

【物件】東大阪市菱屋西二丁目145番13

---

# 土地売払案内書

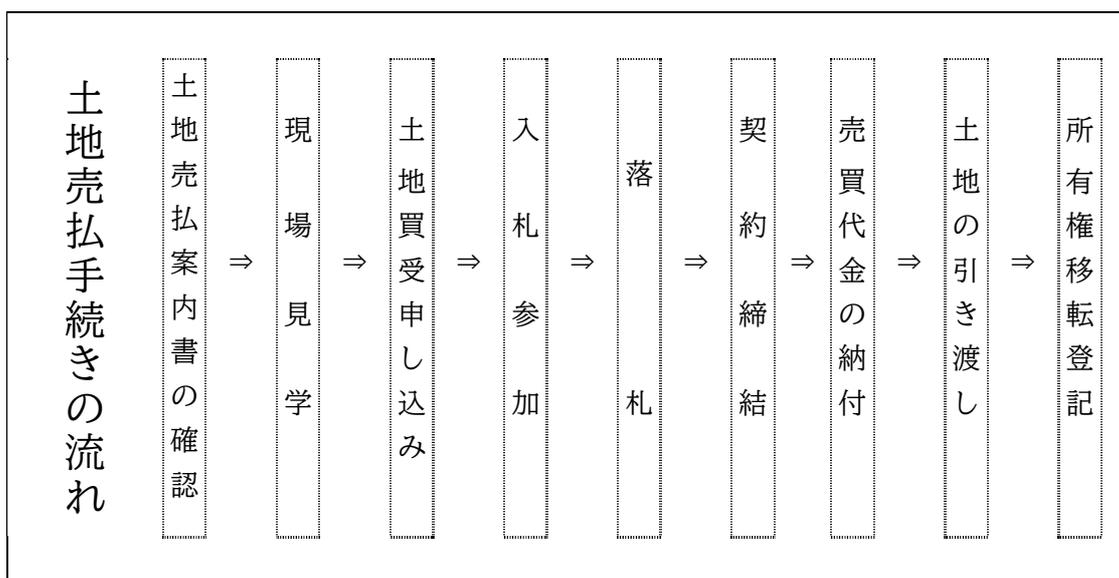
---

東大阪市建築部住宅政策室総務管理課

## ご 案 内

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お申込みください。



### 一 般 競 争 入 札 と 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、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。

**最低売却価格**  
**169,020,000 円**

# 目 次

【市有地売払の概要及び要領】	
I 物件 .....	1
II 現場見学会 .....	1～2
III 土地買受申込み .....	2～4
1 申込人の資格	
2 買受申込みの受付	
IV 入札 .....	4～7
1 入札日時及び場所	
2 入札保証金	
3 入札要領	
V 契約 .....	7～9
1 契約の締結	
2 契約保証金	
3 契約の履行	
4 土地の引渡し及び使用	
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 土地利用条件 .....	10～14
1 用途の制限	
2 建築物の制限等	
3 建物解体撤去	
4 道路整備	
5 その他	
VII その他 .....	14
【付近見取図・現況平面図・道路後退図】 .....	15～17
【契約書例】 .....	18～21
【測量図等】 .....	22～25

## 市有地売払の概要及び要領

### I 物 件

#### ○入札に付する物件

所在地	登記地目	地積	最低売却価格	備考
東大阪市 菱屋西二丁目145番13 (住居表示：菱屋西二丁目2番街区)	宅地	1,317.62 m <sup>2</sup>	169,020,000 円	建物及び 浄化槽付 (旧市営住宅)

※地積については、想定される道路後退部を含んでおり、有効宅地面積と異なります。(12頁「4道路整備」⑩から⑫まで及び⑭、並びに17頁「道路後退図」参照)

#### ○用途地域等

用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
その他	準防火地域 宅地造成等工事規制区域

#### ○物件上の建物（要解体撤去）

構造・階数・棟数	延床面積	建築時期
鉄筋コンクリート造 地上4階、地下1階・1棟	約952m <sup>2</sup>	昭和25年頃

※未登記につき家屋番号は無し

※物件上の建物に関する記載は現場調査を基にした標示であり、実際と異なる場合があります。現場との相違を確認した場合においても、市は売買代金の変更や損害賠償には応じられません。

### II 現場見学会

下記日時に現場見学会を行います。入札への参加を検討される方は、**前日までに所定の様式(現場見学会参加申込書)にて下記「(4)質問回答」の宛先へメールで申込みをした上で、現場見学会にご参加ください。**メールの件名は【現場見学会参加申込】としてください。また、メール到達確認のため、送信後に電話連絡をお願いします。

本見学会では、希望される方には資料採取を伴うアスベスト含有調査等の調査も実施していただけます。現場見学会参加申込書に希望の有無を記載してください。

なお、やむを得ず現場見学会に参加できない場合は、土地買受申込みの際に所定の様式による申立書を提出してください。

- (1) 日時:令和7年5月23日(金) 13時00分開始(現地開放は16時00分まで)
- (2) 場所:現地

※現地に駐車場はありませんので、公共交通機関等をご利用ください。※路上駐車不可  
※現場見学会は1回限りです。入札に参加される方は開始時間に集合してください。  
※調査等につきましては16時まで終了してください。

※建物内部は照明等はありませんので、必要であれば各自懐中電灯等をご用意ください。  
※調査・確認をされる際は、地域住民の迷惑にならないよう、ご配慮ください。  
※現場見学会当日お渡しする入札書は、入札の日まで大切に保管しておいてください。  
※現地見学会に参加できない方は、入札の日までに入札書を総務管理課まで取りに来て  
ください。

※現場見学会では質疑応答は行いません。

- (3) アスベスト含有調査結果の提供

物件上の建物については令和5年度にアスベスト含有調査を実施しています。現場見学会の参加申込をされた方で、希望される場合は調査結果資料(抜粋版)を現場見学会の前日までにメールで送付します。現場見学会参加申込書に希望の有無を記載してください。

- (4) 質問・回答

現場見学会の後、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(所定様式)をメールで提出
受付期間	令和7年5月23日(金)～令和7年5月30日(金)午後5時
宛先	東大阪市 建築部 住宅政策室 総務管理課 Email: <a href="mailto:somukanri@city.higashiosaka.lg.jp">somukanri@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6月6日(金)

