

郵便応募型一般競争入札方式  
建物解体条件付 市有土地売却  
(高砂公民館跡)  
募集要項



【高砂特産品「松右衛門帆」】

お申込み前にはこの募集要項と併せて本件様式集及び資料集をお読みください。

令和8年7月

高砂市財務部契約管財課

## 目 次

- ・ 売却物件位置図・・・P 1
  
- ・ 物件調書・・・P 2
  
- ・ 建物解体条件付市有土地売却の流れ・・・P 6
  
- ・ 入札説明書・・・P 9
  - 1. 売却条件
  - 2. 申込手続
  - 3. 募集要項等に関する質問の受付
  - 4. 入札保証金の納付及び返還
  - 5. 入札方法
  - 6. 落札者の決定
  - 7. 契約の締結
  - 8. 売買代金の納付
  - 9. 建物等の解体
  - 10. 負担金の給付
  - 11. 土地の引渡し
  - 12. その他
  
- ・ 市有土地売買契約書（案）・・・P 21
  
- ・ 市有土地譲与契約書（案）・・・P 30
  
- ・ （参考）入札の考え方・・・P 39

# 売却物件位置図



縮尺 1/2,500

十輪寺

善立寺

売却物件



売却物件	
土地	
	865.42 m <sup>2</sup>
建物	
	947.71 m <sup>2</sup>

(特記事項)

## 物件調書

(R8.7時点)

※ 物件調書は、売却物件の概要を把握するための参考資料です。必ず入札参加者ご自身において本物件に係る利用制限及び諸規制等について調査確認を行ってください。

土地	所在地	高砂市高砂町字横町1099番1				
	地積(公簿)	212.59㎡	地目	宅地		
	所在地	高砂市高砂町字北本町1100番2				
	地積(公簿)	627.47㎡	地目	宅地		
	所在地	高砂市高砂町字北本町1100番6				
	地積(公簿)	25.36㎡	地目	宅地		
建物 (未登記) 主たる建物	種類	公民館跡	構造	鉄筋コンクリート造3階建		
	延床面積	915.51㎡	建築時期	昭和53年3月		
	耐震基準	旧耐震	耐震改修	未	アスベスト含有	有
建物 (未登記) 増築	種類	公民館跡	構造	ELV部分		
	延床面積	6.90㎡	建築時期	平成12年3月		
	耐震基準	—	耐震改修	未	アスベスト含有	—
建物 (未登記) 改修	種類	公民館跡	構造	サービスコーナー部分		
	改修面積	うち69.36㎡	建築時期	昭和60年9月		
	耐震基準	—	耐震改修	未	アスベスト含有	有
建物 (未登記) 附属建物	種類	自転車置場跡	構造	鉄骨造平家建		
	延床面積	25.30㎡	建築時期	昭和53年3月		
	耐震基準	—	耐震改修	—	アスベスト含有	有
道路幅員及び道路の接面状況		物件南側に市道高砂29号線(幅員約8.5m)に接道している。				
法令等に 基づく制限	都市計画区域	都市計画区域内(市街化区域)				
	用途地域	商業地域(建ぺい率:80% 容積率:400%)				
	高度地区	—				
	防火規制	準防火地域				
	その他の留意事項	歴史的景観形成地区(兵庫県条例)				

