

近鉄西大寺駅南土地区画整理事業

保留地の入札案内書

※応募状況についてのお問い合わせには応じられません

[お問い合わせ先]

〒631-0824

奈良市西大寺南町2番6号

(明光第5ビル2F)

奈良市 都市整備部

西大寺駅周辺整備事務所

TEL 0742-43-6388

FAX 0742-43-8660

一般競争入札（郵便入札）のながれ

公 告 日

令和4年7月1日(金)

令和4年7月1日(金)から令和4年7月22日(金)まで案内書配布
8時30分～17時15分(土・日及び祝日を除く)



入札参加申込み

令和4年7月1日(金)から令和4年7月22日(金)まで
8時30分～17時15分(土・日及び祝日を除く)
事務所受付または郵送受付します



入札参加決定・入札保証金の納付・入札書送付

入札指定書等を送付します。

送付した納付書により金融機関などから振り込み、**その領収書のコピー**
と**入札書**（入札額等を記入・押印したもの）を同封し、奈良市役所内郵便局へ送付
令和4年9月20日(火)必着（簡易書留郵便で送付）



開札

令和4年9月22日(木)に午前9時30分から立会人同席のもと
開札をします（※開札結果はホームページに掲載予定です）



契 約

保留地売却決定通知書等を受けた日から7日以内に売買契約を締結していただきます



売買代金の支払

契約締結後60日以内に残金を支払っていただきます



保留地の引き渡し

売買代金が完納されたら保留地を引き渡します

詳細は次ページ以降をご覧ください

令和4年度入札物件一覧

1. 入札物件の所在地等

(※法令に基づく)

物件番号	位置	地積(m ²)	用途地域	※建ぺい率 /容積率	※建築物の高さ の最高限度(m)
1	西大寺南町 5街区6画地	231.09	商業地域	80/400	25

注1. 上記物件の現場説明会は実施しませんので、各自で物件の確認をしてください。
なお、現地を確認する場合は、近隣の迷惑にならないようご配慮をお願いします。
また、詳細につきましては、物件調書をご用意していますが、申込者ご自身でも調書記載内容について、再度確認を行ってください。

注2. 上記物件の購入にあたっては、次の事項に十分ご注意ください。

- (1) 物件は、現状のまま引渡しとしますので、ライフライン引き込みの有無など、事前に必ず現地を確認してください。購入された保留地は、売買代金の完納後に現況のまま引き渡しをさせていただきますが、土地区画整理事業は引き続き事業実施中ですので、通常の開発許可や建築確認などの他に、建築物・工作物(カーポート・塀・フェンスなど)の新築、盛り土や土のすき取りなどをされるには別の許可が必要です。保留地を使用するときは、事前に奈良市に相談してください。また、購入した保留地にかかる固定資産税、都市計画税その他の公租公課は、購入者の負担となります。
- (2) 物件の利用にあたっては、環境基本法(平成5年法律第91号)第3条、第8条及び第9条を遵守してください。
- (3) 物件を次の用途に供さないでください。
 - 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及び同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する業
 - 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15条第1号に規定する暴力団の事務所
 - 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条の規定による観察処分を受けた団体の事務所
- (4) 土地利用等については、関係機関及び周辺自治会等と十分協議を行い、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てください。
- (5) 買受人は、この契約締結後に売買物件の面積不足その他瑕疵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ません。
- (6) 土地区画変更の禁止
土地区画整理事業中は本事業の目的である「安心して快適に暮らすことのでき

る市街地の形成」を実現するため、購入後は土地区画の変更（土地の合筆、分筆など）をしてはならないこととします。ただし、物理的な形状の変更（保留地に対する盛土等）は認めるものとします。また権利譲渡をする場合は、売却する者の責任において新たな購入者に土地区画変更の禁止を承継し、遵守させるものとします。土地区画整理事業終了後においては土地区画変更をしていただいても問題ありません。

(7) 保留地の引き渡し及び、その後の費用負担

保留地は現状引き渡しとしますので事前に現場をよく確認してください。また上下水道や電気等の各戸への引き込みがない土地に関し、引き込み費用など保留地の引き渡し以後に必要な一切の費用は、買受人の負担とします。

(8) 登記について

保留地は、事業により新たに生み出された土地であるため、購入時点では土地登記簿がありません。その代わりに、奈良市で「保留地権利台帳」を作成し、購入者の方の権利事項等を記載しています。土地登記簿は、土地区画整理事業の完了(換地処分)後作成されます。所有権の移転登記や抵当権等の権利設定登記は土地登記簿作成以後となります。

