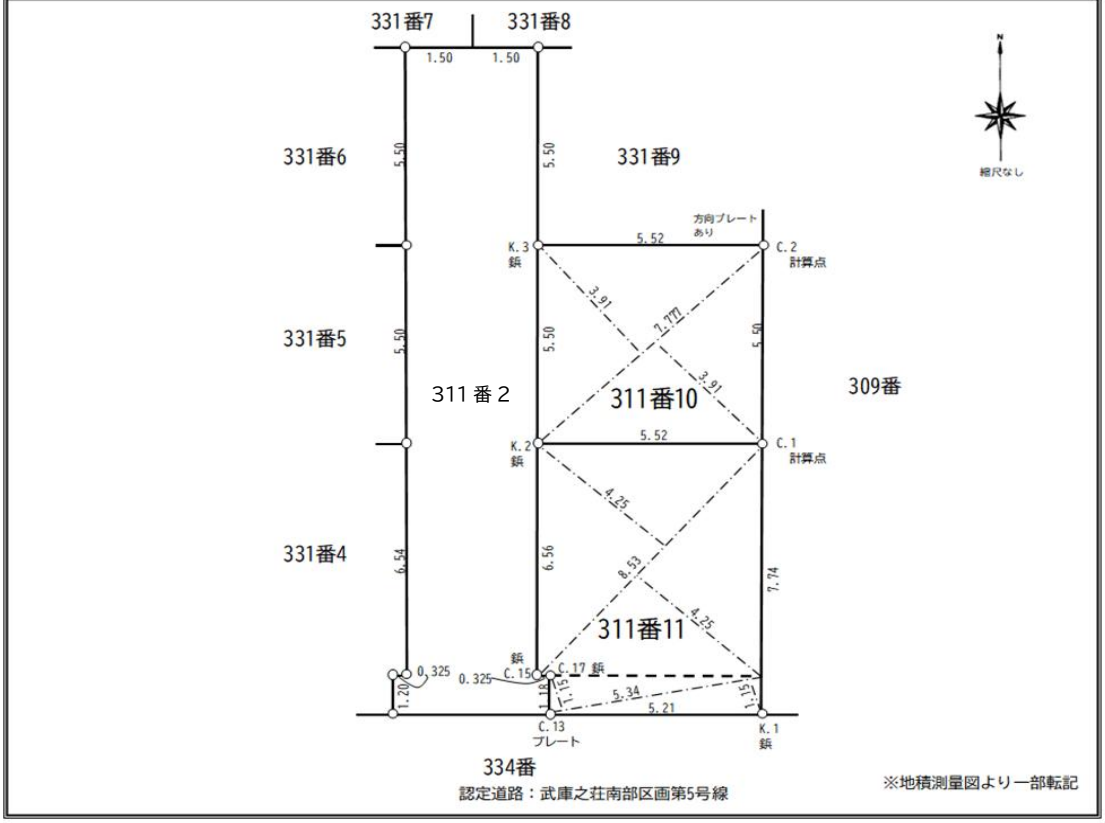
不動産登記簿記載事項	一棟の建物表示	所在	尼崎市南武庫之荘五丁目　３１１番地１１、３１１番地１０、３１１番地９、３１１番地８、３１１番地３、３１１番地１２
	専有部分の建物の表示（311 番 10 の土地上）	家屋番号	南武庫之荘五丁目　３１１番１１の４
		種類	居宅
		構造	鉄骨造瓦葺３階建
		登記床面積	１階　２２．３６㎡、　２階　２３．７６㎡、３階　２１．０６㎡
		建築時期	昭和５５年５月１２日
	専有部分の建物の表示（311 番 11 の土地上）	家屋番号	南武庫之荘五丁目　３１１番１１の１
		種類	居宅
		構造	鉄骨造瓦葺３階建
		登記床面積	１階　２６．０５㎡、　２階　２７．７２㎡、３階　２４．５７㎡
		建築時期	昭和５５年５月１２日
付属構造物一式			ブロック塀等付属構造物一式を含む。
ライフライン	電気		引渡しまでに利用停止する（低圧電力）。
	ガス		利用停止中。
	上水道		利用停止中。
	上水道		共有通路に設置されている共有の排水管を通じて、接続桝へ接続されている。

