

令和 6 年 度
府 営 住 宅 用 地 活 用 事 業
一 般 競 争 入 札 （ 第 2 回 ）
実 施 要 領

入札に参加するには、事前の申込みが必要です。

〈申込み受付期間（電子メールのみ）〉

令和 6 年 11 月 7 日（木）午前 10 時 00 分から
11 月 8 日（金）午後 5 時 00 分まで

〈送付先〉

jutakukeiei-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp

〈入札および開札の日時〉

物件番号 1：令和 6 年 11 月 13 日（水）午前 10 時 30 分入札開始
入札開始時刻の 30 分前より受付

〈入札および開札の場所〉

大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）
50 階 迎賓会議室

入札に参加を希望される方は、この実施要領をよくお読みいただき、内容を十分に把握した上でご参加ください。

大阪府 都市整備部 住宅建築局
住宅経営室 施設保全課

日 程

入札の公告

令和6年9月12日（木）

○入札実施要領は以下のホームページに掲載します。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yo-chi-kat-suyo/r6-2.html>



現地開放

令和6年9月18日（水）

物件番号1：午前10時00分～10時30分

○事業用地の現地を開放します。



質疑応答

＜電子メールのみ＞

令和6年9月30日（月）受付

令和6年10月21日（月）回答

○質疑は以下の電子メールでのみ受け付けます。

jutakukeiei-g07@box.pref.osaka.lg.jp

○回答は以下のホームページに掲載します。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yo-chi-kat-suyo/r6-2.html>



入札参加申込みの受付

＜電子メールのみ＞

令和6年11月7日（木）

令和6年11月8日（金）

○入札参加書、誓約書及び入札参加資格を確認するための書類を以下の電子メールでお申し込みください。

jutakukeiei-g07@box.pref.osaka.lg.jp



入札及び落札者の決定

令和6年11月13日（水）

※入札開始時刻の30分前より受付開始

物件番号1：午前10時30分入札開始

○入札会場で入札保証金を納付のうえ、入札に参加してください。

○入札締切り後、入札者の前で開札し、落札者を決定します。

○入札開始時間になると、入札室を閉鎖しますので、必ずそれまでにお越しください。



土地利用条件への適合確認

令和6年11月27日（水）まで

○落札後、土地利用計画図等を大阪府へ提出してください。基本的な事項について適合していることを確認します。



土地売買契約の締結

令和6年12月11日（水）

※契約締結日は落札者と調整のうえ決定

○土地売買契約の締結と同時に売買代金を支払ってください（入札保証金は、売買代金に充当できます）。

○土地売買契約締結をもって現状有姿で事業用地を引渡します。



所有権の移転登記

○売買代金の支払いを確認した後、所有権移転登記を行います。

目 次

1	入札への参加及び契約の締結にあたって	1
2	事業用地一覧	2
3	土地利用条件	3
4	申込みから土地売買契約の締結まで	6
4-1	入札参加資格	7
4-2	現地開放	8
4-3	質疑応答	9
4-4	入札参加申込みの受付け	9
4-5	入札及び落札者の決定	10
4-6	土地利用条件への適合確認	14
4-7	土地売買契約締結に必要な書類の提出及び個人情報の収集・提供	14
4-8	土地売買契約の締結	14
4-9	買戻特約の解除	15
4-10	その他の注意事項	16
5	物件調書	18
6	府有財産売買契約書（案）	37
7	提出書類の様式・記入例	48
	お問合せ先	巻末

このページは空白です。

1 入札への参加及び契約の締結にあたって

この条件付土地売払の入札には、入札参加資格を満たす必要があることに加えて、落札した後、事業者として事業用地の土地利用条件に適合させた宅地開発、建築物の建築及び販売や運営を行わなければなりません。

そのために、落札者は、土地売買契約の締結に先立ち、土地利用計画図など基本的な事項を記した書面を所定の期日内に提出し、大阪府による条件の適合状況の確認を受けることとなります。また、土地売買契約の締結後も、計画に沿った宅地開発及び建築物の建築を行っていることを適時、報告しなければなりません。

本入札の趣旨、内容を十分理解したうえでご参加ください。

2 事業用地一覽

物件番号	事業用地名称	事業用地の所在地	地目	数量	用途地域 (建蔽率/容積率) 防火・準防火地域	最低売却 価格
1	南生野住宅用地	大阪市生野区生野 東四丁目138番4	宅地	2312.16 m ²	第一種住居地域 (80%/300%) 準防火地域	215,000,000 円

