

---

# 土地売却案内書

---

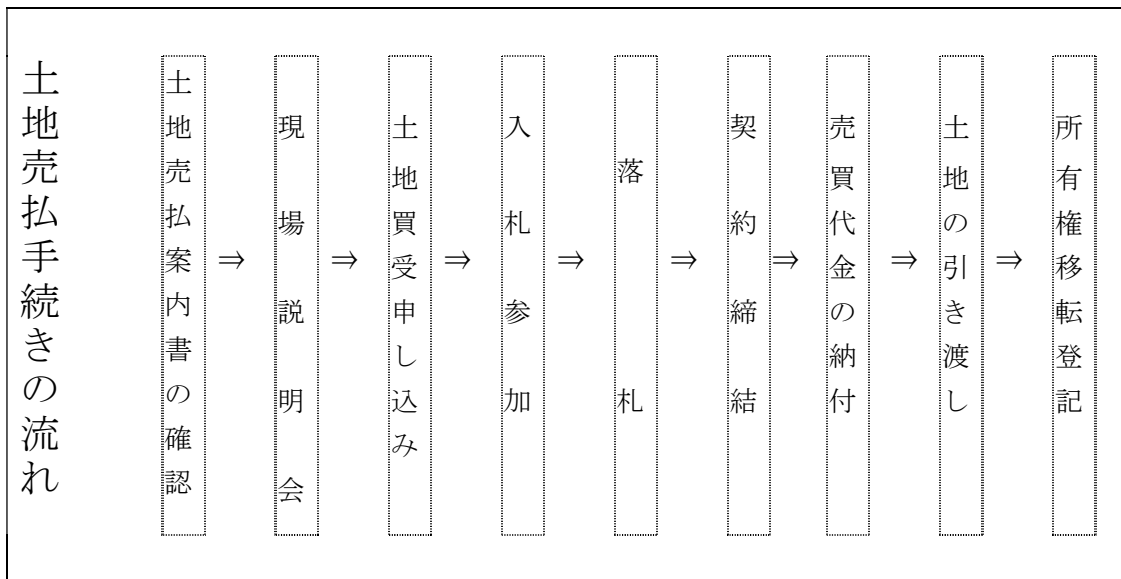
東大阪市 企画財政部  
資産経営室資産経営課

(令和7年6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

|                |       |
|----------------|-------|
| 【市有地売払の要領】     |       |
| I 物件概要         | 3     |
| II 現場説明会       | 3～4   |
| III 土地買受申込み    | 4～6   |
| 1 申込人の資格       |       |
| 2 買受申込みの受付     |       |
| IV 入札          | 6～8   |
| 1 入札日時及び場所     |       |
| 2 入札保証金        |       |
| 3 入札要領         |       |
| V 契約           | 8～12  |
| 1 契約の締結        |       |
| 2 契約保証金        |       |
| 3 契約の履行        |       |
| 4 売買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       | 12    |
| 【土地調書等】        | 13～16 |
| 【位置図、測量図等】     | 17～33 |
| 【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<br>(実測)               | 最低売却価格       | 備考  |
|------------------------------------|------|--------------------------|--------------|-----|
| 東大阪市<br>高井田中一丁目 3 7 番 1、<br>同所同番 5 | 宅地   | 3,502.65㎡<br>(3,502.65㎡) | 678,300,000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 7 年 7 月 2 5 日（金）午後 5 時まで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 7 年 7 月 2 8 日（月） 午前 1 0 時 3 0 分～  
令和 7 年 7 月 2 9 日（火） 午前 1 0 時 3 0 分～

- （2） 場 所 東大阪市立産業技術支援センター前（東大阪市高井田中一丁目 5 番 3 号）  
※位置図に図示しております。

### 【注意事項】

- ・現地の駐車場は使用できません。必ず公共交通機関等をご利用ください。
- ・現場説明会は上記日時に限り実施します。参加いただく日時は市側で調整させていただきます場合があります。
- ・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。本案内書については各自ご持参ください。
- ・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。

※建物内は天井パネル等の落下や雨漏りなどが多く、劣化が著しい状況です。説明会では建物内も確認いただく時間を設ける予定ですが、ヘルメットやマスク、履物などは各自でご準備ください。現場説明会開催中に生じた事故について本市は責任を負いかねますので、あらかじめご了承のうえご参加ください。なお、市の判断により建物内

の見学を中止する場合があります。建物内の状況については、公開している写真でも確認できますのであわせてご覧ください。

### (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7年7月28日（月）～令和7年8月1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<br>Email : <a href="mailto:shisankeiei@city.higashiosaka.lg.jp">shisankeiei@city.higashiosaka.lg.jp</a> |
| 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7年8月18日（月）                                                                                                                  |

- ・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。
- ・質問回答に際して、同様の質問があった場合の内容集約、意図を変えない範囲での表現の変更、説明事項の補足等をおこなうことがあります。
- ・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⑨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 7 年 10 月 21 日(火)から令和 7 年 10 月 29 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<br>各 1 通 | 1. 住民票<br>2. 印鑑登録証明書              |
| 法人の場合<br>各 1 通 | 1. 履歴事項全部証明書（法人登記簿謄本）<br>2. 印鑑証明書 |
| 共同買受の場合        | 1. 代表者選任届<br>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 7 年 8 月 1 日（金）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7年10月31日（金） 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：678,350,000円で入札する場合の入札保証金〕

678,350,000円 × 3 / 100 = 20,350,500円

必要な入札保証金額 20,351,000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（令和7年10月22日（水）以降に発行したもの）に限る。）で納付してください。

線引き小切手で振り出される場合は、持参人払いの一般線引小切手としてください。

### (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合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載のない入札、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10日を目途に遅滞なく、「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つたものとしします。なお、売買物件内に存在する一切の市有工作物等（工作物、設備配管などの地下埋設物及び収容動産。以下、「工作物等」という。）についても同様です。
- （２）売買物件及び工作物等は現状有姿のまま引渡すものとしします。契約者は、引渡し後売買物件及び工作物等の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のときまでにおいて、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、又は毀損した場合、契約者は売買代金の全部又は一部の支払を拒絶することができ、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）売買物件及び工作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します。
- （２）売買物件のうち、土地に関する所有権移転登記は、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、「VI 用途の制限 (2) 業種条件」を満たすことが十分に見込まれるなど、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、悪臭の発生等周辺の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) 業種条件  
買受人は次のいずれかを整備することとする。
- ① 製造業（総務省日本標準産業分類における大分類E製造業）を操業する施設
  - ② 工業製品の企画設計及び研究開発拠点としての施設
- ※ 買受人により上記①又は②の条件を満たす施設を整備した後、業種条件を満たす事業を営む法人に当該施設を売却又は貸し付けることを可能とする。
- (3) 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 査 書