容認事項	⑴　売買建物等は暴力団関係者宅であったが、本市が暴力団を排除し、地域住民の安心安全を確保するために買い取ったものである。 ⑵　本市が所有する以前に2戸（家屋番号311番11の4と311番11の1）の間の壁が撤去されたうえ、増築や改築が行われており、登記簿と整合していない。また、確認申請がされてなく、建築基準法等への適合を調査していない。なお、当該売買建物等は、現状有姿での引き渡しとするため、売買建物等が法令に適合していない場合には、買受人の負担と責任で是正すること。 ⑶　4戸（うち2戸が売買建物等）の連棟式建物のため、「建物の区分所有等に関する法律」による制限がある。 ⑷　屋根の一部がめくれている。 ⑸　床の一部にきしみがある。 ⑹　銃弾痕がある。 ⑺　東側にブロック塀を設置している。 ⑻　アスベスト調査は行っていない。 ⑼　売買建物等の図面と現状が一致しない場合には現状が優先する。 ⑽　給湯器等の設備の動作確認は行っていなく、設備等に不具合が生じていても本市は関知しない。 ⑾　売買建物等の東側で室外機台座が東側隣接地（309番）へ空中越境している。 ⑿　311番10上の建物3階のベランダおいて、隣接（311番9上）の建物との間の仕切りがない。 ⒀　1階洋間の床が撤去されており、コンクリート土間である。 ⒁　1階でシロアリ被害が確認されたため、専門業者にて駆除剤を散布したが食害箇所の補修は行っていない。 ⒂　上記を含め、現状有姿での引き渡しとするため、事前に各関係者等と協議し、適切な処置を買受人の負担と責任で行うこと。

【案内図及び明細図】

案　内　図

明　細　図



【建物間取り図等】

建 物 間 取 り 図
※2戸の間の壁は撤去されている。
縮尺なし
【1階】
【2階】
【3階】
玄関
UP
WC
家屋番号
311番11の4
洋間
40.47㎡
(約24帖)
コンクリート土間
FIX
家屋番号
311番11の1
WC
玄関
台所
DN
床CF仕上げ
UP
押入
テラス
テラス
4.5帖
4.5帖
4.5帖
押入
押入
押入
押入
DN
洋間10帖
床CF仕上げ
テラス

事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）

借地権設定者　尼崎市（以下「甲」という。）、借地権者　○○○○（以下「乙」という。）は、甲が所有する次の土地（以下「本件土地」という。）について事業用定期借地権の設定のための覚書（以下「本覚書」という。）を締結する。

なお、借地借家法（平成３年法律第９０号。以下「法」という。）第２３条第１項の規定に基づく、事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）は、本覚書に定める条項を内容とする公正証書を作成し、甲が指定する公証人役場で作成するものとする。

（主記）

第１条　甲と乙は、甲が所有する土地（以下「本件土地」という。）について事業用定期借地権を設定する。

本件土地の表示

地 番 尼崎市南武庫之荘五丁目３１１番１０、同３１１番１１

地 目 宅地

面 積 ⑴ ３１１番１０　３０．４０㎡

⑵ ３１１番１１　４２．３９㎡

２　本件土地の事業用定期借地権については、法第３条（借地権の存続期間）、法第４条（借地権の更新後の期間）、法第５条（借地契約の更新請求等）、法第６条（借地契約の更新拒絶の要件）、法第７条（建物の再築による借地権の期間の延長）、法第８条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）、法第１３条（建物買取請求権）及び法第１８条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）並びに民法第６１９条（賃貸借の更新の推定等）の適用はしないものとする。

（借地期間）

第２条　本件土地の借地期間は、令和○年（２０××年）○月○日から令和○年（２０××年）○月○日までの○○年間とする。

２　前項の借地期間には、乙が所有する建物等の撤去などに要する期間を含むものとする。

３　本契約については、借地期間の更新及び建物築造による存続期間の延長は行わない。

４　甲と乙が第１項の期間満了後の借地権設定につき同意した場合には、甲及び乙は、本契約終了後、改めて借地権設定契約を締結することができる。

（指定用途）

第３条　乙は、本件土地を専ら事業の用に供する建物を所有するために使用するものとする。

２　乙は、前項の用途に供した後、借地期間内にその用途を変更又は廃止してはならない。ただし、乙が事前に書面により甲に申し出て、甲から書面による承認を得たときは、この限りでない。

（賃料）

第４条　本件土地の賃料は、年額金○○○○円（消費税非課税）とする。　ただし、１年に満たない賃料は、１年を３６５日として日割り計算（１円未満は切り捨て）する。

２　前項に定める賃料は、借地期間開始日から５か年毎に、別紙１「賃料の改定計算式」により見直すものとする。

３　甲又は乙は、前項の規定にかかわらず、本件土地周辺の価格の変動、その他経済情勢の著しい変動等により賃料が不相当となったときは、賃料の改定を相手方に対し、請求することができる。

４　前２項により改定した賃料は、見直しを行った後の４月１日から適用する。

（賃料の支払期限等）

第５条　乙は、前条に定める賃料を、本契約締結日から契約年度の３月末までの賃料を甲の指定する期日までに一括払いとし、翌年度以降は毎年４月末日までに、１か年分の賃料を一括払いとし、甲が指定するところにそれぞれ納付しなければならない。なお、支払に要する費用は、乙の負担とする。

