

令和7年6月30日公告

令和7年6月30日修正

令和7年7月2日修正

一般競争入札による市有不動産 の売払い実施要領

<入札実施方法>

大阪市行政オンラインシステムを使って、電子申請により入札参加申請手続き及び入札を実施します。

大阪市行政オンラインシステム

もっと便利に。
もっと簡単に。

大阪市では行政手続きの受付がインターネットで行えます。
このサービスを通して皆様の生活をもっと便利に。もっと簡単に。



令和7年8月入札
大阪市契約管財局

※大阪市契約管財局が行う、市有不動産の売払いにかかる一般競争入札に参加される方は、この実施要領をよく読み、次の各事項をご承知の上、お申し込みください。

※入札公告内容に修正等があった場合は大阪市ホームページ等で随時公表します。公告期間内においては公表内容を十分にご確認いただくようお願いいたします。

目 次

	ページ
1 一般競争入札のスケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2 入札物件・・・・・・・・・・・・・・・・	2
3 現地見学会・・・・・・・・・・・・・・・・	2
4 入札参加資格・・・・・・・・・・・・・・・・	2
5 契約上の主な特約・・・・・・・・・・・・・・・・	4
6 入札参加申込み・・・・・・・・・・・・・・・・	4
7 入札参加資格審査・・・・・・・・・・・・・・・・	5
8 入札参加資格結果通知及び入札保証金納付書発送日・・・・・・・・	6
9 入札保証金の納付及び入札書の作成期限・・・・・・・・	6
10 入札書提出期間・・・・・・・・・・・・・・・・	7
11 開札・・・・・・・・・・・・・・・・	8
12 入札保証金の還付等・・・・・・・・・・・・・・・・	9
13 契約説明会・・・・・・・・・・・・・・・・	9
14 契約の締結等・・・・・・・・・・・・・・・・	10
15 入札保証金の帰属・・・・・・・・・・・・・・・・	10
16 所有権の移転等・・・・・・・・・・・・・・・・	10
17 落札に至らなかった物件の売払い・・・・・・・・	10
18 その他・・・・・・・・・・・・・・・・	11
問合せ先・開札場所・・・・・・・・・・・・・・・・	12
売払物件調書・・・・・・・・・・・・・・・・	13

[様式など]

土地売買契約書【標準様式】(案)

1 一般競争入札のスケジュール

①

- 公告日（入札実施要領公表開始）
令和7年6月30日（月曜日）

②

- 申込受付期間
令和7年6月30日（月曜日）9時00分～令和7年7月25日（金曜日）17時30分
大阪市行政オンラインシステムより申込みを行ってください。

③

- 現地見学会
日程は、「2 入札物件」でご確認ください。

④

- 入札参加資格審査期間
令和7年7月28日（月曜日）～令和7年7月30日（水曜日）

⑤

- 入札参加資格結果通知及び入札保証金納付書発送日
令和7年7月30日（水曜日）
申請された登録メールアドレスあて審査結果を通知します。
申請された登録住所あて入札保証金納付書を送付します。

⑥

- 入札保証金納付及び入札書作成期限
令和7年8月19日（火曜日）17時30分
⑤で送付された納付書にて、大阪市公金収納取扱金融機関窓口で入札保証金を納付し、大阪市行政オンラインシステム上で指定の期間内に入札書を作成してください。

⑦

- 入札書提出期間
令和7年8月20日（水曜日）9時00分～令和7年8月21日（木曜日）17時30分
⑥で作成した入札書の提出を行ってください。
※指定の期間内に提出されず、又は到達しなかった入札は無効となります。

⑧

- 開札
令和7年8月22日（金曜日）
開札作業 10時00分～ 結果公表 11時30分～（予定）
開札及び結果公表場所：大阪市契約管財局入札室（大阪産業創造館11階）
※開札作業は、職員が全てパソコン上で行います。（立会は可能です。）
結果のみをお聞きになりたい方は11時30分を目途にお越しください。

⑨

- 契約締結期限
令和7年9月5日（金曜日）
売買契約は、入札参加申込時に記入された名義で行います。

⑩

- 売買代金の残金支払期限及び所有権移転
売買契約締結後1か月以内

2 入札物件 ※各物件は、今後予告なしに中止する場合があります。

物件 番号	所在地 (住居表示)	地積 (㎡)	予定価格 (円)	建 物 付	現地見学会	配 布 資 料	配 布 方 法
①	浪速区大国三丁目 10 番 5 (大国三丁目 10 番街区)	224.10	97,800,000	—	7月9日(水曜日) 14時30分開始 (所要時間30分程度)	○	システム
②	浪速区浪速西三丁目 3 番 1、3 番 3 (浪速西三丁目 6 番街区)	9,633.98	2,409,100,000	○	7月9日(水曜日) 16時00分開始 (所要時間1時間程度)	○	郵送

- 物件の詳細は、後掲の物件調書で必ずご確認ください。
- 配布資料が「○」と記載されている物件については、実施要領やホームページに掲載していない配布資料がありますので、入札に参加される方は必ずご確認ください。
- 配布方法が「システム」である物件は、大阪市行政オンラインシステムの入札参加申込みのページにてダウンロードしてください。
- 配布方法が「郵送」である物件は、郵送にて配布しますので契約管財局へ連絡してください。(連絡先：06-6484-5556) なお、大阪市契約管財局管財部管財課の事務室または現地見学会においても配布します。

3 現地見学会

現地見学会の参加は、入札参加の条件にはしていませんが、物件は現状有姿のまま引渡しますので、できる限りご参加ください。なお、現地見学会にご参加の際は、公共交通機関をご利用ください。
希望者は、事前に大阪市行政オンラインシステム上で参加申込みをしてください。

手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和7年8月）／現地見学会参加の申込み

申込受付期間

令和7年6月30日（月曜日）9時00分から令和7年7月8日（火曜日）
17時30分まで



4 入札参加資格

個人及び法人。ただし、次に該当する方は、申込みの資格がありません。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- (2) 契約管財局管財部が実施した入札参加資格の制限に該当する者
- (3) 大阪市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる者

※大阪市暴力団排除条例第2条

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 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(平成3年法律第77号。以下「法」という。)第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (2) 暴力団員 法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。
- (3) 暴力団密接関係者 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして市規則で定める者をいう。

※大阪市暴力団排除条例施行規則第3条

条例第2条第3号の市規則で定める者は、次のいずれかに該当する者とする。

- (1) 自己若しくは第三者の利益を図り又は第三者に損害を加える目的で、暴力団又は暴力団員を利用した者
- (2) 暴力団の威力を利用する目的で、又は暴力団の威力を利用したことに関し、暴力団又は暴力団員に対し、金品その他の財産上の利益又は役務の供与(次号において「利益の供与」という。)をした者
- (3) 前号に定めるもののほか、暴力団又は暴力団員に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる相当の対償のない利益の供与をした者
- (4) 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する者
- (5) 事業者で、次に掲げる者(アに掲げる者については、当該事業者が法人である場合に限る。)のうちに暴力団員又は前各号のいずれかに該当する者のあるもの
 - ア 事業者の役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該事業者に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。)
 - イ 支配人、本店長、支店長、営業所長、事務所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、営業所、事務所その他の組織(以下「営業所等」という。)の業務を統括する者
 - ウ 営業所等において、部長、課長、支店次長、副支店長、副所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、それらと同等以上の職にある者であって、事業の利益に重大な影響を及ぼす業務について、一切の裁判外の行為をする権限を有し、又は当該営業所等の業務を統括する者の権限を代行し得る地位にあるもの
 - エ 事実上事業者の経営に参加していると認められる者
- (6) 前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを相手方として、公共工事等に係る下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結した事業者

5 契約上の主な特約

売買契約には次の特約を付します。買受人はこれらの定めに従っていただきます。

(1) 禁止する用途

ア 契約締結の日から起算して5年を経過する日までの期間について、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）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供することはできません。また、本市との契約締結の日から起算して5年を経過する日までの期間内に、第三者に所有権を移転し、又は権利を設定する場合（抵当権を除きます。）には、その残存期間についてこの用途制限を書面により承継させ、当該第三者に対してその義務を履行させなければなりません。

イ 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、その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供することはできません。また、第三者に所有権を移転し、又は権利を設定する場合（抵当権を除きます。）には、この用途制限を書面により承継させ、当該第三者に対してその義務を履行させなければなりません。

ウ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供することはできません。また、第三者に所有権を移転し、又は権利を設定する場合（抵当権を除きます。）には、この用途制限を書面により承継させ、当該第三者に対してその義務を履行させなければなりません。

(2) (1) に定める特約の履行状況を確認するため、本市が実地調査し又は所要の報告を求めることがあります。その場合は協力する義務があります。

(3) (1) の特約に違反した場合には売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）、(2) の特約に違反した場合には売買代金の100分の10に相当する金額（円未満切捨て）を本市に対して違約金として支払っていただきます。

(4) (1) の特約に違反したときは、(3) の違約金の徴収とともに、物件の買戻しをすることができるものとします。

6 入札参加申込

※入札参加申込は、大阪市行政オンラインシステムにより申請を行ってください。

手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和7年8月）／入札参加申込み



(注意) 共有で申込みをする場合は、共有者の委任申請を行った後、代表の方(受任者)が入札参加申込みを行ってください。申込み後の持分の変更はできません。

手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和7年8月）／共有者の委任申請



大阪市行政オンラインシステムを初めて利用される方は、利用者登録（新規登録）を行い手続きに進んでください。

なお、大阪市行政オンラインシステムの利用者登録をされた名義で売買契約を締結しますので、登録される名義については、ご注意ください。

(1) 申込受付期間

令和7年6月30日（月曜日）9時00分から令和7年7月25日（金曜日）17時30分まで

(2) 申込みに必要な書類

	提出書類	説明
ア	＜個人＞印鑑登録証明書 ＜法人＞印鑑証明書	・ 申込日より3か月以内に発行されたものに限りします。 ・ 共有で申込みをする場合の共有者の提出書類は、共有者の委任申請時に提出してください。
イ	＜個人＞住民票の写し ＜法人＞法人の登記事項証明書 又は登記簿謄本	・ 登記事項証明書の場合は、「現在事項全部証明書」又は「履歴事項全部証明書」に限りします。 ・ 申込日より3か月以内に発行されたものに限りします。 ・ 共有で申込みをする場合の共有者の提出書類は、共有者の委任申請時に提出してください。
上記書類をスキャンデータ（PDF等）又は写真（jpg等）で添付ください。		

