
土地売却案内書

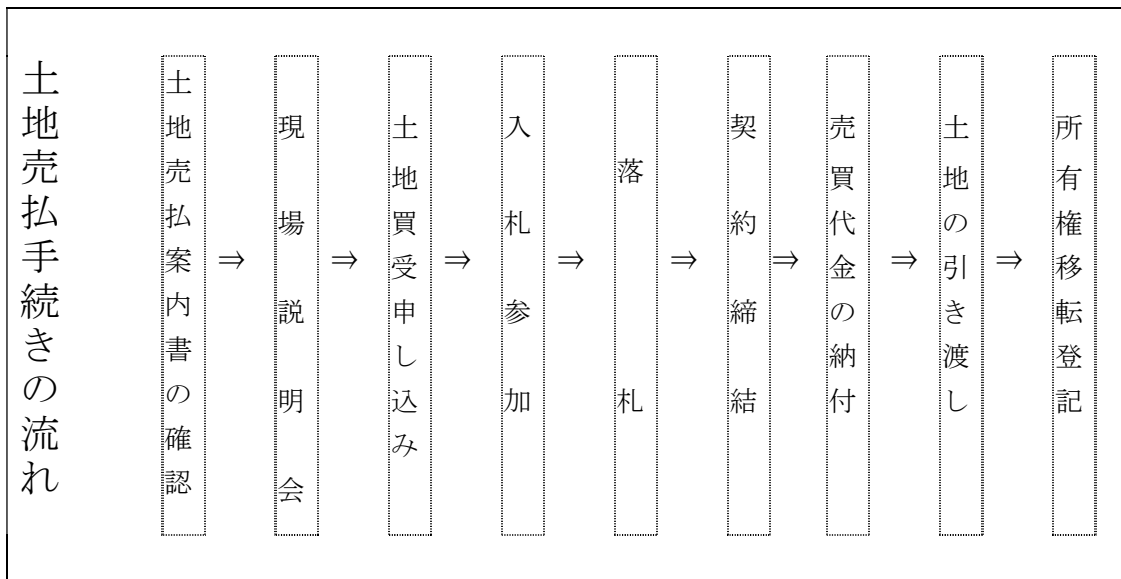
東大阪市 企画財政部
資産経営室資産経営課

(令和6年10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

【市有地売却の概要及び要領】	
I 物件概要	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
【土地調書等】	12～13
【位置図、測量図等】	14～33
【契約書例】	別 冊

市有地売却の要領

I 物件概要

所在及び地番	登記地目	地積 (実測)	最低売却価格	備考
東大阪市 中小阪五丁目273番3外3筆	雑種地	449.93㎡ (451.48㎡)	67,903,000円	建物付

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、令和6年11月14日（木）午後5時までに電話予約をした上で参加してください。なお、現場説明会への参加は任意となりますが、不参加の場合は、入札に参加するうえで説明会当日に説明した事項について全て了承する旨の申立書を提出していただきます。

（資産経営課 TEL：06-4309-3017）

- (1) 日時 令和6年11月15日（金） 午前10時30分～
令和6年11月18日（月） 午前10時30分～

- (2) 場所 現地（東大阪市中小阪五丁目14番9号）

※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11月15日（金）～令和6年11月21日（木）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12月4日（水）

※公平を期するため、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12月11日(水)から令和6年12月17日(火)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6年9月19日(木)以降に発行したもの)に限ります。

(ii) 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 令和6年12月19日(木) 午前10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：92,645,000円の入札する場合の入札保証金〕

①92,645,000円	×3/100	=	2,779,350円
②1,000円未満切り上げ処理			2,780,000円
③必要な入札保証金額			<u>2,780,000円以上</u>

(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（令和6年12月10日（火）以降に発行したもの）に限る。）で納付してください。

(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、入札参加者数、最低売却価格）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7年1月17日（金）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) 契約は東大阪市売払い等暴力団排除措置要綱第5条に基づく確認が終了した後、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、契約を取り消します。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、本市指定の納付書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。

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ものとします。契約者は、引渡し後土地（売買物件）及び建築物等受領書を市に提出してください。

(3) 本契約締結のときから売買物件の引渡しของときまでにおいて、売買物件の全部又は一部が本市又は契約者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、契約者は本契約を解除することができます。

(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、または土壤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、市が嘱託により行います。なお、未登記物件にかかる登記嘱託は行いません。
- （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）契約者は、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）は契約者の負担とします。

* 登録免許税額

- ・所有権移転に要する登録免許税額は、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。
 - ・買戻特約の抹消登記に要する登録免許税額は、不動産１個につき１０００円です。
- ※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) 次に掲げる施設の用途に供すること及び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。
- 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 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
 - 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 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
- (2) その他
- 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。