|                   |         |                                                                                 |               |         |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |  |  |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|--|
| 所在及び地番            |         | 東大阪市高井田中一丁目 3 7 番 1、同所同番 5                                                      |               |         |         | 公共施設等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |  |  |
|                   |         |                                                                                 |               |         |         | 最寄駅                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 近鉄・JR河内永和駅 約 8 0 0 m |  |  |
| 住所（住居表示）          |         | 東大阪市高井田中一丁目 5 番 1 6 号付近                                                         |               |         |         | 小学校                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 市立高井田東小学校 約 4 0 0 m  |  |  |
|                   |         |                                                                                 |               |         |         | 中学校                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 市立長栄中学校 約 4 5 0 m    |  |  |
| 地積<br>(登記/実測)     |         | 3,502.65㎡/3,502.65㎡                                                             | 地目<br>(登記/現況) |         | 宅地 / 宅地 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |  |  |
| 接道状況              |         | 北・東：法第 4 2 条第 1 項第 5 号道路<br>南：法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路<br>(一部、法第 4 2 条第 1 項第 5 号道路) |               |         |         | 【特記事項】<br><br>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。<br>2、本市において実施した地歴調査により土壌汚染の存在する可能性が認められたため、土壌汚染調査を実施しました。当該調査においては基準値を超える有害物質は検出されておりませんが、所有権移転後に基準値を超える有害物質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。<br>3、上記地歴調査により本物件には現存しない建物があったことを確認しています。これらの解体工事の仕様及び残材の撤去状況は不明です。<br>4、都市計画法第 2 9 条に基づく開発行為の許可を受ける場合は、道路後退及び公共施設の整備を義務付けられる可能性があります。また、同法第 4 0 条に規定する公共施設の用に供する土地の帰属等に伴い、使用可能面積が減少する可能性があります。<br>5、都市計画法第 2 9 条に基づく開発行為の許可を要しない場合であっても、本物件隣接地（高井田中一丁目 3 7 番 6）を道路形状に整備してください。整備内容については本市道路管理課と協議のうえ、その指示に従ってください。<br>6、本物件南東角にある交通標識を移設する場合は落札者において関係機関と協議のうえ対応してください。<br>7、本物件西端（旧公園内）にある側溝は落札者の負担で撤去してください。<br>8、本物件の南で市道と本物件をまたがるかたちで電柱が設置されているほか、中央付近に当該電柱の支線が存在します。移設等必要な場合は買受人の負担において対応してください。<br>9、本物件北側にある防犯灯については、防犯灯の管理者（地元自治会等）と協議し、移設場所等を決定し、契約者の負担で移設等してください（それに伴う手続きも含む）。<br>1 0、南側道路が埋蔵文化財包蔵地に指定されています。事業施工の際は、文化財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。 |                      |  |  |
| 法令等<br>に基づく<br>制限 | 都市計画    | 市街化区域                                                                           |               |         |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |  |  |
|                   |         | 用途地域                                                                            |               | 工業地域    |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |  |  |
|                   |         | 準防火・防火地域                                                                        |               | 準防火地域   |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |  |  |
|                   |         | 建蔽率                                                                             | 60%           | 容積率     | 200%    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |  |  |
|                   | 立地適正化計画 | 都市機能誘導区域外                                                                       |               | 居住誘導区域外 |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |  |  |
|                   | その他     | ・ 高井田中一丁目地区地区計画区域<br>・ 宅地造成等工事規制区域                                              |               |         |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |  |  |
| 私道負担              |         | 有                                                                               |               |         |         | 最低売却価格<br>6 7 8, 3 0 0, 0 0 0 円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |  |  |

# 土 地 調 書 (建 物 等 概 要)

| 所在及び地番                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        | 東大阪市高井田中一丁目 3 7 番 1 地上 |                      |             |     |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------|----------------------|-------------|-----|-----|
| 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 施設名    | 建築年                    | 構造等                  | 延床面積<br>(㎡) | 登記  | その他 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 療育センター | 昭和55年                  | 鉄筋コンクリート造<br>平家建一部2建 | 1,392.51    | 未登記 |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 歯科棟    |                        | 鉄筋コンクリート造<br>2 階建    | 139.44      |     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 渡廊下    |                        | 鉄骨コンクリート造<br>平家建     | 8.10        |     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 渡廊下    |                        | 鋼管造・テント葺<br>平家建      | 29.25       |     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 車寄     |                        | 鉄骨造・折板葺<br>平家建       | 50.40       |     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | バケツ置場  |                        | 鉄筋コンクリート造<br>スレート葺   | 1.80        |     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        |                        |                      |             |     |     |
| <p>(特記事項)</p> <p>1、平成28年3月末まで療育施設として使用していましたが、閉鎖後は未利用状態で放置されており、経常的修繕も行われていません。天井パネルの落下が随所に見られ、建物への進入には注意が必要な状況です。</p> <p>2、令和4年度に実施したアスベスト調査において、療育センター及び歯科棟の建材の一部にアスベストの含有を確認しています。解体等の際は買受人の負担で適切に対応してください。</p> <p>3、PCBの調査等状況については以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・変圧器（動力用及び電灯用）：基準値以下であることを確認済です。</li> <li>・エレベーター：平成9年製造。環境省・経済産業省が公表している「低濃度PCBに汚染された電気機器等の早期確認のための調査方法及び適正処理に関する手引き（技術者向け詳細版）」に基づき、製造年からPCB含有の可能性は無いと判断しております。</li> <li>・照明安定器：（一社）日本照明工業会による「PCB使用照明器具に関する情報」に基づき、建築年からPCB含有の可能性は無いと判断しております。</li> <li>・医療機器：施設移転時にすべて撤去済です。</li> </ul> <p>4、建物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。</p> <p>5、施設名称は建物図面と一致しない部分があります。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。</p> |        |                        |                      |             |     |     |

## 4 地区整備計画



| 地区の区分      | 地区の名称         | A地区（住工共生型エリア）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | B地区（工場集積型エリア） |
|------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|            | 地区の面積         | 約 2.4 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 約 2.6 ha      |
| 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限    | <p>次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、地区計画の決定の告示の際、現に存する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第二（わ）項第7号に掲げるもの</p> <p>(2) 建築基準法別表第二（わ）項第8号に掲げるもの</p> <p>(3) 建築基準法別表第二（わ）項第5号に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積が3,000㎡を超えるもの</p> <p>(4) 建築基準法別表第二（る）項第1号に掲げる工場（ただし、騒音および振動に関して東大阪市生活環境保全等に関する条例施行規則別表第5に定める次の排出基準に適合するものはこの限りでない。）</p> <p>① 騒音 第3種区域の基準</p> <p>② 振動 第2種区域（1）の基準</p> <p>(5) 建築基準法別表第二（る）項第2号に掲げるもの</p> |               |
|            | 建築物の敷地面積の最低限度 | <p>80㎡</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地については、この限りでない。</p> <p>(1) 地区計画の決定の告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で80㎡に満たないもの又は現に所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば80㎡に満たない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。</p> <p>(2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの。</p>                                                                                                                                                             |               |
|            | 建築物等の高さの最高限度  | 21m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |

うぐいのまち  
東大阪

東 大 阪 市 都 市 計 画 室  
TEL : 06-4309-3211 FAX : 06-4309-3831  
ウェブサイト <http://www.city.higashiosaka.lg.jp/>



## 高井田中一丁目地区地区計画

住工が調和して共存するモノづくりのまち  
高井田を目指します。



### 1 まちづくりの方針

#### I 住民と企業がともに誇りに思える「モノづくりのまち高井田」をまもりまします。

◇ 住工が調和した環境を構築しながら、工場の跡地や低未利用地は工場になるよう、工場を誘致します。

#### II 住民と企業がお互い居住し操業するうえで、環境を悪化させることのないようにします。

◇ 住工が調和して共存する地区にふさわしくない次のような施設の立地を制限します。

- 例えば、◎ 射幸心をあおるパチンコ屋、場外馬券売り場など
- ◎ 住工双方と関係のないボーリング場、スケート場など
- ◎ 地区に関係のない車や人の交通を増やす大型スーパーなど
- ◎ 防災上危険な、石油類やガス類等を貯蔵・処理する施設で、その取扱う量の多いもの

