

平成27年度
府営住宅用地活用事業
一般競争入札（第5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(持参のみ)〉

平成28年2月25日(木)、2月26日(金)

〈受付場所〉

大阪府咲洲庁舎26階 住宅まちづくり部住宅経営室施設保全課
(午前9時30分～午後5時30分、ただし正午～午後1時を除く)

〈入札および開札の日時〉

物件番号1:平成28年3月1日(火)午前10時30分受付締切

物件番号2:平成28年3月1日(火)午後1時30分受付締切

物件番号3:平成28年3月1日(火)午後3時30分受付締切

受付締切り時刻の30分前より受付開始

〈入札および開札の場所〉

大阪府咲洲庁舎18階 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。

大阪府住宅まちづくり部住宅経営室施設保全課
大阪府住宅供給公社

日 程

入札の公告
入札実施要領配付開始
平成28年1月8日（金）

- 大阪府公報により公告します。
- 住宅まちづくり部住宅経営室 施設保全課(以下、「施設保全課」といいます。)で、入札実施要領を配付します(ホームページにも掲載)。
<http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/index.html>
- ※大阪府住宅供給公社HPからも確認できます。
<http://www.osaka-kousha.or.jp>

現 地 開 放

物件番号1：平成28年1月21日（木）
物件番号2：平成28年1月21日（木）
物件番号3：平成28年1月22日（金）

- 事業用地の現地を開放します。
物件番号1：午前10時30分～午後11時00分
物件番号2：午後2時00分～午後2時30分
物件番号3：午後3時00分～午後3時30分

質 疑 応 答
<持参のみ>

平成28年1月29日（金）受付
平成28年2月12日（金）回答

- 質疑は文書持参でのみ受け付けます。
- 回答はホームページに掲載します。
<http://www.pref.osaka.jp/jutaku/youchikatsuyou/index.html>

入札参加申込の受付
<持参のみ>

平成28年2月25日（木）、2月26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持参してください。

入札及び落札者の決定

平成28年3月1日（火）
開始時刻の30分前から受付開始
物件番号1：午前10：30開始
物件番号2：午後1：30開始
物件番号3：午後3：30開始

- 入札保証金を納付のうえ、入札参加書と入札書（委任状）を持参し、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。

土地利用計画図等の提出

平成28年3月14日（月）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。府が基本的な事項について適合していることを確認します。

売 買 契 約 の 締 結

平成28年3月22日（火）から
物件番号1：平成28年3月30日（水）まで
物件番号2：平成28年3月31日（木）※
物件番号3：平成28年3月31日（木）まで

- 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）。
- 契約締結をもって現状有姿で事業用地を引渡します。
- ※**物件番号2については、原則として平成28年3月31日(木)に限定されます（P16 4-8-(3)※参照）**

所有権の移転登記

- 売買代金の支払いを確認した後、所有権移転登記を申請します。

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	申込みから契約の締結まで	9
4-1	入札参加資格	10
4-2	現地開放	11
4-3	質疑応答	12
4-4	入札参加申込みの受付け	12
4-5	入札	14
4-6	土地利用条件への適合確認	17
4-7	個人情報の収集及び提供	17
4-8	売買契約の締結	17
4-9	その他の注意事項	18
5	物件調書	21
6	府有財産売買契約書（案）	61
	府公社所有財産売買契約書（案）	75
7	提出書類の様式・記入例	83
	お問い合わせ先	巻末

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、事業者として各事業用地の土地利用条件に適合させた宅地開発、建築物の建設及び販売や運営を行わなければならないことを十分にご理解のうえご参加ください。

