

平成26年11月26日  
 管財課 0742-34-4724  
 FM推進課 0742-34-4969

条件付き一般競争入札による JR 奈良駅西側市有地売却について

JR 奈良駅西側市有地を条件付き一般競争入札により、売却します。

1 売却に係る経緯

- 平成20年3月 民間事業者に対し、ホテル事業用地として売却
- 平成20年7月 同民間事業者、民事再生手続開始
- 平成20年11月 同民間事業者からの事業承継者と覚書締結
- 平成21年6月 同事業承継者から本件ホテル事業用地を買戻し
- 平成26年1月 宿泊施設を中心とした活用提案競技による売却先募集。応募なし。

2 入札物件の所在、地番及び面積等

所在	地番	地目	面積	
			公簿 (㎡)	実測 (㎡)
奈良市三条本町	1097	宅地	2,544.94	2,544.94

3 売却先選定 (契約) 方法 条件付一般競争入札

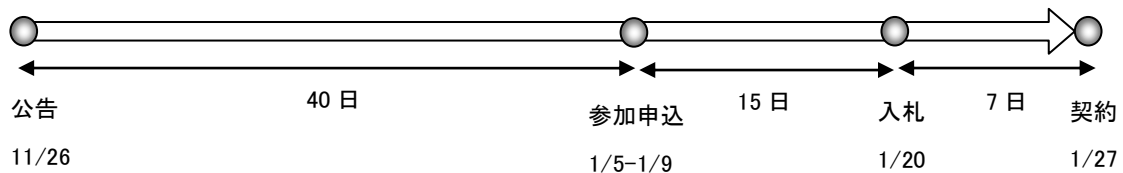
4 予定価格 6億8,000万円

5 指定用途

入札物件の面積の1/4以上 (又は建物の延床面積の1/4以上) をホテル営業又は旅館営業の用に供することとし、当該ホテル又は旅館は、100室以上の客室を有するものとする。

6 今後のスケジュール

- (1) 入札公告 平成26年11月26日 (水)
- (2) 質疑応答 平成26年12月10日 (水) から平成26年12月12日 (金) まで
- (3) 入札参加申込受付 平成27年1月5日 (月) から平成27年1月9日 (金) まで
- (4) 入札及び開札 平成27年1月20日 (火)
- (5) 契約締結 平成27年1月20日 (火) から平成27年1月27日 (火) まで