２　第１項の支払期限の当日が金融機関の休業日（土曜日、日曜日及び祝祭日等）に当たるときは、その直前の金融機関の営業日を支払期限とする。

３　乙が第１項及び第２項に定める支払期限までに賃料を支払わなかったときは、乙は、支払期限の翌日から支払済みまでの日数に応じ、支払わなければならない当該賃料金額に年率１４．６％の割合を乗じて計算した金銭（その金銭額に金１００円に満たない端数があるときは、当該端数を切り捨てるものとし、その金銭額の全額が金１、０００円に満たないときは、その全額を切り捨てる。）を遅延損害金として、甲が発行する納付書により、甲が指定するところに、甲が発送してから３０日以内に支払う。なお、支払に要する費用は、乙の負担とする。

４　前項に規定する遅延損害金は、１年を３６５日として日割り計算するものとし、閏（じゅん）年の日を含む期間においても同様とする。

（保証金）

第６条　乙は、甲に対し、本契約上生じる乙の甲に対する債務履行を担保するため、保証金として金〇〇〇〇円（賃料の１２か月相当額）を、甲が発行する納付書により、甲が指定する期日までに納付しなければならない。

２　甲は、前項に定める保証金の額が、建物延べ面積の増加等により担保不足になったときは、乙に対し、前項記載の計算式による保証金の額の増額改定を請求することができる。

３　甲は、下記第２１条の規定により乙から本件土地の返還を受けた後、乙に第１項あるいは第２項に定める保証金を返還する。ただし、乙において賃料の未払その他の債務不履行（以下「債務不履行」という。）があるときは、甲は、保証金から債務不履行の額を控除することができる。なお、第１項に定める保証金には利息を付さない。

４　甲は、前項に定める債務不履行の額が第１項に定める保証金の額を超えるときは、乙に対して、その超える金額を別途請求することができる。

５　乙は、第１項あるいは第２項に定める保証金をもって、賃料その他の本契約に基づく乙の債務の弁済に充当することを甲に対して主張することはできない。

６　乙は、第１項に定める保証金に関する権利について、第三者に対する譲渡又は質権等の権利設定をしてはならない。

（本件土地の引き渡し）
第７条　甲は、令和８年（2026 年）〇月〇日までに、乙に対し、本件土地を引き渡す。
（担保責任）
第８条　乙は、本契約の他の条項にかかわらず、引き渡された本件土地に関して、契約の内容に適合しないことを理由として、甲に対し、履行の追完の請求、代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。
（権利譲渡等の禁止）
第９条　乙は、本件土地に関する権利を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。ただし、事前に書面により甲に申し出て、甲から書面による承認を得たときは、この限りでない。
（承認事項）
第１０条　乙は、次のいずれか各号の行為をしようとするときは、あらかじめ、甲に書面を提出し、書面による甲の承認を得なければならない。
（１）　本件土地の現状変更
（２）　工作物の設置又は増設若しくは改設
（３）　本件土地の上に存する建物の増築又は改築
（４）　乙が所有する建物及び工作物の第三者への譲渡又は第三者に対する権利の設定
（５）　乙が所有する建物及び工作物の第三者への貸与
（届出事項）
第１１条　乙は、次のいずれか各号の行為をしようとするときは、直ちに、甲に届け出なければならない。
（１）　住所若しくは主たる事務所の所在地又は氏名若しくは名称を変更しようとするとき。
（２）　解散又は合併その他組織として重要な変更をしようとするとき。
（法令の遵守）
第１２条　乙は、関係法令（尼崎市の条例等を含む。）を遵守しなければならない。
（公害等の防止）
第１３条　乙は、電波障害、騒音、風害、日照阻害等について、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。
（近隣住民等との協議等）
第１４条　乙は、必要に応じて、近隣住民等との協議、調整等を自らの責任で行うとともに、十分な注意をもって本件土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならない。
（管理義務）
第１５条　乙は、常に善良なる管理者の注意をもって、本件土地及び本件土地上の建物及び工作物等を管理しなければならない。
（報告等の義務）
第１６条　乙は、甲の求めに応じて、本件土地の使用状況、建物の建築状況及びその使用状況並びに乙の財務状況について、必要な報告若しくは資料の提出をし、又は、随時、実地