(注意) 落札決定後、落札者のみ上記ア、イの原本を提出していただきます。

7 入札参加資格審査

大阪市行政オンラインシステムにより提出された書類を用いて審査を行います。

審査期間：令和7年7月28日（月曜日）から令和7年7月30日（水曜日）まで

8 入札参加資格結果通知及び入札保証金納付書発送

(1) 入札参加資格結果通知

令和 7 年 7 月 30 日（水曜日）

資格審査を行った結果を、申請者に対して登録メールアドレスあて通知します。

なお、資格審査を行った結果、「資格あり」となった者に対しては、次の内容を通知します。

	通知内容
ア	入札書作成及び提出時に入力が必要となる「入札時確認コード」
イ	「一般競争入札による市有不動産の売払い一般競争入札（令和 7 年 8 月）／ 入札書作成 」にログインするための URL（物件番号①から物件番号②それぞれの URL）
ウ	「一般競争入札による市有不動産の売払い一般競争入札（令和 7 年 8 月）／ 入札書提出 」にログインするための URL

(2) 入札保証金納付書の送付

令和 7 年 7 月 30 日（水曜日）

資格審査を行った結果、「資格あり」となった者に対して、次の書類を登録住所あて特定記録郵便により発送します。

送付書類	説明
納付書・領収証書及び記入例	本市所定様式（3 枚複写）
委任状	くじにより落札者を決定する際、代理人がくじを引く場合に使用します。（詳細は 11 開札(5)を参照。）

※令和 7 年 8 月 1 日（金曜日）までに書類が届かない場合は、大阪市契約管財局管財部管財課売却グループ（連絡先：06-6484-5556）までお問い合わせください。

(3) その他

資格審査結果通知以降に入札参加資格がないことが判明した場合は、入札に参加できない旨を通知します。

9 入札保証金の納付及び入札書の作成期限

(1) 入札保証金の納付

ア 入札参加者は、あらかじめ大阪市公金収納取扱金融機関窓口で、上記 8 「入札参加資格結果通知及び入札保証金納付書発送」(2)にて送付する本市所定の納付書（所定事項を全て記入しておいてください。）により、入札保証金を納付してください。

※ATM及びインターネットバンキングによる振込みは不可です。必ず金融機関の窓口にて振込手続を行ってください。

イ 入札金額の 100 分の 10 以上（円未満切上げ）の額を納付してください。

ウ 金融機関で納付の際に受け取った領収印押印済の納付書・領収証書（本人控）は入札書作成時に必要となります。無くさないように保管してください。

※納付書の記入を誤った場合は大阪市契約管財局管財部管財課（大阪産業創造館 8 階）にて再発行しますので、事前にお問い合わせください。（連絡先：06-6484-5556）訂正印等による訂正は行わないでください。

(2) 入札書の作成

※入札書の作成は、大阪市行政オンラインシステムにより行ってください。

手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和 7 年 8 月）／入札書作成

URL：前記 8 (1) で通知したメールに示す、物件番号ごとの URL から、大阪市行政オンラインシステムにより入札書の作成を行ってください。

ア 作成期限

令和 7 年 8 月 19 日（火曜日）17 時 30 分まで

なお、**作成期限を過ぎますと、入札書の作成ができませんのでご注意ください。**

イ 入札書作成に必要な書類

提出書類	説明
領収印押印済の納付書・領収証書（本人控）	・本市所定様式 ・入札保証金納付額は、入札金額の 100 分の 10 以上（円未満切上げ）であること
上記書類をスキャンデータ（PDF 等）又は写真（jpg 等）で添付ください。	

10 入札書提出期間

※入札書の提出は、大阪市行政オンラインシステムにより行ってください。

手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和 7 年 8 月）／入札書提出

URL：前記 8 (1) で通知したメールに示す URL から、大阪市行政オンラインシステムにより入札書の提出を行ってください。

(1) 大阪市行政オンラインシステムでの入札書提出期間

令和 7 年 8 月 20 日（水曜日）9 時 00 分から令和 7 年 8 月 21 日（木曜日）17 時 30 分まで

(2) 注意事項

・前記 9 (2) にて入札書の作成を行っていた場合でも、本手続きによる入札書提出ページにて「提出する」の選択がされなかった場合は、入札書の提出がなかったものとし、入札は無効となります。

・指定の期間内に提出されず、又は到達しなかった入札は無効となります。

・入札書提出後の書換え、引換え及び撤回はできません。

11 開札

(1) 開札の日時

開札日時 令和 7 年 8 月 22 日（金曜日）

- ・開札作業：10 時 00 分～
- ・結果公表：11 時 30 分～（予定）

※開札作業は大阪市行政オンラインシステムから申請及び添付いただいたデータをダウンロードしたうえでの確認作業等をパソコンで行います。立会いしていただくことも可能ですが、結果のみお聞きになりたい方は 11 時 30 分を目途にお越しください。なお、開札結果は、準備が整い次第、ホームページにも掲載します。詳細は、(6)をご覧ください。

(2) 開札及び結果公表場所

大阪市中央区本町 1 丁目 4－5（大阪産業創造館 11 階） 大阪市契約管財局入札室

(3) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は、無効とします。

- ア 予定価格を下回る価格による入札
- イ 入札参加資格がない者のした入札
- ウ 指定の期間内までに提出されず、又は到達しなかった入札
- エ 入札保証金を指定の期日までに納付しない者又は入札保証金が所定の額に達しない者がした入札
- オ 該当する物件の入札保証金の領収印押印済の納付書・領収証書の提出がなかった者の入札
- カ 大阪市行政オンラインシステムを用いないでした入札。ただし、本市が別途指示した場合は除く
- キ 同一入札について入札者が 2 以上の入札をしたときは、その全部の入札
- ク 入札に関し不正な行為を行った者がした入札
- ケ その他入札に関する条件に違反した入札

(4) 落札者

落札者は、予定価格以上で、かつ、最高金額をもって入札した者としてします。

(5) くじによる落札者の決定

落札となるべき同価の入札をした者が 2 者以上あるときは、くじにより落札者を決定します。

開札結果公表予定時にくじの対象となる入札者が立ち会われていない場合は、入札参加申込時に記載されている電話番号に本市から連絡のうえ、開札当日の 16 時 00 分から、(2)開札及び結果公表場所において行うものとします。

入札者のうち、くじを引かない者（くじ会場に参集できない場合を含む）がある場合は、本市が指定した者（入札事務に関係のない職員）が入札者に代わってくじを引き、落札者を決定します。

なお、入札者又はその代理人（委任状が必要です。）がくじを引く場合、本人であることの確認をさせていただきます。運転免許証、健康保険証、マイナンバー（個人番号）カード、旅券、宅地建物取引士証など本人確認ができる書類（原本）をご持参ください。

(6) 入札結果・経過の公表

(2)開札及び結果公表場所においては、開札結果公表予定時刻以降、準備が整い次第、落札者があるときは、全入札者の入札金額及び入札者名（個人の場合は落札者名のみ）を、落札者がいないときはそ

の旨を、口頭にて発表します。

また、開札終了後、準備が整い次第、上記内容を記載した入札経過調書をホームページで公表するとともに、入札参加者には参加申込時に入力されたメールアドレスに、その旨お知らせのメールを送付し、大阪市契約管財局管財部事務室（大阪産業創造館 8 階）へ配架します。なお、電話での問い合わせに対しては、落札者名及び落札金額を回答します。

(7) 入札の中止

不正な入札が行われるおそれがあると認めるとき又は災害、その他やむを得ない理由があるときは、開札を中止又は開札期日を延期することがあります。

12 入札保証金の還付等

落札者以外の者が納付した入札保証金は、入札書作成時に入力された振込先へ返還します。

（還付については、開札終了後から起算し約 4 週間程度の日数を要します。）

なお、入札保証金は、その受入期間について利息をつけません。

※入札保証金を納付したものの、入札書の作成を行わなかった場合は、開札後速やかに大阪市契約管財局管財部管財課（大阪産業創造館 8 階）へ連絡してください（連絡先：06-6484-5556）。振込先確認のため、追って「入札保証金届出書」をメール等にてお送りしますので、速やかに提出してください。

連絡がない場合や、「入札保証金届出書」が提出いただけない場合は、振込先が確認できないため還付までにお時間をいただくことがあります。

13 契約説明会

(1) 契約説明会の開催

開札終了後、令和 7 年 8 月 26 日（火曜日）までに、契約説明会を大阪市契約管財局管財部管財課（大阪産業創造館 8 階）で行います。契約説明会には、落札者本人又は代理人が必ず出席してください。正当な理由がなく契約説明会に出席しない場合は、契約の締結を行わない場合があります。

なお、日時については別途契約管財局入札担当者から連絡させていただきます。

(2) 契約説明会出席時に必要な書類

	提出書類	説明
ア	＜個人＞印鑑登録証明書 1 通 ＜法人＞印鑑証明書 1 通	・ 申込日より 3 か月以内に発行されたものに限りします。 ・ 共有名義の場合は全員分を提出してください。
イ	＜個人＞住民票の写し 2 通（うち 1 通は登記申請用） ＜法人＞法人の登記事項証明書 又は登記簿謄本いずれか 1 通	・ 登記事項証明書の場合は、「現在事項全部証明書」又は「履歴事項全部証明書」に限りします。 ・ 申込日より 3 か月以内に発行されたものに限りします。 ・ 共有名義の場合は全員分を提出してください。
ウ	大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく誓約書	・ 本市所定様式（A4 サイズ両面印刷または片面印刷で 1 枚目と 2 枚目のページのつなぎ目に押印（割印）したもの。） ・ 共有名義の場合は全員分を提出してください。
いずれの提出書類も原本を提出してください。		

14 契約の締結等

(1) 売買契約の締結

売買契約の締結は、令和7年9月5日（金曜日）までに、入札参加申込時に記入された名義で行います。また、落札以降に入札参加資格がないことが判明した場合は、契約の締結を行わず、契約締結以降に入札参加資格がないことが判明した場合は、その契約を解除することがあります。

(2) 契約保証金

契約保証金は、売買代金の100分の10以上（円未満切上げ）とし、売買契約締結と同時に、入札保証金の全額を契約保証金に充当します。

また、契約保証金は、売買代金と契約保証金との差額の支払いと同時に、売買代金に充当します。

(3) 売買代金

売買契約締結後、1か月以内に本市の発行する納入通知書により残額をお支払いください。期限内に残額のお支払いがないなどの理由により、売買契約を解除したときは、既納の契約保証金は本市に帰属し返還できません。

(4) 違約金

関係機関から、落札者が前記「4 入札参加資格 (3)」に該当する旨の報告を受け、その結果契約が解除された場合においては、落札者は、売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）の違約金を本市に対して支払うものとします。