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。

事業の趣旨を十分理解したうえでご参加ください。

2 事業用地一覧

物件番号	事業用地名称	所在地	地目	数量 (㎡)	用途地域 (建ぺい率 / 容積率)	最低売却 価格
1	高槻津之江住宅用地	高槻市津之江町 三丁目654番1、 661番及び661番 5	宅地	18,841.66	第一種低層住居専用地域 (50%/100%) 【南東側の一部】 第一種中高層住居専用地域 (60%/200%)	979,800,000 円
2	交野梅が枝住宅用地	交野市梅が枝 443 番 1 及び 472 番 1(※)	宅地	1,779.50	第一種中高層住居専用地域 (60%/200%) 【北西側の一部】 第二種中高層住居専用地域 (60%/200%)	143,071,800 円
3	守口錦通住宅南東側用地	守口市寺方錦通 四丁目 20 番 5	宅地	730.57	準工業地域 (60%/200%)	57,100,000 円

(※)交野市梅が枝472番1は大阪府住宅供給公社所有地

3 土地利用条件

《物件番号1「高槻津之江住宅用地」・土地利用条件》

当該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) 建築物の用途等

- 建築物の用途は、戸建住宅(ただし、建築基準法上、第一種低層住居専用地域内に建築することができる用途の兼用住宅は可能とする)とすること。
- 戸建住宅は、一住戸当たりの敷地面積を135平方メートル以上とすること。ただし、区画の7割以上は150平方メートル以上とすること。
- 建築物の外壁は、道路境界線(敷地が二方以上の道路に接する場合は少なくとも一方)から1メートル以上後退すること。また、その後退した敷地を利用して各宅地の道路側に中高木を植樹し、周辺環境と調和の取れた良好なまちなみ形成に配慮するとともに、適切な保守管理に努めるよう住宅購入者に周知すること。
- 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」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。

(2) 公共施設整備に関すること

- 当該事業用地については、広域水道管・下水道管などの各種埋設管、建築基準法第42条第1項第5号により指定された位置指定道路が残っているため、下記の事項を遵守すること。
 - ア. 参考図①に示す地下埋設管部分(広域水道管、下水道管が埋設されています)を開発道路や開発公園等として整備し、高槻市に無償で帰属すること。
 - イ. 開発公園等は事業用地内で890㎡以上確保すること。また、道路等で分断せず、一体として整備すること。
 - ウ. 事業用地東側の位置指定道路(参考図①を参照)は開発道路として拡幅整備し、高槻市に無償で帰属すること。また、帰属完了後、参考図②に示す位置指定道路と合わせて廃止の申請を行うこと。なお、廃止については大阪府及び国土交通省の同意が必要です。申請にあつては、高槻市と十分に協議しその指導に従うこと。
 - エ. 開発道路は開発区域面積を1.0ha以上と考えて、開発事業の手続等に関する条例に基づく幅員および配置とすること。
 - オ. 市道津之江町331号線について、市の指導に従い整備すること。
 - カ. 市道津之江町334号線及び市道如是芝生線の開発に必要な区間について、市の指導に従い幅員9.7mに拡幅整備すること。なお、市道如是芝生線沿いにある大阪ガス株式会社のガス供給施設用地(661番6)についても拡幅整備が必要となるので、道路拡幅に支障となるガス供給施設の移設工事等は事業者の負担において行なうとともに、道路拡幅に伴い減少する用地と等積以上の用地補填を大阪ガス株式会社に行なうこと。
 - キ. 事業用地北側の市管理道路(654番1の一部)を開発区域に含めることとし、市道認定に必要な道路整備工事を行った上で、高槻市に帰属すること。
 - ク. 事業用地北側の市管理道路(654番1の一部)は堤防へのアプローチ道路であり、

現在、高槻市が管理しています。工事等に伴う掘削や一時的な閉鎖が必要な場合は、上記キの帰属までの間も維持管理を行っている高槻市と十分に協議すること。

ケ. 654番1と661番との間にある里道（660番2及び661番2）について、高槻市と協議しその指導に従うこと。

コ. 開発事業の手續等に関する条例に基づく排水施設について、計画降雨を超える豪雨時の浸水被害軽減のため、雨水流出量の抑制、地下水かん養及び水循環保全を目的として、貯留・浸透施設の整備について、高槻市と協議を行うこと。