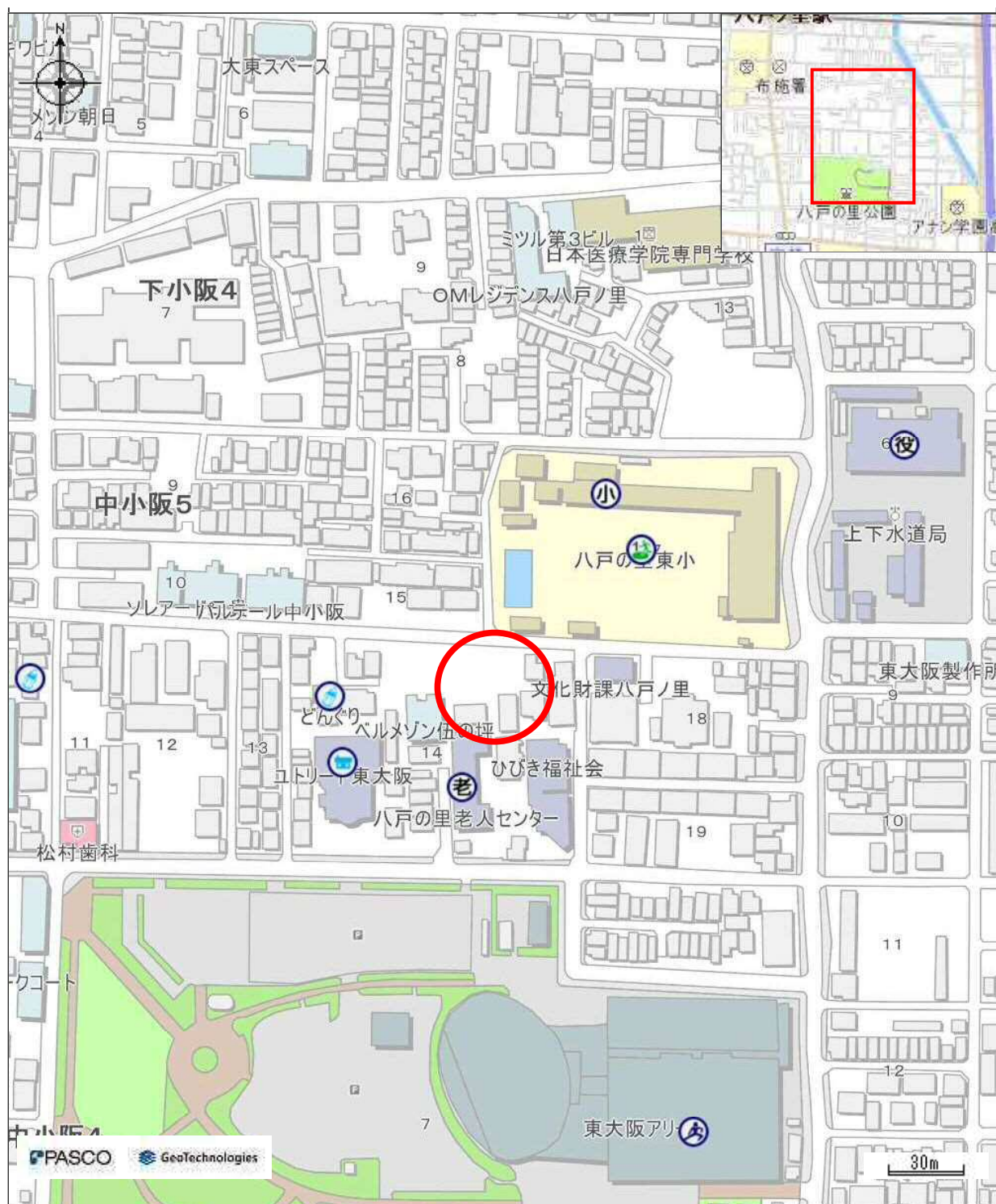
土 地 調 書

所在及び地番		東大阪市中小阪五丁目 2 7 3 番 3、同所 2 7 2 番 1 1、 同所 2 7 2 番 1 5、同所 3 9 0 番				公共施設等	
						最寄駅	近鉄奈良線八戸ノ里駅 約 7 5 0 m
住所（住居表示）		東大阪市中小阪五丁目 1 4 番 9 号				小学校	市立八戸の里東小学校 北側至近
						中学校	市立布施中学校 約 8 2 0 m
地積 (登記/実測)		449.93㎡/451.48㎡	地目 (登記/現況)		雑種地 / 宅地		
接道状況		北：法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路				【特記事項】 1、既存建築物、工作物や設備配管などの地下埋設物、収容動産、その他すべてを現状有姿で売却しますので、十分ご確認の上で申込みしてください。なお、本市では土壌調査、地盤調査、地下埋設物調査などは行っており、所有権移転後にこれらが発見された場合においても本市は責任を負いません。 2、既存建築物等の解体撤去及び本物件整備の際には、隣接地権者・使用者と協議してください。 3、本物件と隣接地（中小阪五丁目 2 7 2 番 1 0）との境界に存在する隣接地権者所有の工作物の一部（雨樋受け皿部分）が越境をしているため、整備に際し撤去の必要があれば、隣接地権者と協議してください。 4、本物件と隣接地（中小阪五丁目 2 4 8 番 1）との境界に存在する隣接地権者所有の工作物の一部（基礎ブロック、フェンス及びアンテナ）が越境をしているため、整備に際し撤去の必要があれば、隣接地権者と協議してください。 5、本物件敷地の一部に埋蔵文化財包蔵地が含まれています。事業施工の際は、文化財保護法及び東大阪市文化財保護条例の規定に基づく届出が必要です。 6、本物件北側カーブミラーの移設を検討する場合は、本市土木部道路管理室と協議してください。	
法令等 に基づく 制限	都市計画	市街化区域					
		用途地域		第一種中高層 住居専用地域			
		準防火・防火地域		準防火地域			
		建ぺい率	60%	容積率	200%		
	立地適正化計画	都市機能誘導区域外		居住誘導区域内			
	その他						
私道負担		無				最低売却価格 6 7 , 9 0 3 , 0 0 0 円	

土 地 調 書 (建 物 等 概 要)

所在及び地番		東大阪市中小阪五丁目 2 7 3 番 3 地上				
建物	施設名	建築年	構造等	延床面積 (㎡)	登記	その他
	事務所	昭和56年	鉄骨造 2 階建	228.30	未登記	
(特記事項) 1、相当期間未利用状態のまま放置されており、経常的修繕も行われていません。 2、アスベスト調査は実施しておりません。含有が確認された場合は買受人の負担で適切に対応してください。 3、建物・倉庫の中には残置物があります。本件は現状有姿での売却となりますので、残置物は買受人の責任で処分してください。 4、延床面積は本市台帳記載の数字であり、実測の面積とは異なる場合があります。						