※所有権の移転登記に要する登録免許税等、登記に必要な諸費用は、購入者の負担となります。

※登記する所有権者は、登記時点における保留地権利台帳に記載されている権利者(奈良市の承認を得て名義変更等を行わない限り、売買契約書の契約者名)となります。

保留地は、近鉄西大寺駅南土地区画整理事業の換地処分によって、新しい土地として、法務局の登記簿が新たに作られます。(換地処分まで登記簿は存在しません。)このため保留地の登記簿ができるまでの間は、所有権・抵当権などの登記に制限がかかることがあります。

○所有権について …今回、売却する保留地については、所有権移転に関する制限はありませんが、所有権移転前に、必ず奈良市に譲受人の誓約書及び届出等を提出してください。

○抵当権について …上述していますが、保留地は購入時点で登記簿が存在しませんので、抵当権を設定することができず、融資を受けることが難しいことがあります。金融機関によっては融資を受けることができる場合がありますので、事前に金融機関にご相談ください。

2. 最低入札価格

物件番号	位置	最低入札価格
1	西大寺南町5街区6画地	52,400,000円

申込みから契約の締結まで

① 申込み **※入札に参加するには事前の申込みが必要となります**

1 申込用紙の配布 (奈良市公式ホームページ上でも入手できます)

- と き 令和4年7月1日(金)から令和4年7月22日(金)まで
(土曜日・日曜日・祝日を除く。)
午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時15分まで
- ところ 奈良市 都市整備部 西大寺駅周辺整備事務所
(奈良市西大寺南町2番6号(明光第5ビル2F))
奈良市 都市整備部 都市計画課
(奈良市二条大路南一丁目1番1号・奈良市役所中央棟3階)

2 申込資格

- 入札には、個人・法人を問わず、どなたでも参加していただけます。
- 2人以上の共有名義で参加することもできます。
- ただし、次に該当する方は、入札に参加することができません。

(申込みのできない方)

- 1 次のいずれかに該当する者
 - (1) 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者
 - (2) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第三十二条第一項各号に掲げる者
 - (4) 競争入札に参加しようとする者を妨げた者(規則第2条第1項)
 - (5) 今回売却する保留地の決定及び売却に従事する本市の職員(規則第2条第2項)
- 2 普通地方公共団体は、一般競争入札に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、その者について三年以内の期間を定めて一般競争入札に参加させないことができる。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についても、また同様とする。
 - (1) 契約の履行に当たり、故意に工事、製造その他の役務を粗雑に行い、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とき。
 - (2) 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とき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とき。
 - (3) 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。
 - (4) 地方自治法第二百三十四条の二第一項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。
 - (5) 正当な理由がなくて契約を履行しなかつたとき。
 - (6) 契約により、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とき。
 - (7) 上記の規定により一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の

締結又は契約の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とき。

- 3 市町村税を滞納している者
- 4 後見の登記の通知を受けている者
- 5 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第5条の規定による観察処分を受けた団体及び当該団体の役職員又は構成員
- 6 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、同法に基づく更生手続開始の決定を受けた者であっても更生計画が認可された者については、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します。
- 7 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始申立てをしている者又は申立てがなされている者。ただし、同法に基づく再生手続開始の決定を受けた者であっても再生計画が認可された者については、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します。
- 8 奈良市建設工事等入札参加者入札参加停止措置要領（平成15年1月6日制定）又は奈良市物品購入等の契約に係る入札参加停止措置要領（平成8年4月1日制定）に基づく入札参加停止を受けている者
- 9 その他市長がこの入札に参加することを不適切と認める者

3 入札参加申込制限

入札参加申込みは、1物件につき1人（1法人）1通です。

4 質疑応答

(1) 質疑受付日時

令和4年7月1日（金）から令和4年7月13日（水）まで
午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時15分まで