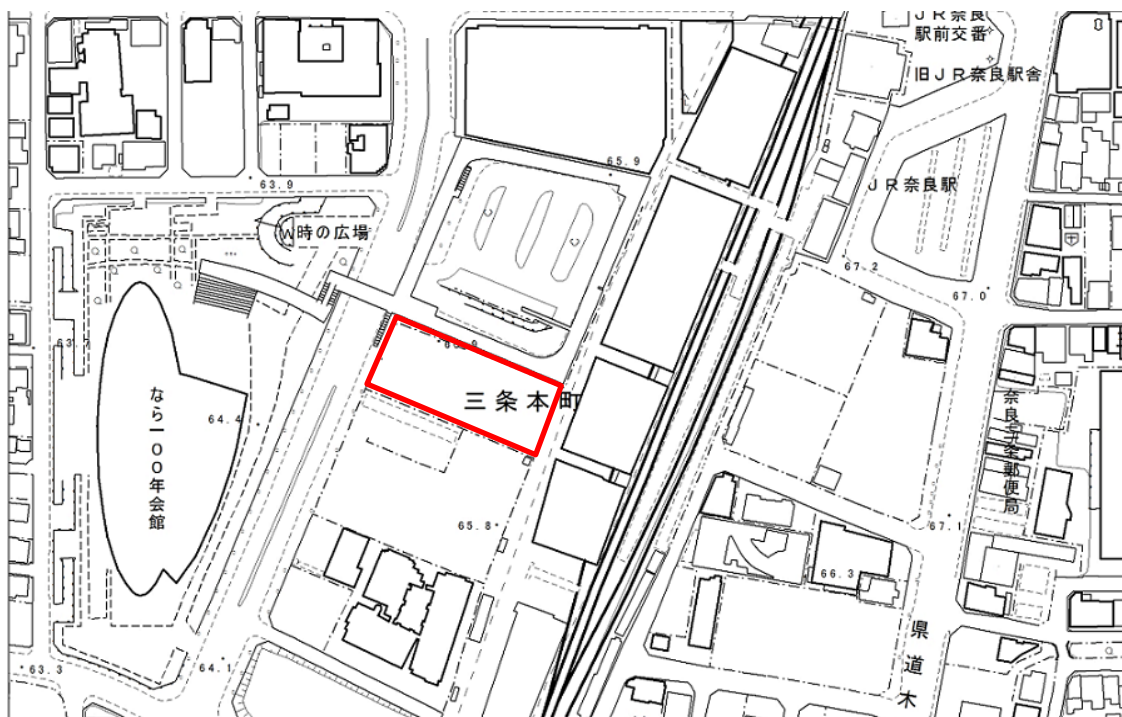


# 奈良市公有財産売却(不動産)

## ■写真



## ■位置図



条件付き一般競争入札による  
JR 奈良駅西側市有地  
売払い実施要領

奈良市

【問合せ先】

〒630-8580

奈良市二条大路南一丁目1番1号

総務部管財課

TEL 0742-34-4724

FAX 0742-34-4996

財務部FM推進課

TEL 0742-34-4969

## 目 次

1	J R奈良駅西側市有地売却の趣旨	1
2	入札物件	1
3	予定価格	2
4	入札参加資格	2
5	売買契約における特約	5
6	入札等に係る質疑	4
7	入札参加申込	5
8	入札及び開札	6
9	契約手続の説明	8
10	売買契約	8
11	所有権移転等	9

入札参加申込書・共同入札構成員調書・宣誓書兼同意書・売買契約書（案）・協定書（案）

入札スケジュール

実施要領配布期間：平成 26 年 11 月 27 日（木）から平成 26 年 12 月 10 日（水）

入札参加申込受付：平成 27 年 1 月 5 日（月）から平成 27 年 1 月 9 日（金）

入札日：平成 27 年 1 月 20 日（火）

## 1 趣旨

J R奈良駅周辺地区は本市の玄関口ともいふべき地区であり、都市機能を向上させるような魅力的な土地利用が望まれています。

このような立地にある入札物件については、過去に大型ホテルを誘致する構想を発表しており、宿泊施設としての土地利用が求められています。

以上のことから、入札物件を条件付き一般競争入札により売却することとします。

## 2 入札物件

### (1) 所在地番及び面積等

所在	地番	地目	面積	
			公簿 (㎡)	実測 (㎡)
奈良市三条本町	1097	宅地	2,544.94	2,544.94

### (2) 用途地域その他の規制等

商業地域 40m高度地区 高度利用地区 防火地域 駐車場整備地区

### (3) 指定建ぺい率／指定容積率

70％／600％

なお、容積率については前面道路幅員による制限があり、駐車施設の附置及び管理については奈良市建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例（平成2年奈良市条例第13号）による規制がありますので、実効容積率及び駐車施設の詳細については関係部局へお問合わせください。

### (4) 接道等の状況

北側：市道中部第639号線の駅前広場に接しています。

南側：民有地に接しています。

東側：民有地に接しています。

西側：幅員約25mの舗装市道（中部第639号線）に接しています。

### (5) 埋蔵文化財

文化財保護法に基づく埋蔵文化財包蔵地に該当していますので、工事を行う場合は届出が必要です。

### (6) 土壌汚染

土壌汚染対策法に基づく指定区域には指定されていません。なお、平成20年1月の土壌汚染調査では、土壌汚染対策法に示される特定有害物質については、全調査地点において基準値以下という結果が出ています。資料については、管財課において開示します。

### (7) 産業廃棄物

産業廃棄物（石炭の燃えがら及び旧国鉄施設基礎のコンクリート塊）等が埋まっている可能性があります。埋まっている可能性がある主な箇所は、西側部分の地上から地下約2mの範囲で、総量は約2,000m<sup>3</sup>と推定しています。算定方法は次のとおりです。  
面積（2,545m<sup>2</sup>）×産業廃棄物厚層（2.04m）－処分済み産業廃棄物量（3,209.6m<sup>3</sup>）

資料については、管財課において開示します。

※ 入札物件の現地説明は実施いたしませんので、各自で物件の確認をして下さい。又、詳細につきましては、申込者ご自身でも記載内容について再度確認を行って下さい。

### 3 予定価格

6億8,000万円 この金額を下回る価格による入札は、無効となります。

### 4 入札参加資格

法人に限るものとし、次のいずれかに該当する場合は、参加資格がないものとします。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4又は奈良市契約規則(昭和40年奈良市規則第43号)第3条の規定により、本市において一般競争入札の参加資格がないと判断される者
- (2) 暴力団(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をいう。以下同じ。)
- (3) 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条に規定する観察処分を受けた団体(以下「規制団体」という。)