◇ 安心して居住し操業できるよう、大きな騒音や振動を発生させるなど環境を著しく悪化させるおそれのある工場を建設する際は、一定の基準を満たすようにします。

◇ 工場を集積する街区では、安心して操業できるよう、住宅やマンション等の立地を制限します。

◇ 居住し操業するうえで必要な日照等を確保するため、建物の高さを制限します。

#### III 住民と企業がともに安心して居住し操業しつづけたいと思える環境につくりかえます。

◇ 沿道の緑化や建詰まりの防止など、うるおいやゆとりが感じられる環境をつくりまします。

◇ 永く住み続けられるよう良質な住宅を誘導します

## 2 まちづくりのルール

地区計画区域内をA地区（住工共生型エリア）とB地区（工場集積型エリア）に分けて、まちづくりのルールを定めています。

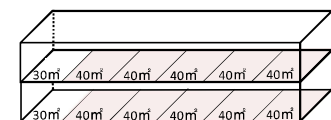
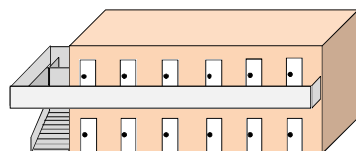
### A地区（住工共生型エリア）のみのルール

「建築できない用途の建物」を定めています。

#### ■ 次のような用途の施設は建築できません。

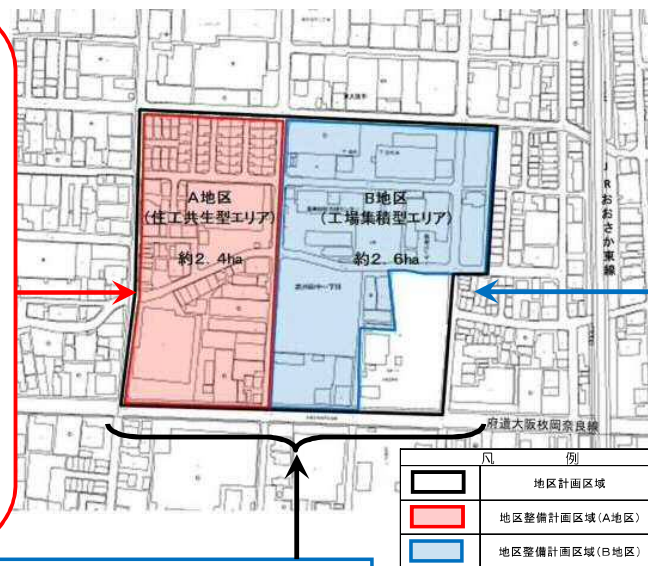
◇ ワンルームマンション等の狭小なマンション

（ただし、1戸の床面積が40㎡を超える住戸が全体の2/3以上を有するマンションについては、この限りではない）



例えば、全12戸の場合

$$\frac{7}{12} < \frac{2}{3} \leq \frac{8}{12} \quad \text{8戸以上を40㎡以上とする}$$



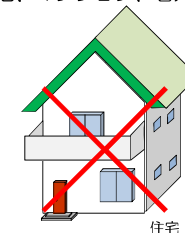
| 凡 例           |  |
|---------------|--|
| 地区計画区域        |  |
| 地区整備計画区域(A地区) |  |
| 地区整備計画区域(B地区) |  |

### B地区（工場集積型エリア）のみのルール

「建築できない用途の建物」を定めています。

#### ■ 次のような用途の施設は建築できません。

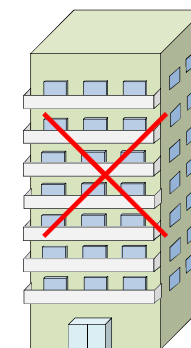
◇ 住宅、マンション、老人ホーム等主に居住の用に供するもの



住宅



定住型老人ホーム



マンション

### A地区（住工共生型エリア）・B地区（工場集積型エリア）共通のルール

「建築できない用途の建物」、「建物の高さ制限」、「建物の敷地面積の最低限度」を定めています。

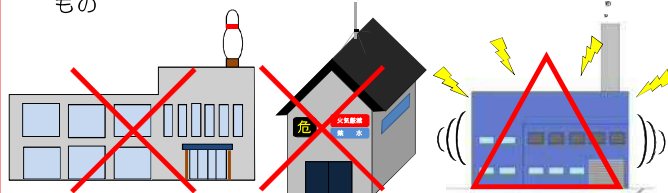
#### ■ 次のような用途の施設は建築できません。

◇ 工場の操業環境や周辺住環境と調和しない施設

- ・ ボーリング場やスケート場などの運動施設
- ・ パチンコ屋や場外馬券売場などの遊技施設
- ・ 床面積3,000㎡以上の大規模なスーパー

◇ 居住し操業するうえで、環境を著しく悪化させるおそれの大きい工場

◇ 危険物の貯蔵や処理を行う施設で取扱う量の多いもの



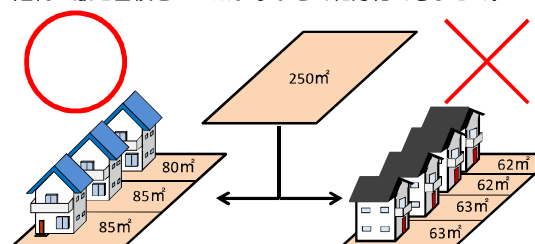
※騒音・振動の大きい工場は騒音・振動対策をしてください

#### ■ 日照を確保するため、建物の高さを21mまでとします。

（※一般的な建築物でおよそ7階建て）



#### ■ 建物の敷地面積を80㎡より小さく細分化できません。



## 3 住工共生のまちづくり条例について

### ■ 住工共生のまちづくり条例に基づく手続きが、別途必要な場合があります。

東大阪市では、市民の良好な住環境とモノづくり企業の操業環境を保全し、創出することにより、住工共生のまちを実現するため、「東大阪市住工共生のまちづくり条例」を制定しています。

### ■ 当地区計画の区域は全てモノづくり推進地域に指定されています。

本地区計画の区域は、全て同条例における「モノづくり推進地域」に含まれていることから、本地区内で住宅等の建築を行う際には、本地区計画の手続きとは別に、モノづくり推進地域における、所定の手続きを行っていただく必要があります。

(高井田中一丁目37番1外1筆)





①西から東を撮影

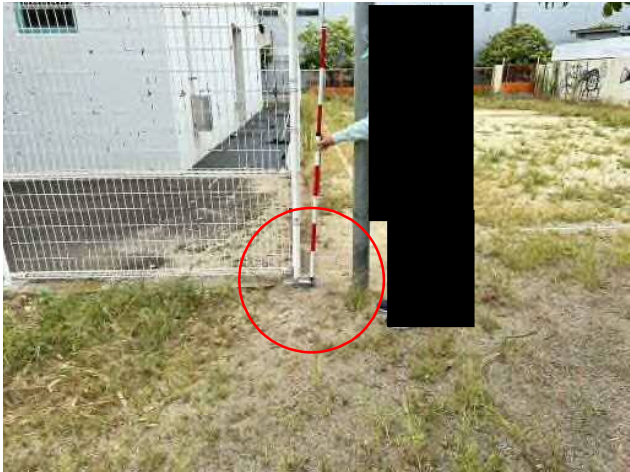


②北西から南東を撮影

# 境界標写真

| 点名 Y 1 1 0 既設金属標                                                                  |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 近 景                                                                               | 遠 景                                                                                |
|  |  |

境界標写真

|                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <div> <div>点名</div> <div>S 1</div> <div>金属標</div> </div>                           |                                                                                     |
| <div>近 景</div>                                                                     | <div>遠 景</div>                                                                      |
|  |  |