15 入札保証金の帰属

落札者が正当な理由なく、指定する期限までに契約を締結しないときは、落札の効力を失い、既納の入札保証金は、本市に帰属し返還できません。また、その者に対し入札参加資格の制限を行います。

16 所有権の移転等

(1) 所有権の移転時期

売買物件の所有権は、売買代金全額の支払いがあったときに買受人に移転します。所有権移転と同時に物件を引き渡したものとします。現地での物件の引渡しは行いません。

なお、物件は、現状有姿のまま引き渡すものとします。また、契約不適合責任は一切負いません。

(2) 登記手続

所有権移転登記手続は、本市において行います。

17 落札に至らなかった物件の売払い

落札に至らなかった場合、令和7年8月27日（水曜日）9時30分から令和7年10月31日（金曜日）17時00分まで、先着順による物件の売り払いを実施します。詳細は本市ホームページ上の「先着順による市有不動産の売払い実施要領（契約管財局実施分）」（令和7年8月27日（水曜日）掲載開始予定）をご覧ください。大阪市契約管財局管財部管財課売却グループまでお問い合わせください。

18 その他

- (1) 本市が申込みの受付に際し取得する個人情報、本市不動産の契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、大阪市個人情報の保護に関する法律の施行等に関する条例により制限されています。なお、提出された書類は返却いたしません。
- (2) 建物の建築や開発行為を行うにあたっては、建築基準法や本市条例等の適用がありますので、関係法令等をご確認ください。
- (3) 売買契約書に貼付する収入印紙及び所有権移転登記申請の際に必要な登録免許税、その他契約の締結及び履行に関する一切の費用については、買受人の負担となります。
- (4) 本実施要領に定めのない事項は、地方自治法、同施行令及び本市契約規則等の関連諸法令に定めるところによって処理します。
- (5) メールマガジンでは最新の不動産情報を配信しています。登録は次のアドレスからお願いします。
(<https://www.city.osaka.lg.jp/seisakukikakushitsu/page/0000036691.html>)

問い合わせ先・開札場所

大阪市契約管財局管財部管財課売却グループ

大阪市中区本町一丁目 4-5 大阪産業創造館 8階（問い合わせ先）
大阪産業創造館 11階（開札場所）

電話 06-6484-5556

FAX 06-6484-7990

URL <https://www.city.osaka.lg.jp/keiyakukanzai/>

大阪市行政オンラインシステム関連URL

トップページ <https://lgpos.task-asp.net/cu/271004/ea/residents/portal/home>

利用マニュアル <https://lgpos.task-asp.net/cu/271004/ea/residents/manual/index>

システム利用にあたってのよくある質問

<https://lgpos.task-asp.net/cu/271004/ea/residents/portal/faq>

◆ 大阪産業創造館へのアクセス

Osaka Metro「中央線」「堺筋線」の「堺筋本町駅」から、徒歩約5分。東警察署の道路を挟み北東の斜め向かい。

① Osaka Metro 中央線利用

- ・1号出口または2号出口から、北へ。本町通の横断歩道を北に渡り、東（右）に進むと川（本町橋）の手前にあり。

② Osaka Metro 堺筋線利用

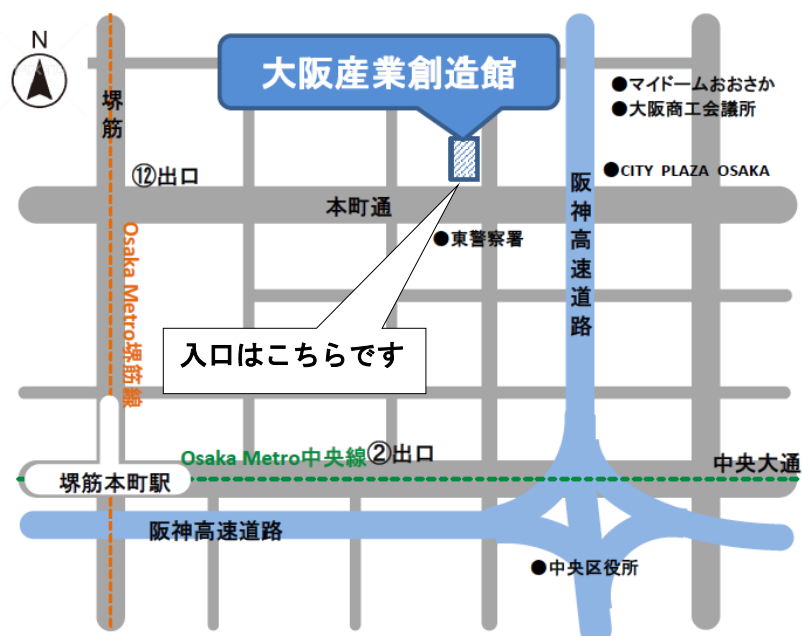
- ・12号出口から、本町通をまっすぐ東へ。信号を2つ渡り、川（本町橋）の手前にあり。

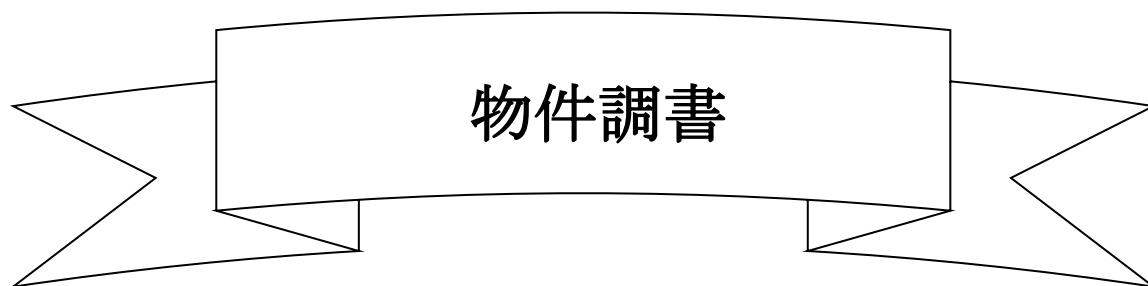
③ 阪神高速1号環状線利用

- ・阪神高速1号環状線本町出口降りてすぐ。

※ご来庁の際は、公共交通機関をご利用ください。

産業創造館の有料駐車場はありますが、駐車台数に限りがあります。





物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための配布資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地、供給処理施設の状況、防災に関する区域の状況及び諸規制についての調査・確認を行ってください。

物件の個別条件によっては建築協定・道路斜線制限等、建築基準法その他の法令上の定めにより、記載の建ぺい率・容積率等に別途制限が課される場合があります。工作物、道路構造物等の越境等についても、極力特記事項に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。契約締結後、第三者に所有権を移転する場合には、特記事項の内容を引き継いでください。

物件は、現状有姿のまま引渡しますので、必ず現地等の調査確認を行ってください。

また、契約不適合責任は一切負いません。

※ 物件に関するお問い合わせは、物件調書下欄に記載している「物件に関する問い合わせ先」へお願いします。

物 件 調 書(土地)

物件番号		①		予定価格		97, 800, 000円	
所在地		大阪市浪速区大国三丁目10番5 (大国三丁目10番街区)					
地 積		登記簿	224.10㎡		実 測	224.10㎡	
地 目		登記簿	宅地		現 況	宅地	
形 状		明細図のとおり			土地の状況	更地	
法令等に基づく制限	都市計画法等	都市計画区域	市街化区域				
		用途地域	商業地域				
		指定建ぺい率	80%		指定容積率	400%	
		高度制限	無		防火地域 (防火・準防火・無指定)	準防火地域	
	その他制限	景観計画区域(基本届出区域)、駐車場整備地区(都心部地区)					
接面道路の状況		北 側	市道	幅員約 6.00 m	舗装 有	高低差 無	
		西 側	市道	幅員約 15.74 m	舗装 有	高低差 無	
私道の負担等に関する事項		負担の有無	無		負担の内容	_____	
供給処理施設の状況			配管等の状況		照会先		
		電気	_____		関西電力㈱コールセンター 0800-777-8810		
		上水道	接面道路配管	有	大阪市水道局東部水道センター 06-6927-7611		
		下水道	接面道路配管	有	クリアウォーターOSAKA㈱津守管路管理センター 06-6567-6516		
		ガス	接面道路配管	有	大阪ガス㈱お客さまセンター 0120-094-817		
公共施設		区役所	浪速区役所	物件の 北東方 約 1.10 km			
		小学校	大国小学校	物件の 南東方 約 350 m			
		中学校	木津中学校	物件の 東 方 約 600 m			
交通機関		鉄道	JR大阪環状線・大和路線 今宮駅 の 東 方 約 100 m 徒歩約 2 分				
土地・建物の履歴			買収以前は、住宅の敷地として使用				
		昭和 49 年 11 月	買収				
		平成 29 年 10 月	駐車場として貸付開始				
		令和 7 年 4 月	駐車場としての貸付終了				
			以後、更地				
			現在に至る				

その他	土壌調査	人為的原因	履歴調査の結果、土壌汚染の原因となる履歴は確認されませんでした。
		自然的原因	本物件を含む近隣土地に、自然的原因による土壌汚染についての情報はありません。 (令和7年6月10日現在)
	地下埋設物等		専門調査機関による地下埋設物等の調査は行っていません。地下埋設物等が発見され、撤去等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。 ※特記事項5参照
	防災関係		本物件は災害想定区域(水害ハザードマップ等)に該当しています。入札参加者において次のリンク先より必ず確認していただくとともに、その他の災害に関する想定や指針等についても必ずご確認ください。 https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0-0.html

境界に関する事項	境界確定	済
	道路明示	有
	地積測量図	有
	越境物	有 ※特記事項3、4及び概要図参照

特記事項	1	本物件(工作物等含む。)は、すべて現状有姿のまま引渡します。また、契約不適合責任は一切負いません。
	2	本物件内に、アスファルト舗装、フェンス等が残存しています。撤去等が必要な場合は、落札者において行ってください。 なお、本件入札予定価格は、撤去費用相当額を考慮した価格としています。
	3	本物件東側で、隣接地(10番4)のブロック、ブロック塀、電線、雨樋、面格子、換気口、パイプ、建物、架台、室外機、竿掛け及び2階窓柵の一部が本物件に越境しています。この越境物の取扱いについては、所有者と確認書を取り交わしています、入札参加希望者には、確認書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。
	4	本物件南側のフェンスは、南側隣接地(10番39)にまたがって設置されています。当該工作物については、土地境界を境にそれぞれの所有物となります。撤去等が必要な場合は、隣接所有者と協議の上、落札者において行ってください。
	5	地下埋設物について、建物等は本市が買収する以前の所有者が解体しておりますが、当該建物基礎等が残存している可能性があります。専門調査機関による地下埋設物等の調査は行っていません。撤去等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。
	6	本物件接面道路の地先境界ブロック(道路肩石)がずれている箇所があります。据え直し等を本市が必要と認める場合は、大阪市建設局津守工営所(Tel:06-6567-6495)と協議の上、道路舗装等の影響範囲の復旧も含めて、工営所の指示どおり落札者の負担で行ってください。 なお、境界プレート等を設置する際は地先境界ブロックの上に設置せず、本件地内に設置してください。
	7	本物件の利用形態により、接道している大阪市認定道路の道路施設の形状変更、撤去及び復旧を本市が必要と認める場合、又は道路内にある本物件のための既存施設が不要となる場合は、大阪市建設局津守工営所(Tel:06-6567-6495)と協議の上、道路舗装等の影響範囲の復旧も含めて、工営所の指示どおり落札者の負担で行ってください。