### 5 売買契約における特約

次に掲げる特約等を付した売買契約を締結するものとします。

- (1) 指定用途 旅館業法(昭和23年法律第138号)第2条第2項に規定するホテル営業又は同条第3項に規定する旅館営業  
なお、当該ホテル又は旅館は、次に掲げる要件を満たすものとする。こと。
  - ① 敷地面積又は供用面積  
ア 一の建物をすべて指定用途に供する場合は、当該建物の敷地面積を入札物件の1/4以上とすること。  
イ ア以外の場合は、売買物件上の全ての建物の延べ床面積の合計の1/4以上を指定用途に供すること。
  - ② 客室数 100室以上とすること。
- (2) 供用期間及び供用期日並びに着工期日
  - ① 供用開始の日から10年間、(1)に規定する用途に供すること。
  - ② 契約の日から4年以内に(1)に規定する用途に供すること。
  - ③ 契約の日から2年以内に(1)に規定する用途に供するための工事に着手すること。
- (3) 次の事項に関して、本市と協定を締結すること。
  - ① ユニバーサルデザイン、防災及び防犯への配慮
  - ② 地域の街並み及び景観への配慮
  - ③ 周辺の既存建築物への配慮
  - ④ 建築及び開発に関連する法令(地方公共団体の条例及び規則を含む。)を遵守すること。

と。

⑤ 本市と建築計画及び施工等に関する協議及び調整を行い、本市の行政指導に誠実に対応すること。

⑤ 近隣自治会等への説明を買受者の責任において十分に行うこと。

(4) 禁止事項

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又は同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供すること。

② 暴力団その他の反社会的団体又はそれらの構成員の活動の用等の公序良俗に反する用に供すること。

③ 規制団体の活動の用に供すること。

④ 本市の事前の承諾なく、第三者に対し入札物件又は入札物件上の建物若しくは構造物等に係る所有権を移転し、又はこれらに権利を設定すること。

(5) 承継義務 本市の事前の承諾を得て、第三者に対し入札物件又は入札物件上の建物若しくは構造物等に係る所有権の移転又はこれらへの権利の設定（金融機関（中小企業信用保険法（昭和25年法律第264号）第3条第1項に規定する金融機関及び株式会社日本政策金融公庫をいう。以下本項において同じ。）又は保証会社等（買受者を被保証人として、金融機関との間に保証契約を締結するものをいう。）を抵当権者とする抵当権を除く。）を行う場合には、売買契約における特約事項を書面により当該第三者に承継させ、その遵守義務を履行させること。

(6) 実地調査等 (1)、(2)、(4)及び(5)に規定する特約に基づく義務の履行状況を確認するため、本市は実地調査を行い、又は所要の報告を求めることができるものとし、買受者はこれに協力する義務を負うこと。また、売買契約締結から10年間、次に掲げる事由が生じたときは、買受者は直ちに本市に通知する義務を負うこと。

① 解散若しくは合併があったとき又は営業を停止、廃止若しくは譲渡したとき。

② 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分又は競売の申立てがあったとき。

③ 民事再生手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。

④ 特別清算開始の申立てがあったとき。

⑤ その他必要な事項として、当事者間において合意された事由

(7) 契約の解除及び違約金等

① 4に規定する入札参加資格を有しないことが判明した場合又は(1)～(6)に規定する特約に違反した場合の他、買受者が不正な手段により契約を締結した場合若しくは買受者が契約に基づく債務を適正に履行できないと本市において判断した場合には、本市は売買契約を解除することができること。

② ①の場合において本市が売買契約を解除したときは、売買代金の100分の30に相当する金額（1円未満の端数があるときは、切り上げるものとする。）を本市に対し、違約金として支払わなければならないこと。

③ ①の場合において本市が売買契約を解除したときは、賃貸料相当損害金（売買代金

に年率4%を乗じて得た額とし、1円未満の端数があるときは、切り上げるものとする。)を本市に対し、支払わなければならないこと。

- ④ ①の場合において本市が売買契約を解除しなかったときは、売買代金の100分の5に相当する金額(1円未満の端数があるときは、切り上げるものとする。)を本市に対し、違約金として支払わなければならないこと。
- ⑤ ②から④に定める違約金等は損害賠償の予定又はその一部とは解釈せず、売買契約の解除又は買受者の契約不履行による損害が本市に生じたときは、買受者は、その損害に相当する賠償金を本市に支払わなければならないこと。
- ⑥ ①の場合において本市が売買契約を解除したときは、買受者は自己の負担で直ちに入札物件の原状回復を行い本市に返還するとともに、本市の指定する期日までに入札物件の所有権移転登記に係る承諾書等を本市に提出しなければならないこと。
- ⑦ ①の場合において本市が売買契約を解除したときは、買受者は、入札物件に関し支出した必要費又は有益費等を本市に請求することができないこと。