※公平を期すため、上記要領によらない物件に関する質問については一切回答できませんのでご了承ください。

※Eメール到達確認のため、送信後に電話確認をお願いします。

(総務管理課 TEL:06-4309-3231)

---

## Ⅲ 土 地 買 受 申 込 み

---

### 1 申込人の資格

次の①から⑩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 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

## 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、提出期限日必着で提出してください。

※郵送を行った際、その旨を総務管理課（TEL：06-4309-3231）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総務管理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6月16日(月)から令和7年6月20日(金)まで  
(午前9時～正午 / 午後1時～午後4時)
- (2) 受付場所：東大阪市荒本北一丁目1番1号 東大阪市役所 15階  
東大阪市 建築部 住宅政策室 総務管理課 TEL 06-4309-3231(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 申立書（現場説明会に不参加の場合）
  - ④ 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

(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、その事由の如何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、土地調書の各条項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していない者は、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6月30日（月） 午前10時30分～

(2) 場 所 東大阪市役所 本庁舎別館2階 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。

**※買受申込みをした後、入札への参加を取りやめる場合は、必ず入札日の前日までに連絡してください。なお、その場合でも提出いただいた書類の返還には応じられません。**

○入札当日持参していただくもの

入 札 書	現場見学確認印が押印されたもの (現場見学会で配布または別途窓口にて配布)
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	現場見学会で配布したもの (ウェブサイトからもダウンロード可)
申 込 人 の 印 鑑	印鑑登録の印（委任状提出者は代理人の印鑑で可）
委 任 状	代理人により入札しようとする場合必要 (実印を持参しない場合は委任状が必要)

## 2 入札保証金

### (1) 入札保証金の受付

入札に参加するためには、入札保証金（保証小切手）の納付が必要です。入札当日の受付時に受領いたしますのでご用意ください。

### (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円で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（大阪手形交換所に加盟する金融機関が振り出し、発行日から10日以内のものに限る。）で納付してください。線引小切手での納付を希望される場合は、「一般線引の持参人払い」に限ります。（特定線引き小切手は不可）

### 小切手の見本

- 入札保証金は保証小切手で納付してください。
- 保証小切手は、金融機関が自己を支払人として振り出すものです。
- 一般には、金融機関に現金を持参するか、定期預金を担保にして、保証小切手を作成することができます。

銀行渡り	A000000	小切手	大阪 2701 0000-000
	支払地 ○○○市 株式会社○○銀行 ○○支店		} 支払人
	金額 ￥000,000,000※		
	上記の金額をこの小切手と引き換えに持参人へお支払いください		
	振出日 令和 年 月 日 株式会社○○銀行 ○○支店 振出地 ○○○市 支店長 ○○ ○○		} 振出人

#### (注)

1. 支払人、振出人が同一金融機関となっていること。
2. 納付日（入札日）において、振出日から10日以内であること。
3. 大阪手形交換所に加盟する金融機関の大阪手形交換所管内の本支店等が振り出したものであること。

#### (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。入札書は現場見学会で配布した本市所定の様式を使用してください。(現場見学会に不参加の場合は、別途、総務管理課窓口にて配布。)
- ② 入札執行官の説明終了後、入札書に入札保証金納付書を添付(代理人による入札の場合は委任状も添付)し、入札箱に入れてください。
- ③ 開札は入札者の面前で行い、本市の設定した最低売却価格以上の最高金額で入札した者を落札者とします。  
開札する際に入札者又はその代理人が不在の場合は、本市の指定した職員が立ち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。

※開札結果は、速やかに本市ウェブサイト等で公表します。また、入札の公平性・透明性確保のため、入札内容(物件所在地、数量、入札者の住所・氏名(個人を除く)、入札金額)をウェブサイト等で公表する予定ですので、参加者はこのことを了承した上で入札に参加してください。

#### (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、入札者の氏名及び押印のない入札、申込人の印鑑登録の印又は受任者使用印を用いずに行った入札、又はこれらが明確でない入札
- ⑧ 委任状を提出しないで代理人が行った入札
- ⑨ 入札保証金納付書を添付していない入札
- ⑩ 入札に関する条件に違反した入札

#### (4) 入札の中止

次のような場合、入札を中止または入札期日を延期することがあります。

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

#### (5) 入札参加者

当日、入札参加者は一件の申込みに対して、2名以内とします。なお、共同買受の場合は1社あたり2名以内とする。

---

## 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7月14日（月）までに、「市有財産売買契約書」及びその他契約関係書類に記名押印のうえ、市に提出するとともに、契約保証金を納付してください。
- (2) 契約予定者が上記の契約締結の手続きを怠ったときは、契約の決定を取り消します。また、納付した入札保証金は市に帰属することになります。
- (3) 契約は提出された「市有財産売買契約書」に市長が記名押印したときに確定します。
- (4) 契約者は、自らが開発者として都市計画法(以下、「都計法」とする。)に基づく開発許可及び開発行為に関する工事の検査済証を取得すること。ただし、共同買受の場合は契約者のうちの代表者を開発者とすることができる。
- (5) 落札者が契約を締結しない場合は、事後の入札に参加できない場合があります。

### 2 契約保証金

- (1) 契約保証金の額は、契約金額の100分の3以上の額とします。なお、入札保証金を契約保証金に充当することが可能です。

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

### 3 契約の履行

- (1) 契約者は、契約金額の全額を契約締結の日から30日以内に市の発行する納入通知書により一括で支払ってください。
- (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	税 額
10万円を超え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500万円以下のもの	1千円
500万円を超え1,000万円以下のもの	5千円
1,000万円を超え5,000万円以下のもの	1万円
5,000万円を超え1億円以下のもの	3万円
1億円を超え5億円以下のもの	6万円
5億円を超え10億円以下のもの	16万円
10億円を超え50億円以下のもの	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。令和9年3月31日まで適用）

### 4 土地の引渡し及び使用

- (1) 土地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。
- (2) 引き渡しする土地は、現状有姿のまま引き渡しがあったものとし、売買物件の受領書を市に提出してください。
- (3) 土地の引き渡しの時までにおいて、引き渡しする土地が市の責に帰することができない事由により滅失し、又はき損した場合は、その損失は契約者の負担とします。

