

不動産売払一般競争入札

実施要領

令和8年5月

貝塚市

目 次

一般競争入札実施要領	P 1 ～ 6
物件調書	P 7 ～ 8
土地売買契約書（案）	P 9 ～ 11
様式集	P 12 ～ 14

一般競争入札実施要領

貝塚市が実施する不動産売払一般競争入札（以下「入札」という。）に参加される方は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、貝塚市契約規則（平成 19 年貝塚市規則第 9 号）、その他関係法令及び別紙土地売買契約書に規定する各契約条項並びにこの入札実施要領を熟知のうえ、入札に参加してください。

1 入札物件

売払物件 旧東幼稚園用地

物件	所在地番	地目	用途地域	面積	最低売払価格
土地	貝塚市久保 436 番 7	学校 用地	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%	1,592 m ²	73,200,000 円
	貝塚市小瀬 302 番 2			242 m ²	
				計 1,834 m ²	

※ 旧東幼稚園用地は、貝塚市久保 436 番 7 と貝塚市小瀬 302 番 2 の土地を一体で売却します。
詳細は、物件調書を参照してください。

2 特約事項

(1) 用途制限

本物件を次に掲げる用途に使用してはならない。

- ア 貝塚市景観条例(令和 6 年条例第 25 号)、貝塚市景観計画に従わない、また著しくばい煙、騒音、振動等を発生する工場その他事業の用途
- イ 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、同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業又は同条第 13 項に規定する接客業務受託営業の用途
- ウ 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の事務所等の用途
- エ 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 4 条第 2 項に規定する団体（その団体の役職員又は構成員が当該団体の活動として無差別大量殺人行為を行ったものに限る。）に係る用途

(2) 所有権移転に係る承継義務等

- ア 第三者に対して本物件の売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をするときは、前号に定める特約を書面によって承継させなければならない、当該第三者に対して当該義務に違反する使用をさせてはならない。
- イ 第三者に対して本物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は貸借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定するときは、当該第三者に対して前号に定める義務に違反する使用をさせてはならない。
- ウ ア及びイにおける当該第三者の前号に定める義務の違反に対する責務は、買受人が負わなければならない。

3 その他の特記事項

- (1) 本物件はすべて現状有姿での売払とします。なお、物件調書はあくまで参考資料ですので、事前に現地の状況、土地の利用規制等諸規制について調査確認を行うこと。
- (2) 本物件は、土壌汚染調査、地盤調査及び地下埋設物調査は行っていません。
- (3) 土地利用するまでの間について、近隣住民等への迷惑とならないよう、本物件の適正管理を行うこと。
- (4) 本物件等において工事等を行うにあたり、近隣住民に対し、丁寧な対応を心がけ、事業の事前説明、工事着工前の工事説明を必ず行うこと。また、工事等に伴う騒音、振動、埃等及び建物の建設に起因する電波障害、風害、日影等の周辺への影響については、買受人の責任において対応すること。
- (5) 建物の建築や開発行為を行うにあたっては、関係法令及び条例等を遵守し、必要に応じて市関係部署と協議すること。
- (6) 引渡し後、地下埋設物、土壌汚染、地耐力の不足等の瑕疵が発見された場合は、買受人の責任において適切に処理を行うこと。貝塚市は契約不適合責任を負いません。

4 入札参加資格

次の各号のいずれかに該当する者は、入札に参加することができません。

- (1) 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者
- (2) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3第1項の規定に該当する者
- (3) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「令」という。）第167条の4の規定に該当する者
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続き開始の決定がされていない者
- (5) 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続き開始の決定がされていない者
- (6) 市税等を滞納している者
- (7) 貝塚市暴力団排除条例（平成24年貝塚市条例第23号）第2条に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者に該当する者
- (8) 市長が承認する事業計画を有していない者

5 入札参加申出

- (1) 受付期間 令和8年5月13日（水）から令和8年5月22日（金）まで
（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）
午前9時から午後5時まで
- (2) 受付場所 貝塚市総合政策部行財政管理課公共施設マネジメント室
（貝塚市役所本庁舎2階）
- (3) 申出方法

