
土地売払案内書

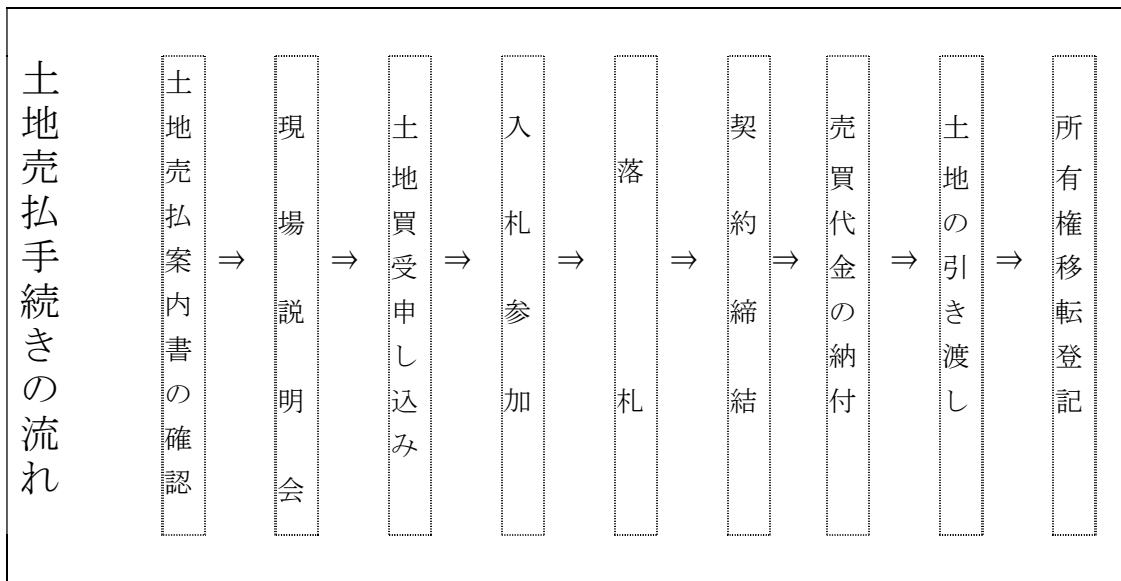
東大阪市 企画財政部
資産経営室資産経営課

(令和6年1月)

ご あ ん な い

次の要領で、市有地売払い一般競争入札を行います。入札に参加される方は、この案

内書をよくお読みのうえ申込みください。



一 般 競 争 入 札 は

地方公共団体が土地を売り払うときに行う方法で、参加者が購入しようとする金額を入札書に記入していただき、本市で設定した最低売却価格以上で、かつ最高の金額で入札された方を落札者として、契約を締結いたします。

目 次

【市有地売払の概要及び要領】	
I 物件の一覧	3
II 現場説明会	3
III 土地買受申込み	4～5
1 申込人の資格	
2 買受申込みの受付	
IV 入札	5～8
1 入札日時及び場所	
2 入札保証金	
3 入札要領	
V 契約	8～11
1 契約の締結	
2 契約保証金	
3 契約の履行	
4 物件の引渡し及び使用	
5 所有権移転及び登記	
6 公租公課	
7 届出義務	
8 契約解除	
VI 用途の制限	11
(物件番号 R 5 - ③)	
【土地調書等】	12
【位置図、測量図等】	13～19
【契約書例】	別 冊③
(物件番号 R 5 - ④)	
【土地調書等】	20～21
【位置図、測量図等】	22～29
【契約書例】	別 冊④

市有地売払の概要及び要領

I 物件の一覧

物件番号	所在及び地番	登記地目	地積 (実測)	最低売却価格	備考
R5-③	東大阪市 加納七丁目8番3	宅地	1,031.38㎡ (1,031.38㎡)	156,769,200円	
R5-④	東大阪市 下六万寺町三丁目1146番16	宅地	2,187.77㎡ (2,187.77㎡)	104,373,000円	建物付 (旧保育所)