(3) 工事に関する事項

○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. 工事車両の通行にあたっては、十分な安全対策を講じるとともに、工事車両が集中しないよう配慮すること。また、隣接する津之江分譲地住宅自治会と落札事業者において、工事中の安全を前提とした協定書等を締結するよう要望があるので留意すること。

(4) その他

○都市計画法、建築基準法等の関連法規及び高槻市の各種条例・要領等を遵守すること。

○当該事業用地の開発にあたっては、都市計画法第29条の規定に基づき一体の開発行為として許可を受けること。

《物件番号2「交野梅が枝住宅用地」・土地利用条件》

当該活用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) 建築物の用途等

○建築物の用途は、次のいずれか(複数可)とすること。

① 住宅(戸建住宅またはファミリー向け住宅を中心とした共同住宅)とすること。共同住宅を建設する場合は用途地域及び敷地規模により交野市開発指導要綱で定める階数制限を遵守すること。

② 食料品及び日用品等の物品販売を行う小売店舗とすること。

○事業用地を住宅として利用する場合は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」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。

○建築物の用途を(1)②の小売店舗とする場合、本募集において店舗の営業許可を担保するものではないため、計画に応じて必要な手続きは落札者の責任において行なうこと。

(2) 公共施設整備に関すること

○既設下水管については、市道私部西線に存する汚水本管までの間の全ての管を落札者の責任(費用負担含む)において撤去すること。

○新設汚水管の市道私部西線に存する汚水本管への接続については、水路(ボックスカルバート)の下を横断すること。その際、土地利用の具体的な計画をもって交野市下水道課と協議のうえ、落札者において接続に必要な下水道施設を整備すること。(下水道施設の整備(ポンプによる圧送)が必要となる場合有り)

○事業用地と市道私部西線との境界について、道路境界明示線と現地道路構造物に差異(市道と平行に2~3cm程度)があるので、道路構造物に合わせて分筆を行い、交野市へ無償譲与すること。

(3) 工事に関する事項

○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. 工事車両の通行にあたっては、十分な安全対策を講じるとともに、工事車両が集中しないよう配慮すること。

(4) その他

○当該事業用地の宅地開発にあつては、事業用地全体で一体の開発行為として行なうこと。

○都市計画法、建築基準法等の関連法規並びに交野市開発指導要綱を遵守すること。

《物件番号3「守口錦通住宅南東側用地」・土地利用条件》

当該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) 建築物の用途等

- 建築物の用途は、戸建住宅(ただし、建築基準法上、第一種低層住居専用地域内に建築することができる用途の兼用住宅は可能とする)とすること。
- 一住戸当たりの敷地面積を70平方メートル以上とすること。守口市開発行為指導要綱、同技術基準及び取扱要領を遵守すること。
- 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」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。

(2) 既存構造物の撤去に関する事項

- 管理棟は、建物の安全性が確認されていないため撤去すること。なお、管理棟内機械室の天井にはアスベストを含有した吹付材が、便所の天井にはアスベストを含有した成形板が残存しているため、関連法規を遵守し十分注意のうえ撤去すること。
- 当該地盤面から-1m程度より深い地中には元汚水処理槽の構造物が残存しているため撤去したうえで宅地開発を行うこと。なお撤去にあたっては、関連法規を遵守すること。

(3) 敷地境界に関する事項

○当該地と府営住宅敷地境界について

- ア. 当該地と府営住宅用地の境界については、境界上にフェンス等を設置し、人が出入りできない形状とすること。
- イ. 当該地と府営住宅用地との敷地境界付近に擁壁を設ける場合、擁壁際に側溝を設けるなど、府営住宅側からの雨水排水処理対策は落札者の負担において行なうこと。

(4) 工事に関する事項

○工事に際しては、各種関連法規をはじめ、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. 工事車両の通行にあたっては、十分な安全対策を講じるとともに、工事車両が集中しないよう配慮すること。
- エ. 府有地を工事等で使用する場合は、原則有償とする。