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <div> <div>点名</div> <div>S 2</div> <div>金属標</div> </div>                            |                                                                                      |
| <div>近 景</div>                                                                      | <div>遠 景</div>                                                                       |
|  |  |

|       |
|-------|
| 境界標写真 |
|-------|

|                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 点名    S 3    金属標                                                                  |                                                                                    |
| 近 景                                                                               | 遠 景                                                                                |
|  |  |

# 境界標写真

|                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 点名 A 7 既設金属標                                                                      |                                                                                    |
| 近 景                                                                               | 遠 景                                                                                |
|  |  |

|                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 点名 Y 1 1 1 既設金属標                                                                   |                                                                                     |
| 近 景                                                                                | 遠 景                                                                                 |
|  |  |

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 点名 B 9 既設金属標                                                                        |                                                                                      |
| 近 景                                                                                 | 遠 景                                                                                  |
|  |  |

# 境界標写真

|                                                                                   |         |                                                                                    |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 点名                                                                                | A 4 金属標 | 撮影年月日                                                                              | 令和2年12月23日 |
| 近 景                                                                               |         | 遠 景                                                                                |            |
|  |         |  |            |

|                                                                                    |         |                                                                                     |            |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 点名                                                                                 | A 3 金属標 | 撮影年月日                                                                               | 令和2年12月23日 |
| 近 景                                                                                |         | 遠 景                                                                                 |            |
|  |         |  |            |

|                                                                                     |         |                                                                                      |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 点名                                                                                  | A 2 金属標 | 撮影年月日                                                                                | 令和2年12月23日 |
| 近 景                                                                                 |         | 遠 景                                                                                  |            |
|  |         |  |            |

|       |
|-------|
| 境界標写真 |
|-------|

| 点名 B 8 既設金属標                                                                       |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 近 景                                                                                | 遠 景                                                                                 |
|  |  |

# 境界標写真

| 点名 B 5 既設金属標                                                                       |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 近 景                                                                                | 遠 景                                                                                 |
|  |  |

| 点名 B 6 既設金属標                                                                        |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                       | 1220000093986 |
|---------------|-------------|-------|----------------|---------------------------------------------|---------------|
| 地図番号          | 余白          | 筆界特定  | 余白             |                                             |               |
| 所 在           | 東大阪市高井田中一丁目 |       |                |                                             | 余白            |
| ① 地 番         | ② 地 目       | ③ 地 積 | m <sup>2</sup> | 原因及びその日付〔登記の日付〕                             |               |
| 37番           | 宅地          | 1955  | 90             | 余白                                          |               |
| 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<br>平成14年4月17日 |               |
| 余白            | 余白          | 7298  | 08             | ③38番を合筆<br>〔令和3年1月7日〕                       |               |
| 37番1          | 余白          | 2832  | 98             | ③錯誤<br>①③37番1、37番3、37番4に分筆<br>〔令和3年1月7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28年8月6日<br>第6636号  | 原因 昭和28年1月9日譲与<br>所有者 布施 市<br>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<br>平成14年4月17日 |
| 2                         | 所有権移転      | 令和2年9月16日<br>第41158号 | 原因 昭和42年2月1日合併による承継<br>所有者 大 阪 府 東 大 阪 市    |
| 3                         | 合併による所有権登記 | 令和3年1月7日<br>第348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3年1月12日  
大阪法務局東大阪支局

登記官

山 田 和 弘



\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D17125 ( 1 / 3 )

1 / 1

|               |             |       |                |                        |               |
|---------------|-------------|-------|----------------|------------------------|---------------|
| 表 題 部 (土地の表示) |             | 調製    | 余 白            | 不動産番号                  | 1220010145156 |
| 地図番号          | 余 白         | 筆界特定  | 余 白            |                        |               |
| 所 在           | 東大阪市高井田中一丁目 |       |                | 余 白                    |               |
| ① 地 番         | ②地 目        | ③ 地 積 | m <sup>2</sup> | 原因及びその日付〔登記の日付〕        |               |
| 37番5          | 宅地          | 669   | 67             | 37番3から分筆<br>〔令和5年9月8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                                   | 合併による所有権登記 | 令和3年1月7日<br>第348号 | 所有者 大 阪 府 東 大 阪 市<br>順位1番の登記を転写<br>令和5年9月8日受付<br>第41430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5年9月14日  
大阪法務局東大阪支局

登記官

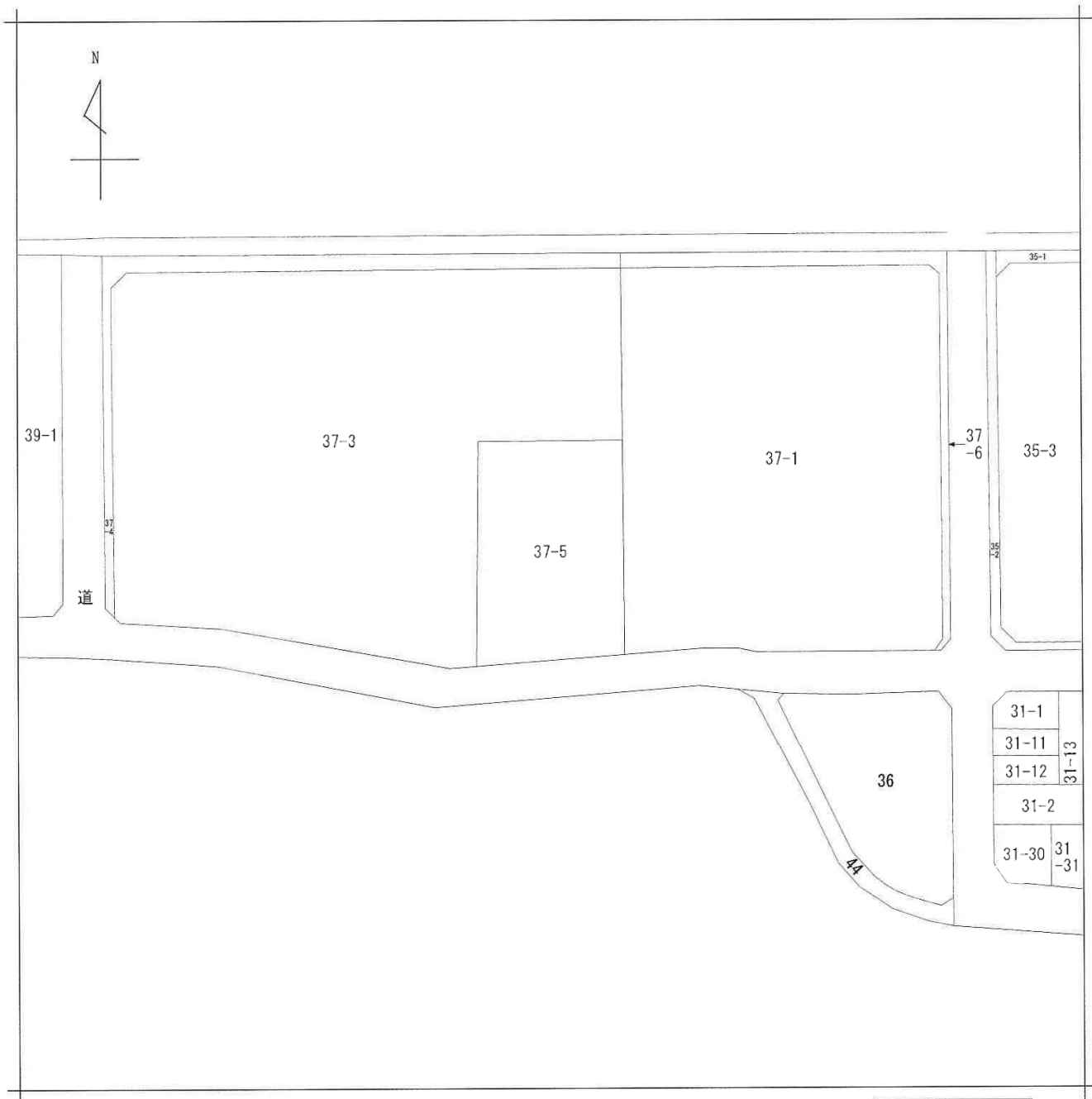
岡 本 基 治



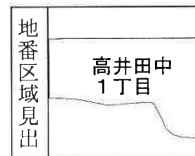
\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D81301 ( 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   | 東大阪市高井田中一丁目 |  |           |           | 地番 | 37番5     |      |    |     |
| 出力    | 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 | その他 |
| 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5年9月14日  
大阪法務局東大阪支局  
登記官