#### (8) 買戻特約

- ① 4に規定する入札参加資格を有しないことが判明した場合又は(1)~(6)に規定する特約に違反した場合の他、買受人が不正な手段により契約を締結した場合には、本市売買物件を買い戻すことができるものとする。
- ② 存続期間は、契約締結の日から10年間とすること。ただし、当該期間満了前においても、売買契約に基づく義務の履行について本市が問題ないと認めた場合は、買受者の請求により登記を抹消できるものとする。
- ③ 所有権移転と同時に登記するものとし、買受者はこれに同意し、協力するものとする。
- ④ 買戻の実行に際しては、次に掲げるところによるものとする。
  - ア 買戻代金は、売買代金から(7)②及び③に定める違約金を差し引いた額とする。なお、当該売買代金には利息を付さない。
  - イ 買受者が売買契約締結又は入札物件若しくは入札物件上の建物等のために支出した費用(公租公課を含む。)については、これに係る補償を本市に請求することができない。
  - ウ 本市に損害が生じた場合、本市は、買受者に対しその賠償を請求することができる。
  - エ 買受者に損害が生じた場合においても、買受者は、本市に対しその賠償を請求することができない。

#### (9) 瑕疵担保責任

本市は、入札物件に関し、瑕疵担保責任を負わないこと。特に2(7)に記載している総量はあくまで推計値であり、これを超える産業廃棄物が埋蔵されている場合においても、本市は瑕疵担保責任を負わないこと。

#### (10) 費用負担

- ① 契約締結に要する費用及び登記(買戻特約抹消登記を含む。)に要する経費は、買受



人の負担とすること。

- ② 産業廃棄物(2(7)に記載するものを含む。)の処理費用は、買受者の負担とすること。
- ③ 工作物の撤去費用は、買受者の負担とすること。

## 6 入札等に係る質疑

本件入札又は入札物件に関して質疑がある場合は、次により持参又は送付、FAX若しくはEメールにより提出してください。なお、送付(郵便又は信書便)、FAX又はEメールで提出した場合は、必ず電話で着信確認を行ってください。なお、電話等による口頭での質疑には、回答できません。

### (1) 質疑の受付

- ① 受付期間 平成26年12月10日(水)から平成26年12月12日(金)まで
- ② 受付時間 午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで
- ③ 提出先

〒630-8580

奈良市二条大路南一丁目1番1号

総務部 管財課(市役所北棟5階)

TEL 0742-34-4724

FAX 0742-34-4996

E-Mail kanzai@city.nara.lg.jp

財務部 FM推進課(市役所北棟5階)

TEL 0742-34-4969

E-Mail fmsuishin@city.nara.lg.jp

### (2) 質疑書様式 本市所定のもの(様式1)

### (3) 質疑への回答

質疑受付期間中、受け付けた質疑に対する回答を随時本市ホームページに掲載します。質疑者個別に対しては、回答できません。なお、最終回答更新は、平成26年12月17日(水)の予定です。

## 7 入札参加申込

次により、必要な書面を直接持参してください。なお、送付(郵便又は信書便)、FAX、Eメール等持参以外の方法による申込み又は書類等に不備がある申込みは、受け付けることができません。

### (1) 申込みの受付

- ① 受付期間 平成27年1月5日(月)から平成27年1月9日(金)まで
- ② 受付時間 午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで

### (2) 受付場所

奈良市二条大路南一丁目1番1号 総務部 管財課(市役所北棟5階)

### (3) 申込みに必要な書類 共同入札の場合は、構成員全員について提出することが必要で

す。(②を除く。)

- ① 入札参加申込書 (様式2) 1部
- ② 共同入札構成員調書(様式3) 1部
- ③ 宣誓書 兼 個人情報の取扱いに関する同意書(様式4) 1部
- ④ 履歴事項全部証明書 1部及びその写し1部

当該法人の現状に合致したものとし、提出後に変更があった場合は、速やかに差し替えてください。また、変更事項が未登記の場合は、変更内容を確認できる書類を提出してください。

- ⑤ 代表者(代表権のある支配人が法人の代表者として契約する場合には、当該支配人)の印鑑証明書(発行後3ヶ月以内のもの) 1部

(4) 申込受付に際して交付する書類

- ① 入札参加申込受付証
- ② 委任状(本市所定様式)
- ③ 入札書(本市所定様式)

(5) 留意事項

- ① 売買契約の当事者(買受者)及び所有権移転登記の登記権利者は、入札参加申込書に記載されたものに限られます。
- ② 申込受付後、入札までに4に規定する入札参加資格を有しないことが判明した場合は、入札参加申込の受付を取り消します。