物件に関する問い合わせ先	大阪市市民局総務部施設担当	06-6208-7624
--------------	---------------	--------------

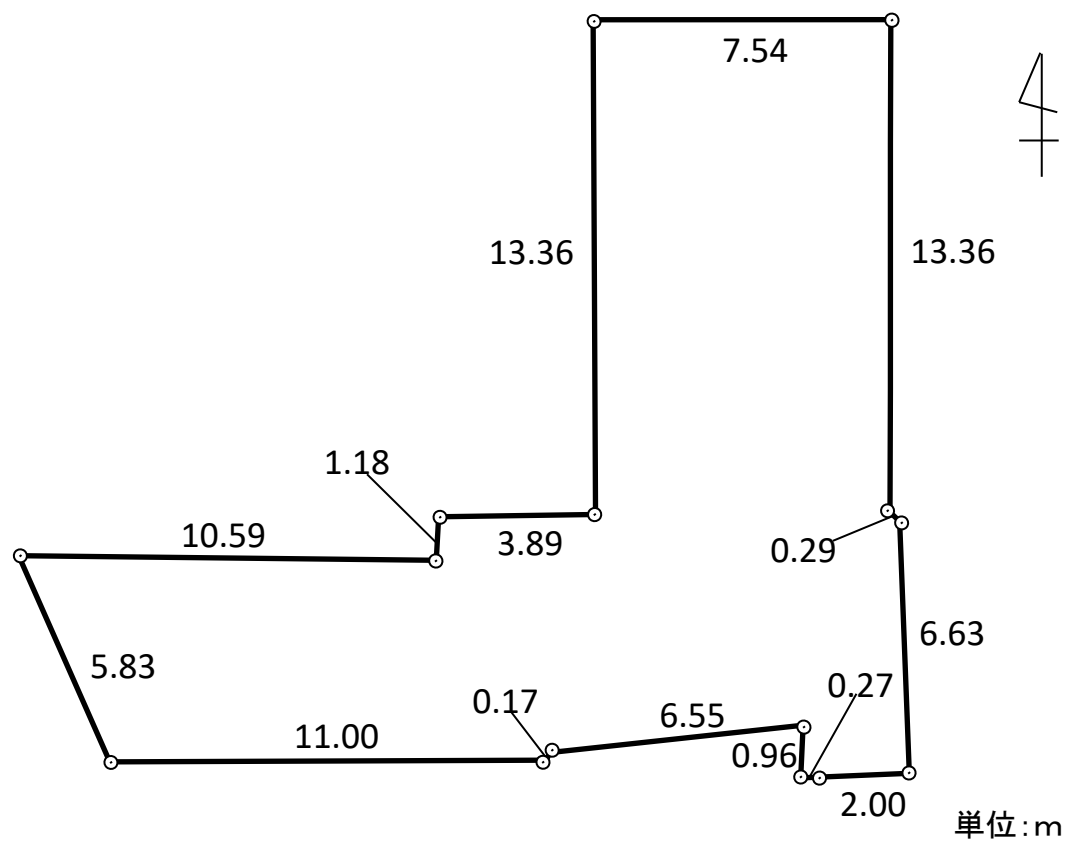
資料の配布場所	大阪市行政オンラインシステム
---------	----------------

周辺図



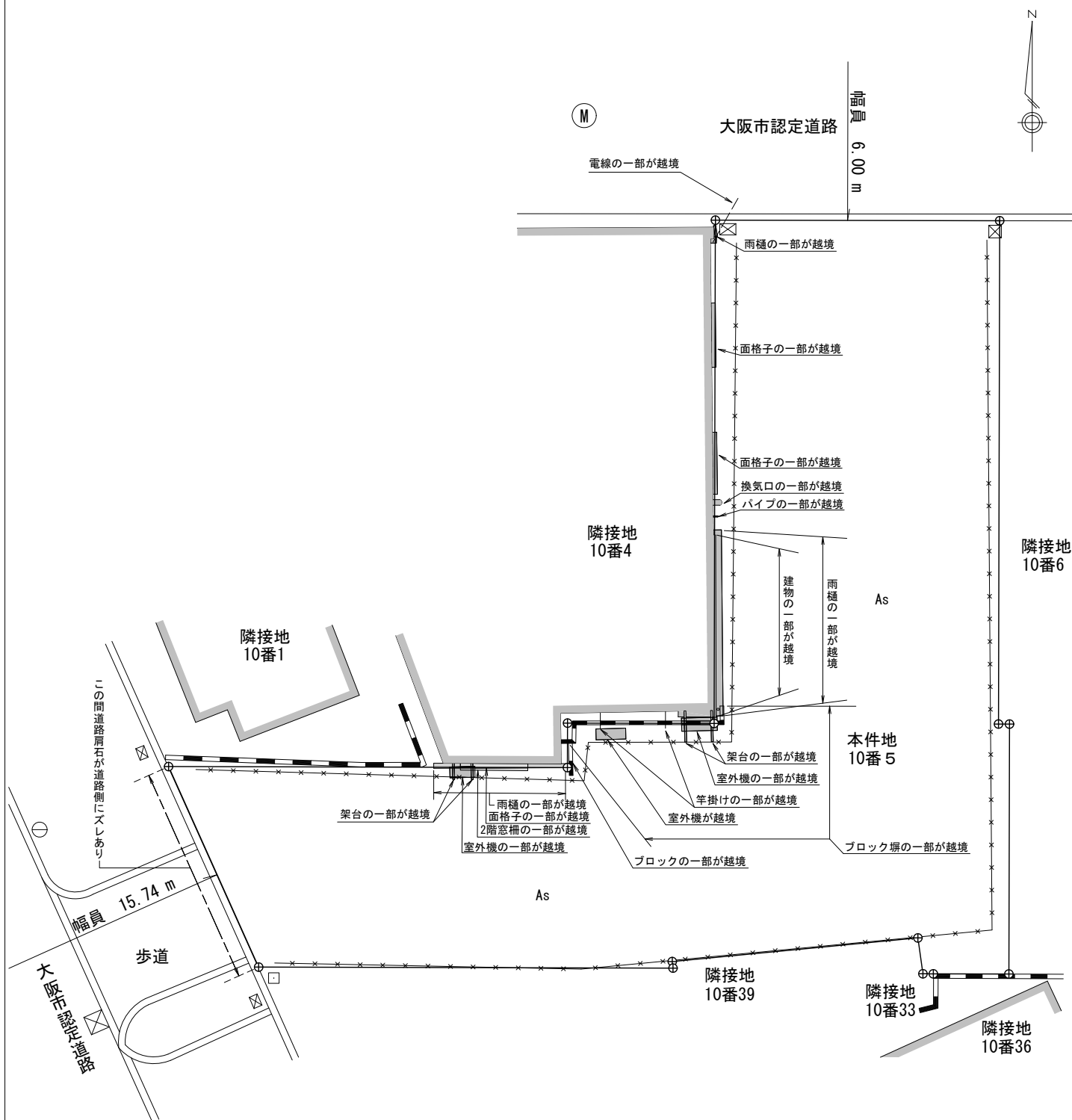
※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明細図



概要図

16



※ 現況と異なる場合があります。

凡 例	
⊕	境界点
—	ブロック塀等
⊠ ⊠	集水樹・雨水樹
⊖	電柱等
- - - -	電線・支線等
Ⓜ	マンホール類
□	止水栓等
- × - × -	ネットフェンス等
As	アスファルト舗装

※ 工物、道路構造物等の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

物 件 調 書

(建物付土地)

物件番号		②		予定価格		2, 409, 100, 000円	
所在地		大阪市浪速区浪速西三丁目3番1、3番3 (浪速区浪速西三丁目6番街区)					
地 積		登記簿	9633.98㎡		実 測	9633.98㎡	
地 目		登記簿	宅地		現 況	宅地	
形 状		明細図のとおり			土地の状況	建物あり	
建 物	構造	現 況	①鉄骨造平家建 ②鉄骨造平家建				
	床面積	現 況	①624.98㎡ (延床面積) ②220.50㎡ (延床面積)				
	種類	現 況	①武道館②倉庫				
	間取り等	※特記事項2に記載の図面参照			建築年月日	①武道館 昭和56年3月 ②倉庫 昭和61年3月	
法 令 等 に 基 づ く 制 限	都市計 画法等	都市計画区域	市街化区域				
		用途地域	第2種住居地域				
		指定建ぺい率	80%		指定容積率	300%	
		高度指定	無		防火地域 (防火・準防火・無指定)	準防火地域	
	その他 制 限	景観計画区域(基本届出区域) 屋外広告物規制地域(阪神高速道路禁止地域)					
接面道路の状況		東 側	私道	幅員約 4 m	舗装 有	高低差	無
		西 側	市道	幅員約12.97～13.12 m	舗装 有	高低差	無
		南 側	府道	幅員約19.99～20.02 m	舗装 有	高低差	一部有 ※特記事項15参照
		北 側	市道	幅員約 8 m	舗装 有	高低差	一部有 ※特記事項15参照
私道の負担等 に関する事項		負担の有無	無		負担の内容	—————	
供給処理 施設の状況			配管等の状況			照会先	
		電気	—————			関西電力(株)コールセンター 0800-777-8810	
		上水道	東側接面道路配管	有	大阪市水道局東部水道センター 06-6927-7611		
			西側接面道路配管	一部有			
			南側接面道路配管	一部有			
			北側接面道路配管	有			
		下水道	東側接面道路配管	無	クリアウォーターOSAKA(株)津守管路管理センター 06-6567-6516		
			西側接面道路配管	有			
			南側接面道路配管	有			
			北側接面道路配管	有			
		ガス	東側接面道路配管	有	大阪ガス(株)お客さまセンター 0120-094-817		
			西側接面道路配管	無			
			南側接面道路配管	有			
北側接面道路配管	有						
公共施設		区役所	浪速区役所	物件の 北東方 約 1.50 km			
		小学校	栄小学校	物件の 北東方 約 550 m			
		中学校	難波中学校	物件の 北東方 約 1.10 km			
交通機関		鉄道	JR大阪環状線芦原橋駅		の 南 方	約 550 m	徒歩約 7 分
			南海汐見橋線 木津川駅		の 東 方	約 350 m	徒歩約 5 分
		バス	大阪シティバス浪速西三丁目停留所		の 西 方	約 100 m	徒歩約 2 分