	供給施設	状 況	事 業 所 名
供給施設状況	電 気	可	関西電力 等
	上水道	可	高砂市上下水道部
	下水道	可	高砂市上下水道部
	都市ガス	可	大阪ガス 等
	交通機関	山陽電鉄本線 高砂駅 約800m（道路距離）	
近隣状況及び 参考事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>売却物件の地表上にある建物を解体する条件付きの土地売却です。買主は、建物（付属する設備等も含む。）、建物基礎及び地中杭など、建物に係る一切を解体撤去してください。なお、地中杭等の撤去を確認するため、地中杭等の撤去から埋戻しまでの間に、買主と本市担当者とで日程調整の上、現地確認をすることとします。</u></li> <li>・ 売却物件の地表上にある建物は、昭和53年に高砂公民館として建築されたものです。建物図面等については、「郵便応募型一般競争入札 建物解体条件付市有土地売却（高砂公民館跡） 資料集」（以下「資料集」という。）を参照してください。</li> <li>・ 売却物件の地表上にある建物等の延床面積については、本市に登録のある建物等の面積です。現地に本市に登録のない工作物等が存在している、又は物件調書記載の延床面積について、実際の延床面積と相違している場合があります。</li> <li>・ 買主が売却物件において工事（売却物件の地表上にある建物等の解体撤去工事も含む。）を施工する場合は、騒音や粉じんの飛散の防止など、近隣住民に十分に配慮した施工方法により対応してください。</li> <li>・ 本物件の建物外壁等の仕上塗材等に使用している吹付材にアスベスト含有が認められることを令和5年度に実施した調査により確認しています。（調査結果については資料集を参照。）建物等の解体撤去工事に当たっては、<u>買主の費用負担において、関係法令を遵守し、適切にアスベスト除去、処理等の処置をしてください。</u></li> <li>・ 買主が売却物件において工事（建物の解体工事も含む。）を施工する場合は、騒音や粉じんの飛散の防止など、近隣住民等に十分に配慮した施工方法により対応してください。</li> <li>・ <u>売却物件の建物付属設備として使用していた、電動ファン分電盤内のコンデンサについてメーカー確認をした結果、低濃度のPCB含有が確認されました。該当箇所は令和7年度中に撤去を完了しておりますが、もし、買主による建物の解体撤去工事において、解体・廃棄する際の産業廃棄物にPCB含有が認められた場合は、その取扱いについて本市と協議してください。</u></li> </ul>		

近隣状況及び  
参考事項

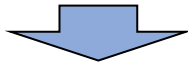
- ・売却物件に隣接する市有地（1099番6）は防災行政無線用地です。解体工事等の実施に当たっては、本市総務部危機管理室（079-443-9008）と協議してください。・売却物件周辺は、文化財保護法の埋蔵文化財包蔵地（高砂町遺跡）に該当します。解体工事等の実施前に、本市教育部生涯学習課（079-448-8255）と協議してください。
- ・本物件敷地の南東側よりφ40mmの給水管が引き込まれています。詳細については、本市上下水道部技術管理室管きょ課（079-443-9044）において確認してください。
- ・本物件敷地の南側よりφ200mmの下水管が引き込まれています。詳細については、本市上下水道部技術管理室管きょ課（079-443-9044）において確認してください。
- ・本物件敷地の南側よりφ300mmのガス管が引き込まれています。利用する場合は、ガス会社とガス供給手続きのうえで利用してください。電力の利用についても、電力会社と電力供給手続きのうえで利用してください。
- ・売却物件の引渡し以降における公租公課その他一切の賦課金は、買主の負担とします。
- ・現地境界の復元は行っておりません。境界を復元する場合は、買主の負担において実施してください。
- ・売却物件の契約締結等に要する費用(印紙税等)は買主の負担とします。
- ・売却物件の所有権移転登記等については、買主において登記申請手続きを行ってください。なお、登記に要する費用（登記申請委託費用、登録免許税等）は、買主の負担とします。
- ・売却物件の地表上にある建物の引渡しには、建物及び建物内並びに敷地内に存在するすべての構造物（自転車置場等）、動産等の残存物を含み、現状有姿のまま引渡します。越境物がある場合についても現状有姿のままでの引渡しとなります。越境物等への対応については、買主において行ってください。
- ・売却物件の地下埋設物、地盤及び地質調査等はありません。売却物件内部及び敷地内（地中を含む。）にゴミ、ガラ、基礎杭、碎石、切株、雑木及び雑草等が存在する場合があります。
- ・売却物件落札後、本物件に地積の過不足その他契約の内容に適合しないこと（土地の地耐力、不当沈下、地中埋設物、土壌汚染等）があっても、本市は責任を負いません。
- ・買主は、売却物件を落札したことで土地利用にあたり、国及び各自治体等による許認可等が確約、優先されるものではありません。

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">近隣状況及び 参考事項</p>	<p>・入札に当たっては、関係公簿書類等を閲覧するほか、関係法令等（都市計画法、建築基準法等）の規制に関して、事前に本市及び関係機関に確認し、現地確認するなど、十分に現状調査を行った上で入札してください。</p>
<p>問合せ先</p>	<p>高砂市財務部契約管財課財産管理担当  電話：079-443-9012（直通）  電子メール：tact2130@city.takasago.lg.jp</p>

## 建物解体条件付市有土地売却の流れ

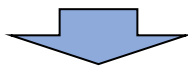
### 入札参加申し込みの受付期間

- ・令和8年7月1日（水）から令和8年7月17日（金）午後5時まで（必着）  
（日曜日及び土曜日を除きます。）
- ※ 持参による受付は、受付期間内の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとします。