- (4) 契約締結後、売買物件の面積の不足その他隠れた瑕疵（不適合）があることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。また、引き渡し後、解体までの現状の建物の管理は契約者にて行うこと。

## 5 所有権移転及び登記

- (1) 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) 所有権移転の登記は、市が囑託により行います。
- (3) 所有権移転登記にあたり、5年間の買戻し特約を設定します。
- (4) 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。
- (5) 所有権移転登記にあたり、履歴事項全部証明書（法人登記簿謄本）及び印鑑証明書が必要となった場合は、速やかに提出してください。（買受申込の際に提出いただいているものが有効期限切れ等の場合に再度提出を求める場合があります。）

### \*登録免許税額

不動産の価額×1000分の15(令和8年3月31日まで)

不動産の価額は市が発行する価格通知書記載額もしくは登記官認定価額です。

## 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買い受けた土地を原状に回復して、市に引き渡さなければなりません。

---

## VI 土地利用条件

---

### 1 用途の制限

次に該当する行為はできません。

- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する風俗営業または性風俗関連特殊営業を行うこと
- ② 風俗営業または性風俗関連特殊営業に供することとなる土地の貸し付けまたはその他権利の設定を行うこと
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成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
- ④ 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

### 2 建築物の制限等

建築物については次に該当するものとする。

#### (1) 建築物の用途

- ア. 戸建住宅
- イ. ファミリー世帯向共同住宅
- ウ. 上記ア・イの併設

#### (2) 戸建住宅整備時の条件

- ア. 一戸当たりの敷地面積は平均 150 m<sup>2</sup>以上とすること。
- イ. その他、以下の a、b の項目について実現に努めること。
  - a. 全住戸への宅配ボックスの設置
  - b. ZEH 住宅（Nearly ZEH 以上）

#### (3) 共同住宅整備時の条件

- ア. 以下 a～c の条件をすべて満たすこと。
  - a. 階数は地上3階建てまでとすること。
  - b. 一住戸あたりの専有面積（共用部分、バルコニー等を除く）は 60 m<sup>2</sup>以上とすること。
  - c. 駐車場は平面駐車とし、駐車台数は住戸数の 50%以上を確保すること。なお、東大阪市共同住宅の駐車施設の附置等に関する要綱に該当する場合はそれによるものとする。
- イ. その他、以下の a～d の項目について実現に努めること。
  - a. オートロック仕様のメインエントランス
  - b. メインエントランス付近へのベビーカー置き場の設置（ただし、エレベーターを設置しない場合に限る）
  - c. 宅配ボックスの設置（住戸数の 30%以上）
  - d. ZEH 住宅（Nearly ZEH-M 以上）

### 3 建物解体撤去

売買物件上（145番13）の建物を解体撤去（基礎及び付随する設備配管、浄化槽、フェンス、建物内部の生活廃材及び伐採後の樹木等含む）する場合は、契約日より1年以内に契約者の責任において行うものとする。ただし、やむを得ない理由により期限内に完了しない場合で、契約者が東大阪市建築部住宅政策室総務管理課（以下、「総務管理課」とする。）と協議し、承諾を得た場合はこの限りではない。撤去にあたってはアスベスト含有建材について、関係法令を遵守し十分注意のうえ撤去すること。

### 4 道路整備

売却物件の北側道路（俊徳東47号線）、東側道路（久宝寺高井田線）および西側道路（俊徳東5号線）における次に掲げる整備（すみ切り含む）を契約日より2年以内に契約者の責任において行うものとする。

また、道路整備は原則、都市計画法（以下、「都計法」とする。）第29条の規定に基づく開発許可申請手続きにおいて行うこととする。なお、開発許可申請手続きについては東大阪市建築部建築指導室開発指導課（以下、「開発指導課」とする。）で行うこと。

整備に先立ち、売却物件（東大阪市菱屋西二丁目145番13）全体をひとつの開発区域として、都計法第29条の規定に基づき開発行為の許可を受けること。許可後、東大阪市土木部道路管理室道路管理課（以下、「道路管理課」とする。）に道路工事施行承認申請書及び道路占用許可申請書を提出する等必要な手続きを取り、承認を得た後に施工し、都計法第36条の規定による完了検査を受け、合格するものとする。

その他詳細については都計法第32条に基づき、公共施設管理者と協議することとする。

- ① 既設アスファルト舗装半幅復旧を基本とするが、敷地利用等により、全幅舗装復旧の指導があった場合は、その指導に従うこと。
- ② アスファルト舗装について北側及び西側道路は5号工（密粒度アスコン厚50mm、粒度調整砕石路盤厚は200mm）とし、半幅舗装新設を基本とするが、敷地利用等により、全幅舗装新設の指導があった場合は、その指導に従うこと。舗装材料はアスファルト（黒の通常品）とすること。また、東側インターロッキング部の施工方法等（側溝も含む）については道路管理課と協議のこと。
- ③ 既設側溝及び既設道路排水構造物については道路管理課及び東大阪市上下水道局下水道部下水道維持管理課（以下、「下水道維持管理課」とする。）と協議し存置、移設、撤去処分等の決定を行うこと。
- ④ 道路境界の構造物（歩道部分を含む）及びそれに伴う道路排水構造物の設置を行うこと。構造及び設置間隔・設置箇所数は、道路管理課と協議すること。道路排水構造物は、下水本管へ排水するものとし、接続について道路管理課及び下水道維持管理課と協議すること。
- ⑤ 道路内の柵は敷地利用等が決まり次第、宅地内への移設もしくは撤去等について、道路管理課および下水道維持管理課とそれぞれ協議し、その指導に従うこと。
- ⑥ 売買物件上及び隣接する既設電柱（本案内書16頁 位置図（電柱A～C）参照）の移設等については、敷地利用等が決まり次第、契約者が道路管理課及び設置者（関西電力、NTT西日本等）とそれぞれ協議し、決定すること。移設等が必要な場合（道路管理課からの指導があった場合は、原則完了検査（都計法第36条）までに契約者の負担で行