に立入調査を行わせなければならない。

２　乙は、正当な理由なくして、前項の報告若しくは資料の提出を怠り、若しくは拒み、又は、甲の立入調査を拒み、若しくは妨げてはならない。

（登記）

第１７条　乙は、本契約締結後、書面による甲の承諾を得た上で、本件土地について事業用定期借地権設定の登記手続をするものとする。

２　乙は、乙が所有する建物の登記を行う。

３　乙は、借地期間の満了又は本契約を解除したときは、速やかに乙の責任において、前２項の抹消登記に必要な手続を行う。

４　前３項に係る費用は乙の負担とする。

（使用上の経費の負担）

第１８条　乙は、本件土地の維持管理に要する費用その他本件土地の使用に関して要する費用一切を負担する。

（契約の解除）

第１９条　甲は、次のいずれか各号に該当するときは、相当の期間を定めて乙に催告した上で、本契約を解除することができる。

（１）　乙が書面による甲の承認を得ないで、第３条第１項に定める指定用途以外に本件土地を使用したとき又は使用するおそれがあると甲が認めたとき

（２）　乙につき、破産、民事再生の申立て又は解散等があり、かつ、これにより本契約に規定する義務を乙が履行することができないと認められるとき

（３）　前各号に掲げるもののほか、乙が本契約に定める義務を履行せず、本契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき

２　前項の規定により甲が本契約を解除した場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲は、その責任を負わない。

３　甲は、本件借地権の借地期間満了前であっても、本件土地を公用又は公共の用に供するため必要が生じたときは、地方自治法第２３８条の５第４項（第２３８条の４第５項で準用する場合を含む。）の規定に基づき、本契約を解除することができる。

４　前項の規定により甲が本契約を解除した場合において、乙に損失が生じた場合には、乙は、地方自治法第２３８条の５第５項の規定に基づき、その補償を甲に請求することができる。

（乙の解約権）

第２０条　乙は、甲に対して、賃料の６か月分に相当する金額を支払うか、又は、解約を希望する日の６か月前に書面により申し出ることにより、第２条第１項に定める借地期間内であっても、本契約を解約することができる。

２　乙は、乙が所有する建物が天災地変等の不可抗力により毀損、滅失し、使用することが著しく制限され、又は、本契約を継続することが著しく困難となったときは、甲に対して、書面により、本契約の解約を申し入れることができる。

（土地の返還）

第２１条　乙は、次のいずれか各号に定める日までに、本件土地上に存する建物その他一切の工作物を解体撤去し、本件土地を自己の責任において更地にして、甲に返還しなければならない。

ただし、甲が本件土地を更地にすることが適当でないと認めるときは、この限りでない。

（１）　第２条第１項に定める借地期間が満了する日

（２）　甲が第１９条の規定により本契約を解除したときは、甲が指定する日

（３）　乙が前条の規定により本契約を解約したときは、甲が指定する日

２　乙は、前項の場合において、その実施する土地の返還に係る工事完了の検査に、甲を立ち会わせなければならない。

（損害賠償）

第２２条　乙は、本契約に違反し、甲に損害を与えたときは、直ちに、その損害を賠償しなければならない。

（有益費等の請求権の放棄）

第２３条　乙は、第２条第１項に定める借地期間を満了した場合、又は、第１９条の規定により本契約が解除された場合又は第２０条の規定により本契約を解約した場合、その借地期間中に自ら本件土地に投じた有益費等があっても、これらの償還又は買取を、甲に対し、一切請求しない。

（金銭債権の相殺）

第２４条　乙が甲に対して金銭債権を有する場合において、甲が乙に対して金銭債権を有するときは、甲は、これらの金銭債権について相殺することができる。

２　前項の場合において、乙が甲に対して有する金銭債権の総額が、甲が乙に対して有する金銭債権の総額に満たないときは、同項の規定による相殺の充当の順序は、甲が指定する。

３　前項の場合において、甲が第１項の規定による相殺の意思表示をしたときは、乙は、速やかに、その相殺後の残額を甲に支払わなければならない。

（費用の負担）

第２５条　本公正証書作成にかかる費用は、乙が負担する。公正証書作成に必要な印紙税についても、同様とする。

（人権尊重努力義務）

第２６条　乙は、「尼崎市人権文化いきづくまちづくり条例」（令和２年尼崎市条例第３号）に定める事業者や市民等の責務を遵守し、事業者にあっては「責任あるサプライチェーン等における人権尊重のためのガイドライン」（令和４年９月１３日ビジネスと人権に関する行動計画の実施に係る関係府省庁施策推進・連絡会議決定）を踏まえて、人権尊重に取り組むよう努めるものとする。

（容認事項）

第２７条　乙は、別紙２「容認事項」を確認及び承諾の上、本件土地を借り受けるものとし、容認事項について甲に対し、是正措置、賃料の減額若しくは損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。

（特約の適用）

第２８条　甲及び乙は、本契約に別紙３「暴力団排除に関する特約」の適用があることに同意する。

（管轄裁判所）

第２９条　甲及び乙は、本契約に関する紛争については、本件土地の所在地を管轄する裁判所を第１審の管轄裁判所とする。

（定めのない事項等の処理）

第３０条　本契約に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、法令（尼崎市の条例等を含む。）の定めるところによるもののほか、甲、乙協議の上、これを処理するものとする。