請求番号：6-1  
(1/1)

岡本基治



公用

公用

登記年月日：令和3年1月7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3年1月12日  
大阪法務局東大阪支局

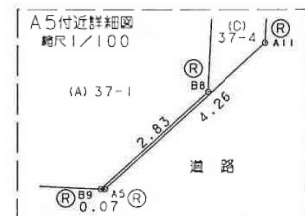
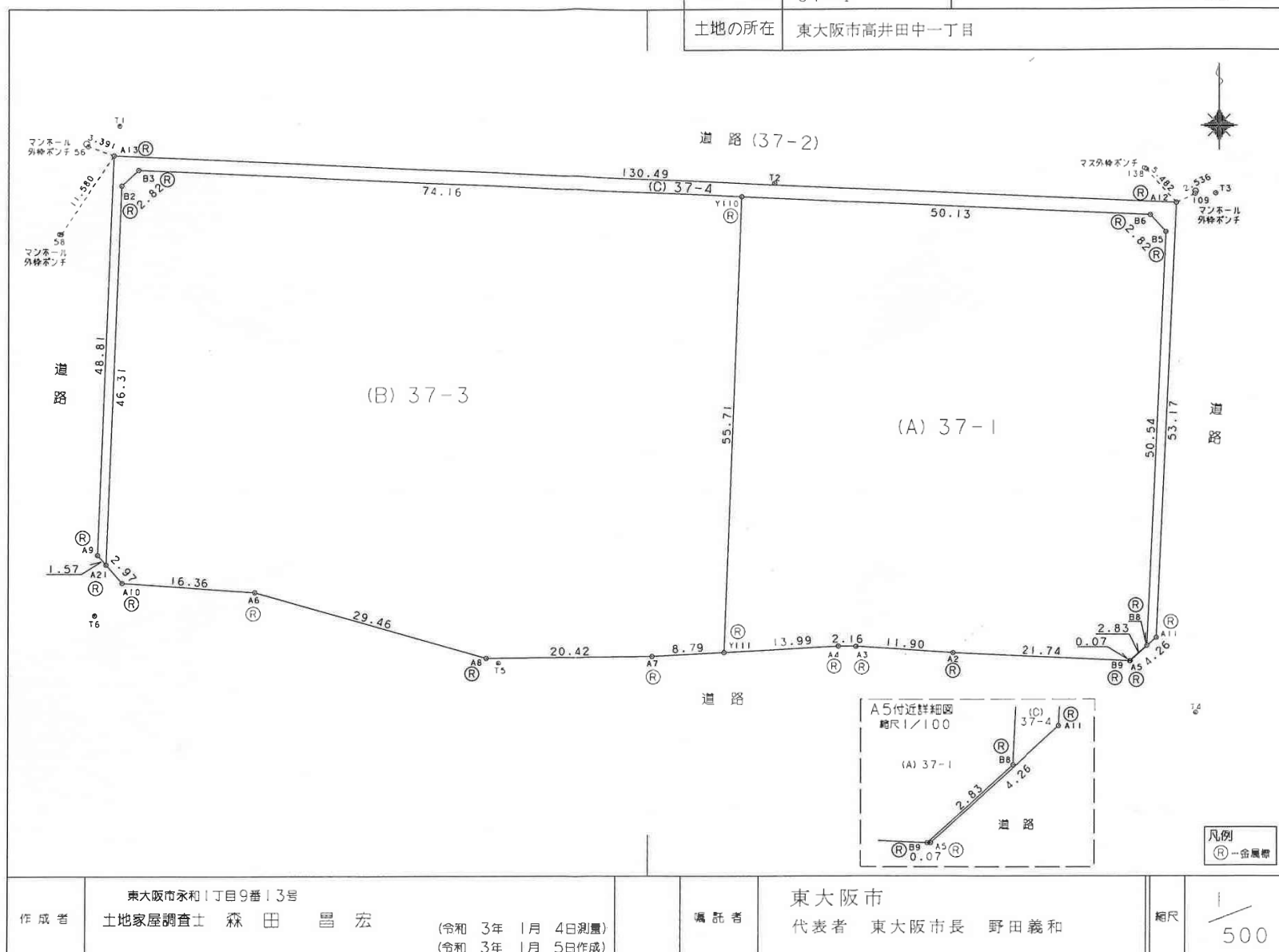
登記官

山田和弘



|       |                   |
|-------|-------------------|
| 地番    | 37-1、37-3<br>37-4 |
| 土地の所在 | 東大阪市高井田中一丁目       |

地積測量図 1/2



凡例  
(R) - 金属標

|     |                                 |                                    |
|-----|---------------------------------|------------------------------------|
| 作成者 | 東大阪市永和1丁目9番13号<br>土地家屋調査士 森田 昌宏 | (令和 3年 1月 4日測量)<br>(令和 3年 1月 5日作成) |
|-----|---------------------------------|------------------------------------|

|     |                        |             |
|-----|------------------------|-------------|
| 嘱託者 | 東大阪市<br>代表者 東大阪市長 野田義和 | 縮尺<br>1/500 |
|-----|------------------------|-------------|

登記年月日：令和3年1月7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3年1月12日 大阪法務局東大阪支局

登記官

山田和弘



座標求積表

| 地番   | (A) 37-1       |                |                                                      |
|------|----------------|----------------|------------------------------------------------------|
| 測点   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub> |
| Y110 | -147407.416    | -39371.479     | 2103854.351844                                       |
| Y111 | -147463.090    | -39373.700     | 2162364.230300                                       |
| A4   | -147462.336    | -39369.728     | -28968.769808                                        |
| A3   | -147462.354    | -39357.665     | 31564.767130                                         |
| A2   | -147463.137    | -39346.681     | 70232.040686                                         |
| B9   | -147464.139    | -39323.959     | -35548.858936                                        |
| B8   | -147462.233    | -39321.867     | -2060387.187066                                      |
| B5   | -147411.741    | -39319.492     | -2067379.569868                                      |
| B6   | -147409.664    | -39321.396     | -170066.037700                                       |
|      |                | 倍面積            | 5655.976481                                          |
|      |                | 面積             | 2832.9882408                                         |
|      |                | 地積             | 2832.98 m <sup>2</sup>                               |
|      |                | 坪数             | 856.97                                               |