位置図、測量図等
(中小阪五丁目273番3外3筆)





北から南を撮影



南から北を撮影

公用

登記年月日：令和6年3月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月16日
大阪法務局東大阪支局

登記官

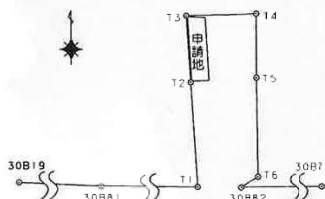
森口謙和



令和5年12月19日 基準点測量 第五系 縮尺係数 0.999917

既知点等の名称及び座標値 (世界測地系)		
既知点等の名称	X	Y
30B19 街区多角点	-148715.499	-37663.067
30B81 街区多角点	-148723.386	-37509.703
30B82 街区多角点	-148726.518	-37299.022
30B77 街区多角点	-148726.305	-37195.198
T1 金属旗	-148726.144	-37324.217
T2 金属旗	-148664.854	-37328.001
T3 金属旗	-148626.075	-37330.548
T4 金属旗	-148625.207	-37289.599
T5 金属旗	-148662.669	-37289.575
T6 金属旗	-148720.513	-37289.036

基準点概図
縮尺 1/3000



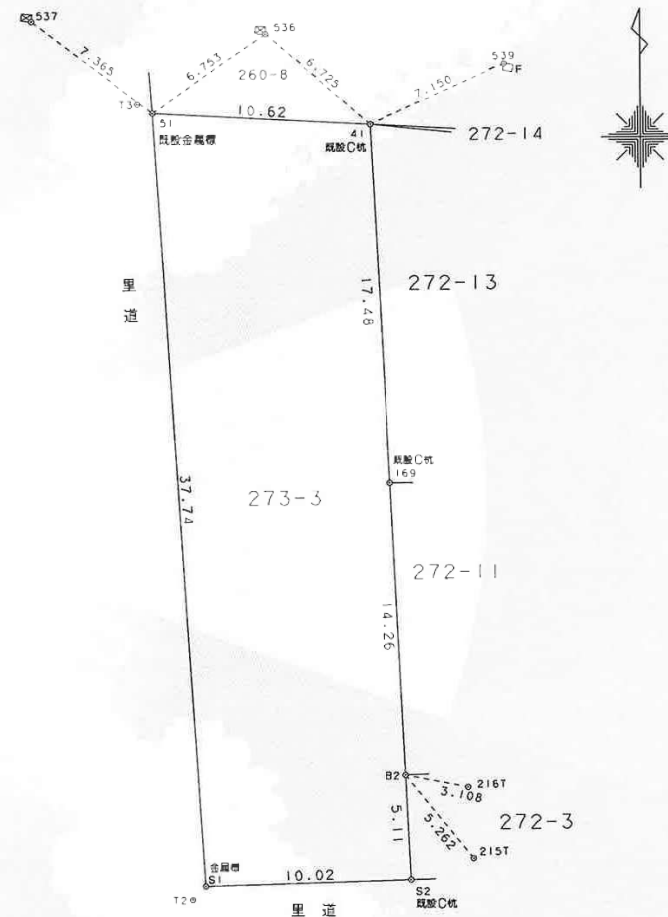
恒久的地物の名称及び座標値			
恒久的地物の名称	X	Y	
537 マス外枠ボンチ	-148622.071	-37335.656	
536 マス外枠ボンチ	-148622.686	-37324.251	
539 消火栓外枠ボンチ	-148624.209	-37312.661	
216T 金属旗	-148659.424	-37314.561	
215T 金属旗	-148662.914	-37314.303	

座標求積表

地番	273-3		
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n) Y _n
S1	-148620.537	-37329.799	1384487.585312
S1	-148664.206	-37327.376	1395931.880272
S2	-148663.934	-37317.357	-200953.967445
B2	-148668.821	-37317.610	-722319.659160
169	-148644.678	-37318.313	-1183102.477039
41	-148627.118	-37319.193	-673275.560913
	倍面積	767.801027	
	面積	383.9005135	
	地積	383.90 m ²	
	坪数	116.12	

総計 383.9005135

地番	273-3	地積測量図
土地の所在	東大阪市中小阪五丁目	



凡例
C杭→コンクリート杭

作成者	東大阪市永和1丁目9番13号 土地家屋調査士 森田 昌宏	(令和6年3月8日測量) (令和6年3月22日作成)
-----	---------------------------------	-------------------------------

申請人	東大阪市 代表者 東大阪市長 野田義和	縮尺 1/250
-----	------------------------	----------

登記年月日：昭和56年12月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月16日 大阪法務局東大阪支局