## 8 入札及び開札

(1) 日時

- ① 入札の日時 平成27年1月20日(火) 午前10時から
- ② 開札の日時 入札締切り後、直ちに開札

(2) 場所

奈良市役所 西棟1階 入札室

(3) 必要な書類等

- ① 入札参加申込受付証
- ② 委任状(代理人による入札の場合に限る。)
- ③ 入札書(様式5)
- ④ 入札保証金

金融機関振出小切手(次に掲げる条件を全て満たすものに限る。)により、用意してください。

ア 振出人 奈良手形交換所に参加する奈良県内に所在する金融機関の本支店

イ 支払人 振出人

ウ 額面 (4)①に規定する金額

エ 振出日 平成27年1月6日(火)以降

(4) 入札保証金

- ① 金額 入札金額の100分の5（1円未満の端数は、切り上げるものとする。）以上とします。
- ② 納付方法 入札保証金納付書及び金融機関振出小切手により納付してください。
- ③ 落札者以外の者が納付した入札保証金は、開札後返還します。所定の場所に入札保証金納付書を提出してください。なお、入札保証金には、その受入期間について利息を付しません。
- ④ 落札者が正当な理由なく本市が指定する期限までに契約を締結しないとき、落札はその効力を失い、既納の入札保証金は、本市に帰属するものとします。
- ⑤ 10(1)③により本市が契約を締結しないときは、既納の入札保証金は、本市に帰属するものとします。

#### (5) 入札

入札参加者は、入札受付時に交付する入札書に必要事項を記入し、記名押印の上、入札箱に投函してください。また、代理人による入札の場合は、入札書の投函の前に委任状を提出してください。

#### (6) 入札金額

- ① 表示 入札物件の買受に係る総額とし、必ず予定価格以上としてください。
- ② 禁止事項 入札箱に投函した入札書の書き換え、引き換え、又は撤回をすることはできません。

#### (7) 開札

開札は、入札締め切り後直ちに入札者立会いのもとで行います。

#### (8) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は、無効とします。

- ① 入札者又はその代理人が2以上の入札をしたときは、その全部の入札
- ② 入札者又はその代理人がそれぞれ入札をしたときは、その双方の入札
- ③ 他の入札者の代理人を兼ね、又は2人以上の代理人として入札したときは、その全部の入札
- ④ 入札金額又は入札者の記名若しくは印鑑その他主要部分を欠く又は識別しがたい入札
- ⑤ 金額の訂正が行われているにもかかわらず、訂正印のない入札
- ⑥ 入札に関し、不正な行為を行った者の入札
- ⑦ 所要額以上の入札保証金を納付しない者による入札
- ⑧ 本市が交付した入札書（様式5）を用いない入札
- ⑨ 入札参加資格がない者又はその権限を書面により確認することができない者による入札
- ⑩ その他この要領の規定に反して行われた入札

#### (9) 落札者

落札者は、予定価格以上かつ最高金額をもって入札した者としてします。なお、落札者には、入札終了後、引き続き契約手続の説明を行います。

#### (10) くじによる落札者の決定

落札者となるべき入札を行った者が2人以上あるときは、直ちにくじにより落札者を決定します。この場合において、くじを引かない者があるときは、本市が指定する者（入札事務に従事していない職員等）が入札者に代わってくじを引き、落札者を決定します。

#### (11) 入札結果の公表

落札者があるときは、落札者名及び落札金額並びに落札者以外の入札者名及び入札金額を開札に引き続き公表し、平成27年1月22日（木）から本市ホームページに掲載し、管財課において開札録を閲覧に供します。

#### (12) 入札の中止

不正な入札が行われるおそれがあると認められるとき又は災害その他の止むを得ない理由により、入札が困難であると認められるときは入札を中止又は延期することがあります。なお、入札への応募状況についてのお問い合わせには応じられません。

### 9 契約手続の説明

入札終了後落札者に対して契約手続の説明を行います。落札者又は代理人は、必ず当該説明を受けてください。正当な理由なく当該説明を受けない場合は、落札を取り消します。

### 10 売買契約

#### (1) 契約の締結

- ① 平成27年1月27日（火）までに、契約を締結するものとします。
- ② 入札参加申込書に記載された者が契約当事者となるものとします。
- ③ 落札者が4に規定する入札参加資格を有しないことが判明したときは、本市は、契約を締結しないものとします。
- ④ 落札者は落札物件の所有権移転登記及び買戻特約登記前に落札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出来ません。
- ⑤ 落札者が共同で入札に参加した場合は、必ず「共同入札者全員」を当事者として契約を締結して下さい。