| 地番   | (B) 37-3       |                |                                                      |
|------|----------------|----------------|------------------------------------------------------|
| 測点   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub> |
| B2   | -147406.015    | -39447.652     | 1900824.559272                                       |
| A21  | -147452.292    | -39449.527     | 1913380.968654                                       |
| A10  | -147454.617    | -39447.557     | 133529.980445                                        |
| A6   | -147455.677    | -39431.236     | 365290.970304                                        |
| A8   | -147463.781    | -39402.904     | 310770.703848                                        |
| A7   | -147463.664    | -39382.480     | -27213.293680                                        |
| Y111 | -147463.090    | -39373.700     | -2210764.507600                                      |
| Y110 | -147407.416    | -39371.479     | -2322287.317336                                      |
| B3   | -147404.106    | -39445.573     | -55263.247773                                        |
|      |                | 倍面積            | 8278.806034                                          |
|      |                | 面積             | 4139.4030170                                         |
|      |                | 地積             | 4139.40 m <sup>2</sup>                               |
|      |                | 坪数             | 1262.16                                              |

| 地番   | (C) 37-4       |                |                                                      |
|------|----------------|----------------|------------------------------------------------------|
| 測点   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub> |
| A13  | -147402.334    | -39448.693     | 1694474.863722                                       |
| A9   | -147451.113    | -39460.570     | 1970871.576060                                       |
| A21  | -147452.292    | -39449.527     | -1779094.768646                                      |
| B2   | -147406.015    | -39447.652     | -1900824.559272                                      |
| B3   | -147404.106    | -39445.573     | 55263.247773                                         |
| Y110 | -147407.416    | -39371.479     | 218432.866492                                        |
| B6   | -147409.664    | -39321.396     | 170066.037700                                        |
| B5   | -147411.741    | -39319.492     | 2067379.569868                                       |
| B8   | -147462.233    | -39321.867     | 2060387.187066                                       |
| B9   | -147464.139    | -39323.959     | 75108.761690                                         |
| A6   | -147464.143    | -39323.884     | -112662.927660                                       |
| A11  | -147461.274    | -39320.731     | -2201331.804304                                      |
| A12  | -147408.159    | -39318.232     | -2317416.594080                                      |
|      |                | 倍面積            | 652.555409                                           |
|      |                | 面積             | 326.2777045                                          |
|      |                | 地積             | 326.27 m <sup>2</sup>                                |
|      |                | 坪数             | 98.69                                                |

総計 7298.6689620

地番 37-1、37-3  
37-4

地積測量図 2/2

土地の所在 東大阪市高井田中一丁目



| 恒久的地物の名称及び座標値  |             |            |
|----------------|-------------|------------|
| 恒久的地物の名称       | X           | Y          |
| 56 マンホール外枠ボッチ  | -147401.170 | -39451.779 |
| 58 マンホール外枠ボッチ  | -147411.938 | -39455.063 |
| 109 マンホール外枠ボッチ | -147407.086 | -39315.934 |
| 138 マス外枠ボッチ    | -147404.087 | -39321.903 |

引照点表①

| 境界点 | 点     | 間      | 距離 |
|-----|-------|--------|----|
|     | 56    | 58     |    |
| B2  | 6.364 | 9.487  |    |
| B3  | 6.865 | 12.304 |    |

引照点表②

| 境界点 | 点     | 間     | 距離 |
|-----|-------|-------|----|
|     | 109   | 138   |    |
| B5  | 5.859 | 8.024 |    |
| B6  | 6.035 | 5.590 |    |

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3年1月4日測量)  
(令和3年1月5日作成)

嘱託者 東大阪市  
代表者 東大阪市長 野田義和

縮尺

公用

登記年月日：令和5年9月8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5年9月14日 大阪法務局東大阪支局

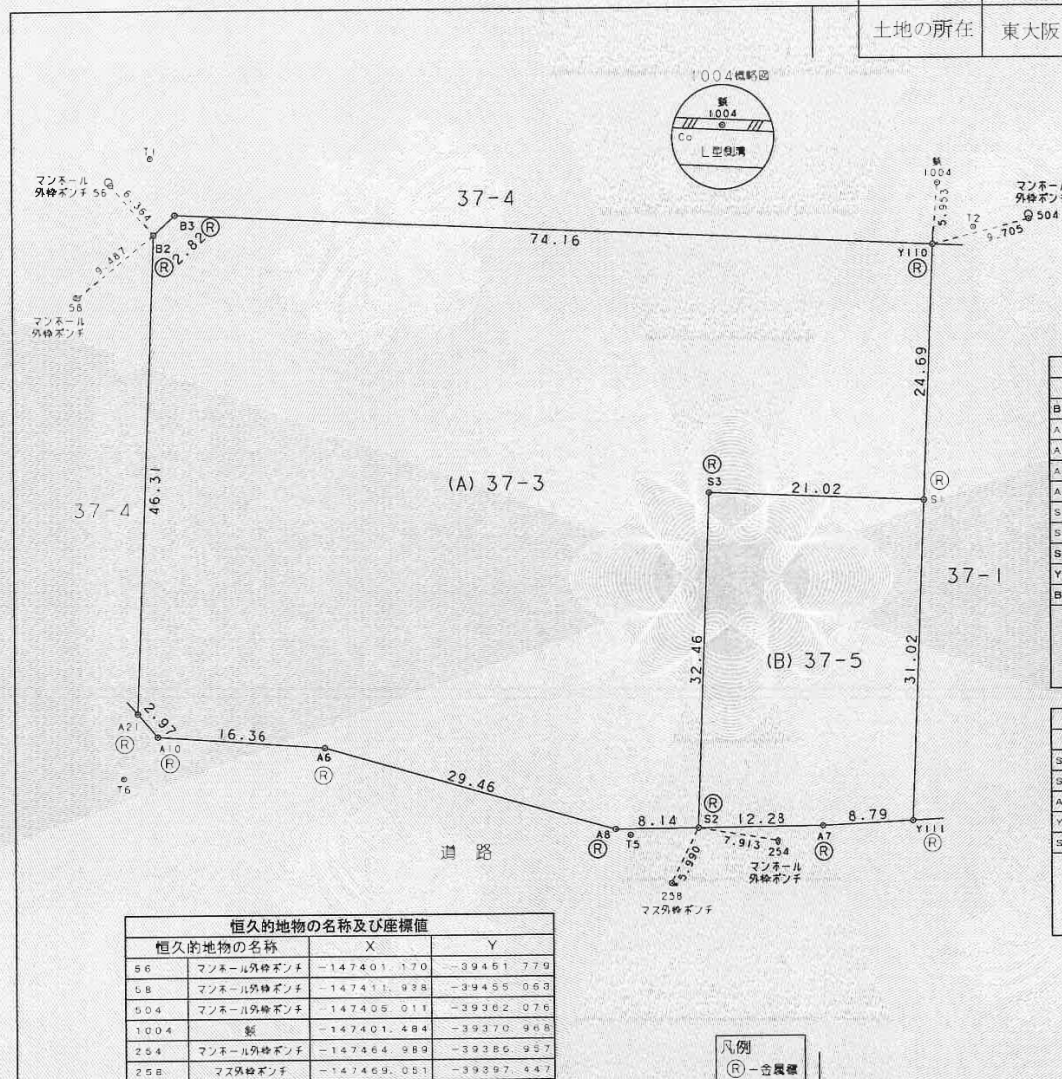
登記官

岡本基治



|       |             |
|-------|-------------|
| 地番    | 37-3、37-5   |
| 土地の所在 | 東大阪市高井田中一丁目 |