(5) その他

- 都市計画法、建築基準法等の関連法規及び守口市の各種要領等を遵守すること。

4 申込みから契約の締結まで

4-1 入札参加資格

(1)入札には、個人、法人を問わずどなたでも参加していただけます。

ア. 次の(ア)から(コ)までのいずれにも該当しない者であること。

(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

(ウ) 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

(エ) 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

(オ) 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

(カ) 破産者で復権を得ない者

(キ) 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(同項各号のいずれかに該当すると認められることにより、大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止の措置を受け、その措置期間を経過した者及び同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、その措置期間に該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

(ク) 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6号に規定する者若しくは同法第32条1項第2号に規定する者又は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4号に規定する者

(ケ) 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

(コ) 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ヶ月を経過しない者

イ. 入札物件において住宅の建築計画がある場合は、本件入札参加の申込みの日前5年の間に、事業主として、一戸建住宅又は共同住宅の建築を目的とする開発(次の(ア)又は(イ)に該当するものに限る。)並びに住宅の建設及び販売(共同販売、関連会社による委託販売を含む。)の実績を有する者であること。なお、共同で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みたせばよい。

(ア) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項の許可を受けた住宅地の開発

(イ) 建築基準法(昭和25年法令第201号)第7条第5項又は同法第7条の2第5項の規定により建築物及び敷地が建築基準関係規定に適合することが認められた共同住宅の開発(検査済証の写しが提出された場合に限る。)

ウ. 入札物件番号2において、小売店舗の建築計画がある場合は、現に土地利用条件(1)②に記載する施設を営業する者であること。

エ. 入札物件において住宅の建築計画がある場合は、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、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、他の者と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。

オ. 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又はその停止期間中の者でないこと。

(ウ) 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又はその閉鎖期間中の者でないこと。

(エ) 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又はその停止期間中の者でないこと。

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

(ア) 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)また、2者以上が共同で参加することもできます。

(※ 所有権を登記する際に共有とする場合、必ず共有名義でお申込みください。)

(※ 共有名義で申込む場合、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。)

(※ 4-4の「共同入札について」P.12 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名義とし、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	高槻津之江住宅用地	平成 28 年 1 月 21 日(木) 午前 10 時 30 分～11 時 00 分
物件番号2	交野梅が枝住宅用地	平成 28 年 1 月 21 日(木) 午後 2 時 00 分～2 時 30 分
物件番号3	守口錦通住南東側用地	平成 28 年 1 月 22 日(金) 午後 3 時 00 分～3 時 30 分

(2)場 所 事業用地の現地(P. 25, 46, 52 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。

4-3 質疑応答

(1) 質疑受付日時 平成 28 年 1 月 29 日 (金) 午前 9 時 30 分から午後 5 時 30 分まで
(正午～午後 1 時を除く)

(2) 回答日時 平成 28 年 2 月 12 日 (金) 午前 10 時から

(3) 受付方法

ア. **質疑の受付は持参に限ります。必ず書面で提出してください。**

※口頭・郵送・FAX 等での質疑は受け付けません。

イ. 受付場所：大阪府住宅まちづくり部住宅経営室 施設保全課 資産活用グループ
(大阪府庁咲洲庁舎 26 階 (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。

<http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/index.html>

(5) 注意点

ア. 様式は自由ですが、A4 サイズの用紙に、質問者名・住所・連絡先・担当者名を明記してください。なお、記名等が無いものにはお答えできませんのでご了承ください。

イ. 質疑回答書は土地売払条件の一部となりますのでご注意ください。

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申し込んでください。

入札参加書等は、この実施要領に添付(後掲)しているものをコピーして使用することも可能です。

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、この場合の参加者を「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及び契約締結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・辞退は認めません。

(1) 日時 平成 28 年 2 月 25 日 (木)、26 日 (金)
午前 9 時 30 分～午後 5 時 30 分 (正午～午後 1 時を除く)