#### (2) 契約保証金

- ① 契約保証金は、落札価格の10/100以上（1円未満の端数は、切り上げるものとする。）とします。
- ② 契約締結と同時に、入札保証金を契約保証金に充当します。
- ③ 契約保証金の納入期限は、平成27年1月27日（火）です。
- ④ 売買代金と契約保証金との差額の支払と同時に、契約保証金を売買代金に充当します。
- ⑤ 5(7)①の場合において本市が売買契約を解除したときは、既納の入札保証金は、本市に帰属するものとします。

#### (3) 売買代金

- ① 納付方法 本市が発行する「納入通知書兼領収証書」により納付してください。

② 納付期限 平成27年3月13日(金)

(4) 危険負担

売買契約締結の日以後、奈良市及び落札者の責めに帰することができない理由により入札物件に滅失き損等の損害が生じたときは、その損害は物件引渡しの日の前日までは奈良市の負担とし、引き渡し日以後は落札者の負担とします。

11 所有権移転等

(1) 所有権移転時期 売買代金支払完了の時

(2) 引き渡し 現状有姿のまま所有権移転と同時に引き渡すものとし、現地での引き渡しは行わないものとします。

(3) 登記 売買代金の支払いが確認された後、所有権移転登記及び買戻特約登記を市が嘱託により行います。

## 公有財産売買契約書（案）

奈良市（以下「売出人」という。）と（以下「買受人」という。）  
とは、次の条項により奈良市公有財産の売買契約を締結する。

（売買物件及び売買代金）

第1条 売出人は、次に掲げる公有財産（以下「売買物件」という。）を買受人に売渡し、買受人は、これを買受けるものとする。

土地

所 在	地 番	地 目	公簿面積（㎡）	実測面積（㎡）
奈良市三条本町	1097番地	宅地	2,544.94㎡	2,544.94㎡

2 売買代金は、土地 金 円、 工作物 金0円とする。

3 買受人は、前項の売買代金を、売出人が指定した銀行口座へ、売出人が指定する日までに支払わなければならない。

（契約保証金）

第2条 買受人が売買物件について納入した入札保証金は、契約保証金として全額充当するものとする。

2 契約保証金には、利息を付けないものとする。

3 契約保証金は、第1条の売買代金の一部に充当するものとする。

4 契約保証金は、買受人の責に帰すべき事由によりこの契約が解除されたときは、売出人に帰属する。

（所有権の移転及び物件の引渡し）

第3条 売買物件の所有権は、買受人が売買代金の支払を完了したときに、買受人に移転するものとする。

2 売買物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、買受人に対し、現状のまま引渡しがあったものとみなす。

（所有権の移転登記）

第4条 買受人は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転した後、速やかに、必要な書類を添えて売出人に対して所有権の移転登記を請求するものとし、売出人はその請求により遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する経費は、買受人の負担とする。

（売買の条件）

第5条 売買物件の引渡しは、現況のままとする。

2 買受人は、環境基本法（平成5年法律第91号）第3条、第8条及び第9条を遵守しなければならない。

3 買受人は、売買物件を風俗営業等の規制およ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号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

業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。

4 買受人は売買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年法律第77号）第2条第2号に規定す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など、公序良俗に反する用に供してはならない。

5 買受人は、売買物件を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条に規定する観察処分を受けた団体の事務所などの用に供してはならない。

6 前項に定めるもののほか、買受人は、土地利用等について、関係機関・周辺自治会等と十分に協議を行い、建築物を建築するときは、自然景観及び地域内景観の保持に配慮しなければならない。

（土地使用における誠実義務等）

第6条 買受人は、売買物件の利用にあたって別途協定書を締結し、遵守しなければならない。

2 買受人は前項の協定書に定める利用を実現するための事業（以下「本事業」という。）を行うに際し、共同して本事業を推進するもの（以下「事業パートナー」という。）を組み入れる場合、買受人の責任において、本事業を確実に遂行するために生じる義務を事業パートナーにも遵守させるものとし、事業パートナーの責任を含め、本事業の遂行に関して生じる売払人に対する全責任は買受人が負うものとする。

（実地調査）

第7条 売払人は、第5条第2項から第6項まで、次条又は第9条第2項に定める買受人の義務に係る履行状況を確認するため、随時に実地調査を行うことができる。

2 買受人は正当な理由なくして前項に定める実地調査を拒み、妨げ、又は忌避してはならない。

（用途指定）

第8条 買受人は、売買物件の全部又は一部を旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項に規定するホテル営業又は同条第3項に規定する旅館営業の用に供さなければならない。