登記官

森口謙和



3032042

272-3 後新 272-3
272-10
272-12

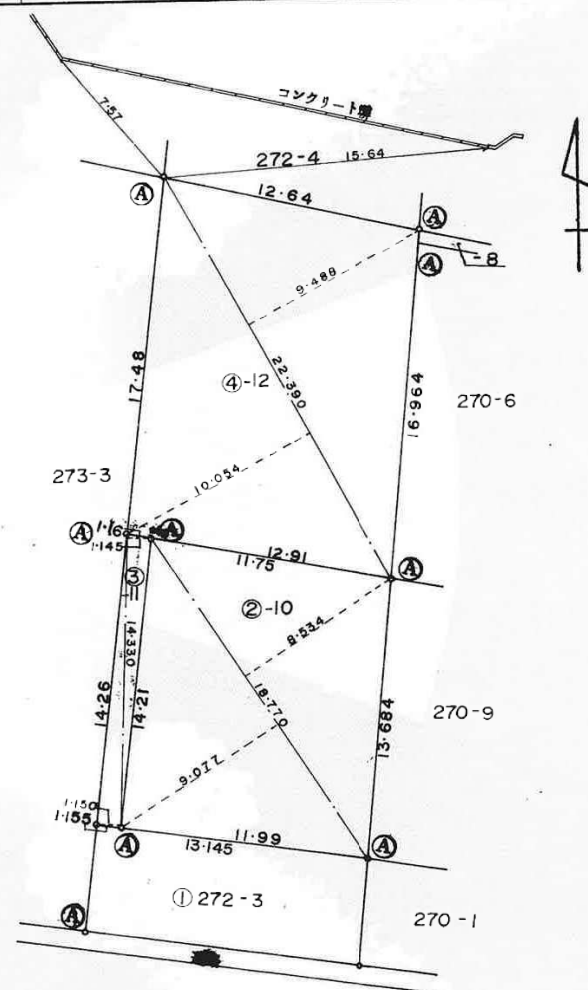
塗	界	境界標の種類
①		コンクリート杭

** サンシヤ キユセキヒヨウ **

チハツン	NO	チイヘン	タカサ	ハツイセキ	チセキ
② 272-10	1	18.770	8.534	160.183180	
	2	18.770	9.077	170.375290	
			ケイ	330.558470	
			1/2	165.279235	165.27
③ 272-11	1	14.330	1.145	16.407850	
	2	14.330	1.150	16.479500	
			ケイ	32.887350	
			1/2	16.443675	16.44
④ 272-12	1	22.390	9.488	212.436320	
	2	22.390	10.054	225.109060	
			ケイ	437.545380	
			1/2	218.772690	218.77
① 272-3			コウホ	452.885	
			ソウケイ	453.200000	
			サンチ	400.295600	52.39
				52.244000	52.22
				52.3844	

地番	272-3, 11, 12
土地の所在	東大阪市中小阪5丁目

地積測量図



作製者

土地家屋調査士

東大阪市五串元町2丁目2番28号
増田多賀雄



(昭和56年10月12日作製)

申請人

東大阪市長 伏見格之



縮尺

1/250

公用

登記年月日：令和6年6月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月16日
大阪法務局東大阪支局

登記官

森口謙和



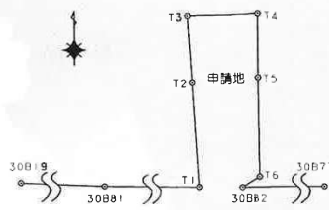
地番	272-3、272-15
土地の所在	東大阪市中小阪五丁目

地積測量図

令和5年12月19日 基準点測量 第Ⅴ系 縮尺係数 0.999917

既知点等の名称及び座標値 (世界測地系)		
既知点等の名称	X	Y
30B19 街区多角点	-148715.499	-37653.067
30B81 街区多角点	-148723.386	-37509.703
30B82 街区多角点	-148726.518	-37299.022
30B77 街区多角点	-148726.305	-37195.198
T1 金属標	-148726.144	-37324.217
T2 金属標	-148654.854	-37328.001
T3 金属標	-148626.075	-37330.548
T4 金属標	-148625.207	-37289.699
T5 金属標	-148662.669	-37289.575
T6 金属標	-148720.513	-37289.035

基準点網図
縮尺 1/3000

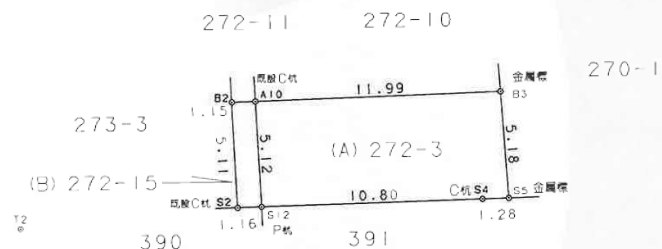


座標求積表

地番	(A) 272-3			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	
A10	-148658.784	-37316.454	205277.813454	
S12	-148663.901	-37316.196	179864.064720	
S4	-148663.604	-37305.300	-12310.778700	
S5	-148663.571	-37304.107	-194242.485149	
B3	-148658.401	-37304.467	-178464.670128	
		倍面積	124.044197	
		面積	62.0220985	
		地積	62.02 m ²	
		坪数	18.76	

地番	(B) 272-15			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	
B2	-148658.821	-37317.610	192036.421060	
S2	-148663.934	-37317.357	189609.490917	
S12	-148663.902	-37316.196	-192029.144616	
A10	-148658.788	-37316.454	-189604.902774	
		倍面積	11.864587	
		面積	5.9322935	
		地積	5.93 m ²	
		坪数	1.79	

総計 67.9543920



引照点座標一覧表

測点	標識	X座標	Y座標
603	マンホール外枠ボンチ	-148653.014	-37291.522
604	マンホール外枠ボンチ	-148669.151	-37291.458

引照点表

境界点	点間距離	
	603	604
B2	26.726	28.118
B3	14.021	16.875
S5	10.427	13.824

凡例
C杭→コンクリート杭
P杭→プラスチック杭

作成者	東大阪市永和一丁目9番13号 土地家屋調査士 森田 昌宏	(令和6年5月9日測量) (令和6年5月15日作成)
-----	---------------------------------	-------------------------------