うこと。

- ⑦ その他、開発行為に伴い上記以外の電柱移設等が必要となった場合(道路管理課からの指導があった場合)は、道路管理課及び設置者(関西電力、NTT西日本等)等と協議し、原則完了検査(都計法第36条)までに契約者の負担で行うこと。
- ⑧ 道路に面して、駐車場等の出入口を設置する場合は、道路工事施行承認基準の範囲内で周辺の安全確保と交通状況に配慮して計画すること。出入口の位置・幅員等について、契約者が道路管理課および大阪府布施警察署とそれぞれ協議し、その指導に従うこと。
- ⑨ 道路工事に伴い、横断歩道等の路面表示の復旧及び新設は事前に警察と協議の上、施工すること。
- ⑩ 東側接道については植栽帯と車道の境界より西側へ4.35m後退し、整備を行うこと。後退部分は開発許可申請手続きにおいて、分筆の上、本市に帰属すること。一部、植栽帯が無い箇所についても一律に後退するものとする。(本案内書17頁 道路後退図参照)なお、原則はこの通りであるが、隣接地との取り合い部については、開発指導課及び道路管理課と協議するものとし、開発指導課から東側接道について別の後退の指導があった場合はそれに従うものとする。
- ⑪ 北側接道については道路管理区域線より南側へ0.35m後退し、整備を行うこと。後退部分は開発許可申請手続きにおいて、分筆の上、本市に帰属すること。(本案内書17頁 道路後退図 参照)
- ⑫ 角切りについては2.00m×2.00mとする。
- ⑬ 上記①～⑫については原則、開発許可申請手続きの中で、施工方法・時期等を協議の上、完了させること。
- ⑭ 開発許可申請手続きの中で、⑩～⑫以外の道路後退の指導があった場合は、それに従い、後退部分は帰属すること。
- ⑮ 開発行為に該当しない場合についても、上記⑩～⑫の通り道路後退し、後退部については分筆の上、本市に寄付すること。分筆等寄付行為にかかる一切の費用については契約者の負担とする。また、道路の構造、形態、施工方法及び完了検査等については、開発許可申請手続きによる場合と同等のものとする。

## 5 その他

- ① 都市計画法、建築基準法、景観法、東大阪市景観条例等および東大阪市開発指導要綱等の関係法令を遵守してください。また、売却物件を利用するに当たっては、公序良俗に反することのないようにすること。
- ② 契約者は売却物件(東大阪市菱屋西二丁目145番13)全体をひとつの開発区域として、都計法第29条の規定に基づく開発行為の許可を受けなければならない。開発行為の許可申請に先立ち、その計画について本案内書及び契約書に定める事項に適合した計画であることの確認を総務管理課に受けること。
- ③ 契約者は都計法第36条に基づく開発行為に関する工事の検査済証の交付後、建築確認申請を行うこと。また、建築確認申請に先立ち、建築計画図面等を総務管理課に提出し、その計画について本案内書及び契約書に定める事項に適合した計画であることの確認を受けること。
- ④ 契約者は所管替え完了日から2年以内に関係法令及び土地利用条件を遵守する建物の

建設を完了させることを原則とする。

- ⑤ 当該売却物件（145番13）における開発行為完了後の道路境界線（塀等がある場合はその面）及び隣地境界線（塀等がある場合はその面）から建物の壁面まで有効50cm以上空けること。
- ⑥ 建物の外壁や外構は落ち着いた色合いとすること。
- ⑦ 敷地内において緑化に努めること。
- ⑧ 売却物件内の既設防犯灯（本案内書16頁位置図（防犯灯A・B）参照）について、東大阪市から維持管理（電気料金の負担を含む）を引き継がなければならない。契約後速やかに、関西電力に対し、名義変更の手続きを申請すること。また、既設防犯灯の移設等については、敷地利用等が決まり次第、地元自治会と協議し、決定すること。移設等が必要な場合は、契約者の負担で行うこと。また、防犯上必要と認められる場合は防犯灯を新たに設置すること。設置位置については、契約者が地元自治会と協議すること。
- ⑨ 売却物件内の既設防犯灯（本案内書16頁位置図（防犯灯C）参照）の移設等について、敷地利用等が決まり次第、地元自治会と協議し、決定すること。移設等にかかる費用、手続き等については契約者の負担で行うこと。
- ⑩ 景観法に基づく届出対象行為を行う場合は、東大阪市土木部みどり景観課まで届出を行うこととし、届出に対する指示に従うこと。
- ⑪ (a) 特定都市河川浸水被害対策法に規定する行為に該当する場合は、東大阪市土木部河川課において協議し、その許可条件に従うこと。  
(b) 東大阪市特定都市河川流域における浸水被害の防止に関する条例に該当する場合は、雨水流出抑制施設を設置すること。設置場所及び構造等については東大阪市上下水道局下水道部排水設備課と協議すること。  
(c) 上記(a)、(b)の適用について、各担当部局と協議のうえ確認すること。
- ⑫ 物件上の建物の石綿含有建築材料の使用の有無に関する調査を実施済ですが、別途、解体工事における事前調査等において、石綿含有建築材料の使用が認められた場合は、大気汚染防止法、石綿障害予防規則及び大阪府生活環境の保全等に関する条例等に基づき、事業者において適切に手続き及び処理等を行うこと。
- ⑬ 売却物件（145番13）の南側について、東大阪市所有の鉄柱・鉄柵及びそれに関連する工作物やコンクリートが相手方の所有地（145番6及び145番56）側に越境しています。契約者において隣接地所有者と協議し、都計法第36条に基づく完了検査時までに、越境を解消すること。また、越境に関する覚書を結んでいるため、契約者に覚書を引き継ぐものとします。なお、越境解消に伴う工事費用等については契約者が負担するものとする。
- ⑭ 解体撤去および道路整備等において、境界標及び境界杭を一旦撤去し、復旧する場合は、必ず相手方と現地立会および確認を求め、同意を得たうえで契約者において施工すること。
- ⑮ 解体工事、道路整備工事及び新規建設工事(以下「各工事」とする。)に先立ち、下記の図書を総務管理課へ提出すること。また、下記の図書を自治会及び近隣住民に配布し、説明を行うこと。
  - a) 工事管理体制表(現場責任者名と連絡先を記載)
  - b) 工事内容(工事工程表・工事時間帯・工事休み)