3 土地利用条件

《 物件番号1 : 南生野住宅用地 》

本事業用地の開発にあたっては、良好な住まいとまちづくりを実現するために、周辺環境と調和の取れた景観の形成、環境やバリアフリー、防犯・防災等の安全などに配慮するとともに、下記の土地利用条件を遵守しなければならない。

(1) 用途等

- 建築物の用途は、分譲「戸建て住宅」の用途に供さなければならない。
- 一住戸当たりの敷地面積は、60平方メートル以上とすること。
- ZEH水準の省エネ住宅（ZEH Oriented以上）とすること。

(2) 工事に關する事項

- 工事に際しては、関連法規をはじめ以下の事項を遵守すること。
 - ア. 工事に先立ち、計画内容等の地元説明を行うとともに、工事中の現場対応のため責任者と連絡先を明記した工事管理体制表を作成すること。
 - イ. 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。
 - ウ. 本事業用地は近接して工業高校、保育所等があります。工事にあたっては、事前に説明を行うこと。また、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。工事車両が集中しないよう配慮すること。

(3) その他

- 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく性能表示について、住宅購入者に制度の内容を説明し、購入者の希望に応じて、指定住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付を受けること。
- 都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）等の関連法規並びに大阪市開発指導要綱のほか、大阪府・大阪市の各種条例・指針等を遵守すること。
- 開発許可の要否、大規模建築物の建設計画の事前協議に関することは大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課（大阪市役所本庁舎7階）（電話 06-6208-9287）まで問い合わせること。
- 本事業用地の東側の敷地境界は隣地境界であり道路に接していないため、開発道路を接続しないこと。
- 本事業用地に開発許可道路を新設する場合、既存市道との接続位置、通り抜けの検討及び各戸駐車場の出入口の位置等について、大阪市の関係部署等と十分協議すること。
- 必要な周辺道路条件の確認は事業者でよく調査をした上で、実現可能なプランを作成すること。
- 本事業用地の東側にある大阪市道は今後拡幅工事の予定があるので、大阪市都市整備局生野南部事務所（大阪市生野区役所5階）（電話 06-6717-8264）と十分協議すること。

- 本事業用地周辺道路において、本事業用地の開発行為に伴う地下埋設管工事が生じる場合、(4)「周辺道路図」(P. 26)のグレー着色部分について全体の舗装版、付属施設等の全面復旧を行うこと。(最低売却価格は、舗装復旧費用相当分を減額済み)
- 地下埋設管工事を計画、実施する際には、事前に大阪市都市整備局生野南部事務所及びその他の大阪市関係部署並びに埋設企業体等の関係機関と十分協議を行うこと。
- 落札者の土地利用計画図の提出にあつては、事前に大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課及び大阪市都市整備局生野南部事務所ほか関係者と協議したうえで作成したものとすること。

4 申込みから土地売買契約の締結まで

4-1 入札参加資格

- (1) ① 入札には、個人、法人を問わず参加していただけます。
なお、落札された場合は、入札書の入札者欄に記載された方が土地売買契約における買受人となります。
- ② 2人以上の共有名義で参加することもできます。
- ア. 次の(ア)から(イ)までのいずれかに該当する方は入札に参加することができません。(共有予定者を含む。)
- (ア) 成年被後見人
- (イ) 民法の一部を改正する法律(平成11年法律第149号)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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 民法第6条第1項の規定による営業の許可を受けていない未成年者又は営業の許可を得ていても入札、契約行為について制限されている未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- (ホ) 破産法(昭和22年法律第75号)第2条第4項に規定する破産者で復権を得ない者
- (ヘ) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者(大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止期間に相当する期間を経過したと認められる者を除く。)又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者
- (ヘ) 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、並びに大阪府暴力団排除条例(平成22年大阪府条例第58号)第2条第2号及び第4号に規定する者
- (ト) 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項の規定による観察処分を受けた団体に該当する者
- (チ) 大阪府と締結した土地売買契約における違約金の完納の日から6か月を経過しない者
- (ツ) 大阪府が実施した府営住宅用地の売却にかかる入札において落札しながら契約を締結しなかった者で、当該入札の契約締結期限の日から6か月を経過しない者
- イ. 本事業用地において住宅の建築計画がある場合は、入札参加の申込みの日から入札の日までの期間において、営業を行うにつき、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第3条第1項の免許を受けている者であること。なお、共同で入札に参加する場合については、入札に参加する者いずれかがこの要件を満たせばよい。
- ウ. 本件入札参加の申込みの日から入札の日までの期間において、次の(ア)から(エ)までのいずれにも該当するものであること。
- (ア) 民事再生法(平成11年法律第225号)第21条第1項又は第2項の規定による再生手続開始の