(2) 場所 大阪府住宅まちづくり部住宅経営室 施設保全課 資産活用グループ
(大阪府庁咲洲庁舎 26 階 (巻末参照))

(3)必要書類

①平成27年度 府営住宅用地活用事業一般競争入札(第5回)入札参加書(P. 84)

②誓約書(P. 92) (物件番号2については、P. 92、P. 94)

③印鑑証明書(原本で発行日より3ヵ月以内のもの)

④入札参加資格を確認するための書類(※1)

次の資料をご用意いただき、A4サイズに折りホッチキスで留め、まとめて提出してください。

ア. 会社・法人の履歴全部事項証明書若しくは現在事項全部証明書並びに代表事項証明書(原本で発行日より3ヵ月以内のもの)

イ. 住宅を計画している場合は、宅地建物取引業者免許証(写本)

ウ. 住宅を計画している場合は、入札申込日から5年以内の事業実績が確認できるもの(代表的な1件で可)新聞広告・リーフレット等で宅地建物取引業の免許証番号及び販売戸数が明記されたもの(※2)(写本も可)、及び、その事業の開発実績を確認できるもの(※3)。

エ. 小売店舗を計画している場合は、物件番号2の土地利用条件(1)②の施設を現に営業している実績を確認できるもの(※4)

(※1)複数物件の入札に参加する場合は、各物件ごとにア～エの資料を作成してください。

(※2)新聞広告・リーフレット等に記載された宅地建物取引業の免許証番号は、マーカー表示などでわかるように印をつけておいてください。

(※3)

① 開発許可のある事業実績の場合

・都市計画法第 29 条の開発許可書(写本)

・同申請書(写本)及び申請書に添付した土地利用計画図

・同第 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(写本)

② 開発許可のない共同住宅等の事業実績の場合

・建築基準法第 7 条第 5 項又は第 7 条の 2 第 5 項の検査済証(写本)

(※4)会社概要書及びチラシ等

(4)注意事項

ア. 入札参加申込みの受け付けは、**持参**に限ります。

イ. 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交付します。

ウ. 申込者が入札時の入札者となります。

エ. 「入札参加資格を確認するための書類」の内容確認の結果、資格が不十分であった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。

オ. 入札日までの間は申込者名、申込者数等は公表いたしません。

カ. 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)上記場所へ辞退届を提出してください。(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、印鑑登録印を押印して作成し、先に交付済の入札参加書とともに提出してください。)

キ. 申込者数が多数の場合、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。

<http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/index.html>

4-5 入札

(1)日 時

物件番号1 高槻津之江住宅用地	平成28年3月1日(火) 午前10時00分受付開始、午前10時30分受付締切り
物件番号2 交野梅が枝住宅用地	平成28年3月1日(火) 午後1時00分受付開始、午後1時30分受付締切り
物件番号3 守口錦通住宅南東側 用地	平成28年3月1日(火) 午後3時00分受付開始、午後3時30分受付締切り

(2)入札会場 大阪府咲洲庁舎18階 会議室(以下「会場」という。)

(3)注意点

- ア. 入札当日の受付は、(1)に記載の各物件の受付開始時刻から行い、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. 全ての申込者の受付が各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。
- ウ. 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。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2名まで認めます。
- エ. 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。
- オ. 入札書は所定の様式を使用しなければなりません。(P. 88)
- カ. 来場には電車・バス等の公共交通機関をご利用ください。
- キ. 申込みを受付けたものであっても、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入札参加書(申込み受付の処理がなされたもの(P. 84参照))
- ②入札保証金納付書(P. 86)
- ③入札保証金(保証小切手)(P. 15~16参照)
- ④入札書(P. 88)
- ⑤委任状(P. 90)

※代理人が入札される場合に必要です。入札申込者(委任者)の印鑑登録印の押印が必要です。また、共同参加の場合で参加申込書の申込者欄に記載された者以外の共同事業者が入札に参加されるとき、及び、代表者印を入札に使用する場合でも申込者本人以外の者が入札に参加するときにも必要です。共同参加の場合、代表者分のみご持参ください。