（信義誠実の義務）

第３１条　甲及び乙は、信義に従い、誠実に本契約を履行しなければならない。

（強制執行認諾）

第３２条　乙は、本契約に基づく金銭債務の不履行があったときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

本覚書を締結するため、本書２通を作成し、甲及び乙の記名押印のうえ、各自１通を保有する。

令和８年（2026 年）　月　日

甲　借地権設定者

尼崎市東七松町１丁目２３番１号

尼崎市

代表者　尼崎市長　松　本　　眞　　印

乙　借地権者

〇〇〇〇〇〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇　　〇　〇　　〇　〇　　印

（別紙１）

賃料の改定計算式

１　地価変動率を算出する。

地価変動率（小数点第３位以下を切捨て）＝事業用定期借地権設定契約のための覚書第４条第２項の規定により賃料の見直しを行う日の前年の４月１日の指定路線の固定資産税路線価 ／ 令和７年度の指定路線の固定資産税路線価

物件番号１：尼崎市南武庫之荘五丁目３１１番１０及び３１１番１１

指定路線：当該地南側道路

令和７年度の指定路線の固定資産税路線価：１９３，０００円

２　改定後標準賃料年額を算出する。

改定後標準賃料年額（1円未満の端数を切捨て）＝契約締結時の賃料年額×地下変動率

３　前期比を算出する。

前期比＝改定後標準賃料年額 ／ 改定前の賃料年額

４　次の区分に応じて、改定後賃料年額を定める。

⑴　前期比が、0.85未満の場合

改定後賃料年額（1円未満の端数を切捨て）＝改定前の賃料年額×前期比

⑵　前期比が、0.85以上1.15未満の場合

改定後賃料年額＝改定前の賃料年額

⑶　前期比が1.15以上の場合

改定後賃料年額（1円未満の端数を切捨て）＝改定前の賃料年額×1.15

（別紙２）

容認事項

１　貸付地は暴力団関係者宅であったが、甲が暴力団を排除し、地域住民の安心安全を確保するために買い取ったものである。

２　貸付面積は、公簿地籍による。

３　311 番 2 について

⑴　建築基準法上の道路ではない。

⑵　現状は共有通路として利用されており、甲が持分 8 分の 2 を所有している。

⑶　側溝、上下水道管、ガス管、架空線が設置されている。

⑷　車両を含む地先住民等の通行の用に供されているため、現状の通路機能を確保すること。

４　311 番 10 は無接道地である。

５　甲は貸付地の土壌汚染状況調査、地下埋設物調査及び地盤調査を行っていない。この契約締結後に土壌汚染、地下埋設物等が発見された場合、借受人は貸付地の使用及び管理に当たって、自らの責任と負担において必要な措置を講じること。

以　上

（別紙３）

暴力団排除に関する特約

（趣旨）

１　甲及び乙は、この契約を締結するに当たり、尼崎市暴力団排除条例（平成２５年尼崎市条例第１３号。以下「条例」という。）第７条及び尼崎市事務事業からの暴力団等の排除措置に関する要綱（平成２５年７月実施。以下「要綱」という。）の規定に基づき、暴力団を利することとならないよう必要な措置を講じることとし、以下の各項のとおり合意する。

（契約からの暴力団等の排除）

２　乙は、この契約の履行に伴い、暴力団（条例第２条第４号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員（同条第５号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）及び暴力団密接関係者（同条第７号に規定する暴力団密接関係者をいう。以下同じ。）（以下これらを「暴力団等」という。）から契約の履行の妨害その他不当な手段による要求を受けたときには、甲に報告し、所轄の警察署長（以下「警察署長」という。）に届け出て、捜査上必要な協力を行わなければならない。

（役員等に関する情報提供）

３　甲は、乙が暴力団等に該当しないことを確認するため、乙に対して、その役員等（要綱第２条第２号に規定する役員等をいう。以下同じ。）の名簿その他の必要な情報の提供を求めることができる。

４　甲は、乙から提供された情報を警察署長に提供することができる。

５　甲は、乙が暴力団等に該当するか否かについて、警察署長の意見を聴くことができる。

（警察署長から得た情報の利用）

６　甲は、警察署長から得た情報を他の業務において第１項の趣旨に従い暴力団等を排除するために利用し、又は他の実施機関（本市の議会、市長、教育委員会、選挙管理委員会、公平委員会、監査委員、農業委員会、固定資産評価審査委員会、公営企業管理者及び消防長並びに地方自治法(昭和２２年法律第６７号)第２４４条の２第３項の規定に基づき本市の公の施設の管理を行わせる指定管理者をいう。）に提供することができる。