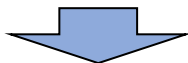
### 入札書類等の送付

- ・提出書類を審査後、入札参加決定又は失格の通知を随時発送します。
- ・入札参加が決定した方については、併せて下記書類を送付します。  
① 入札書 ② 入札保証金納入通知書 ③ 入札保証金振込先依頼書 ④ 辞退届



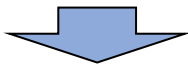
### 売却物件の現地確認

- ・令和8年7月1日（水）から令和8年7月22日（水）  
（日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日を除きます。）  
午前9時から午前11時30分まで及び午後1時30分から午後4時30分まで
- ※ 入札参加が決定した方ごとに、売却物件の現地確認（30分程度）を実施します。



### 質問の受付期間

- ・令和8年7月1日（水）から令和8年7月22日（水）午後5時まで（必着）  
（日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日を除きます。）
- 方法 質問書（様式第4号）に記載し、持参、郵送又は電子メールにより提出してください。
- ※ 口頭、電話での質問には応じません。
- ※ 持参による提出は、受付期間内の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとします。
- ※ 郵送及び電子メールによる提出は、受付期間最終日の午後5時必着とします。
- ・令和8年7月24日（金）までに、随時、本市ホームページにおいて回答し、この募集要項の補完とします。



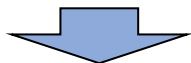
### 入札保証金（2,500,000円）の納付

- ・入札参加者は、入札保証金として金2,500,000円を令和8年7月30日（木）までに納付してください。なお、入札の結果、落札者の入札保証金は、契約保証金の一部に充当します。
- ※ 落札とならなかったときには、入札保証金は還付します。なお、返還する入札保証金には利息は付しません。



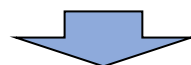
入札受付期間（郵便入札のみ） ※ 窓口への持参不可

- ・ 令和8年7月27日（月）から令和8年7月30日（木）午後5時まで（必着）
- ※ この入札は、郵便応募型一般競争入札であり、郵送による入札のみ有効とします。



開札

- ・ 開札日 令和8年7月31日（金）10時30分
- ・ 開札会場 高砂市役所 南庁舎3階 入札室兼会議室
- ※ 天災地変等のやむを得ない事由が生じたときは、入札の執行を延期又は中止することがあります。



《落札金額がプラス（1円以上）の場合》

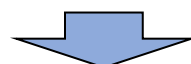
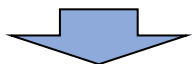
《落札金額がマイナス（0円以下）の場合》

契約保証金（5,000,000円）の納付  
売買契約の締結

契約保証金（5,000,000円）の納付  
市有土地譲与仮契約の締結

・ 落札者は、開札の日から令和8年8月10日（月）までに契約保証金として金5,000,000円を納付し、市有土地売買契約書により本市と契約を締結してください。なお、落札者の入札保証金は契約保証金の一部に充当します。

・ 落札者は、開札の日から令和8年8月10日（月）までに契約保証金として金5,000,000円を納付し、市有土地譲与契約書により本市と仮契約を締結してください。なお、落札者の入札保証金は契約保証金の一部に充当します。  
・ この市有土地譲与仮契約については、本市市議会議決後に本契約となります。

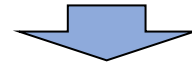
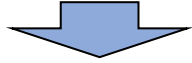


売買代金の納付、土地の引渡し

建物の解体、負担金の給付等

・ 売買代金を契約締結日から30日以内に、市の発行する納付書により一括で納付してください。  
・ 売却物件の所有権は、売買代金の完納と同時に落札者に移転するものとし、この土地については、所有権移転登記と同時に買戻特約を設定します。なお、土地の所有権移転及び買戻特約の設定に要する費用は、落札者の負担とします。

・ 落札者は、本契約締結日（本市市議会議決日）から原則1年以内に、落札者の責任において建物の解体撤去（建物の基礎杭等及び建物内の動産や工作物も含む。）を行ってください。なお、解体撤去に要する費用は、落札者の負担とします。  
・ 本市が建物の解体撤去を確認した後、落札者は、契約保証金の返還請求と併せて、落札金額に-1を乗じ、プラスに変換した金額を、建物解体工事費負担金として本市に請求してください。  
※ 落札金額が0円の場合は、契約保証金の返還のみとなります。