申請人	東大阪市 代表者 東大阪市長 野田義和	縮尺 1/250
-----	------------------------	-------------

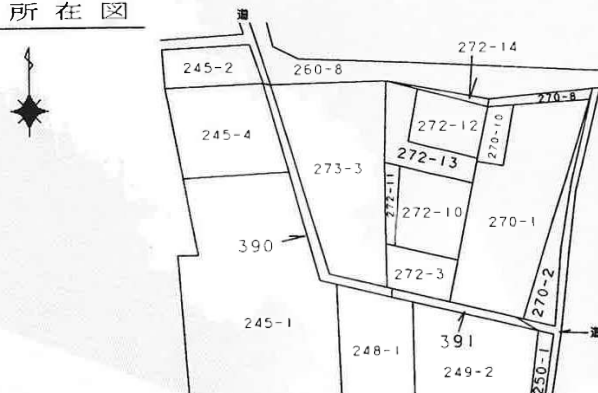
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月16日
大阪法務局東大阪支局

登記官

森口謙和



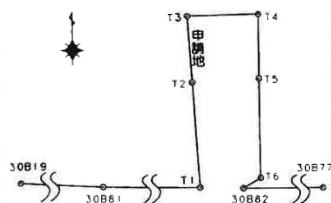
土地所在図



令和5年12月19日 基準点測量 第Ⅴ系 縮尺係数 0.999917

既知点等の名称及び座標値 (世界測地系)		
既知点等の名称	X	Y
30819 街区多角点	-148715.499	-37663.057
30881 街区多角点	-148723.386	-37509.703
30882 街区多角点	-148726.518	-37299.022
30877 街区多角点	-148726.305	-37195.198
T1 金属板	-148726.144	-37324.217
T2 金属板	-148664.854	-37328.001
T3 金属板	-148626.075	-37330.548
T4 金属板	-148625.207	-37289.599
T5 金属板	-148662.669	-37289.575
T6 金属板	-148720.513	-37289.036

基準点網図
縮尺 1/3000

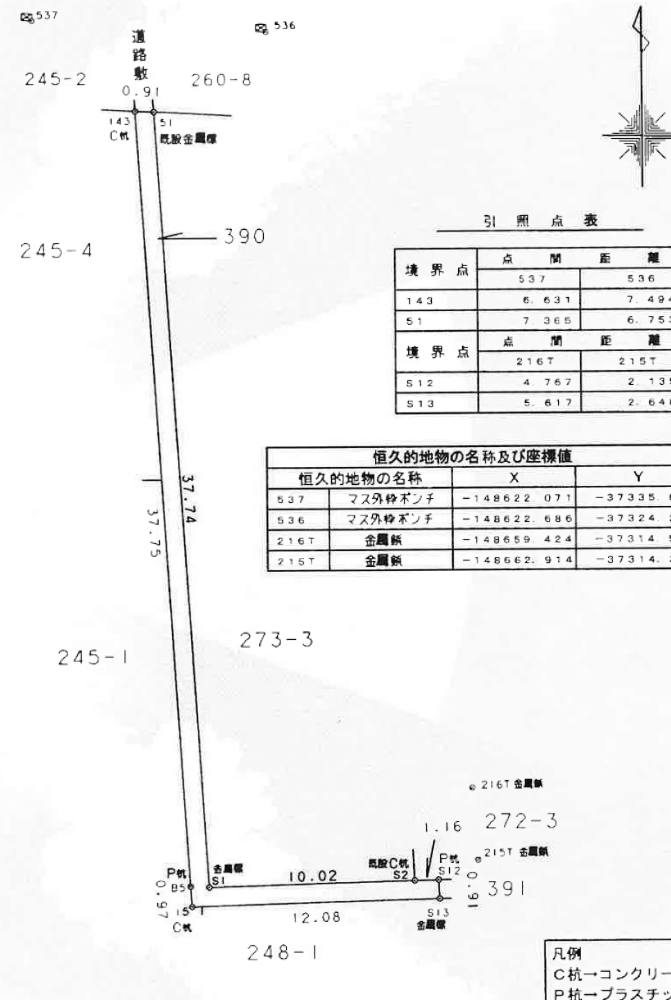


座標求積表

地番	390		
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n) Y _n
143	-148626.488	-37330.709	1404717.248961
85	-148664.166	-37328.291	1442850.432023
15	-148665.141	-37328.228	24114.035288
513	-148664.812	-37316.150	-46234.709850
512	-148663.902	-37316.196	-32763.620088
52	-148663.934	-37317.357	11344.476528
51	-148664.206	-37327.376	-1395931.880272
51	-148626.537	-37329.799	-1408005.558882
倍面積			
面積			
45.319540			
地積			
45.31 m ²			
坪数			
13.70			

地番	390
土地の所在	東大阪市中小阪五丁目

地積測量図



引照点表

境界点	点間距離	距離
537	5.37	5.36
143	6.631	7.494
51	7.365	6.753
境界点	点間距離	距離
216T	2.15T	
512	4.767	2.135
513	5.617	2.648

恒久的地物の名称及び座標値		
恒久的地物の名称	X	Y
537 マス外移ボンチ	-148622.071	-37335.656
536 マス外移ボンチ	-148622.686	-37324.251
216T 金属板	-148659.424	-37314.561
215T 金属板	-148662.914	-37314.303

凡例
C杭→コンクリート杭
P杭→プラスチック杭

作成者 東大阪市永和1丁目9番13号
土地家屋調査士 森田 昌宏 (令和6年5月9日測量)
(令和6年5月15日作成)