（甲の解除権）

７　甲は、次のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合においては、この契約書（甲の解除権、解除に伴う措置等）の規定を準用する。

(1)　乙が暴力団等であることが判明したとき。

(2)　前号に掲げるもののほか、乙が正当な理由なくこの契約の条項に違反し、その違反により暴力団を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。

（解除に伴う措置）

８　前項の規定による解除に伴い、乙その他関係者に損害が生じた場合であっても、乙は甲に対してその損害を請求することはできない。

９　乙がこの契約（暴力団排除に関する部分に限る。）の条項に違反したときには、契約の解除、損害賠償請求その他の甲が行う一切の措置について異議を述べることができない。

（乙からの協力要請）

１０　乙は、この特約の条項に定める事項を履行するに当たって、必要がある場合には、甲及び警察署長に協力を求めることができる。　　（以　上）

建　物　売　買　契　約　書

令和８年（2026 年）○月○○日

（甲）　尼崎市東七松町１丁目２３番１号
尼崎市
代表者　尼崎市長　松 本　眞　　㊞

（乙）

㊞

建物及び付属構造物一式（以下「本件建物等」という。）の売買について、尼崎市（以下「甲」という。）と○○○○○○○○○○（以下「乙」という。）との間に次のとおり契約を締結する。

（主記）

第１条　甲は、その所有する次に掲げる本件建物等を現状有姿で乙に売り渡し、乙は、これを買い受ける。

建物の表示

一棟の建物の表示

所在：尼崎市南武庫之荘五丁目３１１番地１１、３１１番地１０、３１１番地９、３１１番地８、３１１番地３、３１１番地１２

専有部分の建物の表示

家屋番号：３１１番１１の１

種類：居宅

構造：鉄骨造瓦葺３階建

床面積：１階　２６．０５㎡　２階　２７．７２㎡　３階　２４．５７㎡

建築年月日：昭和５５年５月１２日

専有部分の建物の表示

家屋番号：３１１番１１の４

種類：居宅

構造：鉄骨造瓦葺３階建

床面積：１階　２２．３６㎡　２階　２３．７６㎡　３階　２１．０６㎡

建築年月日：昭和５５年５月１２日

付属構造物一式を含む

２　本件建物等が別紙１に記載する現状にあることについては、乙はこれを了承し、甲は責任を負わない。

（売買代金）

第２条　乙が、甲に対して支払う売買代金は、金２，１４５，０００円（うち、消費税及び

地方消費税相当額は金１９５，０００円）とする。

（契約保証金）

第３条　甲は、尼崎市契約規則第 32 条第 5 号の規定により、この契約に係る契約保証金を免除する。

（売買代金の納付方法及び納期限等）

第４条　乙は、この契約の締結と同時に、第２条の売買代金を、甲が指定する納付書により甲が指定するところに納付しなければならない。

２　乙は、前項に定める納期限までに納付すべき金額を納付しなかったときは、その納期限の翌日から納付した日までの日数に応じ、売買代金に年利率 14.6 パーセントを乗じて算出した金額(その金額に 100 円未満の端数があるとき、又はその全額が 1,000 円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。)を遅延損害金として、甲が指定する納付書により甲が指定するところに納付しなければならない。

４　前項に規定する遅延損害金の日割計算においては、1 年を 365 日として計算する。

（所有権の移転及び登記の嘱託）

第５条　本件建物等の所有権は、乙が第２条の売買代金を完納したとき（前条第２項の遅延損害金がある場合は、売買代金及び遅延損害金を完納したとき）に、甲から乙に移転する。

２　乙は、前項の規定により本件建物等の所有権が移転したときは、甲が指定する期日までに甲に対して所有権移転登記の請求を行い、甲は、その請求に基づき所有権の移転登記を嘱託する。

（本件建物等の引渡し）

第６条　甲は、前条第１項の規定により本件建物等の所有権が乙に移転したときに、本件建物等を乙に引き渡したものとする。

（危険負担）

第７条　この契約の締結後、本件建物等の引渡しまでの間に、甲の責めに帰すことのできない事由により本件建物等が滅失し、又は損傷した場合は、その損失は乙の負担とする。

（公租公課等の負担責任）

第８条　第５条第１項の規定により本件建物等の所有権が移転した後における本件建物等に対する公租公課その他一切の賦課金は、乙の負担とする。

（契約不適合責任）

第９条　乙は、この契約の締結後、本件建物等が種類、品質又は数量に関してこの契約の内容に適合しないことを発見しても、甲に対し、本件建物等の補修、代替土地建物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完の請求、売買代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