(2) 回答日

令和4年7月19日（火）までにホームページにて回答します。

(3) 質疑受付場所

奈良市 都市整備部 西大寺駅周辺整備事務所
（奈良市西大寺南町2番6号（明光第5ビル2F））

(4) 注意点

ア 質疑は質疑書（様式4）を持参または郵送（7月13日（水）必着）してください。（期日後に到着したものについては回答いたしかねます）

イ 記名等が無いものにはお答えできませんのでご了承ください。

※ 口頭・FAX・メール等での質疑は受け付けません。

ウ 回答はホームページへの掲載により行います。個別には回答いたしません。

※ 質疑回答書は土地売払条件の一部となりますのでご注意ください。

5 入札参加申込方法

【申込みに必要な書類】

- (1) 入札参加申込書（様式1）
- (2) 宣誓書 兼 個人情報の取扱いに関する同意書 兼 委任状（様式2）
- (3) 誓約書（様式3）
- (4) ○申請者が個人である場合には、
 - ・印鑑証明書1通
 - ・住民票1通（外国人の方は、外国人登録原票記載事項証明書）○申請者が法人である場合には、
 - ・印鑑証明書1通
 - ・現在事項全部証明書1通
- (5) 市町村税納税証明書1通（昨年度分）
- (6) 返信用封筒（長形3号封筒）
簡易書留郵便で返信いたしますので、返送先の郵便番号、住所、氏名を記入して返送用切手674円（郵送94円、速達260円、簡易書留320円）を貼付してください。

※ 提出書類は、一切返却いたしませんのでご了承ください。

※ 申込書等の印鑑はすべて「実印」（登録印鑑）を押印してください。

※ 共有名義で入札参加される場合は、各々の証明が全員の分必要となります。

※ （4）については、発行後3ヶ月以内のものに限ります。

【申込方法】

- ・持参又は郵送により提出してください。
- ・**郵送の場合**は、必ず **簡易書留郵便** で送付してください。

【申込受付期間】

令和4年7月1日（金）から令和4年7月22日（金）まで
持参の場合は午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時15分まで（土曜日・日曜日・祝日を除く。）

※郵送により申込みを行う場合、上記の期間内での郵便局の消印があり、かつ令和4年7月25日（月）までに事務所へ到着した申込書は有効とします。

【申込先】

〒631-0824 奈良市西大寺南町2番6号（明光第5ビル2F）
西大寺駅周辺整備事務所

次のいずれかに該当する申込みは受付できませんので、ご注意ください。

- 1 申込受付期間を過ぎてから本市に到達したもの
- 2 上記提出書類について、指定期間内に修正が間に合わず、記載に不備や記入漏れがあるもの又は記載が不明瞭なもの、提出書類に不足があるもの
- 3 返送用切手が貼付されていないもの又は貼付されていても金額が足りないもの
- 4 1物件につき1人（1法人）2通以上の申込みがあったとき

② 入札参加決定・入札保証金

1 入札参加の資格審査

提出していただいた書類により審査を行います。

なお、次のような申込みはすべて無効となります。

- (1) 入札参加申込書に虚偽の記入や間違いがあったとき
- (2) 郵送受付において受付期間内に必要書類等の提出がないとき
- (3) その他指示事項に違反したとき

2 入札参加決定者に送付する書類

入札参加決定者には次の書類を送付します。

- (1) 入札指定書：1通
- (2) 入札書：1通
- (3) 入札書封かん用封筒：1通
- (4) 入札保証金納付用納付書：1通
- (5) 入札保証金還付請求関連書類
 - ・ 入札保証金還付請求書：1通（※裏面に入札保証金振込先の記入欄あり）
 - ・ 入札保証金還付請求に関する委任状：1通
- (6) 辞退届

3 押印する印鑑

提出書類に押印する印鑑は、すべて「実印」（登録印鑑）となります。

4 入札保証金

- 1 金融機関にて保留地入札保証金（1物件につき¥200,000）を、奈良市から送付する納入通知書にて振り込んでください。納付期限は、送付する入札保証金納付用納付書に記載されていますが、下記2に記載のとおり、納付後に領収書の写しと入札書を送付してもらう必要があるため納付書到着後、すみやかに入金してください（入札書及び領収書の写しは令和4年9月20日（火）必着）
- 2 納付の際に金融機関から領収書（金融機関の出納印が押印されたもの）を受け取り、その写しを入札書と共に送付してください。入札書等送付期日までに送付されない場合、入札に参加できません。（令和4年9月20日（火）必着・申込者が到着を確認できるよう簡易書留等にて入札書等と共に送付してください）

③ 入札・開札

1 入札（郵便入札）

- ①入札書・入札書封かん用封筒（住所・氏名・入札額を記入し、印鑑登録印にて押印した入札書を入札書封かん用封筒に入れてください）
- ②入札保証金領収書の写し（金融機関の出納員が押印されたもの）