II 現場説明会

下記日時に現場説明会を行います。参加を希望される方は、現場説明会の前日までに電話予約をした上で参加してください。

(資産経営課：TEL06-4309-3017)

- (1) 日時 物件番号R5-③ 令和6年2月13日(火) 午前10時30分～
物件番号R5-④ 令和6年2月13日(火) 午後2時30分～

- (2) 場所 現地

※現地に駐車場はありません。公共交通機関等をご利用ください。

※現場説明会は1回限りですので、参加される方は指定の時間に参加してください。

※現場説明会では、入札書及び入札保証金納付書を配布します。

※現場説明会に参加できなかった場合は、現場説明会不参加の「申立書」、入札書及び入札保証金納付書を、資産経営課窓口で別途お受取りください。

※現場説明会では質疑応答は行いません。

- (3) 質問・回答

現場説明会の後、物件に関する質問については次の要領で行ってください。

質問方法	質問書(本市所定様式)をEメールで提出
受付期間	令和6年2月13日(火)～令和6年2月16日(金)午後5時
あて先	東大阪市 企画財政部 資産経営室資産経営課 Email: shisankeiei@city.higashiosaka.lg.jp
回答方法	本市ウェブサイト上で質問及びその回答を公開します。
回答予定日	令和6年2月22日(木)

※公平を期すため、上記要領によらない物件に関する質問については一切回答できません

のでご了承ください。
※E メール到達確認のため、送信後に電話確認をお願いします。
(資産経営課：TEL 06-4309-3017)

Ⅲ 土 地 買 受 申 込 み

1 申込人の資格

次の①から⑪までのいずれにも該当しない者であること。

- 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条）附則第3条第3項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法（明治29年法律第89号）第11条に規定する準禁治産者
- 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 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者又は破産者で復権を得ていない者
- ⑦ 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項に規定する観察処分を受けた団体及びその役職員又は構成員
- ⑧ 東大阪市入札参加停止要綱に基づく入札参加停止の措置を受けている者
- ⑨ 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、並びに東大阪市暴力団排除条例（平成24年3月30日東大阪市条例第2号）第2条第1号から第3号の規定に該当する者及び同規定に掲げる者から委託を受けた者や関係団体
- ⑩ 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者
- ⑪ 地方自治法施行令167条の4第2項各号いずれかに該当する者で、当該各号に該当する事実のあった日から3年を経過していないもの

2 買受申込みの受付

土地買受希望者は、持参又は郵送で次のとおり必要書類を提出し買受申込みを行ってください。なお、郵送の場合は配達証明付書留郵便に限るものとし、提出期限内必着で提出してください。

※郵送を行った際、その旨を資産経営課（TEL：06-4309-3017）まで連絡してください。
なお、理由の如何を問わず期限内に資産経営課まで書類が到着しない場合や書類に不備がある場合は受付ができませんので、十分余裕を持って提出してください。

- (1) 受付日時 令和6年3月7日(木)から令和6年3月13日(水)まで(土日祝日を除く)
午前9時～正午/午後1時～午後5時
- (2) 受付場所 〒577-8521 東大阪市荒本北一丁目1番1号 東大阪市役所 12階
東大阪市 企画財政部 資産経営室資産経営課 TEL06-4309-3017 (直通)
- (3) 買受申込みに必要な書類
- ① 土地買受申込書
 - ② 誓約書(法人の場合はさらに役員名簿を添付すること)
 - ③ その他添付書類

個人の場合 各1通	1. 住民票 2. 印鑑登録証明書
法人の場合 各1通	1. 履歴事項全部証明書(法人登記簿謄本) 2. 印鑑証明書
共同買受の場合	1. 代表者選任届 2. 申込者全員の上記書類

- ④ 申立書(※現場説明会に参加していない場合のみ。)
(注意事項)
- (i) 住民票及び各証明書は発行後3ヶ月以内のもの(令和5年12月13日(水)以降に発行したもの)に限ります。
 - (ii) 複数の物件について買受申込みする場合、2物件目に関する住民票、履歴事項全部証明書、印鑑(登録)証明書は副本(写し)を使用することも可能です。
 - (iii) 申込みのため提出された書類等は、その事由のいかんにかかわらず返還いたしません。