申立てをしている者又は申立てをなされている者（同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者を除く。）、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者（同法第41条第1項の更生手続開始の決定を受けた者を除く。）、金融機関から取引の停止を受けた者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと。

(イ) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第65条第2項又は第4項の規定による業務の停止命令を受けた者でないこと。

(ロ) 営業を行うにつき、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の登録を受けている者にあつては、同法第26条第2項の規定による事務所の閉鎖の命令を受けた者でないこと。

(ハ) 営業を行うにつき、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の許可を受けている者にあつては、同法第28条第3項又は第5項の規定による営業の停止命令を受けた者でないこと。

エ. 入札の公告の日から入札の日までの期間において、次の(7)及び(イ)のいずれにも該当しないものであること。

(7) 大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止措置を受け、その措置期間中の者又は同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当すると認められる者（同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、その措置期間に相当する期間を経過したと認められる者を除く。）

(イ) 大阪府から建設工事等に関し損害賠償請求を受けている者（入札参加申請の提出日までに当該請求に係る損害賠償金を納付した者を除く。）

(2) 入札には、2者以上が共同で参加することもできます。

2者以上での所有権の共有を予定している場合、必ず共有予定者の連名でお申込みください。

共有予定者の連名で申込み場合、入札書の入札者欄に記載された方が代表して入札手続を行っていただくことになります。

詳しくは、4-4の「共同入札について」P. 9をご参照ください。

(3) 入札への参加は、単独・共同の別を問わず1者1参加とし、重複して参加することはできません。

4-2 現地開放

(1) 日時

物件番号1	南生野住宅用地	令和6年9月18日(水)午前10時00分～午前10時30分
-------	---------	-------------------------------

(2) 場所 事業用地の現地（物件番号1：P. 22 参照）

(3) 注意点

ア. 説明会は行いませんので、必ず各自で現場の確認・調査をしてください。

イ. 調査・確認される際は、地域住民の迷惑にならないよう、ご配慮ください。

ウ. 駐車場は設けておりません。電車・バス等の公共交通機関をご利用ください。

エ. 現地開放への参加は、各入札参加予定者につき2名までとしていただき、マスクの着用等感染症予防対策につきましては、各自判断のもと対応をお願いします。また、熱（37.5度以上）のある場合や体調不良（だるい、咳が出るなど）の場合は、参加をご遠慮ください。

4-3 質疑応答

(1) 受付日時 令和6年9月30日(月)午前10時00分から午後5時00分まで

(2) 回答日時 令和6年10月21日(月)午後3時から

(3) 受付方法

質疑は電子メールで提出してください。

送信先：jutakukeiei-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp

電子メールの件名は『【南生野住宅用地】入札質疑について』としてください。

受信後、着信した旨のメールを返信します。受付当日の午後5時30分までに返信メールが届かない場合は、お問合せください。(巻末参照)

(4) 回答方法

回答は、下記URLのホームページに掲載します。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsumo/r6-2.html>

(5) 注意点

ア. 質疑書は、この実施要領に添付している様式を使用してください。なお、記名等が無いものにはお答えできません。(P.49)

イ. 質疑回答書は土地売払条件の一部となります。

4-4 入札参加申込みの受付

入札に参加するためには、事前の申込みが必要です

入札に参加を希望する方は、入札参加資格を確認し、必要書類を作成のうえ所定の日時に電子メールでお申込みください。電子メールの件名は、【令和6年度第2回入札参加申込み】とした後に【参加者名】を記載してください。

入札参加書等は、この実施要領に添付(後掲)している様式を使用してください。ただし、提出書類はすべてPDF形式とし、1つのファイルにまとめてください。ファイル名は、『【南生野住宅用地】入札参加申込みについて』としてください。

単独で入札する場合、共同で入札する場合とも、この参加申込みの名義人を土地売買契約書の買受人とし、不動産登記上の名義人としてします。所有権を共有とする場合は、必ず共同でお申込みください。