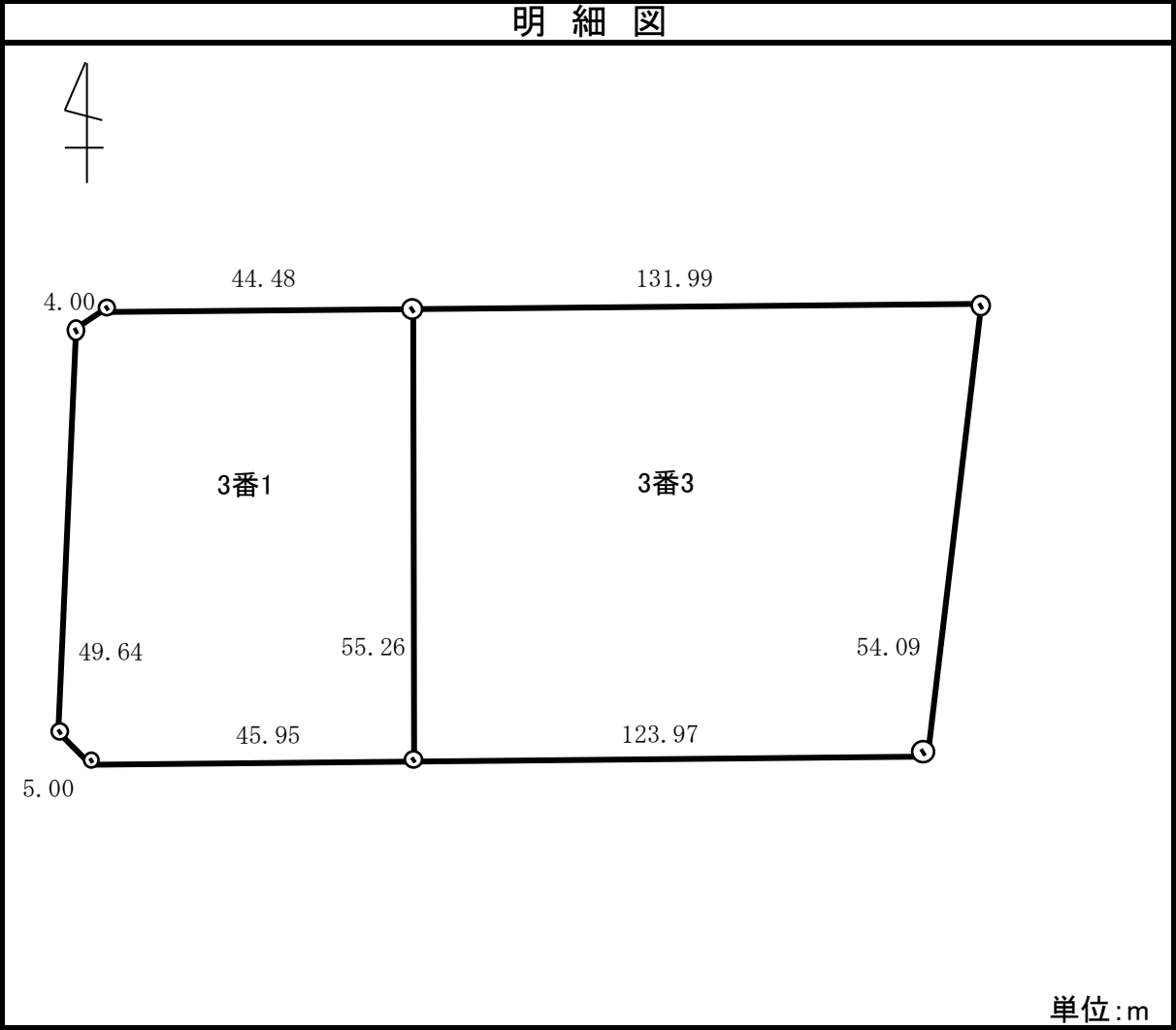
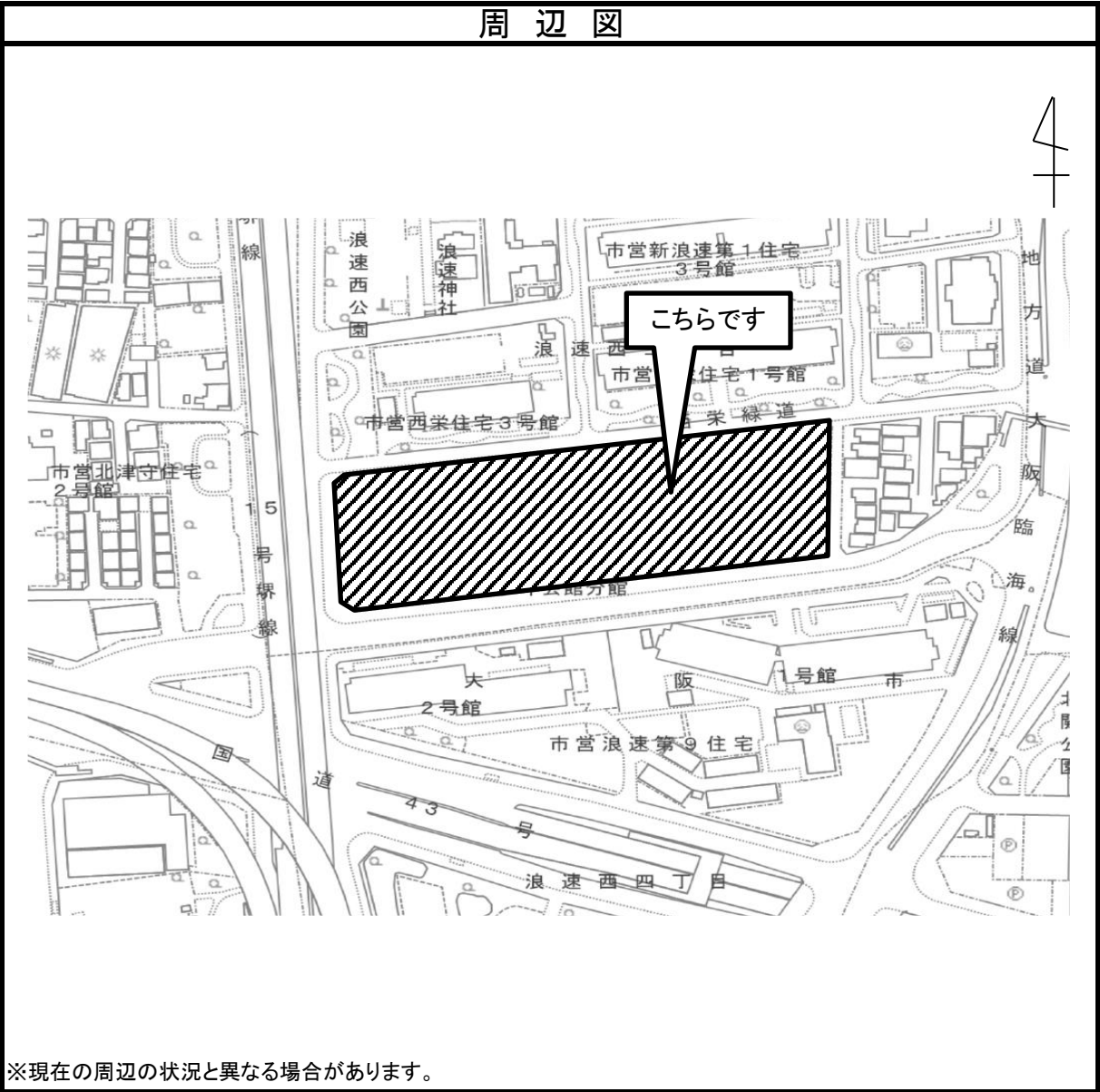
土地・建物の履歴	本物件東側(3番3)	
	昭和 3 年 頃	小学校として使用開始
	昭和 37 年 3 月	土地区画整理事業による換地処分
	昭和 39 年 8 月	一部を市民館(以後、浪速同和地区解放会館に改称)として使用開始
	昭和 50 年 1 月	小学校としての使用終了
	昭和 50 年 9 月	一部を浪速青少年会館として使用開始
	昭和 59 年 7 月	浪速同和地区解放会館として使用終了
	昭和 59 年 8 月	一部を大阪人権歴史資料館(以後、大阪人権博物館に改称)として使用開始
	平成 21 年 3 月	浪速青少年会館として使用終了
	令和 2 年	大阪人権博物館として使用終了
	令和 3 年 9 月	大阪人権博物館解体撤去
		以後、更地
		現在に至る
	本物件西側(3番1)	
	大正 3 年 5 月	買収
	～	
	昭和 52 年 9 月	
	大正 4 年 頃	西濱抽水所 新築
	昭和 3 年 頃	小学校として使用開始
	昭和 37 年 3 月	土地区画整理事業による換地処分
	昭和 46 年 頃	西濱抽水所(建屋)解体撤去
	昭和 50 年 1 月	小学校としての使用終了
	昭和 50 年 9 月	一部を浪速青少年会館として使用開始
	昭和 56 年 3 月	浪速青少年会館付設武道館 新築
	昭和 61 年 3 月	浪速青少年会館付設武道館(倉庫) 新築
	平成 21 年 3 月	浪速青少年会館として使用終了
	平成 21 年 4 月	浪速青少年会館付設武道館として使用終了
		現在に至る