③入札保証金還付請求関連書類

- ・ 入札保証金還付請求書：1通（※裏面の入札保証金振込先も記入）
- ・ 入札保証金還付請求に関する委任状：1通

上記①～③を簡易書留等の申込者が到着を確認できる形で送付してください。
令和4年9月20日（火）（必着）までに郵送にて奈良市役所本庁内郵便局留で送付してください。送付用の封筒は申込者ご自身にて準備してください。

（※期日までに必要書類が到着しない場合や西大寺駅周辺整備事務所への郵送または持参等では入札参加できません）

2 開札の日時・場所

○日時

入札日・時間	物件
令和4年9月22日（木）午前9時30分～	西大寺南町5街区6画地

○場所

奈良市三条本町1番80号 JR奈良駅周辺整備事務所

※開札結果についてはホームページに掲載予定です。

3 入札の無効及び注意事項

次のいずれかに該当する入札は、無効とします。

- (1) 入札参加資格のない者の行った入札
- (2) 電報又はファクシミリ等による入札
- (3) 令和4年9月20日（火）（必着）までに入札書、領収書（入札保証金）のコピー及び還付関連書類を郵送しない者による入札
- (4) 入札書に入札金額、入札物件の表示又は記名押印を欠く入札
- (5) 入札書の文字の誤脱等により必要な事項を確認できない入札
- (6) 入札に関し、談合等の不正行為をした者の入札
- (7) 入札に際して、公正な入札の執行を害する行為をなした者の入札
- (8) 入札書に入札金額を訂正した場合における、訂正印のない入札（実印）
- (9) 入札者が1人だけの入札
- (10) 落札者が辞退した入札
- (11) 定められた入札書を用いていない入札
- (12) その他入札に関する条件に違反した入札

入札される方は次のことに注意してください。

- (1) 入札者は、本案内書の内容を遵守して入札してください。
- (2) 本案内書に記載された方法以外で、入札に参加できません。
- (3) 入札締切り後は、入札することができません。
- (4) 提出した入札書は、その理由にかかわらず書き換え、引き換え又は撤回をすることができません。
- (5) 災害その他やむを得ない理由があるときは、入札の中止又は入札期日の延期をすることがあります。

4 入札保証金の返還

- (1) 入札保証金は、落札者を除いて入札終了後に入札保証金還付請求関連書類により入札者の指定する金融機関の預金口座に振り込む方法により還付します。なお、事務処理上、振込には一か月ほどかかりますので、ご了承ください。
- (2) この入札保証金を返還する場合は利息を付しません。
- (3) 落札者の入札保証金は、契約保証金に充当します。
- (4) 入札者及び落札者が次のいずれかに該当したとき、入札保証金は返還しませんので、ご注意ください。
 - ① 不正行為があったと認められる入札で無効とされたとき
 - ② 落札者が契約を締結する意思のないことを表明し、落札者の決定を取り消されたとき
 - ③ 落札者が正当な理由がないのに期限内に契約を締結せず、契約の相手方とする旨の決定を取り消されたとき
 - ④ 落札者が辞退したとき（※落札者への返還は行いませんが、落札できなかった他の入札者への返還は行います。）

④ 落札者の決定

- 1 落札者の決定
落札者には「保留地落札決定通知書」を送付します。
- 2 落札者は、次の方法により決定します。
 - (1) 有効な入札を行った者のうち、入札書に記入された金額が、事前に公表している奈良市が定めた**最低入札価格以上で、かつ、最高の価格**をもって入札した者が落札者となります。
 - (2) (1) に該当する者が2名以上あるときは、開札後行うくじ引きにより、決定します。
- 3 落札者には、下記の書類をお渡ししますので、奈良市の指定する日までに必要書類を提出してください。
 - ・保留地売買契約書
 - ・入札保証金充当依頼書
 - ・契約保証金充当依頼書 ほか
- 4 当日の再入札は行いません。

⑤ 契約の締結・契約保証金

- 1 必要書類 ・保留地売買契約書
 ・入札保証金充当依頼書
 ・契約保証金充当依頼書 ほか
- 2 契約締結にあたっての注意事項
 - (1) 落札者には、「保留地売却決定通知書」を通知します。落札者は保留地売却決定通知書を受けた日から7日以内に売買契約を締結してください。なお、