共同入札について

2人以上が共同で参加する場合(以下「共同入札者」という。)、事業の円滑な実施を期するため、共同入札者のうち1者を落札者の決定に至るまでの事務にかかる一切の債務を代表する代表事業者として定めてください。ただし、土地売買契約にかかる債務は全者が連帯して負うものとします。

共同入札者の変更は、大阪府が支障ないと認める場合に限り、入札日の前日までの間、受け付けますが、代表事業者の変更は認められません。なお、入札日以降は共同入札者の変更・追加・辞退は認められません。

(1) 受付日時 令和6年11月7日(木)午前10時00分から8日(金)午後5時00分まで

(2) 送信先 jutakukeiei-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp

(3) 必要書類

- ①令和6年度 府営住宅用地活用事業一般競争入札（第2回）入札参加書（P. 5 1）
- ②誓約書（P. 5 9）

(4) 注意事項

- ア. 提出いただいた「入札参加書」に申込みの受付処理を行い、入札時の入札参加書として返信メールにて交付します。令和6年11月8日（金）の午後5時30分までに返信メールが届かない場合は、お問合せください。（巻末参照）
- イ. 入札参加書の申込者が入札時の入札者となります。
- ウ. 入札参加資格を有しない者または入札日までにこの資格を失った者は、入札に参加することができません。
- エ. 落札者の決定までの間は申込者名、申込者数等は公表いたしません。
- オ. 申込み後の辞退は可能ですが、速やかに（必ず入札日の前日までに）大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課資産活用グループへ辞退届を電子メールにて届け出てください。（辞退届の様式は自由ですが、A4サイズの用紙に参加を辞退する旨及び、申込者名・住所・連絡先・担当者名を明記のうえ、先に交付済の入札参加書とともに提出してください。）
- カ. 申込者が多数の場合、入札会場を変更する場合があります。入札会場を変更する場合は下記 URL のホームページへ掲載します。必ず入札日の前日若しくは当日にご確認ください。
https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochi_kat_suvo/r6-2.html

4-5 入札及び落札者の決定

(1) 入札日時

物件番号1	南生野住宅用地	令和6年11月13日（水） 午前10時00分受付開始、午前10時30分受付締切り
-------	---------	---

(2) 入札会場 大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）50階 迎賓会議室（以下「会場」という。）

(3) 注意点

- ア. 入札当日の受付は、(1)に記載の受付開始時刻から行き、受付締切り時刻に締切ります。遅れて来られた方は入札に参加することができませんので、お早めにご来場ください。
- イ. 入札に参加される際のマスクの着用等感染症予防対策につきましては、各自判断のもと対応をお願いします。また、熱（37.5度以上）のある場合や体調不良（だるい、咳が出るなど）の場合は、来庁をご遠慮ください。
- ウ. 全ての申込者の受付が受付締切り時刻前に完了した場合は、その時点で受付を締め切ります。
- エ. 申込者の受付締切り後、執行官の開始の宣言をもって入札を開始します。入札時の会場への入室は、各申込者1名までとします。ただし、受付時の会場への入室は各申込者2名まで入室することができます。
- オ. 受付締切り時刻までに受付を、入札開始までに入札保証金（保証小切手）の納付を済ませていただかないと、入札に参加することができません。なお、会場は所定の時刻をもって閉鎖します。
- カ. 入札書は所定の様式を使用しなければなりません。（P. 5 5）
- キ. 来場には電車・バス等の公共交通機関をご利用ください。
- ク. 申込みを受付けた者であっても、この入札日までの間に入札参加資格を失った者は入札に参加す

ることができません。

(4) 当日持参していただくもの

- ①令和6年度 府営住宅用地活用事業一般競争入札（第2回）入札参加書
（申込み受付の処理がなされたもの（P. 51））
- ②入札保証金納付書（P. 53）
- ③入札保証金（保証小切手）（P. 12、13参照）
- ④入札書（P. 55）
- ⑤当日参加される方の身分証明書（社員証など）又は委任状

当日は、各書類等の受渡しやくじ引き（同額での入札があった場合）を行います。これらの行為は、法人の場合は、当該法人に所属する役員又は社員に行っていただきますので、これらの行為を行っていただく方の所属が確認できる社員証（写真付）が必要となります。名刺は、社員証の代わりになりません。社員証がない場合は、委任状を提出してください。

入札者が個人の場合は、マイナンバーカード、運転免許証など個人が確認できるもの（写真付）が必要となります。当日、出席できない場合は、これらの行為を行っていただく代理人に対する委任状を提出してください。（P. 57）