建物の解体、契約保証金の返還	土地の引渡し
<p>・落札者は、契約締結日から原則1年以内に、落札者の責任において建物の解体撤去（<u>建物の基礎杭等及び建物内の動産や工作物も含む。</u>）を行ってください。なお、解体撤去に要する費用は、落札者の負担とします。</p> <p>・本市が建物の解体撤去を確認した後、落札者は、契約保証金の返還請求をしてください。</p>	<p>・土地の所有権は、市が建物解体工事費負担金の給付及び契約保証金の返還を完了したと同時（負担金の給付がない場合は、契約保証金の返還が完了したとき。）に落札者に移転するものとします。なお、売却物件の所有権の移転に要する費用は、落札者の負担とします。</p>

# 入札説明書

## 1. 売却条件

### 1 入札の内容

- (1) 本入札は、「予定価格をマイナスに設定した建物解体条件付き郵便応募型一般競争入札」です。
- (2) 本入札は、予定価格以上で最高価格をもって入札した者を落札者とします。
- (3) 本入札は、落札金額が1円以上（以下「プラス」という。）の場合と、0円以下（以下「マイナス」という。）の場合とで契約内容等が異なります。

#### 落札金額がプラス（ $\geq 1$ 円）の場合

- ・ 契約内容は、「建物解体条件付き市有土地売買契約」とします。
- ・ 落札者は、売買契約締結までに、本市に契約保証金として金5,000,000円を納付してください。なお、入札保証金は契約保証金の一部に充当します。
- ・ 落札者は、契約締結日から30日以内に売買代金を納付してください。
- ・ 土地の所有権移転等の時点は、落札者が売買代金を完納した時点とします。
- ・ 契約保証金の返還手続きは、本市が建物の解体撤去を確認した後となります。

#### 落札金額がマイナス（ $\leq 0$ 円）の場合

- ・ 契約内容は、「建物解体条件付き市有土地譲与契約」とします。
- ・ 落札者は、仮契約締結までに、本市に契約保証金として金5,000,000円を納付してください。なお、入札保証金は契約保証金の一部に充当します。
- ・ 本契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号に基づく議会の議決を要するため、落札後に仮契約を締結し、議会の議決を得たときに本契約へ移行します。ただし、議会の議決を得られないときは、仮契約は無効となります。
- ・ 本市が建物の解体撤去を確認した後、落札金額に「-1」を乗じた額を建物解体工事費負担金として落札者へ給付します。落札金額が0円の場合は負担金の給付はありません。
- ・ 契約保証金の返還は、本市が建物の解体撤去を確認した後となります。
- ・ 土地の所有権移転の時期は、本市が落札者へ建物解体工事費負担金の給付及び契約保証金の返還（負担金の給付がない場合は、契約保証金の返還）を完了した時点とします。

○落札金額がプラスであったときとマイナスであったときの契約内容等の整理

落札金額	プラス（≧ 1 円）	マイナス（≦ 0 円）
契約様式	市有土地売買契約	市有土地譲与契約
仮契約	不要	要
議会の議決	不要	要
本契約締結日	市有土地売買契約締結日	本市市議会議決日
売買代金の納付	契約締結日から 30 日以内	なし
入札保証金 (2,500,000 円)	契約保証金の一部に充当	契約保証金の一部に充当
契約保証金 (5,000,000 円)	契約締結までに納付 本市が建物解体撤去を確認した後に返還	仮契約締結までに納付 負担金の給付と併せて返還
負担金の給付	なし	本市が建物解体撤去を確認した後に給付 (落札金額が 0 円の場合はなし)
所有権移転の時期	売買代金完納のとき	負担金給付及び契約保証金返還が完了したとき (落札金額が 0 円の場合は、契約保証金返還が完了したとき)
建物等の解体着手可能時期	契約締結日以降	本契約締結日（本市市議会議決日）以降
建物解体期限	契約締結日から原則 1 年以内	本契約締結日（本市市議会議決日）から原則 1 年以内
違約金規定	10,000,000 円	10,000,000 円
買戻特約	あり	なし

2 郵便応募型一般競争入札に付する物件（以下「売却物件」という。）

売却する市有土地	土地の表示			地目	地積(登記)
	高砂市高砂町字横町1099番1			宅地	212.59㎡
	高砂市高砂町字北本町1100番2			宅地	627.47㎡
	高砂市高砂町字北本町1100番6			宅地	25.36㎡
解体撤去が条件となる建物等	家屋番号	種類	構造	建築時期	延床面積
	未登記	公民館跡	鉄筋コンクリート造3階建	昭和57年3月	915.51㎡
	未登記	公民館跡	E L V増築部分	平成12年3月	6.90㎡
	未登記	公民館跡	サービスコーナー改修部分	昭和60年9月	うち69.36㎡
	未登記	自転車置場跡	鉄骨造平家建	昭和53年3月	25.30㎡