- ⑯ 工事中は、特に騒音、振動を抑えるよう配慮して作業を行い、万一周辺の家屋等に損害を与えた場合は、補償等の適切な対応を行うこと。
- ⑰ 工事車両の通行等にあたっては、十分な安全対策を講じるとともに、歩行者を優先して交通誘導を行うこと。また工事車両が集中しないよう配慮すること。
- ⑱ 既存のゴミ集積所（ゴミステーション）の移設等については、近隣関係者及び東大阪市環境部環境事業課（西部環境事業所）と協議すること。
- ⑲ 既存物を含め、その他当該売却物件に存するものすべてを現状有姿で売却するため、物件の引渡しはあるがままの状態です。建物内の残置物については、契約者の責任において関係法令を遵守の上、適切に処理すること。建物内部等には、浴槽、バランス釜、瞬間湯沸かし器、照明装置等の動産がある場合があります。現状有姿による売却につき、動産についてもあるがままでの引渡しとなります。家電リサイクル法に基づく処理が必要なものについては、同法に基づき適切に処理すること。
- ⑳ 所有権の移転登記と同時に、5年間の転売禁止を定めた買戻特約の登記を行うものとします。その期間内は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転はできません。但し、落札者が契約日より5年を経過しないうちに第三者に所有権移転する旨の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、買戻特約登記を解除できるものとする。

---

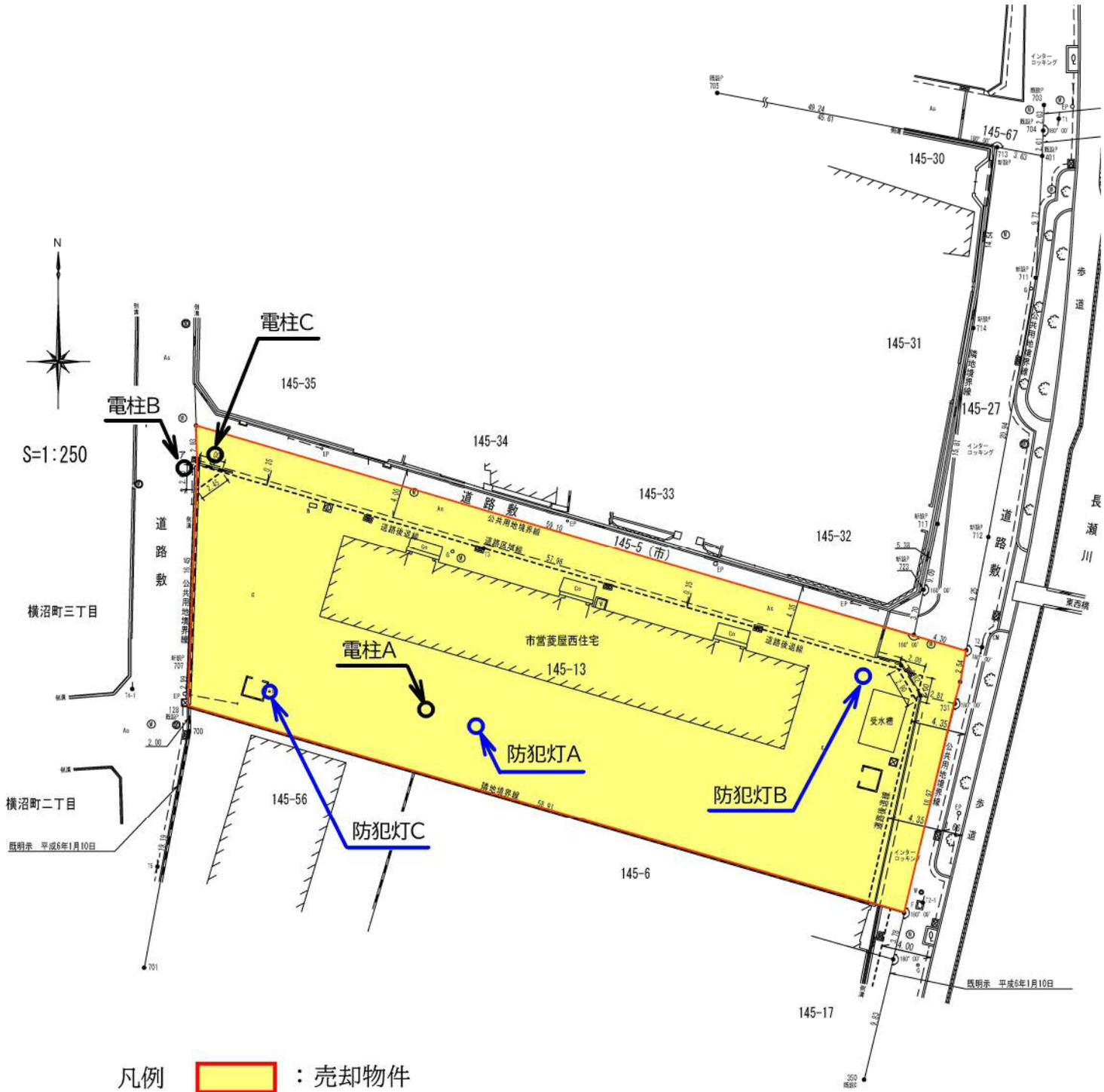
## VII その他

---

- (1) 本案内書10～14頁「土地利用条件」を厳守すること。ただし、やむを得ない事由により、契約者が総務管理課及び関係部局と協議し、承諾を得た場合はこの限りではありません。
- (2) 明示書の写し及び境界確定書の写しを所有権移転後、契約者へ1部お渡しします。
- (3) 越境物について隣接地権利者と交わしている覚書を1部ずつお渡しします。
- (4) 土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域には該当しません。
- (5) 物件上の建物で、現地見学会後に東大阪市消防局が消防訓練を実施する可能性があります。一部、破壊行為を含む訓練となる場合もありますが、引渡しは現状有姿となりますのでご了承の上、入札にご参加ください。



# 位置図



凡例  : 売却物件  
(菱屋西二丁目145番13)

## < 接面道路の状況 >

- 西側：建基法第42条第1項第1号 幅員4.69～4.92m
- 北側：建基法第42条第1項第1号 幅員4.0m
- 東側：建基法第42条第1項第3号 幅員6.36m～7.04m