その他	土 壌 調 査	人為的原因	【本物件東側(3番3)】 履歴調査の結果、従前建物にフォトスタジオとしての使用履歴があることから、土壌汚染調査を自主的に実施しました。 ※特記事項6参照 【本物件西側(3番1)】 調査の結果、土壌汚染が確認されています。 ※特記事項7、8参照
		自然的原因	本物件を含む近隣土地に、自然的原因による土壌汚染についての情報はありません。 (令和7年6月10日現在)
	アスベスト(石綿)の使用状況等		【建物①及び建物②】 調査の結果、建物の一部にアスベストが使用されていることが確認されました。 ※特記事項9参照
	耐震診断		【建物①】 新耐震基準を満たしています。(平成8年度診断) 【建物②】 耐震診断は実施しておりません。
	地下埋設物等		【本物件東側(3番3)】 従前建物の基礎、杭等が残存していますが、専門調査機関による地下埋設物等の調査は行っていません。地下埋設物等が発見され、撤去等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。 ※特記事項10参照 【本物件西側(3番1)】 敷地内東側に、旧栄小学校建物(昭和3年建築)の基礎、敷地内西側に地下0.5～7mにかけて、もと西濱抽水所の構造物が残存しているため、専門調査機関による調査を行っています。撤去等が必要な場合は、近隣土地への影響を考慮したうえで、落札者において行ってください。 ※特記事項11参照
	防災関係		本物件は災害想定区域(水害ハザードマップ等)に該当しています。入札参加者において次のリンク先より必ず確認していただくとともに、その他の災害に関する想定や指針等についても必ずご確認ください。 (https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0-0.html)

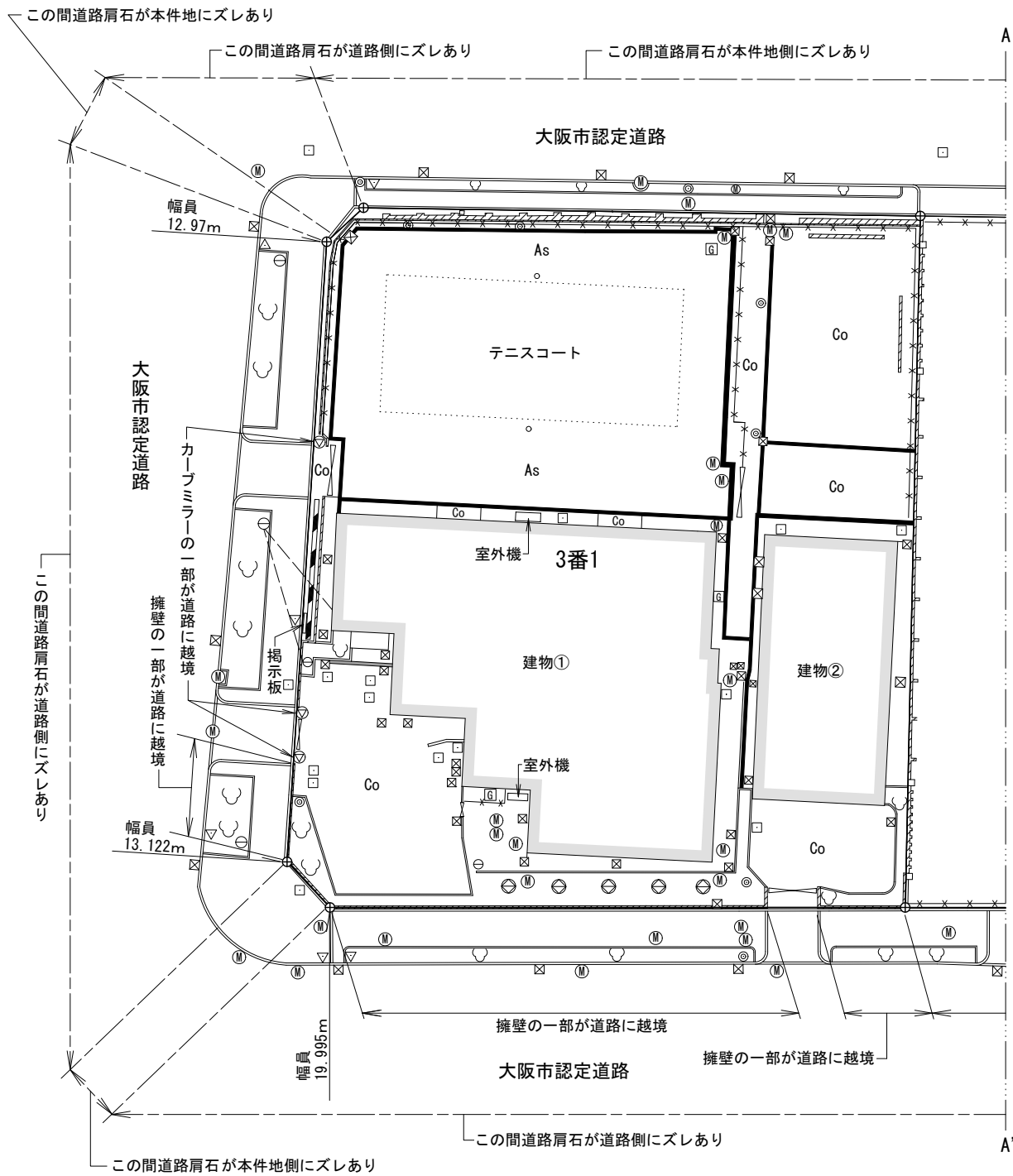
境界に関する事項	境界確定	一部未 特記事項4参照
	道路明示	有
	地積測量図	有
	越境物	有 特記事項5及び概要図参照

1	本物件(工作物等含む。)は、すべて現状有姿のまま引渡します。また、契約不適合責任は一切負いません。
2	本物件の建物①及び建物②は未登記です。延床面積は、大阪市公有財産台帳に記載されているものであり、不動産登記法その他登記に必要となる諸規則等の規定に基づく算定ではありません。入札参加希望者には、建物図面等の写しを配布しますので、必ずご確認ください。落札者が引き続き建物を使用する場合は、表示登記に必要な資料を引き継ぎますが、登記にかかる費用は、落札者の負担となります。 なお、本件入札予定価格は、建物の解体撤去費用相当額を考慮した価格としています。
3	本物件内に、ネットフェンス、防護柵、門扉、集水桝、汚水桝、その他桝、電柱、電線、消火栓、止水栓、制水弁、マンホール類、照明灯、樹木等、カーブミラー、ガス設備、擁壁、側溝、コンクリート舗装及びアスファルト舗装等が残存しています。撤去等が必要な場合は、落札者において行ってください。 なお、本件入札予定価格は、撤去費用相当額を考慮した価格としています。
4	本物件東側隣接地(3番4)との境界については、本市において境界を確認し、平成23年11月14日付で地積更正登記を完了の上、東側隣接地(3番4)を売却したため、境界確定協議書を作成していません。詳細については大阪市市民局総務部施設担当(Tel:06-6208-7624)までお問い合わせください。
5	本物件西側及び南側で本市所有の擁壁の一部が、また、南側で本市所有のネットフェンスの基礎の一部が道路に越境しています。道路を管理する大阪市建設局津守工営所(Tel:06-6567-6495)と事前に協議の上、道路舗装等の影響範囲の復旧も含めて、工営所の指示どおり落札者の負担で越境を解消してください。 なお、本件入札予定価格は、撤去費用相当額を考慮した価格としています。
6	本物件東側(3番3)について、土壌汚染状況調査を自主的に実施した結果、土壌汚染のおそれがないことを確認しています。入札参加希望者には、土壌汚染の調査報告書の写しを配布しますので必ずご確認ください。
7	本物件西側(3番1)について、土壌汚染状況調査を自主的に実施した結果、六価クロム化合物、砒素及びその化合物、鉛及びその化合物が土壌汚染対策法施行規則の定める指定基準値に不適合であることが確認されています。入札参加希望者には、土壌汚染の調査報告書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。 なお、本件入札予定価格は土壌汚染対策費用相当額を考慮した価格としています。
8	本物件西側(3番1)は、土壌汚染対策法第11条の形質変更時要届出区域の指定を受けており、土地の形質の変更を行う場合には、本市に届出を行う必要があります。その施行方法が一定の基準に適合しない場合には、届出者に施行方法に関する計画の変更を命ずることがあります。詳細は、大阪市環境局環境管理部環境管理課土壌汚染対策グループ(Tel:06-6615-7926)までお問い合わせください。
9	本物件は、専門調査機関による調査の結果、建物内及び外壁等の一部にアスベストの使用が確認されました。入札参加希望者にはアスベスト調査の結果報告書の写しを配布しますので必ずご確認ください。その他の部分についてもアスベストが使用されている可能性がありますので、解体撤去等をする際には、法令等に準拠し、落札者において適切な作業を実施してください。 なお、本件入札予定価格は、確認された部分のアスベスト撤去費用相当額を考慮した価格としています。
10	本物件東側(3番3)内に、従前建物の基礎の一部及び杭等が残存しています。撤去等が必要な場合は、落札者において行ってください。入札参加希望者には、既存杭位置図、杭伏図及び建物図面の写しを配布しますので、必ずご確認ください。 なお、本件入札予定価格は、本市が確認している従前建物基礎の一部及び杭等が残存していることを考慮した価格としています。その他の地下埋設物等が発見され、撤去等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。
11	本物件西側(3番1)内に、もと西濱抽水所建物基礎及び旧栄小学校校舎基礎を対象として平成29年度に実施した地下構造物撤去費用積算業務委託によるボーリング調査及び試験掘削調査において、基礎スラブ等の残存が確認されました。 また、もと浪速青少年会館武道館施設内のテニスコートを対象地として平成25年度に実施しました地中埋設物探査業務委託による地中レーダー探査調査において、金属管等が埋設している可能性が確認されました。 撤去等が必要な場合は、隣接道路の地盤等に影響が出ないように、落札者において行ってください。入札参加希望者には、「もと西濱抽水所地下構造物撤去費用積算業務委託報告書」及び「もと浪速青少年会館武道館地中埋設物探査業務報告書」の写しを配布しますので、必ずご確認ください。 また、本件入札予定価格は、本市及び専門調査機関による調査において基礎スラブ等が残存していることを考慮した価格としています。その他の地下埋設物等が発見され、撤去等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。
12	本物件西側(3番1)内に、もと西濱抽水所の排水設備が、西側隣接道路にまたがって埋設されている可能性があります。撤去等が必要な場合は、大阪市建設局下水道部施設管理課(Tel:06-6615-6260)と事前に協議の上、隣接道路の地盤等に影響が出ないように、落札者の負担で行ってください。入札参加希望者には、「もと西濱抽水所地下構造物撤去費用積算業務委託報告書」の写しを配布しますので、必ずご確認ください。 なお、本件入札予定価格は、本物件敷地内に存する排水設備の撤去費用相当額を考慮した価格としています。その他の地下埋設物等が発見され、撤去等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。