- (1) 売却物件の詳細については、本要項の物件調書（P2～P5）をご覧ください。
- (2) 売却物件は、建物解体条件付きの土地売却であり、売却物件の地表上に無価値の建物等が定着しています。落札者は、土地利用計画に関わらず、売却物件引き渡し後に建物等の解体撤去を行ってください。

3 予定価格

△（マイナス）8,100,000円

※ 予定価格は、建物解体撤去費相当額（アスベスト除去費用、建物基礎及び地中杭撤去費用等を含む。）を考慮した価格です。

4 建物等の解体撤去について

- (1) 落札者は、売却物件中の解体撤去が条件となる建物等（以下「建物等」という。）を、その解体着手が可能となる時期から原則1年以内に、落札者の責任において解体撤去（アスベスト除去、建物基礎及び地中杭撤去等の一切を含む。）を行ってください。なお、これに要する一切の費用は落札者の負担とします。
- (2) 解体撤去には、建物等のほか、建物基礎及び地中杭等の地中埋設物、樹木（伐根を含む。）、建物等に附帯する設備及び建物等内外の備品等を含むものとします。なお、地中杭等の撤去を確認するため、地中杭等の撤去から埋戻しまでの間に、落札者と本市担当者との日程調整の上、現地確認をすることとします。
- (3) 建物等の解体着手が可能となる時期から解体撤去の完了の日まで、建物等の管理責任は落札者にあるものとし、落札者は十分な注意をもって建物等の管理をしてください。なお、当該期間における建物等の管理に関する一切の経費は、落札者の負担とします。
- (4) 落札者は、建物等の解体撤去に当たっては、建物等と同規模以上の建築物等の解体撤去工事及びアスベスト除却工事を施工した実績のある者に依頼するものとし、併せて解体撤去依頼予定者調書（「郵便応募型一般競争入札 建物解体条件付 市有

土地売却（高砂公民館跡）様式集」（以下「様式集」という。）様式第6号）を本市に提出してください。

- (5) 落札者は、建物等の解体撤去の工事内容及び時期について、解体撤去計画書（様式集様式第5号）等を本市に提出し、建物等の解体着手までに本市の承認を得なければいけません。また、建物等の解体撤去が完了したときは、本市に解体撤去完了報告書（様式集様式第7号）を提出し、本市と落札者の両者が現場立会いの上、建物等の解体撤去の完了の確認を行うこととします。
- (6) 真にやむを得ない事由により、(1)に定める解体撤去期限の延長を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した書面をもって本市に申出を行い、本市の承認を得てください。
- (7) 正当な事由による有用な地中工作物等（建物基礎、地中杭及び建物付帯設備を除く。）がある場合は、事前に詳細な理由を付した書面をもって本市に報告してください。
- (8) 落札者は、建物等の解体撤去工事等を行う際は、地元自治会、近隣住民等に対し、丁寧な対応を心掛け、必要に応じ工事着手前に説明を行ってください。
- (9) 建物等の解体撤去に係るアスベスト除却について、除却作業によりアスベストが屋外へ飛散していないことを作業前・作業中・作業後において空気環境測定により確認してください。また、この測定結果は、(5)に定める解体撤去完了報告書の提出時に本市へ報告してください。
- (10) 建物等の解体撤去に係る騒音、振動及び粉じんの各対策については、近隣住民に十分に配慮した方法により行ってください。
- (11) 建物等の解体撤去作業及び工事車両等の通行に際しては、安全確保を十分に行ってください。
- (12) 落札者は、建物等の解体撤去に伴い第三者から苦情等があったときは、責任をもって解決するとともに、第三者に損害を与えたときは、その責めを負うものとします。
- (13) 建物等の解体撤去及びその跡地の整地に伴い、官公署等との協議、届出等が必要なときは、落札者の責任においてこれを適正に処理しなければいけません。
- (14) 建物等の解体撤去の方法及び解体に伴う処分に関しては、大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）その他関係法令を遵守の上、適正な方法により行ってください。

## 5 入札の参加資格

次のいずれかに該当する者は、この入札に参加することができません。

- (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) 会社更生法(平成14年法律第154号)の規定に基づき、更生手続開始の申立てがなされている者
- (3) 民事再生法(平成11年法律第225号)の規定に基づき、再生手続開始の申立てがなされている者
- (4) 破産法(平成16年法律第75号)の規定に基づき、破産手続開始の申立てがなされている者