契約書例

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。

※買受人「乙」が共同買受による落札者である場合は、前文の末尾に次の一文を追記する。  
「なお、乙の各々は本件にかかる債務を連帯して負い、かつ、記載順位第一位の者が、甲への債務の一切を代表する。」

**（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。

東大阪市菱屋西二丁目145番13

地目：宅地

地積：1,317.62㎡

尚、売買物件上の建物の所有権は売買代金完納時に甲から乙へ移るものとする。

**（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、本契約締結と同時に、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30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囑託）**

第6条 売買物件の所有権は、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囑託するものとする。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、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 前項に定める買戻特約抹消の登記は、甲の嘱託によるものとする。

#### **(危険負担)**

第9条 乙は、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、売買物件が甲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、その損失は、乙の負担とする。

#### **(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ると甲が認めるときは、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ことを認めるときは、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。

**(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。

**(疑義の決定)**

第22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。

**(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、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

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

売出人 (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

※買受人「乙」が共同買受による落札者である場合は、次の共有持分割合の表を追記する。

乙の共有持分割合

買受人氏名	持分割合

表題部 (土地の表示)		調製	平成14年4月17日	不動産番号	1220000128127
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	東大阪市菱屋西二丁目			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〕	
145番13	宅地	1322	31	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 平成14年4月17日	
余白	余白	1317	62	③錯誤 〔令和1年10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24年11月24日 第6766号	原因 昭和24年11月18日売買 所有者 布施市 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。

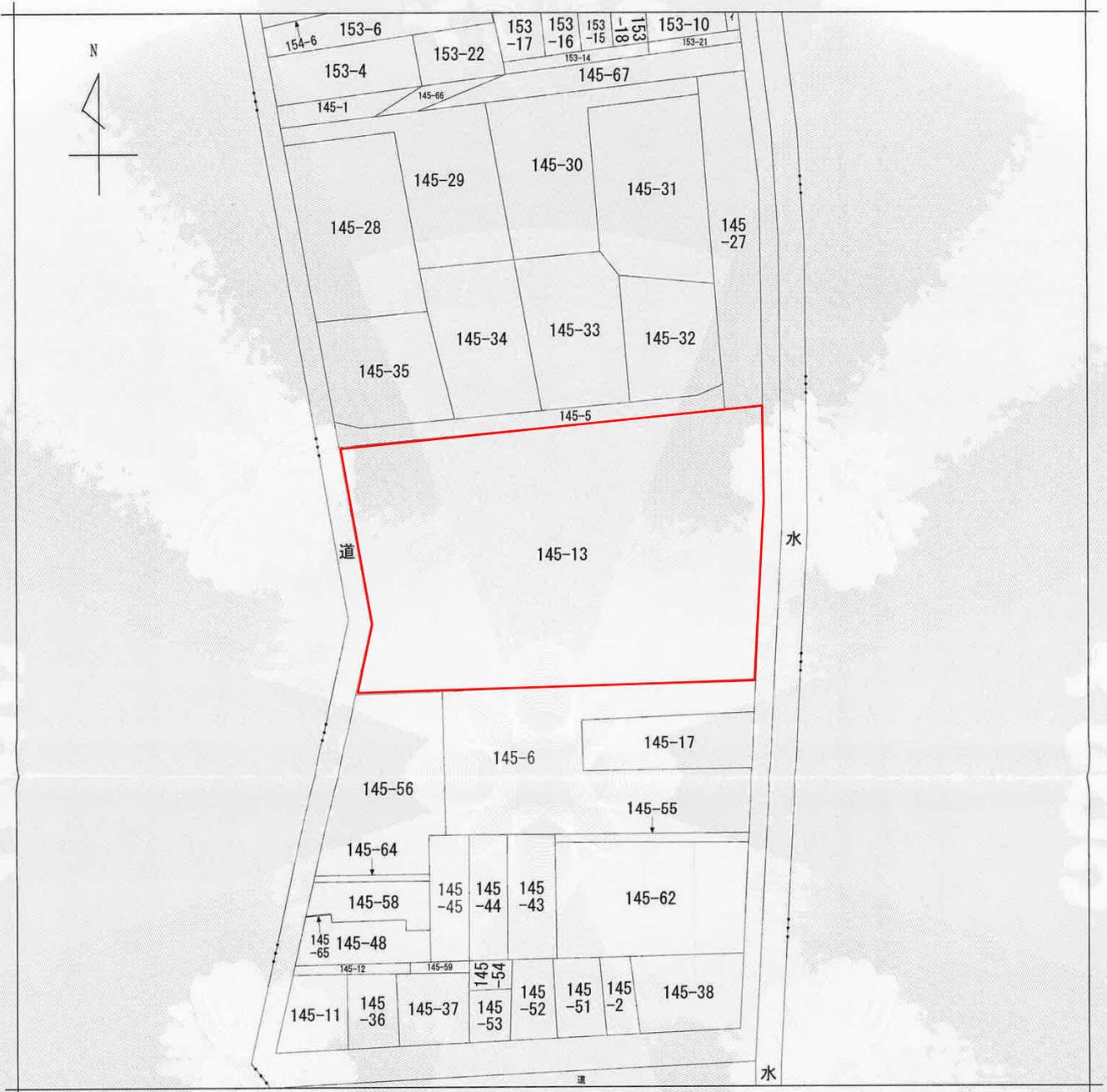
令和元年10月29日  
大阪法務局東大阪支局

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。



(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。

地番区域見出  
菱屋西  
2丁目

請求部分	所在	東大阪市菱屋西二丁目			地番	145番13			
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。

令和元年10月29日  
大阪法務局東大阪支局  
登記官



山田和弘

請求番号：49-1  
(1/1)

公用

登記年月日：令和元年10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。  
令和元年10月29日 大阪法務局東大阪支局 登記官 山田和弘