入札参加希望者は、入札参加資格審査申請書その他必要書類を提出のうえ、資格についての審査を受け、入札参加有資格者（以下「入札者」という。）であることを証する入札参加資格証（以下「資格者証」という。）の交付を受けてください。

(4) 資格者証

- ア 資格者証の交付を受けなければ入札に参加することはできません。
- イ 資格者証の再発行は行いません。
- ウ 発行者の承諾なくして訂正又は改ざん等をした資格者証は、無効とします。

(5) 提出書類 (提出部数：各1通)

【法人の場合】

- ア 入札参加資格審査申請書(様式1) 申請者の印鑑は実印(法務局又は市町村長が証明する代表者の印鑑)を押印すること。
- イ 登記事項証明書
- ウ 印鑑証明書 法務局が発行するもの。
- エ 国税の納税証明書 本店にかかる法人税、消費税及び地方消費税
(証明書の種類 その3の3)
- オ 貝塚市税の未納がない証明 申請日から前々月末納期分までの市税についての証明
- カ 事業計画書(土地利用に係る事業計画書(任意様式))

【個人の場合】

- ア 入札参加資格審査申請書(様式1) 申請者の印鑑は実印(市町村長が証明する印鑑)を押印すること。
- イ 住民票の写し
- ウ 身分証明書 市町村長(本籍地)が発行するもの。
- エ 印鑑登録証明書 市町村長が発行するもの。
- オ 国税の納税証明書 申告所得税及び復興特別所得税・消費税及び地方消費税
(証明書の種類 その3の2)
- カ 貝塚市税の未納がない証明 申請日から前々月末納期分までの市税についての証明
- キ 事業計画書(土地利用に係る事業計画書(任意様式))

6 現場説明

現場説明は行いません。実施要領を熟読し、入札に参加してください。

※物件については、必要に応じて、各自申請者で現場確認をお願いいたします。

7 質疑・回答

(1) 質疑書の提出

本入札事項に関して疑義がある場合は、「質疑書(様式2)」に必要事項を記載し、次のとおり、本市総合政策部行財政管理課公共施設マネジメント室まで電子メールにて提出してください。

ア 受付期間 令和8年5月29日(金)から令和8年6月4日(木)まで

イ 提出先 貝塚市総合政策部行財政管理課公共施設マネジメント室

電話番号 072-433-7213

電子メール shisetsu@city.kaizuka.lg.jp

※件名欄は「貝塚市不動産売払一般競争入札に係る質問」とすること。

ウ 質疑書を提出した場合、受領確認のため、その旨を上記まで電話で連絡すること。

(2) 質疑への回答

質疑への回答は、質疑事項をすべて取りまとめ、令和8年6月19日（金）にホームページにて公表します。

8 入札

(1) 日時 令和8年7月1日（水）午後2時

(2) 場所 貝塚市役所第二別館2階入札室

(3) 留意事項

ア 入札にあたっては、担当市職員の指示に従い、所定の入札書によって、入札しなければならない。

イ 入札者は、資格者証を持参して入札に参加するものとします。

ウ 入札会場に入室できる者は、資格者証を持参した者1名とします。

エ 入札者が入札に参加できない場合は、入札者は、入札代理人（以下「代理人」という。）を選任し、代理人に資格者証を持参させるものとします。ただし、選任された代理人は、2者以上の入札者からの受任はできないものとします。