- (5) 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8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体及びその役職員又は構成員
- (6) 高砂市における暴力団の排除の推進に関する条例(平成24年高砂市条例第5号)第2条第1号に規定する暴力団、同条第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である者
- (7) 国税(法人税及び消費税をいう。)、地方消費税及び高砂市が賦課する税について滞納している者
- (8) 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は当該団体に属する者

## 5 土地の使用用途の制限

売却物件の使用にあたっては、次の全ての事項を遵守しなければなりません。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(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営業の用に供しないこと。
- (2) 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号及び無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第5条に規定する暴力団等の活動の用に供しないこと。
- (3) 騒音、振動、悪臭、有害ガス又は汚水の排出等によって、周辺に迷惑等となる用途に供しないこと。
- (4) 土壌の汚染等により原状回復が困難となるような使用をしないこと。
- (5) 都市計画法(昭和43年法律第100号)及び関係法令に違反する用途に供しないこと。
- (6) その他、市が適さないと判断した用途に供しないこと。

## 2. 申込手続

### 1 売却物件の現地確認等

- (1) 入札の参加を希望する者(以下「入札参加者」といいます。)は、入札参加が決定した後、売却物件の現地確認を実施します。売却物件は、売却物件土地上の無価値の建物並びに建物内及び敷地内に存在するすべての構造物、動産等を現状有姿のまま引渡します。越境物がある場合についても現状有姿のままでの引渡しとなりますので、必ず現地確認において売却物件の現況等を確認してください。
- (2) 物件調書(P2～P5)の記載事項は、調査時点における一般的な調査内容を列挙してあるものであり、現時点で変更されている場合がありますので、入札参加者の方は必ず諸規制等の確認を行ってください。

### 2 売却物件の引き渡し事前確認

入札参加者は入札に当たり、次の点にご注意ください。

- (1) 売却物件は、本物件土地上の無価値の建物並びに建物内及び敷地内に存在するすべての構造物、動産等を現状有姿のまま引渡します。越境物がある場合についても現状有姿のままでの引渡しとなることにご留意ください。

- (2) 電気・上下水道・ガス等の引き込み、接面道路上の電柱・街路樹等の移設及び車両乗り入れ施設の設置、その他売却物件を使用するために必要な手続き及び費用は、原則として買主負担となります。詳細については、関係機関にご確認ください。
- (3) 売却物件の地下埋設物、地盤及び地質調査等はありません。
- (4) 物件調書と現況が相違している場合は、現況を優先します。買主は、地積その他物件調書に記載した事項について、実地に符合しないことが後日発覚しても、これを理由として契約の締結を拒み、落札の無効を主張し、又はプラスの場合は売買代金の減額、マイナスの場合は建物解体工事費負担金の増額を請求することはできません。

### 3 申込方法

入札参加者は、一般競争入札参加申込書（様式集様式第1号）及び必要書類を、下記提出先へ持参又は郵送（一般書留又は簡易書留）により提出してください。

持参による受付は、下記受付期間内の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとします。郵送による受付は、下記受付期間最終日の午後5時必着とします。

【提出先】 〒676-8501 高砂市荒井町千鳥1丁目1番1号  
高砂市財務部契約管財課財産管理担当  
電話：079-443-9012  
電子メール：tact2130@city.takasago.lg.jp

【受付期間】 令和8年7月1日（水）から令和8年7月17日（金）  
受付期間最終日の午後5時まで（必着）（日曜日及び土曜日を除きます。）

【提出書類】 下記に掲げる提出書類を整えて提出してください。指定様式については高砂市ホームページからダウンロードしてください。

【提出部数】 各1部

提出を要する書類等		様式等
法人	個人	
一般競争入札参加申込書		様式集様式第1号
法人の履歴事項証明書（登記簿謄本）※一般競争入札参加申込書を提出する日を基準として、3ヶ月以内に発行されたもの	住民票（個人番号の記載のないもの） ※いずれも一般競争入札参加申込書を提出する日を基準として、3ヶ月以内に発行されたもの	当該証明書（写し可）
一般競争入札参加申込に係る申立書		様式集様式第3号