(4) 申込み手続きにおける注意事項

- ① 実地及び土地の地積及び公法上の規制等を十分確認した上で、申込みしてください。
- ② 本案内書及び市有財産売買契約書(例)をよく読んで承知の上「土地買受申込書」に必要事項を正確に記入及び押印(印鑑登録の印)し、所定の添付書類を添えて受付場所に持参又は郵送で提出し、入札参加の手続きをしてください。
- ③ 申込み手続きを済ませていない者は、入札参加の資格がありません。
- ④ 落札者の決定後に「土地買受申込書」に記入している買受申込人と異なる名義での契約及び登記はできません。

IV 入 札

1 入札日時及び場所

- (1) 日 時 物件番号R5-③ 令和6年3月15日(金) 午前10時30分～
物件番号R5-④ 令和6年3月15日(金) 午後 1時30分～

- (2) 場 所 東大阪市役所 本庁舎別館2階 第1入札室

※入札時刻の30分前より受付します。

※入札参加する物件の入札時刻5分前には入札保証金の納付手続きを完了してください。

○入札当日持参していただくもの

入札書	現場説明会又は資産経営課窓口で配布したもの。
入札保証金	保証小切手で納付。落札者を除き開札後還付します。
入札保証金納付書	現場説明会又は資産経営課窓口で配布したもの。
申込人の印鑑	印鑑登録の印。委任状提出者は委任状に押印された代理人の印鑑で可。
委任状	代理人により入札しようとする場合必要。

2 入札保証金

- (1) 入札保証金の受付

入札に参加される方は、入札当日の受付時に、入札保証金を納付していただきます。

- (2) 入札保証金の額

入札者は、入札保証金として、入札者が入札しようとする価格（最低売却価格以上）の100分の3以上の額（1,000円未満切り上げ）を納付してください。

〔例：160,645,000円で入札する場合の入札保証金〕

① 160,645,000円 × 3 / 100 = 4,819,350円

② 1,000円未満切り上げ処理 4,820,000円

③ 必要な入札保証金額 4,820,000円以上

- (3) 入札保証金の納付方法

入札保証金は、保証小切手（電子交換所に加盟する金融機関が振り出し、発行日から10日以内のものに限る。）で納付してください。

※複数の物件に入札をされる場合、入札保証金は必ず1件ごとにご準備ください。

- (4) 入札保証金の取扱い

① 入札保証金には利息を付しません。

② 入札保証金は、落札者を除き開札後、納付場所において還付します。

- ③ 落札者には、契約締結後に還付します。（契約保証金に充当することもできます。）
- ④ 落札者の決定後、落札者がその権利を放棄したときは、納付された入札保証金は市に帰属します。

3 入札要領

(1) 入札方法

- ① 入札は一般競争入札で行います。入札書は現場説明会又は資産経営課窓口で配布した本市所定の様式を使用してください。
- ② 入札執行官の説明終了後、入札書に入札保証金納付書を添付（代理人による入札の場合は委任状も添付）し、入札箱に入れてください。
- ③ 開札は入札者の面前で行い、本市の設定した最低売却価格以上の最高金額で入札した者を落札者とします。
開札する際に入札者又はその代理人が不在の場合は、本市の指定した職員が立ち会いのうえ開札します。この場合、異議の申し立てはできません。
- ④ 落札となるべき同価格の入札者が2人以上あるときは、直ちに当該入札者でくじを引き落札者を決めます。
この場合において、当該入札者の内、くじを引かない者があるときは、これに代えて当該入札事務に関係ない職員にくじを引かせることができます。
- ⑤ 落札の決定は、開札後直ちに行い、入札場所で通知します。
- ⑥ 入札者は、提出した書類の書き換え、引き替え又は撤回することができません。