2 前項の規定により一の建物をすべてホテル又は旅館の用に供する場合は、その敷地面積を売買物件の面積の1/4以上とし、それ以外の場合は、売買物件上の全ての建物の延べ床面積の合計の1/4以上を指定用途に供さなければならない。

3 前2項に定めるホテル又は旅館には、100室以上の客室を設置しなければならない。

4 買受人は、この契約締結の日から4年以内に、売買物件を第1項に定める用途に供しなければならない。

5 買受人は、この契約締結の日から2年以内に、売買物件を第1項に定める用途に供するための工事に着手しなければならない。

6 買受人は、第1項に定める供用開始から10年間、売買物件を第1項に定める用途に供さなければならない。

（転売制限等）

第9条 買受人は、売払人の事前の承諾なく、第三者に対し売買物件又は売買物件上の建物

若しくは構造物等に係る所有権を移転し、又はこれらへの権利の設定をしてはならない。

2 前項の規定により第三者に対し所有権の移転又は権利の設定を行う場合には、この契約に定める事項を書面により当該第三者に承継させ、その遵守義務を履行させなければならない。

(危険負担)

第10条 この契約締結後、売買物件が売払人及び買受人の責めに帰することができない理由により滅失し、又はき損した場合、その損失は引渡し日の前日までは売払人の負担とし、引渡し日以後は買受人の負担とする。

(かし担保責任)

第11条 買受人は、この契約締結後売買物件に面積の不足その他かしのあることを発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(契約の解除)

第12条 買受人が入札参加資格を有しないことが判明し、若しくは買受人が不正な手段により契約を締結した場合又は買受人がこの契約に基づく債務を適正に履行できないと本市において判断した場合には、売払人は、催告しないでこの契約を解除することができる。

(原状回復義務等)

第13条 買受人は、前条の規定によりこの契約を解除された場合においては、自己の負担で直ちに売買物件を原状に回復して売払人に返還するとともに、売払人の指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記の承諾書等を売払人に提出しなければならない。

(損害賠償)

第14条 第8条の規定によりこの契約が解除され、又は買受人がこの契約に定める義務を履行しないため、売払人に損害が生じたときは、買受人は、その損害に相当する金額を損害賠償金として売払人に支払わなければならない。

(必要費等の補償)

第15条 買受人は、第12条の規定によりこの契約を解除された場合において、売買物件に関し必要費、有益費その他費用を支出した場合であっても、その補償を売払人に請求することができない。

(費用の負担)

第16条 この契約の締結及び登記（買戻特約抹消登記を含む。）に要する費用並びに所有権移転後において買受人名義で賦課された公租公課は、買受人の負担とする。

2 売買物件上の既存工作物の撤去費用は、買受人の負担とする。

3 売買物件に含まれる産業廃棄物等の撤去費用は、買受人の負担とする。

(違約金)

第17条 買受人は、この契約の規定に違反したときは、売払人に対し違約金を支払わなければならない。

2 売払人がこの契約を解除した場合における前項の違約金は、売買代金の100分の30に相当する金額（1円未満の端数があるときは、切り上げるものとする。）及び賃貸料に相当する金額（第3条の規定による引渡しの日から第13条の規定による返還の日までの



日数に応じ売買代金に年率4%を乗じて得た額とし、1円未満の端数がある時は、切り上げるものとする。)とする。

3 売払人がこの契約を解除しない場合における第1項の違約金は、売買代金の100分の5に相当する金額(1円未満の端数があるときは、切り上げるものとする。)とする。

4 前3項の規定による違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。  
(買戻特約及び特約の登記)

第18条 売払人は、買受人が入札参加資格を有しないことが判明した場合、買受人が不正な手段により契約を締結した場合又は第5条、第6条、第7条、第8条、第9条若しくは別途協定書の定めに違反した場合には、売買物件の買戻しをすることができるものとする。

2 前項に定める買戻しをできる期間は、本契約締結の日から10年間とする。

3 売払人は、前2項の定めに基づく買戻特約の登記手続きをおこなう。買受人は、これに同意するものとし、当該登記に必要な承諾書を売払人に提出しなければならない。

4 売払人は、前項に定める期間の満了前においても、本契約及び別途協定書に定める買受人の義務が履行されると認めるときには買受人の申出により、前項の登記を抹消することに同意する。

5 買戻権の抹消登記に要する費用は、当該抹消登記時点における売買物件及び新築建物の所有者の負担とする。

(買戻権の行使)

第19条 売払人が前条に定める買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。

(1) 買戻代金は、本物件の売買に伴い買受人が支払った売買代金から第17条に定める違約金を差し引いた額とする。ただし、当該売買代金には、利息を付さないものとする。