# 地積測量図

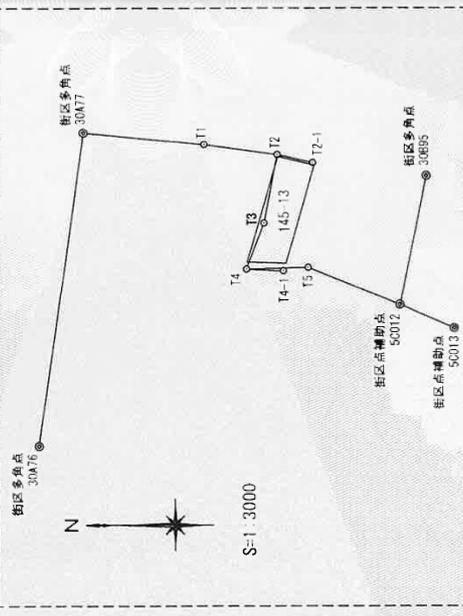
地番 145-13

土地の所在 東大阪市菱屋西二丁目

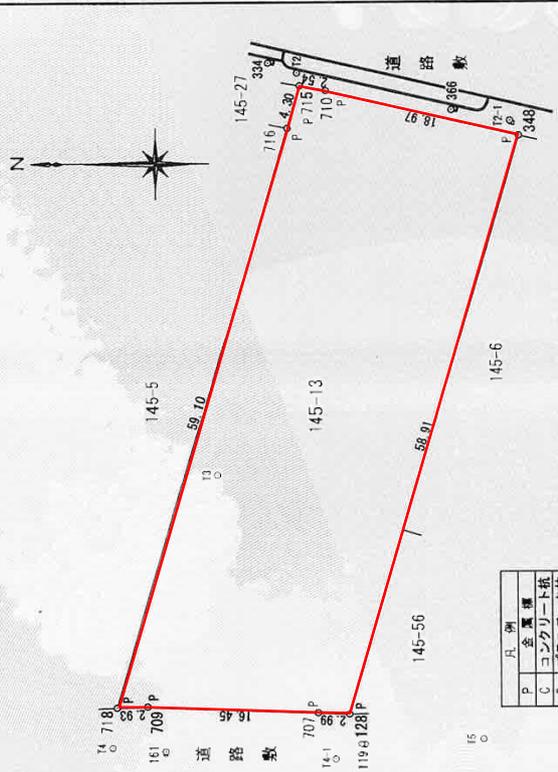
地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
145-13	715	(金風標)	-149004.579	-38590.447	4.30	715-716
	716	(金風標)	-149003.360	-38594.580	59.10	716-718
	718	(金風標)	-148986.637	-38651.273	2.93	718-709
	709	(金風標)	-148989.575	-38651.170	16.45	709-707
	707	(金風標)	-149006.019	-38651.758	2.99	707-128
	128	(金風標)	-149009.010	-38651.892	58.91	128-348
	348	(金風標)	-149025.531	-38595.341	18.97	348-710
	710	(金風標)	-149007.079	-38590.928	2.54	710-715
		面積	2635.258389	㎡		
		地積	1317.6291945	㎡		地積 1317.62 ㎡

公式  $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

## 基準点網図



既知点の名称	X	Y	縮尺係数
街区多角点 30A/16	-148866.807	-38759.509	0.999919
街区多角点 30A/7	-148893.085	-38575.924	0.999918
街区多角点 30B/9	-149090.247	-38601.657	0.999918
街区点補助点 50012	-149074.817	-38675.860	0.999919
街区点補助点 50013	-149106.172	-38669.482	0.999919



P	R	例
○	金風標	
△	コンクリート杭	
□	プラスチック杭	
◇	鉄	

点名	X	Y	標識
T1	-148962.213	-38583.137	鉄
T2	-149004.321	-38589.196	鉄
T3	-148996.419	-38628.568	鉄
T4	-148986.187	-38655.223	鉄
T5	-149021.838	-38654.321	鉄
T2-1	-149024.706	-38593.880	積火煙角ポンチ穴
T4-1	-149007.657	-38656.321	鉄
T19	-149010.138	-38654.803	マンホール蓋
T16	-148991.276	-38655.565	マンホール蓋
T34	-149001.541	-38588.190	金所角ポンチ穴
T36	-149019.109	-38592.821	金所角ポンチ穴

引照点	距離
T19	3.121
T16	18.110
T19	5.122
T19	15.276
T19	20.881
T19	4.712
T19	23.764
T16	6.319
T34	25.033
T36	6.898
T36	6.177
T34	12.178
T34	3.784
T36	14.722
T34	6.643
T36	15.846

平面角座標系の番号又は記号 VI系  
測量年月日 令和元年 8月 1日

作成者 東大阪市稲葉3丁目1番3号 太田保樹  
土地家屋調査士

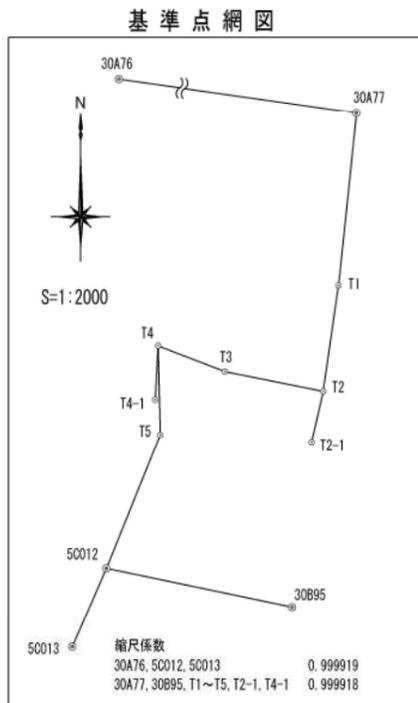
申請人 東大阪市長 野田義和  
日作成 (令和1年10月17日)