地積測量図 1/2



座標求積表

| 地番   | (A) 37-3       |                |                                                      |
|------|----------------|----------------|------------------------------------------------------|
| 測点   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub> |
| B2   | -147406.015    | -39447.662     | 1900824.659272                                       |
| A21  | -147452.292    | -39449.527     | 1913380.958554                                       |
| A10  | -147454.517    | -39447.557     | 133529.980445                                        |
| A6   | -147455.677    | -39431.236     | 365290.970304                                        |
| A8   | -147463.781    | -39402.904     | 315932.484272                                        |
| S2   | -147463.695    | -39394.764     | -1281195.514808                                      |
| S3   | -147431.259    | -39393.470     | -1244991.225880                                      |
| S1   | -147432.091    | -39372.463     | -938757.636309                                       |
| Y110 | -147407.416    | -39371.479     | -1101810.839816                                      |
| B3   | -147404.106    | -39445.573     | -55263.247773                                        |
|      | 倍面積            | 6939.489262    |                                                      |
|      | 面積             | 3469.7446310   |                                                      |
|      | 地積             | 3469.74        | m <sup>2</sup>                                       |
|      | 坪数             | 1049.59        |                                                      |

| 地番   | (B) 37-5       |                |                                                      |
|------|----------------|----------------|------------------------------------------------------|
| 測点   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub> |
| S3   | -147431.259    | -39393.470     | 1244991.225880                                       |
| S2   | -147463.695    | -39394.764     | 1272647.851020                                       |
| A7   | -147463.554    | -39382.480     | -23826.400400                                        |
| Y111 | -147463.090    | -39373.700     | -1239208.460100                                      |
| S1   | -147432.091    | -39372.463     | -1253264.869753                                      |
|      | 倍面積            | 1339.346647    |                                                      |
|      | 面積             | 669.6733235    |                                                      |
|      | 地積             | 669.67         | m <sup>2</sup>                                       |
|      | 坪数             | 202.57         |                                                      |

総計 4139.4179546

| 恒久的地物の名称及び座標値  |             |            |
|----------------|-------------|------------|
| 恒久的地物の名称       | X           | Y          |
| 56 マンホール外枠ボッチ  | -147401.170 | -39451.779 |
| 58 マンホール外枠ボッチ  | -147411.938 | -39455.063 |
| 504 マンホール外枠ボッチ | -147405.911 | -39382.076 |
| 1004 窰         | -147401.484 | -39370.968 |
| 254 マンホール外枠ボッチ | -147464.989 | -39385.957 |
| 258 マス外枠ボッチ    | -147469.051 | -39387.447 |

凡例  
(R) - 点位置

|     |                                                                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------|
| 作成者 | 東大阪市水と1丁目9番13号<br>土地家屋調査士 森田 昌宏<br>(令和5年8月18日測量)<br>(令和5年8月21日作成) |
|-----|-------------------------------------------------------------------|

|     |                        |
|-----|------------------------|
| 嘱託者 | 東大阪市<br>代表者 東大阪市長 野田義和 |
| 縮尺  | 1/500                  |

公用

登記年月日：令和5年9月8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5年9月14日 大阪法務局東大阪支局

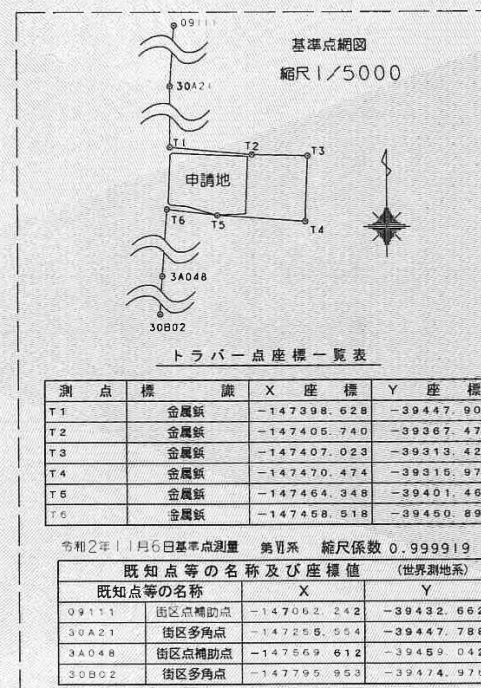
登記官

岡本基治



|       |             |
|-------|-------------|
| 地番    | 37-3、37-5   |
| 土地の所在 | 東大阪市高井田中一丁目 |

地積測量図 2/2



|     |                                                                   |     |                        |    |  |
|-----|-------------------------------------------------------------------|-----|------------------------|----|--|
| 作成者 | 東大阪市永和1丁目9番13号<br>土地家屋調査士 森田 昌宏<br>(令和5年8月18日測量)<br>(令和5年8月21日作成) | 嘱託者 | 東大阪市<br>代表者 東大阪市長 野田義和 | 縮尺 |  |
|-----|-------------------------------------------------------------------|-----|------------------------|----|--|

# 現況図面

所在 東大阪市高井田中一丁目  
37番1、37番5

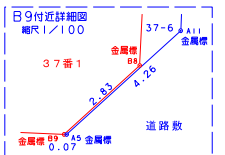
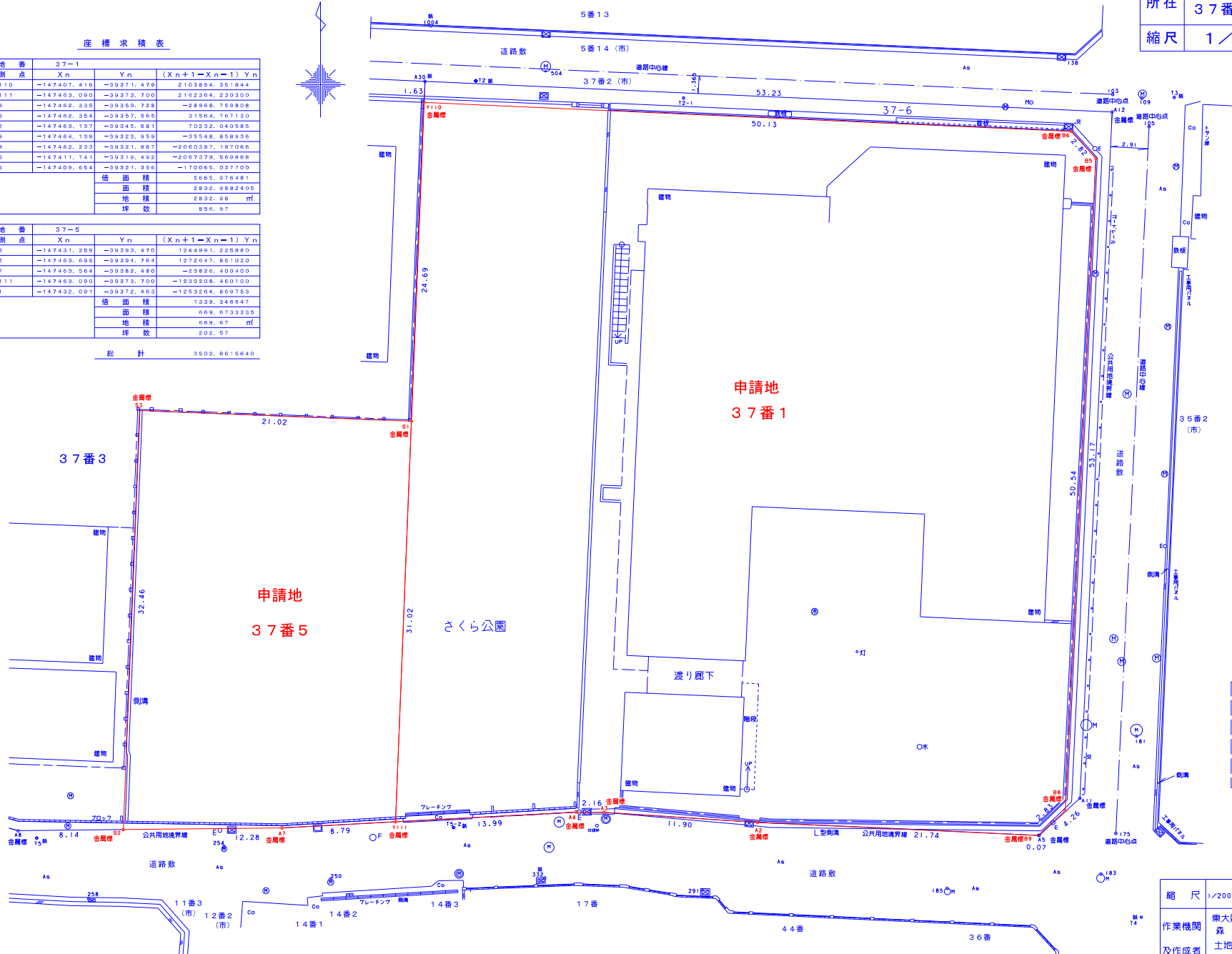
縮尺 1/200 (※A2サイズ印刷時)