(2) 買受人が本契約締結のために支出した費用、売買物件及び新築建物に投じた必要費並びに有益費等の費用並びに公租公課は、これを売払人に請求することができない。

(3) 売払人に損害があるとき、売払人は買受人に対しその賠償を請求することができる。

(4) 買受人に損害があっても、買受人は売払人に対しその賠償を請求することができない。

(協定の締結)

第20条 売払人及び買受人は、本契約締結後すみやかに、第6条に定める協定を締結するものとする。

(通知義務)

第21条 買受人は、この契約の締結の日から所有権が移転した日の前日までの間~~＝~~及び所有権が移転した日から10年間の間に、次に掲げる事由が生じたときには、直ちにその旨を売払人に通知するものとする。

(1) 解散もしくは合併があったとき又は営業を停止、廃止もしくは譲渡したとき。

(2) 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分又は競売の申立てを受けたとき。

(3) 民事再生手続き開始の申立て(自己申立てを含む。)があったとき。

(4) 特別清算開始の申立て

(5) その他両当事者の協議に基づく事項

(法令等の遵守)

第22条 買受人は、売買物件に係る法令等を熟知のうえこの契約を締結したものであることを確認し、物件を利用するにあたっては、当該法令等を遵守するものとする。

(専属的合意管轄裁判所)

第23条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟については、売払人の所在地を管轄する裁判所を第1審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第24条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関して疑義が生じたときは、売払人買受人協議のうえ定めるものとする。

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

平成 年 月 日

売払人 奈良市二条大路南一丁目1番1号  
奈良市  
奈良市長 仲川元庸  
買受人

## 公有財産売買契約書に付随する協定書（案）

奈良市（以下「売払人」という。）と（以下「買受人」という。）  
とは、平成27年 月 日付け公有財産売買契約（以下「原契約」という。）第20条の規定に基づき、次の条項により協定を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、売払人及び買受人の原契約の締結に伴い、売払人が設定した指定用途及び期間を明確にするとともに、安全・安心なまちづくりや地域活性化に寄与することを目的とする。

（信義誠実の義務）

第2条 売払人及び買受人は信義を重んじ、誠実に本協定を履行しなければならない。（地域との対話、防災等に対する本市への協力及び周辺環境への配慮）

第3条 買受人は、次の各号に掲げる内容の協定を締結したものとする。

- (1) 建築計画及び施工等において、次に掲げる事項に最大限の配慮を行い、法令（地方公共団体の条例及び規則を含む。以下本条において同じ。）の規定内容を上回る水準を確保するように努めること。
  - ア ユニバーサルデザイン、防災及び防犯
  - イ 地域の街並み及び景観
  - ウ 周辺の既存建築物
- (2) 建築又は開発に関する法令を順守すること。
- (3) 本市の担当部局と建築計画及び施工などに関する協議及び調整を十分に行い、本市の行政指導に誠実に対応すること。
- (4) 買受人の責任において、近隣自治会等への説明を十分に行うこと。

（指定用途）

第4条 買受人は、売買物件の全部又は一部をホテル営業又は旅館営業の用に供しなければならない。

- 2 前項の規定により一の建物をすべてホテル又は旅館の用に供する場合は、その敷地面積を売買物件の面積の1/4以上とし、それ以外の場合は、入札物件上の全ての建物の延べ床面積の合計の1/4以上を指定用途に供さなければならない。
- 3 前2項に定めるホテル又は旅館には、100室以上の客室を設置しなければならない。

（供用期間及び供用期日並びに着工期日）

第5条 買受人は、供用開始日から10年間、売買物件を指定用途に供さなければならない。

2 買受人は、原契約締結の日から4年以内に売買物件を指定用途に供さなければならない。

3 買受人は、原契約締結の日から2年以内に指定用途に供するための工事に着手しなければならない。

(実地調査等)

第6条 売払人は本協定に定める義務の履行状況を確認するため、随時実地調査を行い、又は、買受人に所要の報告を求めることができる。この場合において、買受人は調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

(義務の承継)

第7条 買受人は、売払人が事前に承諾する場合にのみ、第三者に売買物件又は売買物件上の建物若しくは構造物等に係る所有権を移転し、又はこれらに権利の設定をすることができる。

2 前項の規定により所有権の移転又権利の設定を行う場合には、この協定に定める事項を書面により当該第三者に承継させ、その遵守義務を履行させなければならない。

(疑義の決定)

第8条 本協定に定めのない事項または疑義の生じた事項については、売払人、買受人が別途協議して定めることとする。

この協定を証するため、この契協定書2通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

売払人 奈良市二条大路南一丁目1番1号

奈良市

奈良市長 仲川元庸

買受人