申請人 東大阪市
代表者 東大阪市長 野田義和

縮尺 1/250

境界標写真

点名 5 1 既設金属標	
近景 	遠景 
点名 S 1 金属標	
近景 	遠景 
点名 S 2 既設コンクリート杭	
近景 	遠景 

境界標写真

点名 169 既設コンクリート杭	
近 景	遠 景
	

点名 41 既設コンクリート杭	
近 景	遠 景
	

点名 167 既設金属標	
近 景	遠 景
	

境界標写真

点名 A 1 0 既設コンクリート杭

近 景



遠 景



境界標写真

点名 S 3 既設金属標	
近 景	遠 景
	

点名 1 5 既設コンクリート杭	
近 景	遠 景
	

点名 B 5 プラスチック杭	
近 景	遠 景
	

境界標写真

点名 1 4 3 既設コンクリート杭

近 景



遠 景



境界標写真

点名 S 2 既設コンクリート杭	
近 景	遠 景
	

点名 S 1 2 プラスチック杭	
近 景	遠 景
	

境界標写真

点名 A 1 0 既設コンクリート杭	
近 景	遠 景
	

境界標写真

点名 S 1 3 金属標

近 景



遠 景



表 題 部 (土地の表示)		調製	平成14年4月17日	不動産番号	1220000118068
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	東大阪市中小阪五丁目			余白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
273番3	田		370	273番から分筆 〔昭和40年11月29日〕	
余白	雑種地	余白		②昭和53年1月20日変更 〔昭和53年10月7日〕	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成14年4月17日	
余白	余白		383	③錯誤 〔令和6年3月25日〕	

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 する 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和48年5月28日 第11235号	原因 昭和48年4月5日無償譲渡 所有者 東大阪市小阪本町一丁目3番10号 東 大 阪 市 土 地 開 発 公 社 順位3番の登記を移記
付記1号	1番登記名義人住所変更	平成20年3月13日 第2849号	原因 平成20年2月29日主たる事務所移転 主たる事務所 東大阪市稲葉一丁目4番27号
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成14年4月17日
2	所有権移転	平成21年2月3日 第1248号	原因 平成21年2月3日売買 所有者 東 大 阪 市



これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和6年7月16日
大阪府東大阪市支局

登記官

森 口 謙 和



* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、

登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D36788 (1 / 4)

1 / 1

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成14年4月17日	不動産番号	1220000118064
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	東大阪市中小阪五丁目			余白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
272番11	雑種地	16		272番3から分筆 〔昭和56年12月4日〕	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成14年4月17日	

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	共有者全員持分全部移転	昭和55年7月10日 第17061号	原因 昭和40年11月9日売買 所有者 東 大 阪 市 順位1番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成14年4月17日



これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に登録されている事項はない。

令和6年7月16日
大阪法務局東大阪支局

登記官

森 口 謙 和



* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、

登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D36788 (2/4)

1/1

表題部	(土地の表示)	調製	余白	不動産番号	1220010151666
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	東大阪市中小阪五丁目			余白	
①地番	②地目	③地積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
272番15	雑種地	5	93	272番3から分筆 〔令和6年6月21日〕	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	共有者全員持分全部移転	昭和55年7月10日 第17061号	原因 昭和40年11月9日売買 所有者 東大阪市 順位1番の登記を転写 令和6年6月24日受付 第30602号



これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に登録されている事項はない。

令和6年7月16日
大阪法務局東大阪支局

登記官

森口謙和



* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、

登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D36788 (3/4)

1/1

表 題 部 (土地の表示)		調製	余 白	不動産番号	1220010151936
地図番号	余 白	筆界特定	余 白		
所 在 東大阪市中小阪五丁目				余 白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
390番	雑種地	4.5		不詳 〔令和6年6月24日〕	
所 有 者		大 阪 府 東 大 阪 市			

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	令和6年7月12日 第34533号	所有者 大 阪 府 東 大 阪 市



これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に登録されている事項はない。

令和6年8月7日
大阪法務局東大阪支局

登記官

森 口 謙 和



* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、

登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

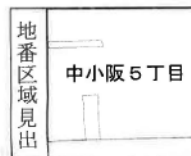
* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D40357 (3/4)

1/1



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	東大阪市中小阪五丁目				地番	272番15			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年7月8日
大阪法務局東大阪支局
登記官

請求番号：21-1
(1/1)