国税に係る納税証明書（様式その3の3） ※一般競争入札参加申込書を提出する日を基準として、3ヶ月以内に発行されたもの ※納税義務がない場合は申立書	国税に係る納税証明書（様式その3の2） ※一般競争入札参加申込書を提出する日を基準として、3ヶ月以内に発行されたもの ※納税義務がない場合は申立書	当該証明書（写し可） 又は 一般競争入札参加申込に係る申立書
誓約書（普通財産の貸付等及び普通財産の処分等）		様式集様式第2号
送付先記載済の返信用封筒（日本郵便㈱が販売している未使用のレターパックプラス（600円）で追跡番号が剥がれていない状態のもの）		

#### 4 申込に際しての留意事項

- (1) 提出された書類は受付期間外の修正は認めません。
- (2) 提出書類は理由の如何に関わらず返却しません。
- (3) 本件の契約の相手方及び所有権移転登記は、一般競争入札参加申込書（様式集様式第1号）に記載された名義で行うものとします。
- (4) 市は、提出書類を補足する資料の提出を求める場合があります。
- (5) 入札結果については、高砂市役所契約管財課窓口及び高砂市ホームページにおいて公表します。

#### 5 入札参加の決定等

- (1) 市は、提出書類を審査後、随時、入札参加者へ入札参加決定通知又は失格通知を送ります。
- (2) 入札参加が決定した方は、入札参加決定の通知と併せて下記の書類を送付します。
  - ①入札書
  - ②入札保証金納入通知書
  - ③入札保証金振込先依頼書
  - ④辞退届

#### 6 売却物件の現地確認及び図書の交付

入札参加が決定した方ごとに、売却物件の現地確認（30分程度）の実施及び建物並びに本市が実施したアスベスト調査に関する図書を交付します。

入札参加申込時に提出された、一般競争入札参加申込書（様式集様式第1号）に記載された担当者宛に連絡し、下記実施期間内において、現地確認日時を決定します。

なお、現地確認は必ず担当者本人が立ち会ってください。

【実施期間】 令和8年7月1日（水）から令和8年7月22日（水）  
午前9時から午前11時30分まで及び午後1時30分から午後4時  
30分まで（日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する  
休日を除きます。）

### 3. 募集要項等に関する質問の受付

#### 1 質問の方法

質問書（様式集様式第4号）に記載し、持参、郵送又は電子メールのいずれかにより提出してください。口頭、電話での質問には応じません。

#### 2 提出先

2. 申込手続 3 申込方法の【提出先】と同じ

#### 3 受付期間

令和8年7月1日（水）から令和8年7月22日（水）午後5時まで（必着）  
持参による提出は、上記受付期間内（日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日を除きます。）の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までに受付します。

郵送及び電子メールによる提出は、上記受付期間最終日の午後5時必着とします。

#### 4 回答方法

令和8年7月24日（金）までに、随時、本市ホームページにおいて回答し、この募集要項等の補完とします。なお、質問及び回答の内容は、本要項等に関するものとし、それ以外のものや、単なる意見表明と解されるものには回答しません。

### 4. 入札保証金の納付及び返還

(1) 入札参加者は、入札参加決定通知の送付の際に同封している入札保証金納入通知書により、入札保証金（2,500,000円）を市が指定する金融機関において、令和8年7月30日（木）（5.入札方法 1 入札書等受付期間に注意してください。）までに納付してください。

(2) 入札の結果、落札者の入札保証金は、契約保証金の一部に充当します。なお、落札とならなかったときには、入札保証金振込先依頼書により指定の口座にお預かりした入札保証金は還付します。

(3) 入札保証金の還付に当たり、金融機関への振込み手続の関係上、1ヶ月程度を要しますので予めご了承ください。また、返還する入札保証金には利息は付しません。

### 5. 入札方法

この入札は郵便応募型一般競争入札であり、郵送による入札のみ有効とします。

#### 1 入札書等受付期間

令和8年7月27日（月）から令和8年7月30日（木）午後5時まで（必着）

- (1) この期間内に入札書等の必要書類を必ず一般書留又は簡易書留により郵送してください。【市への持参不可】
- (2) この期間内に入札書等の必要書類が到達しない場合、入札は無効となりますので、余裕を持って郵送してください。