⑥本人の印(印鑑登録印)又は代理人の印

※入札前に入札書に誤記などによる書換えが必要となったときや、入札後に落札者以外の方に入札保証金(保証小切手)を返還する際に必要なもので、ご持参ください。印鑑を持参しなかった場合、入札保証金の還付には2週間程度を要します。なお、委任状に基づき代理人が入札する場合は、本人の印(印鑑登録印)の代わりに代理人の印が必要です。

⑦筆記用具(黒又は青の万年筆又はボールペン)

⑧本書(平成27年度 府営住宅用地活用事業一般競争入札(第5回)実施要領)

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失格となります(P. 2「事業用地一覧」参照)。
- (2)入札書には、入札者の住所、名称を記入の上、印鑑登録印を押印してください。
共同入札の場合は代表事業者が作成してください。
代理人が入札する場合は、その者の住所、名称を併記し、代理人の印を必ず押印してください(この場合、印鑑登録印の押印は省略できます。)
- (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. 指定の時刻までに入札書を提出しなかった入札
 - エ. 所定の入札書によらない入札(電話又は電送による入札は認めない。)
 - 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. 入札者又はその代理人の記名押印がない入札
 - ク. 入札者又はその代理人が1人で2枚以上の入札をした場合、その全部の入札
 - ケ. 入札者及びその代理人がそれぞれ入札した場合、その双方の入札
 - コ. 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
 - サ. 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
 - シ. 入札金額を訂正した入札
 - ス. 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
 - セ. 郵送をもって送付してきた入札
 - ソ. 入札に関する公告又は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注意ください。
- (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(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(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。
- (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)落札者が落札物件の売買契約を締結しないとき(落札後、入札参加資格(P. 10～11参照)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。
- (9)入札保証金は、一般線引き小切手で納付してください。(特定線引き小切手は不可)

保証小切手の見本

- 入札保証金は、保証小切手をお願いします。
- この小切手は、金融機関が自己を支払人として振り出すもので、個人の振出小切手は受付できません。
- 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。

A 000000	小 切 手	大阪2701 0000-000	銀 行 渡 り
○○銀行○○支店			
金額 ¥10,000,000※			
上記金額を 持参人 様へこの小切手と引き換えにお支払いください。			
振出日 年 月 日			
振出地 ○○市			
(株)○○銀行○○支店			
支店長 ○○○○ 印			

- (注) ①振出人、支払人とも同一金融機関。
 ②振出日から10日以内に限る。
 ③大阪手形交換所に加盟する金融機関が振り出した小切手。

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人以上あるときは、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。)
 - 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(物件所在地、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落札した土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1者の共有持分割合を100分の100として契約することはできません。

(5)契約を締結する権利は落札者のみが有します。落札者と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、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、平成28年3月14日(月)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、その翌開庁日まで)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、附帯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。

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予定時期を記入したもの)

なお、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 個人情報の収集及び提供

- (1)落札者(共有者を含む)が法人の場合で、大阪府から提出の求めがあったときは、落札後速やかに、役員名簿(住所、氏名、読み仮名、生年月日が分かるもの)を提出してください。
- (2)落札者(共有者を含む)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役員名簿及び誓約書を大阪府警察本部に提供します。

4-8 売買契約の締結

- (1)落札者は、大阪府(物件番号2は大阪府及び大阪府住宅供給公社(以下「府公社」という。))との間において、それぞれが所有する物件に係る売買契約を締結していただきます。
- (2)物件番号2に係る大阪府及び府公社のそれぞれの契約金額は落札金額を大阪府と府公社が協議により按分した額となり、大阪府又は府公社のいずれか一方のみと売買契約を締結することはできません。
- (3)大阪府(物件番号2は、大阪府及び府公社)と落札者の売買契約は、物件番号1については平成28年3月22日(火)から平成28年3月30日(水)までに、物件番号2については、平成28年3月31日(木)に、物件番号3については平成28年3月22日(火)から平成28年3月31日(木)までに、大阪府の所有物件については、大阪府 住宅まちづくり部 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26階)において、府有財産売買契約書((案)P. 61～74参照)により、府公社の所有物件については、大阪府住宅供給公社住宅整備部事業計画課財産活用グループ(大阪市中央区今橋2-3-21 藤浪ビル6階)において、府公社所有財産売買契約書((案)P. 75～81参照)により締結します。