特記事項	13	本物件東側(3番3)は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地外ですが、事前に試掘調査を行ったところ、本格的な発掘調査を必要とする埋蔵文化財は確認されませんでした。よって、当該地において今後予定される土木工事等については、特に本格的な発掘調査の必要はありません。ただし、工事掘削に際して、遺構・遺物等が発見された場合には、ただちに工事を中止し、大阪市教育局委員会事務局総務部文化財保護課(Tel:06-6208-9166)と協議してください。
	14	本物件西側(3番1)は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地「浪速西遺跡」内に存し、過去に本市において本掘調査を実施しました。本掘調査の結果、遺跡の永久保存の必要はなく、工事には支障がありません。ただし、土木工事実施の際は同法第93条による届出が必要です。詳細は、大阪市教育局委員会事務局総務部文化財保護課(Tel:06-6208-9166)までお問い合わせください。
	15	本物件は、3番1及び3番3の境界付近に設置されているコンクリート擁壁を境に、約80cmの高低差があります。造成等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。
	16	本物件接面道路の地先境界ブロック(道路肩石)がずれている箇所があります。据え直し等を本市が必要と認める場合は、大阪市建設局津守工営所(Tel:06-6567-6495)と協議の上、道路舗装等の影響範囲の復旧も含めて、工営所の指示どおり落札者の負担で行ってください。 なお、境界プレート等を設置する際は地先境界ブロックの上に設置せず、本件地内に設置してください。
	17	本物件の利用形態により、接道している大阪市認定道路の道路施設の形状変更、撤去及び復旧を本市が必要と認める場合、又は道路内にある本物件のための既存施設が不要となる場合は、大阪市建設局津守工営所(Tel:06-6567-6495)と協議の上、道路舗装等の影響範囲の復旧も含めて、工営所の指示どおり落札者の負担で行ってください。
	18	本物件において、都市計画法第4条に規定する開発行為を行うときは、建築物の用途、規模等に応じて、接道条件その他により開発行為の制限を受ける場合や、道路拡幅など同法及びその他関係規定で定める公共施設の整備が必要な場合があります。詳細は、大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課(Tel:06-6208-9285)までお問い合わせください。
	19	浪速区では、本物件が位置する地域において「浪速区西南地域まちづくりビジョン」を策定し、めざすまちの姿として「子育て層が住みたい、住み継ぎたくなるまち」等を掲げてまちづくりを推進しており、 未利用地を活用したまちの活性化に期待しています 。この「浪速区西南地域まちづくりビジョン」の取組みについては下記ホームページをご確認ください。 (https://www.city.osaka.lg.jp/naniwa/page/0000477498.html)
	20	本物件の売却にあたって、浪速区浪速連合振興町会から本市に対し要望書が提出されています。詳細は、大阪市民局総務部施設担当(Tel:06-6208-7624)または、大阪市教育局委員会事務局生涯学習部生涯学習担当(Tel:06-6539-3346)までお問い合わせください。入札参加希望者には要望書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。
物件に関する問い合わせ先		大阪市民局総務部施設担当 06-6208-7624
		大阪市教育局委員会事務局生涯学習部生涯学習担当 06-6539-3346
資料の配布場所		大阪市契約管財局管財部管財課売却グループ 06-6484-5556



概要図

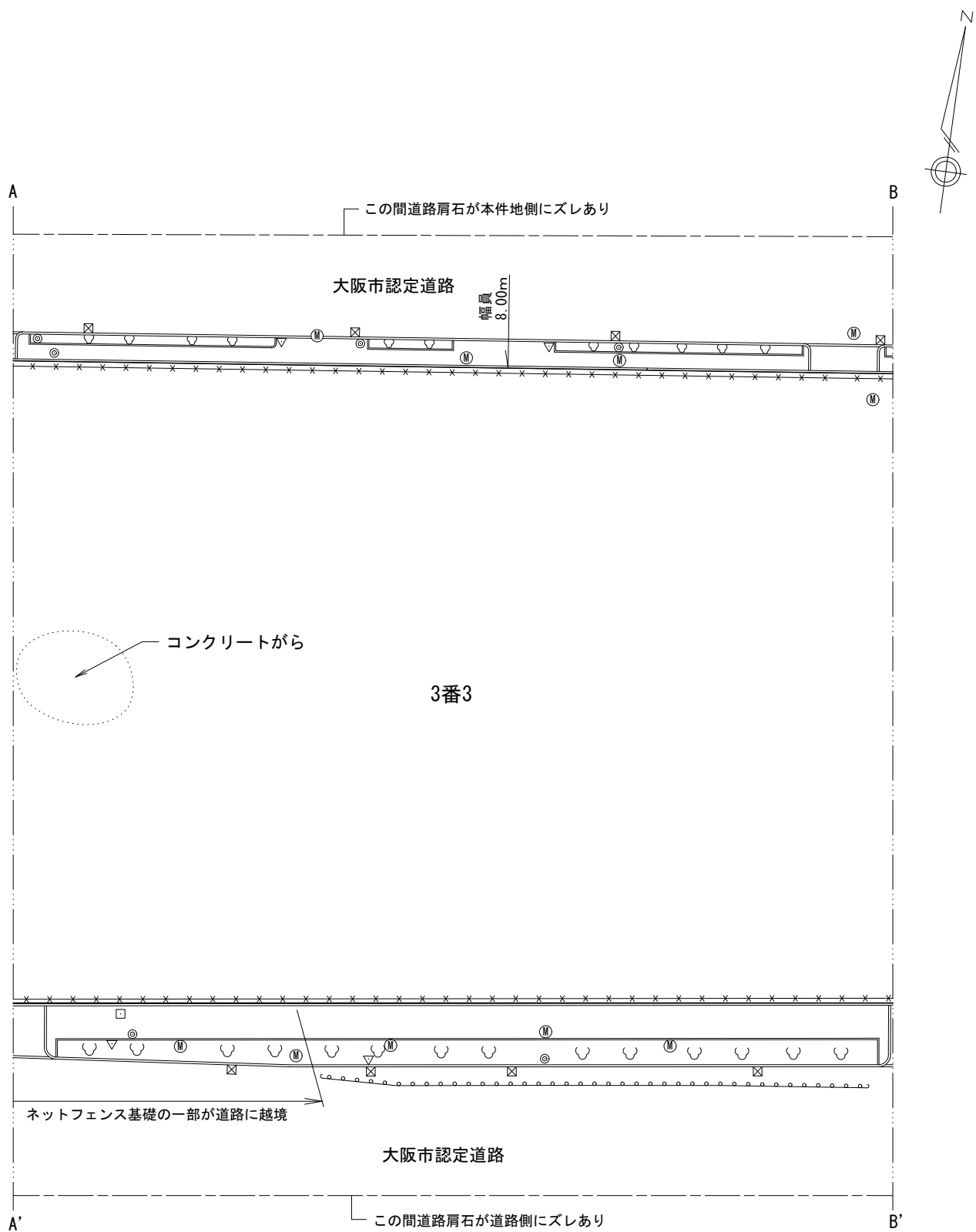


凡 例			
⊕	境界点	Ⓜ	マンホール類
××××××	ネットフェンス等	◎	照明灯
—○—○—○—	防護柵	⊖	樹木等
⌵	門扉	Ⓡ	カーブミラー
⊠	集水樹・汚水樹・その他樹	Ⓜ	ガス設備
⊖	電柱等	▨	擁壁等
— — — — —	電線・電話線・支線等	▬	側溝等
▽	標識(交通、その他)・信号	▬	ガードフェンス等
□	消火栓・止水栓・制水弁等	Co	コンクリート舗装等
⊙	切り株等	As	アスファルト舗装等

※現況と異なる場合があります。

※工作物、道路構造物等の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

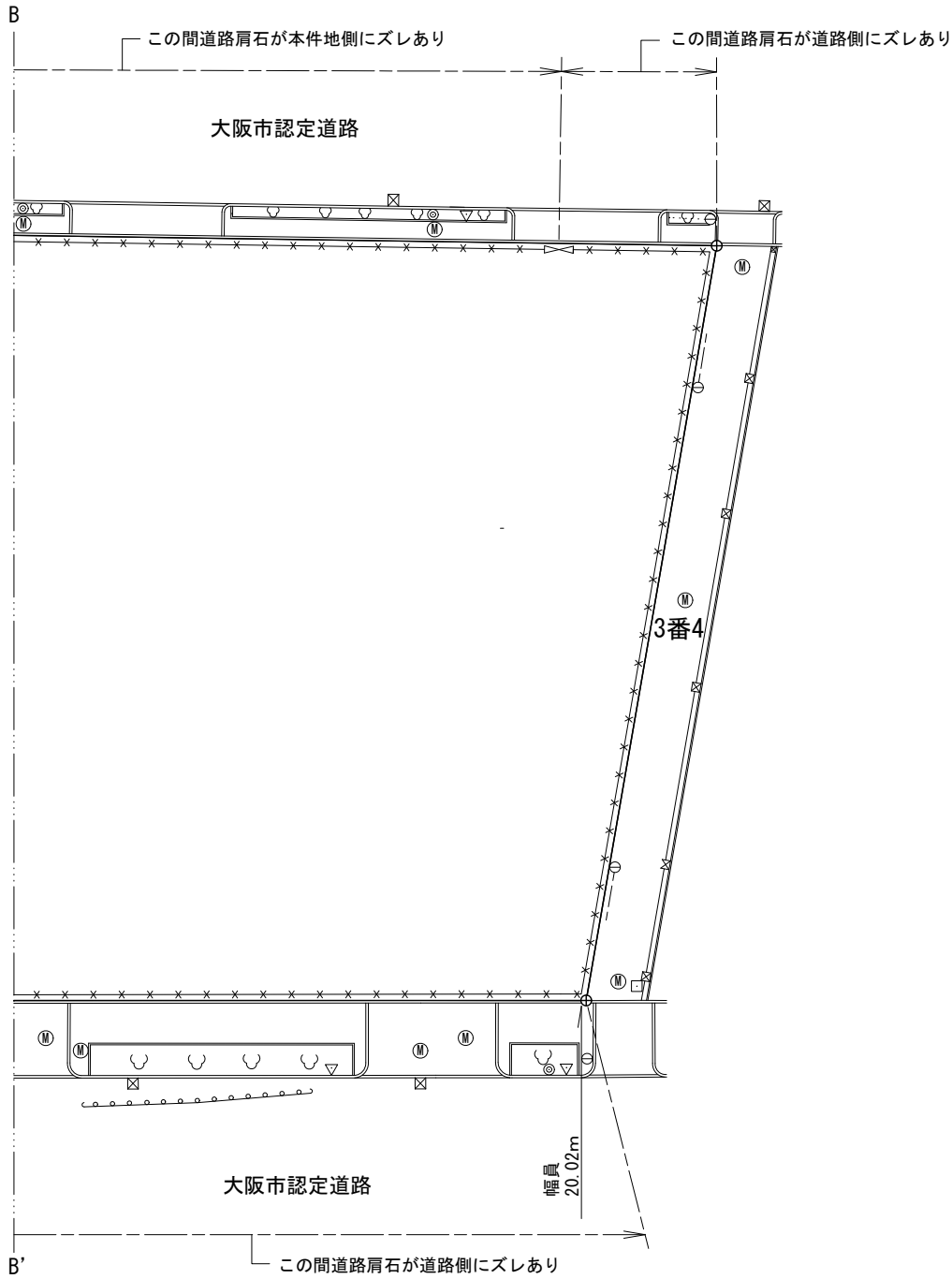
概 要 図



凡 例			
⊕	境界点	Ⓜ	マンホール類
××××××	ネットフェンス等	◎	照明灯
—○—○—○—	防護柵	∪	樹木等
⌢	門扉	△	カーブミラー
⊠	集水樹・汚水樹・その他樹	Ⓜ	ガス設備
⊖	電柱等	▨	擁壁等
— — — — —	電線・電話線・支線等	▬	側溝等
▽	標識(交通、その他)・信号	▬	ガードフェンス等
□	消火栓・止水栓・制水弁等	Co	コンクリート舗装等
⊙	切り株等	As	アスファルト舗装等