入札に当たっての注意事項

- (1) 事業用地の売却価格には予め最低売却価格を設定しており、これを下回る金額の入札書は無効となります。（P. 2「事業用地一覧」参照）
- (2) 入札書には、入札者の住所、氏名（法人の場合は、法人名）を記載してください。
共同入札の場合は代表事業者が作成してください。
- (3) 入札書への金額の記入には、アラビア数字（0、1、2、3…）の字体を使用し、最初の数字の前に¥マークを付け、物件の総額を記入してください。
- (4) 金額欄の記入において使用する通貨単位は、日本国通貨（円）に限ります。
- (5) 入札済の入札書は、いかなる理由があっても、書換え、引換え又は撤回をすることができません。
- (6) 次のいずれかに該当する入札は、無効とします。
 - ア. 入札金額が、最低売却価格に達しない入札
 - イ. 入札参加資格のない者がした入札又は委任状を提出せずに代理人がした入札
 - ウ. 指定の時刻後に入札書を提出した入札
 - エ. 所定の入札書によらない入札
 - オ. 入札保証金を納付していない者の入札
 - カ. 入札金額が入札保証金の50倍を超える入札
 - キ. 入札書に必要な記載内容の記載がない入札
 - ク. 入札者が1人で2枚以上の入札をした場合、その全部の入札
 - ケ. 共同入札の場合で、代表事業者及びその他の共同入札者がそれぞれ入札した場合、その全部の入札
 - コ. 入札金額、入札者の名称その他主要部分が識別し難い入札
 - サ. 入札金額を訂正した入札

- シ. 入札に関し、不正な行為（他の者の入札書を覗き見る等）を行った者がした入札
- ス. 電話、又は郵送やメールの送付等、持参以外の方法で提出された入札
- セ. その他本実施要領に違反した入札

入札保証金について

- (1) 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) 入札保証金の納付は入札1件あたり1回限りです。一旦受領した後は追加や変更ができませんのでご注意ください。
- (3) 入札保証金は、入札金額の100分の2以上（百円未満切上げ）の額を納付してください。
〔例〕 (入札しようとする金額) (入札保証金)
$$500,000,000円 \times \frac{2}{100} = 10,000,000円以上$$
- (4) 入札保証金は、保証小切手（電子交換所参加金融機関の本支店等が振り出し、発行日から10日以内のものに限る。）で納付してください。
※保証小切手は、一般線引き小切手にしてください。（特定線引き小切手は不可）
- (5) 入札保証金は、落札者以外の方には入札終了後その場で還付し、落札者には契約締結後に還付します。なお、落札者への還付については還付請求の日から2週間程度を要しますのでご了承ください。
- (6) 入札保証金には、利子は付しません。
- (7) 落札者の入札保証金は、売買代金に充当することができます。
- (8) 落札者が落札物件（事業用地）の土地売買契約を締結しないとき（落札後、入札参加資格（P.7参照）を有しない者であることが判明し、失格したときを含む。）は、入札保証金は還付されませんので、ご注意ください。

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	全国 5001 0000 - 000
支払地	〇〇市	株式会社〇〇銀行 〇〇支店		} 支払人
金額	¥000,000,000※			
上記の金額をこの小切手と引換えに持参人へお支払いください				
振出日	令和 年 月 日	株式会社〇〇銀行 〇〇支店		} 振出人
振出地	〇〇市	支店長 〇〇 〇〇		

(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. 電子交換所参加金融機関の本支店等が振り出したものであること。

落札者の決定

(1) 入札締切り後、直ちに開札します。

(2) 落札者は、次の方法により決定します。

ア. 有効な入札を行った者のうち、入札金額が、大阪府が定める最低売却価格以上で、かつ、最高の価格をもって入札した者（その金額を落札金額とします。）

イ. アに該当する者が2者以上あるときは、開札後直ちに行うくじ引きにより決定します。（この場合、該当者はそれを辞退できません。）入札者が法人の場合は、法人に所属する役員又は社員により、くじを引いていただきます。入札者が個人の場合は、その個人又は代理人により、くじを引いていただきます。

くじを引く者について

○入札者が法人の場合…法人に所属する役員又は社員

○入札者が個人の場合…入札者自身又は代理人（委任状が必要）

ウ. 開札の結果、最高入札金額が最低売却価格に達しないときは、再入札は行わず、入札を打ち切ります。

(3) 開札結果は、速やかに大阪府ホームページ等で公表します。また、入札の公平性・透明性確保のため、入札内容（事業用地の所在地、数量、入札者の住所・氏名・入札金額）をホームページ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。