オ エの場合において、入札者から選任された代理人は、入札会場にて入札開始前に市長が指定した職員に、委任状（様式3）を提出しなければならない。

(4) 入札に参加できない者

次に該当する者は、入札に参加することができません。

ア 資格者証を持参していない者

イ 入札の開始時刻に遅れた者

(5) 無効の入札

次のいずれかに該当する入札は、無効とします。

ア 所定の入札書でないものをもってした入札

イ 入札書に、入札金額、入札者の記名及び押印のない入札

ウ 委任状の提出のない代理人がした入札

エ 入札者から選任された代理人がした入札で、入札書の入札者記名欄に、代理人の記名及び代理人の押印のない入札

オ 入札金額、入札者の氏名その他必要事項が識別し難い入札又は誤字、脱字等により、意思表示が不明瞭である入札

カ 入札金額の訂正をしてある入札

キ 明らかに連合と認められる入札

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

9 開札

開札は、入札締切り後直ちに行うものとし、入札者は、その開札に立合わなければならない。

10 落札者の決定

入札回数は1回とし、落札者の決定は、次の方法により行います。

(1) 貝塚市が定めた最低売払価格以上の最高金額の入札者を落札者とします。

(2) 同額の最高入札者が2人以上あるときは、くじの方法により落札者を決定します。

11 落札物件

買受人は、入札関係書に記載した、本物件の所在、面積その他について実地に符合しないことがあっても、落札の無効を主張し、又は代金の減額等を請求できないものとします。

12 契約の締結

(1) 買受人は、落札決定後7日以内に土地売買契約を締結しなければならない。

(2) 契約金額は、落札金額に基づき、市長が指定する金額とします。

(3) 契約締結時に必要なもの

ア 登録印鑑（実印）

イ 売買契約書に貼付する収入印紙

13 契約保証金

(1) 買受人は、契約締結時までには契約金額の100分の10に相当する額以上の契約保証金を納付しなければならない。

(2) 契約保証金は、契約金額を完納するまで、貝塚市において保管する。なお、契約保証金に利息は付さないものとします。

(3) 契約保証金は、契約金額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。

(4) 買受人が、売買代金を支払期日までに納入しないなどの理由により、売買契約を解除した場合には、契約保証金は貝塚市に帰属するものとし、返還できません。

14 売買代金の納付

売買代金は、契約締結後30日以内に納付しなければならない。

15 契約費用及び公租公課等

(1) 売買契約書に貼付する収入印紙の費用は、買受人の負担となります。

(2) 所有権の移転登記に必要な登録免許税等は、買受人の負担となります。

(3) 所有権移転後の公租公課は、買受人の負担となります。

(4) その他契約に要する費用は、買受人の負担となります。

16 所有権の移転及び土地の引渡し

所有権は、売買代金完納の確認後に移転します。なお、所有権移転登記の手続きは貝塚市で行いますが、登録免許税等諸費用は買受人の負担とします。

17 その他

(1) 入札参加希望者は、本要領に記載された事項について確認するとともに、入札方法等について市長より指示事項があった場合は、これを遵守してください。

(2) 開発行為にあたっては、関係法令及び関係地方公共団体の条例等について、あらかじめ関係機関で確認してください。

(3) 添付の図面は、あくまで参考であり、現況をすべて正確にあらわしたものではないため、現

地の状況は、必ず入札参加者自身で確認してください。

- (4) 各種供給処理施設（ガス、上下水道、電気等）の利用にあたっては、各供給管理者と十分に協議してください。なお、利用にあたって必要な工事等は、買受人の負担において行ってください。