※ 入札の公平性・透明性確保のため、落札した物件については、その内容（物件所在地、数量、落札者名（個人を除く）、落札金額）を本市ウェブサイト等で公表いたしますので、参加者はこのことを了承した上でお申込みください。

(2) 入札参加者の心得

入札執行官の指示に従ってください。

次の行為をした者は、入札の参加を認めません。

- ① 公正な入札の執行を妨げる行為
- ② 公正な価格の成立を害する行為
- ③ 不正の利益を得るために連合する行為

(3) 入札の無効

次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がした入札
- ② 入札金額の訂正された入札
- ③ 入札者又はその代理人が同一事項について、2通以上行った入札、又はこれらの者がさらに他の者を代理して行った入札
- ④ 同一入札について入札者及びその代理人がそれぞれ入札したときは、その双方の入札

- ⑤ 不正行為によってなされたと認められる入札
- ⑥ 入札保証金が納付されていない入札、又はその額が所定の額に達していない入札
- ⑦ 入札書に入札金額（¥マークを含む）、件名の表示、入札者の住所又は所在地、入札者の氏名又は名称の記名押印のない入札、申込人の印鑑登録の印又は受任者使用印を用いずに行った入札、又はこれらが明確でない入札
- ⑧ 委任状を提出しないで代理人が行った入札
- ⑨ 入札保証金納付書を添付していない入札
- ⑩ 入札に関する条件に違反した入札

(4) 入札の中止

次のような場合、入札を中止または入札期日を延期することがあります。

- ① 不正な入札が行われるおそれがあると認められるとき
- ② 災害その他やむを得ない事由があるとき

(5) 入札参加者

当日、入札参加者は一件の申込みに対して、2名以内とします。

V 契 約

1 契約の締結

- (1) 契約予定者は、落札の決定の日から令和6年3月25日（月）までに、「市有財産売買契約書」及びその他契約関係書類に記名押印のうえ、市に提出するとともに、契約保証金を納付してください。
- (2) 契約予定者が上記の契約締結の手続きを怠ったときは、契約の決定を取り消します。また、納付した入札保証金は市に帰属することになります。
- (3) 契約は提出された「市有財産売買契約書」に市長が記名押印したときに確定します。
- (4) 契約予定者が契約を締結しない場合は、事後の入札に参加できない場合があります。

2 契約保証金

- (1) 契約保証金の額は、契約金額の100分の3以上の額とします。なお、入札保証金を契約保証金に充当することが可能です。
- (2) 契約予定者が契約保証金を納付しないときは、契約を取り消すことになります。この場合、納付された入札保証金は本市に帰属することになります。

- (3) 契約保証金は、保証小切手（電子交換所に加盟する金融機関が振り出し、発行日から10日以内のものに限る。）で納付してください。
- (4) 契約保証金には、利息を付しません。
- (5) 本市と契約を締結した者（以下「契約者」という。）が契約上の義務を履行しないときは、本契約を解除します。その場合納付した契約保証金は市に帰属することになります。
- (6) 契約保証金は、契約者がその債務を履行した後、還付します。
- (7) 契約保証金は、売買代金に充当することができます。

3 契約の履行

- (1) 契約者は、契約金額の全額を契約締結の日から30日以内に市に納付してください。
- (2) 「市有財産売買契約書」（2通のうち1通）には、契約金額に応じた額の収入印紙の貼付（印紙税）が必要であり、契約者の負担となります。

【平成26年4月1日～令和6年3月31日】		
記載された契約金額が		
50万円以下のもの		200円
50万円を超え 100万円以下のもの		500円
100万円を超え 500万円以下	#	1千円
500万円を超え 1千万円以下	#	5千円
1千万円を超え 5千万円以下	#	1万円
5千万円を超え 1億円以下	#	3万円
1億円を超え 5億円以下	#	6万円
5億円を超え 10億円以下	#	16万円
10億円を超え 50億円以下	#	32万円
50億円を超えるもの		48万円