(4) 共同入札により入札に参加された方が落札者となった場合は、速やかに次の事項に関する申立書を提出してください。

①落札した事業用地の所有権持分割合

②契約金額の負担区分

③入札保証金の充当金額区分又は還付金額区分

④登録免許税額の負担区分

※本入札にかかる土地売買契約は土地所有権の移転を伴うものであり、共同買受けによる買受け者のうちいずれかの者の共有持分割合を0として契約することはできません。

(5) 土地売買契約を締結する権利は落札者のみが有します。落札者と土地売買契約締結に至らなかった場合でも二番札以降の方と契約することはありません。

4-6 土地利用条件への適合確認

落札者は、この実施要領に定めた土地利用条件のうち基本的事項の適合状況の確認のため、令和6年11月27日(水)までに下記資料を提出してください。

大阪府による確認の結果、土地利用条件に適合しない部分があった場合は、大阪府からの指摘後5日以内(5日目が閉庁日の場合は、その翌閉庁日まで)に適合させなければ契約できません。

<提出資料>

①土地利用計画図(土地利用条件に定める施設、附属施設の配置及び各面積等がわかる図面等)

※落札者は事業用地の全面を土地利用条件に定める用途に使用しなければなりません。

また、図面には、ZEH水準の省エネ住宅であることを明記してください。

②事業スケジュール(土地売買契約締結以降の開発手続きや埋蔵文化財調査、造成工事、建築工事、住宅販売計画や営業開始等の必要な予定時期を記入したもの)

なお、土地売買契約締結後も、開発許可申請時など適時に土地利用計画がこの実施要領に定めた条件に適合することを確認するために必要な図書を提出していただきます。

4-7 土地売買契約締結に必要な書類の提出及び個人情報の収集・提供

(1) 落札者は、落札後速やかに、下記①～③の書類を提出してください。(共同入札者の場合は共同入札者全員のもの)

①法人履歴事項証明書又は法人現在事項証明書(落札者が個人の場合は住民票(マイナンバーの記載がないものに限る)(発行日より3か月以内のもの)

②印鑑証明書(発行日より3か月以内のもの)

③役員名簿(住所、氏名、読み仮名、生年月日、性別が分かるもの)(法人のみ)

(2) 落札者が大阪府暴力団排除条例第2条第2号及び第4号の規定に該当しない者であることを確認するため、大阪府は、同条例第24条第2項の規定に基づき、落札者から提出のあった①～③の資料から収集した個人情報を大阪府警察本部に提供します。

4-8 土地売買契約の締結

(1) 大阪府と落札者との土地売買契約は、令和6年12月11日(水)に府有財産売買契約書(案)(P. 37～47参照)により締結することとします。なお、土地売買契約締結日は、落札者と調整のうえ決定します。

※土地売買契約の名義人は、「落札者」名となります。

※共同入札者による落札の場合は、「共同入札者全員」が名義人となり、その変更はできません。

- ※落札した場合でも、土地売買契約締結までに入札参加資格を失った場合は、土地売買契約を締結できないことがあります。これにより落札者に損害が生じても、大阪府はその責任を負いません。
- (2) 締結場所 大阪府 都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 施設保全課 資産活用グループ
(大阪市住之江区南港北1-14-16 大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー) 26階(巻末参照))
- (3) 土地売買契約を締結する際には、あらかじめ提出いただいた印鑑証明書に登録されている印鑑(実印)での押印が必要です。
- (4) 落札者は、土地売買契約締結と同時に、売買代金の全額を支払わなければなりません。
大阪府が発行する納入通知書によりお支払いください。なお、入札保証金は、売買代金に充当できます。
- (5) 落札物件(事業用地)の所有権は、売買代金の全額が支払われたときに移転するものとします。
- (6) 所有権移転登記は、売買代金全額の入金確認後、大阪府が行います。また、所有権移転登記に併せて、買戻特約を登記します。落札者は、登記に必要な書類(登記承諾書及び印鑑証明書等)をあらかじめ大阪府に提出しなければなりません。
- (7) 土地売買契約の締結及び登記に要する費用(印紙税(収入印紙)、登録免許税)は、すべて落札者の負担とします。
- (8) 落札者は、自らが住宅地として開発し宅地の販売を行う、又は開発した宅地に住宅の建設及び販売を行うまでは、この落札物件(事業用地)にかかる一切の権利義務を第三者に移転することはできません。
- (9) 落札者が落札物件(事業用地)の土地売買契約を締結しなかった場合、その落札者は、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課が実施する入札に、今回入札の土地売買契約締結期限の日(令和6年12月11日(水))から6か月間参加することができません。