正当な理由がなく期限内に契約を締結しないときは、決定を取り消します。
契約は、保留地売買契約書により締結します。

- (2) 売買契約は、必ず「落札者」名義で締結してください。
- (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) 物件用途等については、物件調書に記載する事項にご注意ください。条件や契約条項に違反した場合は、契約を解除することがあります。
その場合、奈良市からの通知期間内に自己の費用で保留地を原状に回復して引き渡さなければなりません。
- (5) 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、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、物件引渡し日の前日までは奈良市の負担とし、引渡し日以後は落札者の負担とします。
- (6) 落札者は、売買契約締結後、売買物件に面積の不足その他隠れた瑕疵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ません。
- (7) 契約に要する費用（印紙税等）は落札者の負担とします。
- (8) 所有権移転の時期については、換地処分公告の日以前において、契約を締結し、かつ、契約代金が完納されたものについては、換地処分公告の日の翌日とします。

3 契約保証金の納付

売買契約と同時に、契約保証金が必要となります。すでに納付いただいている入札保証金を契約保証金に充当します。

⑥ 売買代金の支払方法

- 1 売買代金の支払方法は、「一括納付」です。

「一括納付」

- (1) 契約日から60日以内に、売買代金より契約保証金を差し引いた金額を、奈良市が発行する「納入通知書兼領収証書」により納付していただきます。
- (2) 納付期間内に売買代金を納付しないときは、契約を解除します。この場合、契約保証金は還付しませんので、ご注意ください。

⑦ 保留地の引き渡し

- 1 購入された保留地のご利用は、次のことについてあらかじめご了承ください。

(1) 上下水道やガスについて

上下水道やガスの保留地への引き込みの位置は変更できませんが、その大きさを変更しようとするときは、事前に施行者と各施設の管理者にご相談ください。ただし、これに必要な工事などの費用は、保留地を購入された方の負担となります。

(2) 排水について

この地区の排水は分流式の区域です。

汚水(台所、風呂場、便所などの排水)は汚水枳に接続をしてください。雨水は、隣接地に流れないように購入された保留地内で集め、前面道路の側溝に流してください。

(3) 消火栓について

火災などに備えて地区内の道路に消火栓を設けてあるところがあります。消火栓の場所の変更はできませんので、十分現地をご確認ください。

(4) 宅地の地盤高の変更について

購入された保留地の地盤の高さを変更しようとするときは、隣接所有者と調整の後に、各種の許可を得るなど必要な手続きを経てから行ってください。なお、これらに必要な工事など費用は、保留地を購入された方の負担となります。

(5) 基礎工事などについて

建物を建てるなど保留地を利用するときは、必要に応じて保留地ごとに地盤や地質の調査を十分行い、地盤改良など適切な処置を行ってください。なお、これらに必要な工事など費用は、保留地を購入された方の負担となります。

(6) その他

1. 周辺の宅地や道路などにゴミなどの放置・自動車などの路上駐車をすることのないよう、必要なゴミ置き場・駐車場などを設けてください。
2. テレビなどの受信について
当地区は施行者において、テレビ共聴アンテナやケーブルテレビなどの施設は設けておりません。

保 留 地 売 買 契 約 書 (案)

奈良市施行大和都市計画事業（奈良国際文化観光都市建設事業）近鉄西大寺駅南土地区画整理事業施行者奈良市（以下「売出人」という。）と（以下「買受人」という。）とは、土地区画整理法（昭和29年法律第 119号。以下「法」という。）第96条第2項の規定により生じた保留地の売渡しについて、次の条項により売買契約を締結する。

（契約履行の原則）

第1条 売出人買受人両者は、信義を重んじ誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件及び代金）

第2条 売出人は、末尾記載の土地（以下「本件土地」という。）を買受人に売り渡すものとし、その売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第3条 買受人は、本契約締結と同時に契約保証金として金200,000円を売出人に、売出人の発行する納入通知書により納入しなければならない。

2 前項の契約保証金には、利息を付さない。

3 売出人は、買受人が次条第1項に定める義務を履行したときは、買受人の請求により第1項に定める契約保証金を還付するものとする。ただし、第4項の規定により契約保証金が売出人に帰属する場合は、この限りでない。