物 件 調 書

財 産 の 名 称		旧東幼稚園用地					
所 在 地		貝塚市久保436番7(1,592㎡)、小瀬302番2(242㎡)					
地 積 (実 測)		1,834㎡	地目	学校用地	現状	更地	
幅員及び接道状況		<ul style="list-style-type: none"> ・間口約35m、奥行約50mのやや不整形な画地 ・西側では幅員約4.2mの標準街路の市道、北側では現況通路敷に面する画地。 ・隣接地は地目が公衆用道路(久保436番1)及び用悪水路(久保436番6,小瀬302番3)の土地がある。 					
土	法令等に基づく制限	都市計画区域	市街化区域				
		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	<ul style="list-style-type: none"> ・貝塚市開発行為等の手続等に関する条例 ・宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく宅地造成工事等規制区域 ・貝塚市景観条例 ・貝塚市浸水対策条例 ・貝塚市立地適正化計画 ・貝塚市都市計画マスタープラン 				
私道の負担等に関する事項		負担の有無	無	負担の内容			
地	供給処理施設の現況	供給施設	引込状況	事業所名		連絡先	施設整備状況
		電 気	無				
		公営水道	無	貝塚市水道管理課		072-433-7151	
		公共下水道	無	貝塚市下水道推進課		072-433-7181	
		都市ガス	無				
		特記事項					
最寄りの公共機関等		市 役 所	貝塚市役所	警 察	貝塚警察署		
		中 学 校	第二中学校	消 防 署	貝塚市消防本部		
		小 学 校	東小学校				
交 通 ア ク セ ス		JR 阪和線「東貝塚」駅から約480m(道路距離)					
売 払 条 件		<ul style="list-style-type: none"> ・売払は、現状有姿とする。 ・貝塚市景観条例(令和6年条例第25号)、貝塚市景観計画に従い住環境や景観など周辺住民への影響を配慮することとし、著しくばい煙、騒音、振動等を発生する工場その他事業の用に供しないこと。 ・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、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業又は同条第13項に規定する接客業務受託営業の用に供しないこと。 ・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の事務所等の用に供しないこと。 ・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4条第2項に規定する団体(その団体の役職員又は構成員が当該団体の 					

	<p>活動として無差別大量殺人行為を行ったものに限る。)に係る用に供しないこと。</p> <ul style="list-style-type: none">・市長が承認する事業計画を有していること。
--	--

土地売買契約書(案)

売渡人 貝塚市(以下「甲」という。)と、買受人 [REDACTED] (以下「乙」という。)は、後記表示物件(以下「本物件」という。)について、次のとおり契約を締結する。

(信義誠実の原則)

第1条 甲、乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(売買物件)

第2条 甲は、本物件を現状有姿のまま乙に売渡し、乙は、本物件の所在及び地積等を確認して買受けるものとする。甲は、乙が甲に提出した事業計画書に記載する事業計画(以下「事業計画」という。)に基づく物件として乙に売り渡すものとする。

(売買代金)

第3条 売買代金は、金 [REDACTED] 円とする。

2 乙は、この契約締結と同時に保証金として金 [REDACTED] 円を甲に納入するものとする。

3 保証金は、売買代金納入に際して、その一部を充当することができる、ただし、保証金は、利息をつけない。

(売買代金の納入)

第4条 乙は、契約締結日から30日以内に、前条に規定する売買代金の全額を甲に納入しなければならない。

(延滞損害金)

第5条 乙が前条に規定する売買代金の納付を延滞したときは、乙は、納入金に係る延滞金の徴収に関する条例(昭和39年貝塚市条例第9号)の規定に基づき、甲に延滞金を納入しなければならない。

(所有権移転)

第6条 本物件の所有権は、乙が売買代金及び延滞金を完納したとき、甲より乙に移転するものとする。

2 前項の規定により所有権が乙に移転したときは、乙は、甲に対し所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により速やかに所有権の移転登記を嘱託するものとする。

(契約不適合責任)

第7条 乙は、民法第562条第1項本文、第563条第2項及び第565条の規定にかかわらず、本件土地の種類、品質(地中埋設物、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ことを理由として売買代金の減額、追完、解除又は損害賠償請求をすることができない。

(用途制限)

第8条 乙は、売買物件を次の用途に供してはならない。

(1) 貝塚市景観条例(令和6年条例第25号)、貝塚市景観計画に従わない、また著しくばい煙、騒音、振動等を発生する工場その他事業の用途

(2) 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、

同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業又は同条 13 項に規定する接客業務受託営業の用途

(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 項に規定する暴力団の事務所等の用途

(4) 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 4 条第 2 項に規定する団体のうち、その団体の役職員又は構成員が当該団体の活動として無差別大量殺人行為を行ったものに係る用途

(5) 市長が承認した事業計画に基づかない使用用途

(用途制限の承継義務等)

第 9 条 乙は、第三者に対して売買物件の売買、贈与、交換、出資等による所有権移転をするときは、前条に定める義務を書面によって承継させなければならない。当該第三者に対して前条に定める義務に違反する使用をさせてはならない。