森口謙和

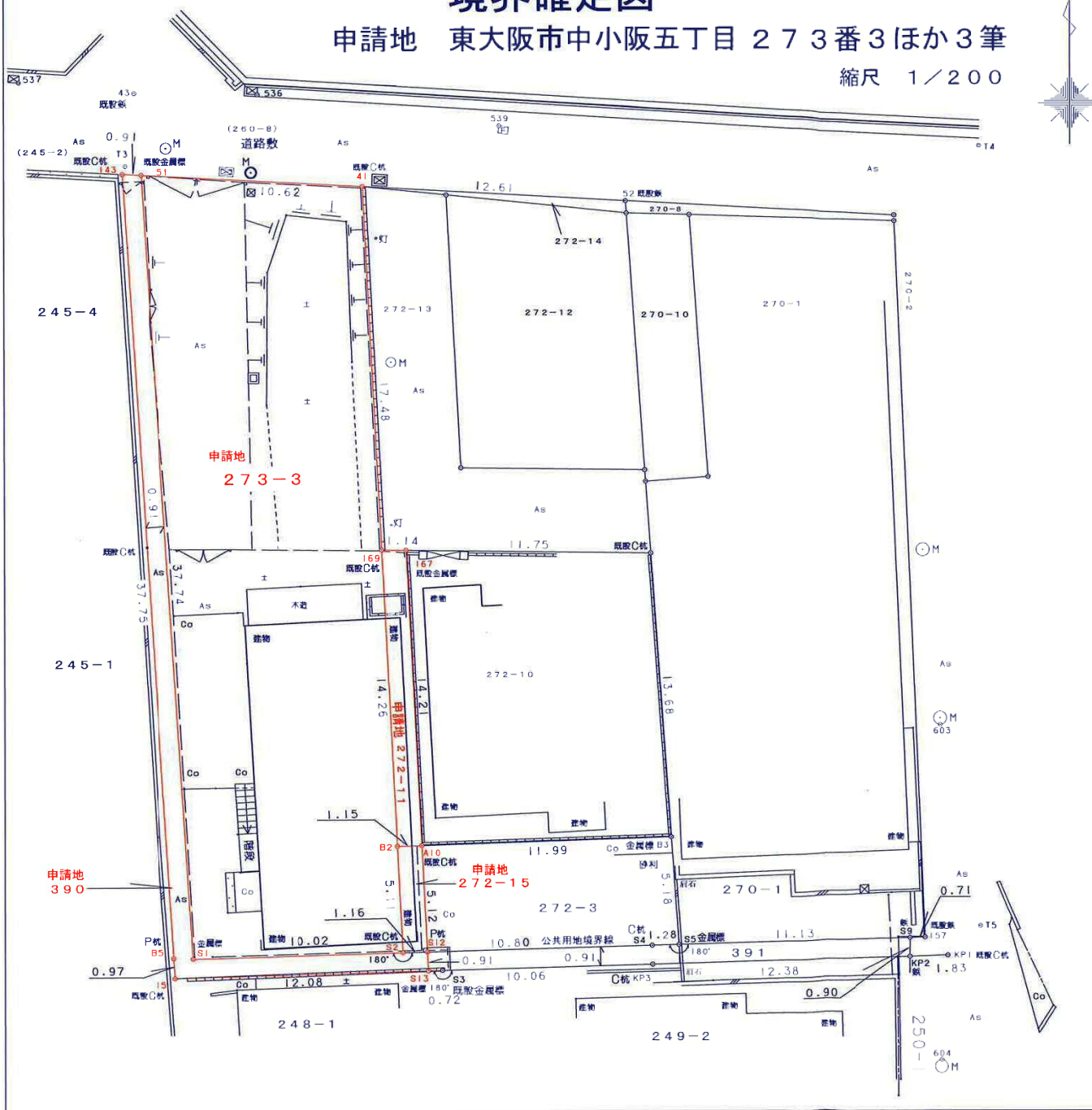


公用

境界確定図

申請地 東大阪市中小阪五丁目 273番3ほか3筆

縮尺 1/200



座標求積表

地番	273-3		
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n
S1	-148626.537	-37329.799	1384487.585312
S1	-148664.206	-37327.376	1395931.880272
S2	-148663.934	-37317.357	-200953.967445
B2	-148658.821	-37317.610	-722319.659160
169	-148644.578	-37318.313	-1183102.477039
41	-148627.118	-37319.193	-673275.560913
	倍面積	767.801027	
	面積	383.9005135	
	地積	383.90 m ²	
	坪数	116.12	

地番	272-11		
測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_{n-1})Y_n$
169	-148644.578	-37318.313	531002.275677
B2	-148658.821	-37317.610	530283.238100
A10	-148658.788	-37316.454	-530975.823966
167	-148644.592	-37317.171	-530276.999910
		倍面積	32.689901
		面積	16.3449505
		地積	16.34 m ²
		坪数	4.94

地番	272-15		
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Y
B2	-148658.821	-37317.610	192036.421060
S2	-148663.934	-37317.357	189609.490917
B12	-148663.902	-37316.196	-192029.144616
A10	-148658.788	-37316.454	-189604.902774
倍面積		11.864587	
面積		5.9322935	
地積		5.93 m ²	
坪数		1.79	

地 番	390		
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n
143	-148626.488	-37330.709	1404717.248961
B5	-148664.166	-37328.291	1442850.432023
15	-148665.141	-37328.228	24114.035288
S13	-148664.812	-37316.150	-46234.709850
S12	-148663.902	-37316.196	-32763.620088
S2	-148663.934	-37317.357	11344.476528
S1	-148664.206	-37327.376	-1395931.880272
S1	-148626.537	-37329.799	-1408005.358682
倍 面 積	90.623908		
面 積	45.311954		
地 積	45.31 m ²		
坪 数	13.70		

総計 451.48 m²

縮尺	1/200	測量年月日	令和6年5月9日測量 令和6年7月8日作成
作業機関	東大阪市永和1丁目9番13号 森田登記測量事務所 土地家屋調査士 森田 昌宏		
及作成者	登録番号第2064号 TEL (06) 6721-2819 FAX (06) 6721-3007		

凡例
C杭→コンクリート杭
P杭→プラスチック杭

市 有 財 産 売 買 契 約 書

売払人東大阪市（以下「甲」という。）と買受人□□□□□（以下「乙」という。）とは、市有物件の売買に関し、次の条項により市有財産売買契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第 1 条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(売買物件の表示)

第 2 条 売買物件は、次のとおりとする。

土地		
所在及び地番	地目（登記/現況）	地積（実測）
東大阪市中小阪五丁目 2 7 3 番 3	雑種地 / 宅地	383㎡ (383.90㎡)
同所同番 2 7 2 番 1 1	雑種地 / 宅地	16㎡ (16.34㎡)
同所同番 2 7 2 番 1 5	雑種地 / 宅地	5.93㎡ (5.93㎡)
同所同番 3 9 0 番	雑種地 / 宅地	45㎡ (45.31㎡)

建物			
名称	建築年	構造等	延床面積
事務所	昭和56年	鉄骨造 2 階建	228.30㎡

(売買代金)

第 3 条 売買代金は、金□□、□□□、□□□円とする。

(契約保証金)