座標求積表

| 地番   | 7-1            |                |                                                      |
|------|----------------|----------------|------------------------------------------------------|
| 測点   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub> |
| Y110 | -147407.416    | -39371.479     | 2103854.351844                                       |
| Y111 | -147463.090    | -39373.700     | 2102364.230300                                       |
| A4   | -147462.335    | -39359.728     | -28968.759808                                        |
| A3   | -147462.354    | -39357.565     | 31564.767130                                         |
| A2   | -147463.137    | -39345.681     | 70232.040585                                         |
| B9   | -147464.139    | -39323.959     | -35548.858936                                        |
| B8   | -147462.233    | -39321.867     | -2060387.187066                                      |
| B5   | -147411.741    | -39319.492     | -2067379.569868                                      |
| B6   | -147409.654    | -39321.956     | -170065.037700                                       |
|      | 倍面積            |                | 5665.976481                                          |
|      | 面積             |                | 2832.9882405                                         |
|      | 地積             |                | 2832.98 m <sup>2</sup>                               |
|      | 坪数             |                | 856.97                                               |

| 地番   | 37-5        |            |                       |
|------|-------------|------------|-----------------------|
| 測点   | Xn          | Yn         | (Xn+1-Xn-1) Yn        |
| S3   | -147431.259 | -39393.470 | 1244991.220880        |
| S2   | -147463.695 | -39394.764 | 1272647.851020        |
| A7   | -147463.564 | -39382.480 | -25826.400400         |
| Y111 | -147463.090 | -39375.700 | -129908.460100        |
| S1   | -147432.091 | -39372.463 | -1263264.869753       |
|      | 倍面積         |            | 3339.346647           |
|      | 面積          |            | 669.6733235           |
|      | 地積          |            | 669.67 m <sup>2</sup> |
|      | 坪数          |            | 202.57                |

総計 3502.6615640



凡例  
交・・・交通標識  
CM・・・カーブミラー

|       |                                                                       |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|
| 縮尺    | 1/200                                                                 |
| 測量年月日 | 令和5年8月18日測量<br>作成 令和5年9月26日作成                                         |
| 作業機関  | 東大阪市永和1丁目9番13号<br>森田 登 記 測 量 事 務 所                                    |
| 及作成者  | 土地家屋調査士 森田 昌 宏<br>登録番号第2064号<br>TEL (06) 6721-2819 FAX (06) 6721-3007 |

市 有 財 産 売 買 契 約 書

売出人東大阪市（以下「甲」という。）と買受人□□□□□（以下「乙」という。）とは、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          | 地番      | 地目（登記/現況） | 地積（実測）                   |
| 東大阪市高井田中一丁目 | 3 7 番 1 | 宅地 / 宅地   | 2,832.98㎡<br>(2,832.98㎡) |
| 同所          | 3 7 番 5 | 宅地 / 宅地   | 669.67㎡<br>(669.67㎡)     |

|        |       |                        |           |
|--------|-------|------------------------|-----------|
| 建物     |       |                        |           |
| 名称     | 建築年   | 構造等                    | 延床面積      |
| 療育センター | 昭和55年 | 鉄筋コンクリート造<br>平家建一部 2 階 | 1,392.51㎡ |
| 歯科棟    | 昭和55年 | 鉄筋コンクリート造<br>2 階建      | 139.44㎡   |
| 渡廊下    | 昭和55年 | 鉄骨コンクリート造<br>平家建       | 8.10㎡     |
| 渡廊下    | 昭和55年 | 鋼管造・テント葺<br>平家建        | 29.25㎡    |
| 車寄     | 昭和55年 | 鉄骨造・折板葺<br>平家建         | 50.40㎡    |
| バケツ置場  | 昭和55年 | 鉄筋コンクリート造スレート葺         | 1.80㎡     |

(売買代金)

第 3 条 売買代金は、金□□□，□□□，□□□円とする。

(代金の支払)

第 4 条 乙は、売買代金を甲の発行する納入通知書により、本契約締結日から 3 0 日以内に甲の指定する金融機関に一括納付しなければならない。

(契約保証金)

第 5 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 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 契約保証金には利息を付さない。
- 4 甲は、乙が前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契約保証金を乙に還付する。
- 5 甲は、乙が契約保証金を売買代金に充当する旨の依頼をした場合、契約保証金を売買代金に充当することができる。

#### **(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工作物等（工作物、設備配管などの地下埋設物及び収容動産（以下、「工作物等」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工作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、乙は売買物件及び工作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、又は毀損した場合は、乙は売買代金の全部又は一部の支払を拒絶することができ、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、又は土壤汚染物質が発見若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、甲は、乙に対し一切の責任を負わない。

- 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、それらの用途に供することとなる土地の貸付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途に供することとなる土地の貸付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 乙及び乙等は、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。

#### (使用禁止)

第12条 乙は、売買代金を完納するまで売買物件を使用することができない。

#### (実地調査)

第13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。

#### (契約の解除及び違約金)

第14条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反したときは(違反内容が軽微である場合を含む。)、何ら催告することなく本契約を解除することができる。

- 2 前項の場合において、乙は、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。このとき、乙は、自らの責に帰することができない事由によるものであることを主張してその支払いを免れることはできないものとする。ただし、乙の責に帰することができないものであると甲が認めるときは、この限りではない。

#### (反社会的勢力との関係排除)

第15条 乙が次の各号に該当するときは、甲は契約を解除することができる。

(1) 役員等(乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその法人の役員又はその支店若しくは営業所(常時業務の契約を締結する事務所をいう。))を代表するものをいう。)又は経営に事実上参加している者が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)第二条第六号に規定する暴力団員(以下「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二条第二号に規定する暴

力団をいう。以下同じ。)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) 役員等又は経営に事実上参加している者が、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) 役員等又は経営に事実上参加している者が、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) 役員等又は経営に事実上参加している者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。

2 甲が前項により契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、乙にその賠償を請求することができる。

#### **(契約保証金の帰属)**

第16条 前2条により本契約を解除したときは、第5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14条第1項に定める解除権(以下「解除権」という)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、乙の負担した本契約にかかる費用は返還しない。

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経費、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。

#### **(原状回復義務)**

第18条 乙は、甲が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、滅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14条第2項に定める違約金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（個人にあっては、死亡）により、権利の承継があったとき。
- (2) 乙の名称（個人にあっては、氏名）、所在地、代表者等に変更があったとき。

(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