※売買契約の名義人は、「落札者」名となります。

※共同入札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。

※物件番号2について、株式会社万代への使用許可期限が平成28年3月30日(水)までですが、用地の早期返却がなされた場合は、返却された翌日に契約することも可能です。

(4)契約を締結する際には、印鑑登録印、印鑑証明書、住民票の写し(個人の場合)、代表者事項証明書又は資格証明書(法人の場合)が必要です。

印鑑証明書等、契約締結に必要な書類については、契約締結日から3ヶ月以内のものがが必要です。

(5)落札者は、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。

※1 府(物件番号2は、大阪府及び府公社)が発行する納入通知書によりお支払いください。

※2 入札保証金は、売買代金に充当できます。

(物件番号2については、大阪府との売買代金に充当できます。)

※3 購入資金の手当て等については、お早めに金融機関等とご相談ください。

(6)契約、所有権の移転に要する費用及び買戻権の設定登記(収入印紙、登録免許税等)は、落札者の負担とします。2号物件については、府公社が指定する司法書士に対する報酬等の登記に要する諸費用についても、落札者の負担とします。

(7)住宅地とする場合は、落札者は、自らが住宅地として開発し、かつ住宅の建設及び販売を行うまでは、この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。

(8)物件番号2において小売店舗とする場合は、落札者は、自らが開発し、かつ店舗等の建設を行い、自らが食料品及び日用品等の物品販売を行うものとし、権利義務を第三者に移転することはできません。

(9)落札者への所有権移転の際、買戻し特約を併せて登記します。

買戻し特約の解除については6. 府有財産売買契約書(案)第19条(P. 65～66)及び府公社所有財産売買契約書(案)第17条(P.78～79)を参照ください。

(10)落札物件の所有権移転は、売買代金の全額が支払われたときとなります。

※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、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ので、ご注意ください。

(11)落札者が落札物件の売買契約を締結しなかった場合、その落札者は、施設保全課が実施する入札に、今回入札の契約期間最終日から6ヶ月間参加することができませんので、ご注意ください。

4-9 その他の注意事項

(1)落札者への事業用地(以下「物件」という。)の引渡しは、売買契約締結日を原因日とする所有権の移転があった日をもって、工作物や設備配管などの地下埋設物、その他物件に存するものすべてを含め、現状有姿(あるがままの状態)により行います。

※図面が現状と相違している場合は、現状を優先しますので必ず事前に現地を確認してください。

※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のでご注意ください。

(2)落札者は、売買契約締結後、物件に数量の不足その他隠れたかし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ができません。

ただし、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)物件を利用するにあたっては、公序良俗に反することのないようにしてください。また、建築確認や開発許可にあたっては、建築基準法、都市計画法及び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)物件が他の府有地と隣接する部分(道路敷を含む)については、契約締結後速やかに買受け者において境界確認書(案)を作成し、大阪府と締結していただきます。本府で保管している座標データがある場合は交付するので、同じ基準点を使用し測量してください。

(5)大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づく土壌汚染状況調査については、落札者の責任において調査報告等が必要です。

(6)売買契約締結の日から物件の引渡しの日までの間において、府の責めに帰さない事由により、物件に滅失、き損等の損害を生じたとき、その損害は落札者の負担とします。

(7)物件の隣接土地所有者や地域住民への説明等、当該土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。

(8)越境物に関する隣接土地所有者等との協議については、すべて落札者において行っていただきます。

(9)落札者が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。

(10)買受け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ので、ご注意ください。