第 4 条 乙は、本契約締結までに、契約保証金として金□□、□□□、□□□円を甲に納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 第 1 項の契約保証金には利息を付さない。
- 4 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第 1 項に定める契約保証金を乙に還付する。ただし、第 1 項に定める契約保証金を売買代金に充当することができる。

(代金の支払)

第 5 条 乙は、売買代金を甲の発行する納入通知書により、本契約の締結日から 3 0 日以内に一括して甲の指定する金融機関に支払わなければならない。

(所有権の移転及び登記の嘱託)

第6条 売買物件及び売買物件上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。））の所有権は、乙が売買代金を完納したときに、乙に移転するものとする。

2 乙は、前項の定めにより売買物件の所有権が移転した後、速やかに甲に対して土地に関する所有権移転登記を請求するものとし、甲はその請求により、遅滞なく所有権移転登記を嘱託するものとする。この場合に必要な登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

（売買物件の引渡）

第7条 甲は、前条第1項の定めにより売買物件及び建築物等の所有権が移転したときに、乙に対し現状有姿のまま引渡しがあったものとし、乙は売買物件及び建築物等の受領書を甲に提出するものとする。

（買戻特約）

第8条 甲は、乙が第11条各項の定め違反した場合又は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しようとした場合、第6条第1項に定める所有権移転の日から5年以内に限り、乙に対し第3条に定める売買代金金□□□, □□□, □□□円を支払い、売買物件を買い戻すことができる。

2 甲は、自らの買戻権を保全するため、第6条第2項に定める所有権移転登記と同時に買戻特約の登記を嘱託するものとし、乙は甲に対し、当該登記の嘱託に必要な書面を速やかに提出しなければならない。

3 第1項の定めにかかわらず、所有権移転の日から5年を経過しないうちに乙から甲に対し買戻特約の解除にかかる申出があり、甲がその理由を正当と認めるときは買戻特約を抹消することができる。

4 買戻特約抹消の登記は、甲の嘱託によるものとする。なお、その登記に要する登録免許税は乙の負担とする。

（危険負担）

第9条 本契約締結のときから売買物件の引渡しの日までの間において、売買物件の全部又は一部が甲又は乙の責に帰することのできない事由により滅失し、又はき損した場合は、乙は本契約を解除できるものとする。

（契約不適合責任）

第10条 甲は、売買物件を現状有姿で売り払うものであり、乙は、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、または土壤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、売買物件が契約に適合しない（面積の不足を含むが、これに限らない。）場合において、甲は、乙に対し一切の責任を負わないものとする。

2 前項の場合において、乙は、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ができない。

（用途の制限等）

第11条 乙及び乙より売買物件を譲り受けた第三者（以下「乙等」という。）は、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途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ない。

2 乙等は、前項の規定以外に甲が乙に所有権を移転した日から5年間、次に掲げる施設の

用途に供すること及び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、できないものとする。

- 一 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）に定められた風俗営業及び性風俗関連特殊営業の用途
 - 二 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活動の用に供すること
 - 三 騒音、振動、粉塵、悪臭の発生等周辺の環境を悪化させる用に供すること
- 3 乙は、売買物件にかかる土地売払案内書に記載された各条件を遵守及び履行しなければならない。

（違約金）

- 第12条 乙は、本契約に定める義務に違反したときは、違約金として売買代金の30パーセントを甲に支払わなければならない。ただし、乙の責に帰することができないものであれば甲が認めるときは、この限りではない。
- 2 前項の違約金は、第19条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

（使用禁止）

- 第13条 乙は、売買代金を完納するまでは、売買物件を使用することができない。

（実地調査）

- 第14条 甲は、第11条各項に定める用途制限の履行状況を確認するため、臨時に実地調査することができる。
- 2 乙は、正当な理由なく実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（契約の解除）

- 第15条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しない場合（違反内容が軽微である場合を含む。）において、何ら催告することなく本契約を解除することができる。

（契約保証金の帰属）

- 第16条 前条により本契約を解除したときは、第4条第1項に定める契約保証金は、甲に帰属する。また、乙の責に帰すべき事由により契約が無効又は履行不能となった場合においてもまた同様とする。

（返還金等）

- 第17条 甲は、第15条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には、利息を付さない。
- 2 甲が、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 甲が、解除権を行使したときは、乙は、売買物件に支出した必要費、有益費その他の費用があっても甲には請求することができない。

（原状回復の義務）

- 第18条 乙は、甲が第15条の定め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売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が、売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。
- 2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その

損害賠償として契約解除時の時価により、減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定めるところにより、売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに売買物件の所有権の抹消登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第19条 乙は、本契約に違反したために甲に損害を与えたときは、甲の定める損害賠償金を甲に支払うものとする。このとき、乙は自らの責に帰することができない事由であってもその支払いを免れることはできない。

(返還金の相殺)

第20条 甲は、第17条第1項の定めるところにより、売買代金を返還する場合において、乙が、第12条に定める違約金を甲に支払う場合及び前条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、その全部又は一部と返還金とを相殺するものとする。

(契約の費用)

第21条 本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(届出義務)

第22条 乙は、契約後、所有権移転の登記が完了するまでの間において、次の各号の一に該当するときは、直ちに甲に届け出なければならない。

(1) 合併等（個人にあつては、死亡）により、権利の承継があつたとき。

(2) 乙の名称（個人にあつては、氏名）、所在地、代表者等に変更があつたとき。

(管轄裁判所)

第23条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟の提起等裁判上の手続きをするときは、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第24条 本契約の条項の解釈について疑義が生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙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、本契約書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。

令和 年 月 日

売払人 (甲) 東大阪市荒本北一丁目1番1号
東大阪市
代表者 東大阪市長 野 田 義 和 印

買受人 (乙) 住所 □□□□□□□□
氏名 □ □ □ □ 印