（売買建物等の現状及び是正事項）

第１０条　本件建物等は、別紙１の容認事項の状態にあり、本件建物等は現状有姿での売買とするため、本件建物等を改築する場合は、買受人の負担と責任において必要な対応を行うこと。なお、本件建物等について建築基準法等への適合を調査していない。

（本件建物等に関する紛争の解決責任）

第１１条　甲及び乙は、本件建物等に関する紛争が生じたときは、これを次に掲げるところにより区分して処理し、それぞれ相手方に対して迷惑をかけてはならない。

⑴　その紛争が本件建物等の引渡し前の原因によるときは、甲が責任をもって処理する。

⑵　その紛争が本件建物等の引渡し後の原因によるときは、乙が責任をもって処理する。

２　前項第１号の規定にかかわらず、乙の使用その他乙の責めに帰すべき事由に基づき本件建物等に関して紛争が生じたときは、乙が責任をもってこれを処理しなければならない。

（建物の用途）

第１２条　乙は、本件建物等の用途について、次に掲げる内容を遵守しなければならない。

⑴　本件建物等を「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、同条第１３項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用途に供しないこと。

⑵　本件建物等を「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号に規定する暴力団の事務所その他これに類する用途に供しないこと。

２　甲は、前項に規定する禁止事項等について必要があると認めるときは、本件建物等について実地に調査を行い、又は乙に対して所要の報告を求めることができる。

３　乙は、正当な事由なくして前項の実地調査を拒み、妨げ、又は甲への報告を怠ってはならない。

（契約の解除）

第１３条　甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。

２　乙は、甲が前項の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本件建物等を原状に回復することが適当でないと認めるときは、現状のままで返還することができる。

３　乙は、前項の規定により本件建物等を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本件建物等の所有権抹消登記の承諾書を甲に提出しなければならない。この場合において、本件建物等に所有権以外の権利が設定されており、又は存するときは、あらかじめ、当該権利を乙の責任において消滅させ、当該権利が登記されているときは、当該登記を抹消しなければならない。

（売買代金の返還等）

第１４条　甲は、前条第１項の規定によりこの契約を解除したときは、乙が納付した売買代金相当額を返還するものとする。なお、当該返還金には利息を付さない。

２　前項の場合においては、乙は自ら負担した契約の費用、本件建物等に支出した費用、有益費その他一切の費用を甲に請求することはできない。

３　甲は、第１項の規定により乙に売買代金相当額を返還する場合において、乙が次条の規定による違約金又は第１６条第１項の規定による損害賠償金を支払うべきときは、これ

らの金銭を当該売買代金相当額から控除して返還する。

（違約金）

第１５条　乙は、この契約に定める義務に違反したときは、金(売買代金の 10 パーセント)円を、違約金として甲に支払わなければならない。

２　前項の違約金は、違約罰であり、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（損害賠償）

第１６条　乙が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ときは、乙は甲に対してその損害を賠償する。

２　第１３条第１項の規定による契約の解除によって、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責めを負わない。

（返還金の相殺）

第１７条　乙が甲に対して金銭債権を有する場合において、甲が乙に対して金銭債権を有するときは、甲は、これらの金銭債権について相殺することができる。

２　前項の場合において、乙が甲に対して有する金銭債権の総額が、甲が乙に対して有する金銭債権の総額に満たないときは、同項の規定による相殺の充当の順序は、甲が指定する。

３　前項の場合において、甲が第１項の規定による相殺の意思表示をしたときは、乙は、速やかに、その相殺後の残額を甲に支払わなければならない。

（相隣関係等への配慮）

第１８条　乙は、本件建物等の使用、改築及び撤去等にあたっては、十分な注意をもって本件建物等を管理するとともに、必要に応じて地元説明会を開催するなど、自らの責任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配慮しなければならない。

（費用の負担）

第１９条　この契約書に貼付する収入印紙に要する費用は、乙の負担とする。

２　登記簿謄本の変更手続きにかかる費用及び登録免許税（印紙代）は、乙の負担とする。

（特約の適用）

第２０条　甲及び乙は、この契約書に別紙２「暴力団排除に関する特約」の適用があることに同意する。

（人権尊重努力義務）

第２１条　乙は、尼崎市人権文化いきづくまちづくり条例(令和 2 年尼崎市条例第 3 号)に定める事業者や市民等の責務を遵守し、事業者にあっては「責任あるサプライチェーン等における人権尊重のためのガイドライン」（令和 4 年 9 月 13 日ビジネスと人権に関する行動計画の実施に係る関係府省庁施策推進・連絡会議決定)を踏まえて、人権尊重に取り組むよう努めるものとする。