2 乙は、第三者に対して売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は貸借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定するときは、当該第三者に対して前条に定める義務に違反する使用をさせてはならない。

3 前 2 項における当該第三者の前条に定める義務の違反に対する責務は、乙が負わなければならない。

(契約登記費用)

第 10 条 この契約に関する費用は、甲乙両者の自己負担とし、所有権移転登記に要する費用はすべて乙の負担とする。

(譲渡禁止)

第 11 条 乙は、本物件の所有権移転前にこの契約から生じる一切の権利義務を第三者に譲渡することができない。

(契約解除)

第 12 条 甲は、乙がこの契約に定める各条項に違反したときは、この契約を解除することができる。

(損害賠償)

第 13 条 前条の規定によりこの契約を解除した場合において、甲に損害がある場合は、乙は、甲の損害額を賠償しなければならない。又、乙より甲に納入された契約保証金に相当する額及び延滞金並びにこの契約に係る経費等は、乙に返還しないものとする。

(その他)

第 14 条 この契約に伴う甲の指示事項については、乙は、遵守しなければならない。

2 乙は、本物件を第三者に所有権移転した場合であっても、乙の責任において甲の指示事項を本物件の所有権を取得した第三者に対し遵守させなければならない。

(疑義事項の協議)

第 15 条 この契約に定めない事項又は、疑義が生じた事項については、甲、乙両者が協議して処理するものとする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲、乙両者記名押印のうえ各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

売 渡 人 甲 貝塚市畠中一丁目17番1号
貝塚市
貝塚市長 牛尾 治朗

買 受 人 乙

売 買 土 地 の 表 示

所 在	地 番	地 目	面 積
貝塚市久保	4 3 6 番 7	学校用地	1,592 m ²
貝塚市小瀬	3 0 2 番 2	学校用地	242 m ²

(様式 1)

令和 年 月 日

貝塚市長 様

住 所
(所在地)

氏 名
(名称及び代表者)

実印

入札参加資格審査申請書

市有財産の下記物件が、一般競争入札に付されることについて、不動産売払一般競争入札実施要領及び契約条件をすべて了知のうえ、入札に参加いたしたく必要書類添付のうえ資格審査を申請します。

物件表示

土地 (学校用地)	貝塚市久保 436 番 7	1,592 m ²
	貝塚市小瀬 302 番 2	242 m ²

※貝塚市久保 436 番 7 と貝塚市小瀬 302 番 2 の土地を一体で売却します。

添付書類

<法人の場合>

- ・登記事項証明書
- ・印鑑証明書
- ・国税の納税証明書 (その 3 の 3)
- ・貝塚市税の未納がない証明 (令和 8 年 3 月納期分まで)
- ・事業計画書 (土地利用に係る事業計画書 (任意様式))

<個人の場合>

- ・住民票の写し
- ・身分証明書
- ・印鑑登録証明書
- ・国税の納税証明書 (その 3 の 2)
- ・貝塚市税の未納がない証明 (令和 8 年 3 月納期分まで)
- ・事業計画書 (土地利用に係る事業計画書 (任意様式))

(様式2)

質 疑 書

令和 年 月 日

貝塚市長 様

住 所

氏 名

(法人名・代表者名)

電 話 ()

ファックス ()

メールアドレス ()

市有財産（旧東幼稚園用地）売払にかかる一般競争入札に対し、下記のとおり質疑をおこないます。

No.	質疑事項

注) 欄が不足する場合は、適宜書式を変更して記入してください。

(様式3)

委 任 状

令和 年 月 日

貝塚市長 様

委任者 住 所 _____
氏 名 _____ (印)
電話番号 _____

私は、令和8年7月1日に執行する次の市有財産の一般競争入札に関する一切の権限を、下記代理人に委任します。

記

物件の所在地番 貝塚市久保436番7外1筆
物件の面積合計 1,834㎡

代理人 氏 名 _____

代理人 使用印	
------------	--

- ※ 委任者は、印鑑登録印を押印してください。
- ※ 代理人は入札において必ず「代理人使用印」を使用してください。