4-9 買戻特約の解除

- (1) 次の①から⑤のいずれかに該当する場合は、買戻期間満了前でも、買戻特約を解除することができます。買戻期間満了前に買戻特約を解除する必要がある場合は、(2)に定める書面で大阪府に申請し、承認を受けなければなりません。
- ①都市計画法第29条に規定する開発許可(以下「開発許可」という。)を受けた開発行為において公共施設の用に供する土地を帰属するとき。
- ②開発許可にかからない場合にあつて公共施設の用に供する土地について寄付等をするとき。
- ③都市計画法第36条第2項の規定による開発許可の内容に適合している旨の検査済証(以下「開発検査済証」という。)の交付を受け、各区画の分筆登記が完了したとき。
- ④建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による計画の建築基準関係規定に適合する旨の確認済証(以下「建築確認済証」という)の交付を受けて工事に着手するとき。
- ⑤開発許可にかからない場合にあつて土地のみを分譲するとき。
- (2) 買戻特約の解除を申請する場合の書面は、アからカのとおりとします。
- ア 買戻特約解除申請書
- イ 公図(法務局の証明原本)

ウ 現場状況写真

エ その他、土地利用条件を満たしていることを確認するために必要な書類

オ 収入印紙（買戻特約抹消登記に必要な登録免許税額分）

カ （１）①から⑤の場合により、次のいずれかの書面

①の場合 開発許可の通知の写し、開発許可を受けた際の土地利用計画図、帰属する土地の登記事項全部証明書及び地積測量図

②の場合 寄付することを証する書類、寄付する土地の登記事項全部証明書及び地積測量図

③の場合 開発検査済証の写し、各区画の土地登記事項全部証明書及び地積測量図

④の場合 建築確認済証の写し

⑤の場合 分譲にかかる土地売買契約書、分筆後の各区画の土地登記事項全部証明書及び地積測量図

（３）大阪府が買戻特約の解除を承認した場合は、買戻特約登記を抹消します。ただし、（１）①又は②に該当する場合にあっては、帰属もしくは寄付等をする土地についてのみ買戻特約を抹消するものとします。

（４）買戻特約登記の抹消に要する費用は、すべて申請者の負担とします。

4-10 その他の注意事項

（１）落札物件(事業用地)の引渡しは、所有権が移転した時をもって、工作物や設備配管などの地下埋設物、その他落札物件（事業用地）に存するものすべてを含め、現状有姿（あるがままの状態）により引き渡したものとします。

※物件調書の記載（図面を含む。）が現状と相違している場合は、現状を優先します。

※物件調書に記載した面積その他の事項について、実地に符合しないことがあっても、これを理由として契約を拒み又は代金の減免を請求することはできません。

（２）落札者は、落札物件（事業用地）の引渡し後、物件の数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができません。

ただし、大阪府が知りながら告げなかった内容及び落札者が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する「消費者」である場合にあっては、この限りではありません。

消費者契約法（平成12年法律第61号）

第2条 この法律において「消費者」とは、個人（事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。）をいう。

（３）落札物件(事業用地)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、建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に基づく建築確認や開発許可にあたっては、建築基準法、都市計画法及び大阪府や市町村の条例等により指導がなされる場合がありますので、事前に関係機関にご確認ください。

（４）土地売買契約締結の日から落札物件（事業用地）の引渡しの日までの間において、落札者の責めに帰さない事由により、落札物件（事業用地）に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は

大阪府の負担とします。

- (5) 落札物件（事業用地）の隣接土地所有者や地域住民への説明等、落札物件（事業用地）利用に関する調整等については、すべて落札者において行っていただきます。
- (6) 越境物に関する隣接土地所有者等との協議調整等については、すべて落札者において行っていただきます。
- (7) 落札者が土地売買契約に定める義務を履行しないために大阪府に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。
- (8) 入札参加申込みに際して提出いただいた書類は、申込みを取下げた場合を含めて理由の如何を問わず返却できません。