（管轄裁判所）

第２２条　この契約に基づく訴訟の管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所とする。

（定めのない事項等の処理）

第２３条　この契約に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、法令（尼崎市の条

例等を含む。）の定めるところによるもののほか、甲、乙双方協議のうえ、処理する。

（契約履行の原則）

第２４条　甲及び乙は、信義、誠実をもってこの契約を忠実に履行しなければならない。

上記の契約の成立を証するため、この契約書２通を作成し、甲及び乙記名押印のうえ、各１通を所持する。

以　上

（別紙１）

容認事項

１　本件建物等は暴力団関係者宅であったが、甲が暴力団を排除し、地域住民の安心安全を確保するために買い取ったものである。

２　本件建物等について

⑴　甲が所有する以前に２戸（家屋番号 311 番 11 の 4 と 311 番 11 の 1）の間の壁が撤去されたうえ、増築や改築が行われており、登記簿と整合していない。また、確認申請がされてなく、建築基準法等への適合を調査していない。なお、本件建物等は現状有姿での引き渡しとするため、売買建物等が法令に適合していない場合には、買受人の負担と責任で是正すること。

⑵　４戸（うち２戸が本件建物等）の連棟式建物のため、「建物の区分所有等に関する法律」による制限がある。

⑶　屋根の一部がめくれている。

⑷　床の一部にきしみがある。

⑸　銃弾痕がある。

⑹　東側にブロック塀を設置している。

⑺　アスベスト調査は行っていない。

⑻　本件建物等の図面と現状が一致しない場合には現状が優先する。

⑼　給湯器等の設備の動作確認は行っていなく、設備等に不具合が生じていても甲は関知しない。

⑽　本件建物等の東側で室外機台座が東側隣接地（309 番）へ空中越境している。

⑾　311 番 10 上の建物３階のベランダおいて、隣接（311 番９上）の建物との間の仕切りが外れている。

⑿　１階洋間の床が撤去されており、コンクリート土間である。

⒀　１階でシロアリ被害が確認されたため専門業者にて駆除剤を散布したが、食害箇所の補修は行っていない。

３　上記を含め、現状有姿での引き渡しとするため、事前に各関係者等と協議し、適切な処置を乙の負担と責任で行うこと。

（別紙２）

暴力団排除に関する特約

（趣旨）

１　甲及び乙は、この契約を締結するに当たり、尼崎市暴力団排除条例（平成２５年尼崎市条例第１３号。以下「条例」という。）第７条及び尼崎市事務事業からの暴力団等の排除措置に関する要綱（平成２５年７月実施。以下「要綱」という。）の規定に基づき、暴力団を利することとならないよう必要な措置を講じることとし、以下の各項のとおり合意する。

（契約からの暴力団等の排除）

２　乙は、この契約の履行に伴い、暴力団（条例第２条第４号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員（同条第５号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）及び暴力団密接関係者（同条第７号に規定する暴力団密接関係者をいう。以下同じ。）（以下これらを「暴力団等」という。）から契約の履行の妨害その他不当な手段による要求を受けたときには、甲に報告し、所轄の警察署長（以下「警察署長」という。）に届け出て、捜査上必要な協力を行わなければならない。

（役員等に関する情報提供）

３　甲は、乙が暴力団等に該当しないことを確認するため、乙に対して、その役員等（要綱第２条第２号に規定する役員等をいう。以下同じ。）の名簿その他の必要な情報の提供を求めることができる。

４　甲は、乙から提供された情報を警察署長に提供することができる。

５　甲は、乙が暴力団等に該当するか否かについて、警察署長の意見を聴くことができる。

（警察署長から得た情報の利用）

６　甲は、警察署長から得た情報を他の業務において第１項の趣旨に従い暴力団等を排除するために利用し、又は他の実施機関（本市の議会、市長、教育委員会、選挙管理委員会、公平委員会、監査委員、農業委員会、固定資産評価審査委員会、公営企業管理者及び消防長並びに地方自治法(昭和２２年法律第６７号)第２４４条の２第３項の規定に基づき本市の公の施設の管理を行わせる指定管理者をいう。）に提供することができる。

（甲の解除権）

７　甲は、次のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合においては、この契約書（甲の解除権、解除に伴う措置等）の規定を準用する。

(1)　乙が暴力団等であることが判明したとき。

(2)　前号に掲げるもののほか、乙が正当な理由なくこの契約の条項に違反し、その違反により暴力団を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。

（解除に伴う措置）

８　前項の規定による解除に伴い、乙その他関係者に損害が生じた場合であっても、乙は甲に対してその損害を請求することはできない。

９　乙がこの契約（暴力団排除に関する部分に限る。）の条項に違反したときには、契約の解除、損害賠償請求その他の甲が行う一切の措置について異議を述べることができない。

（乙からの協力要請）

１０　乙は、この特約の条項に定める事項を履行するに当たって、必要がある場合には、甲及び警察署長に協力を求めることができる。　　（以　上）