*印紙税額一覧（国税庁ウェブサイトから抜粋。）

4 売買物件の引渡し及び使用

- (1) 売買物件の引渡しは売買代金が完納されたときにあったものとします。なお、売買物件内に存在する一切の市有建築物等（建築物、工作物、設備配管などの地下埋設物及び収容動産。以下、「建築物等」という。）についても同様です。
- (2) 売買物件及び建築物等は現状有姿のまま引渡しがあったものとし、契約者は受領書を市に提出してください。
- (3) 契約締結のときから売買物件及び建築物等の引渡しの日までにおいて、売買物件

及び建築物等が市の責に帰することができない事由により滅失し、又はき損した場合は、その損失は契約者の負担とします。

- (4) 契約者は、売買物件から過去に撤去された建築物や工作物の基礎等の地下埋設物、または土壌汚染物質が発見もしくは検出されるリスクがあることを承知するものとし、売買物件における品質上の問題（面積の不足を含むが、これに限らない。）が発見された場合において、修補による追完、売買代金の減額又は損害賠償を請求すること並びに契約の取り消しを主張することはできません。

5 所有権移転及び登記

- (1) 売買物件及び建築物等にかかる所有権の移転時期は、売買代金が完納されたときとします。
- (2) 売買物件の所有権移転登記は、市が囑託により行います。なお、未登記物件にかかる登記囑託は行いません。
- (3) 売買物件の所有権移転に要する登録免許税その他の費用は、契約者の負担とします。
- (4) 売買物件の所有権移転登記と同時に、5年間の買戻特約を設定します。
- (5) 落札者が所有権移転の日から5年を経過しないうちに第三者に所有権を移転することはできません。
- (6) (5)のほか、本案内書「VI用途の制限」記載の事項に違反した場合、買戻しを実行することがあります。
- (7) (5)の定めに関わらず、所有権移転の日から5年を経過しないうちに契約者から市に対し買戻特約の解除にかかる申し出があった場合等で、その理由を市が正当と認めるときは、買戻特約登記を抹消することができます。その場合、その登記に要する費用（登録免許税）は落札者の負担とします。

*登録免許税額

不動産の価額×1000分の15（令和8年3月31日まで）

不動産の価額は市が発行する価格通知書記載額又は登記官認定価額です。

※令和8年4月1日以降は登録免許税額が変更となる場合があります。

6 公租公課

所有権移転登記後の公租公課等は、契約者の負担とします。

7 届出義務

契約者（契約者が死亡したときは、相続人）は、契約後、所有権移転の登記が完了するまでの間において、当該契約者が、以下のことに該当することとなったときは、市にその旨の届出を速やかに行ってください。

- ① 死亡（法人にあっては、解散又は合併）
- ② 氏名（法人にあっては、名称又は代表者名）又は住所を変更したとき

8 契約解除

- (1) 契約者が、本案内書及び市有財産売買契約書、土地調書の各条項に違反したとき、または契約を履行しないときは、市は契約を解除することができます。
- (2) 上記により契約を解除したときは、その旨を文書で通知します。
- (3) 上記の通知を受けた契約者は、市の指示する期間内に自己の費用で売買物件を原状に回復して、市に引き渡さなければなりません。

VI 用途の制限

- (1) 次に該当する行為はできません。
 - 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）に規定する風俗営業または性風俗関連特殊営業を行うこと
 - ② 風俗営業または性風俗関連特殊営業に供することとなる土地の貸し付けまたはその他権利の設定
 - ③ 騒音、振動、粉塵、悪臭の発生等周辺環境を悪化させる恐れがある施設の建設を行うこと
 - ④ 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等の用に供すること
- (2) その他
 - ① 売買物件を都市計画用途地域に定められた指定以外の用に供することのほか、それらの用に供することとなる土地の貸付並びにその他の権利の設定をすることはできません。
 - ② 売買物件を利用するにあたっては、公序良俗に反することのないようにしてください。また、建築確認や開発行為(面積要件有)にあたっては、都市計画法、建築基準法等の関連法令等を遵守し、行政指導があった場合はこれに従ってください。