※現況と異なる場合があります。

※工作物、道路構造物等の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。



凡 例			
⊕	境界点	Ⓜ	マンホール類
—×××××—	ネットフェンス等	⊙	照明灯
—○—○—	防護柵	⌢	樹木等
⌢	門扉	△	カーブミラー
⊠	集水樹・汚水樹・その他樹	Ⓜ	ガス設備
⊖	電柱等	▨	擁壁等
— — — — —	電線・電話線・支線等	▬	側溝等
▽	標識(交通、その他)・信号	▬	ガードフェンス等
□	消火栓・止水栓・制水弁等	Co	コンクリート舗装等
⊗	切り株等	As	アスファルト舗装等

※現況と異なる場合があります。

※工作物、道路構造物等の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

土 地 売 買 契 約 書（案）

【標準様式】

※各条項の内容は、物件によって変更されることがあります。

収	入
印	紙
	円

土地売買契約書（即納Ⅱ）（案）

大阪市（以下「甲」という。）と（落札者）（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地の売買契約を締結する。

（売買土地）

第1条 甲は、末尾記載の土地（以下「本件土地」という。）を、現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、本件土地の所在及び地積を確認して甲から買い受ける。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金（落札金額）円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約締結と同時に契約保証金として、
金 [売買代金の1割以上の金額(入札保証金を充当)] 円を甲に支払わなければならない。

2 前項の契約保証金は、入札保証金より充当するものとする。

3 第1項に定める契約保証金は、損害賠償の予定とは解釈しない。

4 甲は、乙が次条第1項に定める義務を履行したときは、乙の請求により第1項に定める契約保証金を乙に還付する。ただし、甲は、第1項に定める契約保証金を売買代金残額に充当することができる。

5 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

（代金の支払）

第4条 乙は、令和〇〇年〇〇月〇〇日までに、甲の発行する納入通知書により売買代金全額を甲に支払わなければならない。

2 甲は、乙が前項に定める義務を履行しないときは、前条第1項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

（所有権の移転及び引渡し）

第5条 本件土地の所有権は、乙が売買代金の支払を完了した時、乙に移転

する。

- 2 前項の定めにより、所有権が乙に移転した時に、本件土地の引渡しがあったものとする。

(所有権移転登記)

第6条 所有権移転登記に関する手続は、甲が行う。

- 2 乙は、登録免許税を負担しなければならない。
- 3 乙は、本契約締結と同時に、甲の指示する所有権移転登記に必要な書類を、甲に提出しなければならない。

(契約不適合責任)

第7条 甲は、民法第562条第1項本文、第563条第2項及び第565条の定めにかかわらず、本件土地の種類、品質（地中障害物、土壤汚染等を含む）、数量（末尾記載の地積等の記載を含む）その他が本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負わない。ただし、乙が消費者契約法（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、第5条第2項に定める引渡しの日から2年間は、この限りでない。

(使用禁止)

第8条 乙は、売買代金の支払を完了するまでは、本件土地を使用することができない。

(禁止用途)

第9条 乙は、本契約締結の日から5年を経過する日までの期間（以下「指定期間」という。）、本件土地を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）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。

- 2 乙は、本件土地について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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。
- 3 乙は、本件土地を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。

(実地調査等)

第10条 甲は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、又は乙に対し所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

(契約解除)

第11条 甲は、乙が本契約に違反したときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、前項に定めるもののほか、大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例10号。以下「暴力団排除条例」という。）第8条第1項第6号に基づき、乙が暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、この契約を直ちに解除する。

(転売制限等)

第12条 乙は、本件土地の所有権を前条第2項に該当する者に移転し、又は権利を設定してはならない。

2 乙は、第三者に所有権を移転し、又は権利（抵当権を除く。）を設定する場合には、前項、第9条、第10条、第13条及び第14条の義務を書面により承継させ、当該第三者に対して当該義務を履行させなければならない。

(違約金)

第13条 乙は、第9条及び前条に定める義務に違反したときは、それぞれ第2条に定める売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）、また第10条に定める義務に違反したときは第2条に定める売買代金の100分の10に相当する金額（円未満切捨て）を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

2 第11条第2項の定めにより契約が解除された場合においては、乙は、第2条に定める売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

3 前2項が重複した場合、違約金は第2条に定める売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）とする。

4 前3項に定める違約金は、損害賠償の予定とは解釈しない。

(買戻特約及び特約の登記)

第14条 甲は、乙又は第12条第2項に定める第三者が第9条の定め違反し

た場合には、本件土地の買戻しをすることができるものとする。

- 2 前項に定める買戻しをできる期間は、第9条第1項に定める指定期間とする。
- 3 乙は、前項の定めに基づく買戻特約の登記をする場合には、これに同意するものとし、当該登記に必要な承諾書を甲に提出しなければならない。
- 4 甲は、乙が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第1条に規定する建物を建設し、不動産登記法（平成16年法律第123号）第44条第1項第9号に規定する敷地権たる旨の登記をする場合、又は分譲等に伴い分筆の必要が生じた場合には、本契約に定める義務が履行されている限りにおいて、前項の登記を抹消することに同意する。
- 5 買戻権の抹消登記に要する費用は、当該抹消登記時点における本件土地の所有者の負担とする。

（買戻権の行使）

第15条 甲が、前条に定める買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。

- （1）買戻代金は、本件土地の売買に伴い乙が支払った売買代金より、第13条に定める違約金を差し引いた額とする。ただし、当該代金には利息を付さないものとする。
- （2）乙が本契約締結のために支出した費用及び本件土地に投じた必要費、有益費等の費用並びに本件土地にかかる公租公課は、これを甲に請求しない。
- （3）甲に損害があるときは、甲は乙に対しその賠償を請求することができる。
- （4）乙に損害があっても、乙は甲に対しその賠償を請求することができない。

（損害賠償）

第16条 第11条の定めにより本契約を解除した場合において、甲に損害があるときは、甲は乙に対しその賠償を請求することができる。なお、乙に損害があっても、乙は甲に対しその賠償を請求することができない。

（原状回復義務）

第17条 乙は、甲が第15条の定めにより買戻権を行使したとき又は第11条の

定めにより本契約を解除したときは、甲の指示する期日までに、乙の負担において本件土地を原状に回復し、本件土地受領後に生じた果実と合わせて、甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、この限りではない。

2 乙が前項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は原状回復にかかる費用を乙に請求することができる。

3 乙は、第1項の定めにより本件土地を甲に返還するときは、甲の指示する期日までに、甲の指示する本件土地の所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(返還金)

第18条 甲が、第11条の定めにより本契約を解除した場合、甲と乙は、互いに有する金銭債権を対当額について相殺し、差額がある場合はその差額について返還し、又は請求する。甲が乙に対して相殺の意思表示を行う場合、甲は、相殺の順序を指定することができる。

2 甲は、前項の定めにより乙に対する返還金があるときは、これに利息を付さない。

(費用等の請求権の放棄)

第19条 乙は、甲が第11条の定めにより本契約を解除した場合において、乙が本契約締結のために支出した費用及び本件土地に投じた必要費、有益費等の費用並びに本件土地に係る公租公課は、これを甲に請求しない。

(越境の処理)

第20条 乙は、本件土地に係る越境物の処理について、甲に対して関与を求めず、いかなる請求も行うことができない。

(費用負担)

第21条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第22条 この契約書に定めのない事項については、地方自治法（昭和22年法律第67号）、同施行令（昭和22年政令第16号）及び大阪市契約規則（昭和39年大阪市規則第18号）等を含めた不動産取引に関連する諸法令に従うものとし、その他は甲乙協議して定めるものとする。

（裁判管轄）

第23条 本契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 大 阪 市
契約担当者 大阪市契約管財局長 （局長名）

乙 住 所

氏 名 （ 落札者 ） 印

（売買土地の表示）

所 在	地 番	地 目	地 積

暴力団等の排除に関する特記仕様書

- (1) 乙は、大阪市暴力団排除条例（平成 23 年大阪市条例第 10 号。以下「条例」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）に該当すると認められる者を保証人としてはならない。また、解体撤去工事、土壌汚染の浄化等の工事等の履行を義務付けているものについては、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者に、その工事等の履行の全部又は一部について請負等（一次以降の下請負、資材購入契約等を含む。以下同じ）をさせ、若しくは受託（一次以降の再受託を含む。以下同じ）をさせてはならない。

乙は、保証人又は工事等の請負等若しくは受託をさせた者（以下「請負人等」という。）が、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる場合は、速やかに保証人の変更をし、又は契約を解除しなければならない。

- (2) 乙は、この契約の履行に当たり、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から条例第 9 条に規定する不当介入（以下「不当介入」という。）を受けたときは、速やかに、この契約に係る本市担当職員（以下「担当職員」という。）へ報告するとともに、警察への届出を行わなければならない。

また乙は、請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から不当介入を受けたときは、当該請負人等に対し、速やかに担当職員に報告するとともに警察への届出を行うよう、指導しなければならない。

- (3) 乙及び請負人等が、正当な理由なく本市に対し前号に規定する報告をしなかったと認めるときは、条例第 12 条に基づく公表及び大阪市競争入札参加停止措置要綱による停止措置を行うことがある。
- (4) 乙は、(2)に定める報告及び届出により、本市が行う調査並びに警察が行う捜査に協力しなければならない。
- (5) 甲及び乙は、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者からの不当介入により(1)で定める工事等の適正な履行が阻害されるおそれがあるときは、双方協議の上、工事等の履行日程の調整、履行期間の延長、履行内容の変更その他の必要と認められる措置を講じることとする。