4 売出人が、第11条第1項及び第12条第1項の規定により本契約を解除したときは、第1項の規定により納入された契約保証金は、売出人に帰属する。

（売買代金の納付等）

第4条 買受人は、第2条の売買代金を 年 月 日までに売出人に、売出人の発行する納入通知書により納付しなければならない。

2 買受人は、前項の期限までに売買代金を納付しなかったときは、大和都市計画事業（奈良国際文化観光都市建設事業）土地区画整理事業保留地処分規則（令和2年奈良市規則第41号。以下「規則」という。）第28条の定めるところにより当該期限の翌日から納付の日までの日数に応じ、売買代金（既納額を除く。）につき年 10.75パーセントの割合で計算して得た金額を延滞金として売出人に納付しなければならない。この場合において、当該延滞金の額が 100円未満であるとき又はその額に 100円未満の端数があるときは、その全額又はその端数金額を切り捨てるものとする。

3 前条第1項の契約保証金は、売買代金（延滞金を含む。）に充当することができる。

（引渡し等）

第5条 売出人は、買受人が売買代金を完納したときは、遅滞なく本件土地の受領書を徴して買受人に引き渡すものとする。

2 買受人は、前項により本件土地の引渡しを受けたとき、又は売出人の承認を受けたときは、当該土地を使用し、収益することができる。

(売買代金の清算)

第6条 本件土地について、確定測量により地積に増減があったときは、その増減した地積に応じ第2条の売買代金を末尾記載の地積で除して得た単価により算出した金額をもって清算するものとする。ただし、0.1平方メートル以下については、清算を行わない。

(事業費用)

第7条 売払人は、本件土地に土地区画整理事業に要する費用は、賦課しないものとする。

(所有権移転の時期等)

第8条 本件土地の所有権移転の時期は、法第103条第4項に規定する換地処分の公告の日の翌日とする。ただし、売買代金が完納されていないものについては、売買代金が完納された日とする。

2 本件土地の所有権移転登記は、法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記が完了した後、売払人が行うものとし、登記に要する諸費用は、買受人の負担とする。

(権利の譲渡禁止等)

第9条 買受人は、本件土地の所有権移転登記が完了するまでの間は、本契約に係る権利を第三者に譲渡してはならない。ただし、売払人があらかじめ承認したときは、この限りでない。

(危険負担)

第10条 本契約締結後、本件土地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消失し、又はき損した場合、その損失は引き渡し日の前日までは売払人の負担とし、引き渡し日以降は買受人の負担とする。

(担保責任)

第11条 買受人は、本契約締結後本件土地に数量の不足又は隠れた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 買受人が規則に違反したとき又は本契約を履行しないときは、売払人は、本契約を解除することができる。

2 前項の規定により本契約を解除したときは、買受人は、本件土地を原状に回復して売払人に返還しなければならないものとする。

3 前項の規定により本件土地の返還があった後、売払人は買受人が支払った売買代金を返還するものとする。

4 前項の返還金には、利息を付さないものとする。

5 本契約を解除することにより買受人が損失を受けても、売払人は、その責めを負わないものとする。

(反社会的勢力の排除)

第13条 売払人は、買受人が本契約に関し次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

(1) 役員等（買受人が個人である場合にはその者を、買受人が法人である場合にはその役

員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この項において同じ。)が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(令和3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(以下この項において「暴力団員」という。)であると認められるとき。

- (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第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この項において同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 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たと認められるとき。
- (4) 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認められるとき。
- (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認められるとき。
- (6) 買受人が、契約を履行するに当たり、暴力団又は暴力団員から不当介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を売払人に報告せず、又は警察に届け出なかったとき。

2 前項の規定により本契約が解除された場合、買受人がこれにより被る損害については、売払人は、その責めを負わない。

(費用の負担)

第14条 本契約に要する費用は、買受人の負担とする。

(合意管轄裁判所)

第15条 本契約に係る一切の紛争については、奈良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16条 本契約に関し疑義が生じたとき及び本契約に定めのない事項については、規則で定めるところによるほか、売払人買受人協議の上、決定するものとする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、売払人買受人記名押印の上、各自1通を保有するものとする。

年 月 日

売払人 大和都市計画事業(奈良国際文化観光都市建設事業)近鉄西大寺駅南土地区画整理事業
施行者 奈良市
代表者 奈良市長 仲川 元庸 印

買受人 (住所) 印
(氏名)

土地の表示

大和都市計画事業(奈良国際文化観光都市建設事業)

近鉄西大寺駅南土地区画整理事業地区内

5街区 6画地 231.09平方メートル