縮尺 1/500

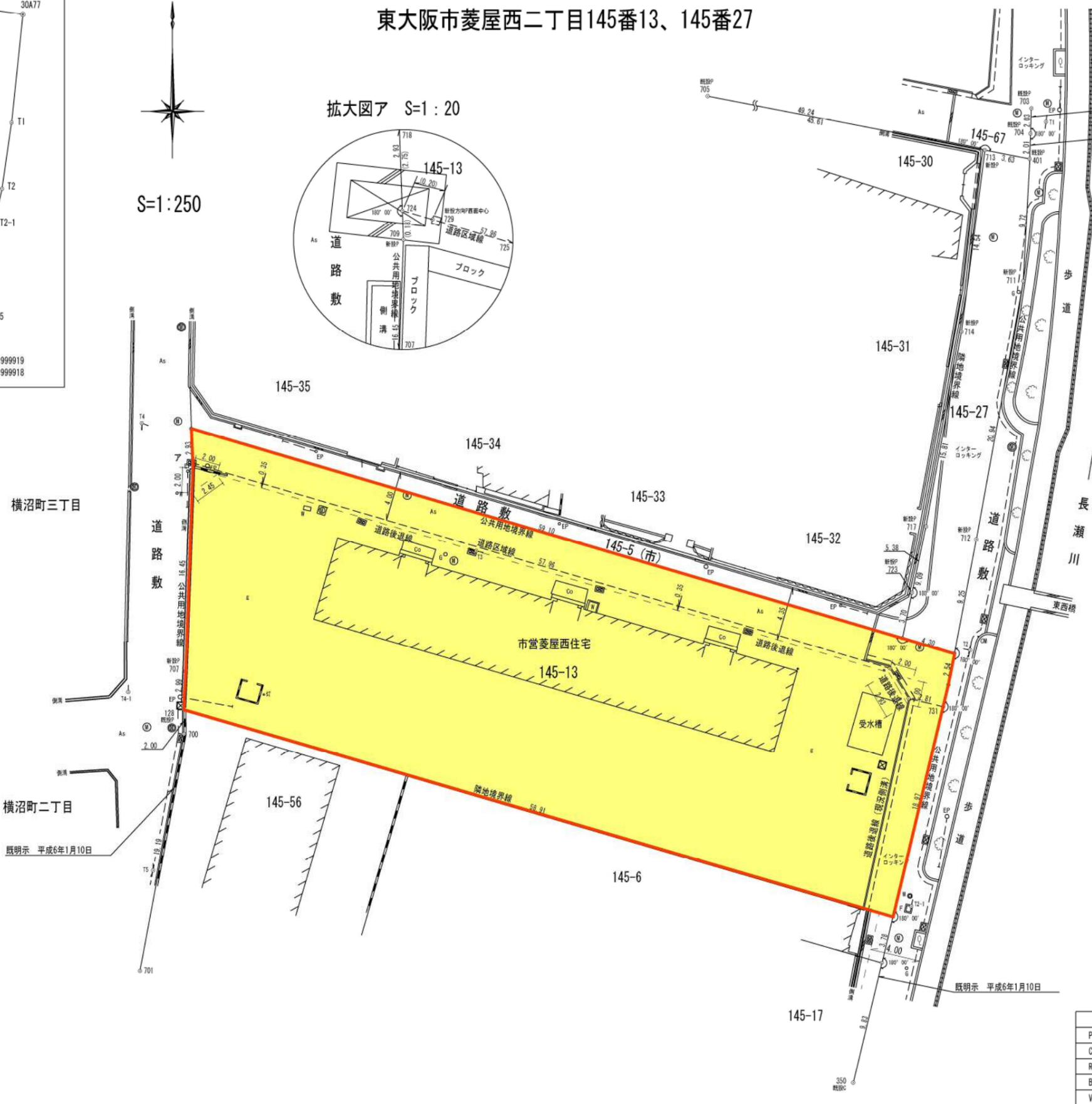
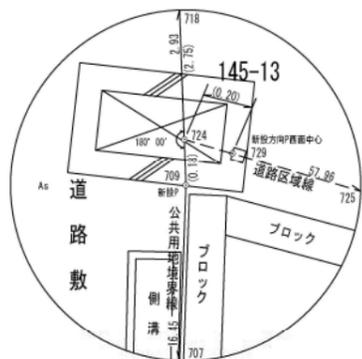


# 境界確定図

東大阪市菱屋西二丁目145番13、145番27



拡大図ア S=1:20



【世界測地系(第VI系)】

座標リスト			
点名	X	Y	標識
30A76	-148866.807	-38759.509	街区多角点
30A77	-148893.085	-38575.924	街区多角点
30B95	-149090.247	-38601.657	街区多角点
50012	-149074.817	-38675.860	街区点補助点
50013	-149106.172	-38689.482	街区点補助点
T1	-148962.213	-38583.137	鉄
T2	-149004.321	-38589.196	鉄
T3	-148996.419	-38628.568	鉄
T4	-148986.187	-38655.223	鉄
T5	-149021.838	-38654.321	鉄
T2-1	-149024.706	-38593.880	消火栓角ボンチ穴
T4-1	-149007.657	-38656.321	鉄
128	-149009.010	-38651.892	既設金属標
348	-149025.531	-38595.341	既設金属標
350	-149038.777	-38598.508	既設コンクリート杭
401	-148965.169	-38584.440	既設金属標
700	-149011.010	-38651.857	(計算点)
701	-149029.874	-38655.380	(計算点)
702	-149029.215	-38596.222	既設コンクリート杭
703	-148961.118	-38584.313	既設金属標
704	-148963.156	-38584.377	既設金属標
705	-148955.735	-38632.777	既設金属標
707	-149006.019	-38651.758	新設金属標
709	-148989.575	-38651.170	新設金属標
710	-149007.079	-38590.928	新設金属標
711	-148974.883	-38584.956	新設金属標
712	-148995.491	-38588.701	新設金属標
713	-148964.472	-38588.009	新設金属標
714	-148978.897	-38589.881	新設金属標
715	-149004.579	-38590.447	新設金属標
716	-149003.360	-38594.580	新設金属標
717	-148994.461	-38592.709	新設金属標
718	-148986.637	-38651.273	新設金属標
723	-148999.735	-38593.818	新設金属標
724	-148989.391	-38651.176	(埋設不可)
725	-149005.779	-38595.574	新設金属標
726	-149008.175	-38594.085	新設金属標
729	-148989.448	-38650.984	新設方向金属標 街道中心
731	-149008.830	-38591.347	(計算点)

凡例

P	金属標
C	コンクリート杭
R	プラスチック杭
B	鉄
V	刻印

業務名	令和元年度 市営菱屋西住宅用地境界確定測量業務
所在地	東大阪市菱屋西二丁目145番13、145番27
測量年月日	令和元年 7月31日
作成年月日	令和元年 10月18日
縮尺	1:250
図名	境界確定図
作成者	東大阪市稲葉3丁目13番3号 ナニワ測量登記事務所 TEL 072-962-0728 FAX 072-965-7208 土地家屋調査士登録第2892号 太田保樹