## 2 入札書等の送付

入札参加者は、次に掲げる書類を角2封筒等（A4用紙が折らずに入るもの）に封かんし、入札書等送付先（4 入札書等送付先を参照。）まで郵送してください。

- ① 入札参加決定通知書（写し）
- ② 入札書
- ③ 入札保証金の納入通知書兼領収書の鮮明なコピー
- ④ 入札保証金振込先依頼書

※ 上記様式等は、入札参加決定通知と併せて送付します。

## 3 入札辞退について

入札参加が決定して以降に入札を辞退する場合は、入札参加決定通知に同封している辞退届に必要な事項を記入し、入札書受付期間内に郵送してください。

## 4 入札書等送付先

〒676-8501 高砂市荒井町千鳥1丁目1番1号

高砂市財務部契約管財課財産管理担当「市有土地入札担当者」宛

※ 一度郵送した入札書の書換え、引換え、撤回は出来ません。

入札書等の提出については、持参は認めません。必ず、一般書留又は簡易書留により送付先に郵送してください。

入札書等の高砂市財務部契約管財課財産管理担当への必着期限は、令和8年7月30日（木）午後5時までです。この必着期限を過ぎて到着したものは受理しません。また、郵便事故等により申請書類等が提出先に到着しなかったことに対する異議を市へ申し立てることはできません。

## 5 入札に関する条件

- (1) 「入札参加決定通知書（写し）」、「入札書」、「入札保証金の納入通知書兼領収書の鮮明なコピー」が指定の日時までには到着していること。
- (2) 入札者が同一事項の入札について、2以上の入札書等を提出した入札でないこと。
- (3) 入札者の記名押印があり、入札内容が明確であること。
- (4) 入札金額が明確であること及び入札金額が訂正されていないこと。
- (5) 入札に係る書類は、プリンターによる印字、又はボールペン（黒又は青）により記入すること。
- (6) 談合その他の不正行為によって行われたと認められる入札でないこと。

## 6. 落札者の決定

### 1 決定の方法

落札者は入札で決定し、市が定める予定価格以上の価格で入札した者のうち、最高の価格をもって入札した者（以下「落札者」といいます。）とします。落札者に対して、開札が終了した後に契約手続きについての説明を行います。落札者は必ず契約手続きについての説明を受けてください。

### 2 開札の日時等

令和8年7月31日（金）午前10時30分

開札会場は高砂市役所南庁舎3階 入札室兼会議室です。

※ 天災地変等のやむを得ない事由が生じたときは、入札の執行を延期又は中止することがあります。

### 3 入札

入札参加者は、入札書に必要事項を記載し、記名押印の上、郵送してください。

入札は、代理人に行わせることができますが、入札参加者から当該代理人宛の委任状を作成し、入札書と併せて本市へ郵送してください。

入札に係る書類は、プリンターによる印字又はボールペン（黒又は青）による記入を行い、提出してください。

### 4 入札が無効となる事項

次のいずれかに該当する入札は、無効とします。

- (1) 入札に参加する資格のない者（1. 売却条件 5 入札の参加資格）のした入札
- (2) 虚偽の申込みにより資格を得た者のした入札
- (3) 他人の代理人を兼ね、又は2人以上の代理をした者のした入札
- (4) 予定価格を下回る金額を記載した入札  
（無効入札の例：入札額 マイナス8, 100, 001円）
- (5) 入札に関する条件（5. 入札方法 5 入札に関する条件）に違反した入札

### 5 開札の立会等

開札立会については任意としますが、参加者多数の場合、会場が手狭なため、入場制限をおこなう可能性があります。その際はあらかじめご連絡します。

なお、開札会場への入場には、「入札参加決定通知書（原本）」が必要となりますので必ずご持参ください。立会の受付は、開札時間の10分前から開札会場で行います。

入札者等関係者の立会が全くない場合は、本市の指定した者を立会させて開札します。この場合、入札者は異議の申立てはできません。

落札者となるべき同価の入札をした者が2者以上あるときは、直ちに当該入札者にくじを引かせて落札者を決定します。くじは、関係者が入札参加決定通知書（原本）を持参した場合は、当該関係者も引くことができるものとします。なお、開札に立ち

会っていない者等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のない市職員がくじを引き落札者を決定します。

## 6 入札結果の公表

入札の公平性・透明性確保のため、入札結果については、高砂市役所契約管財課窓口及び高砂市ホームページにおいて公表します。

## 7. 契約の締結

### 1 契約保証金の納付

契約の締結にあたり、開札の日から令和8年8月10日（月）までに、落札者は契約保証金（5,000,000円）を高砂市の発行する納付書により納付してください。なお、落札者の入札保証金は契約保証金の一部に充当します。

### 2 売買契約等の締結

落札者は、契約保証金を納付したことがわかる資料を市に提出し、令和8年8月10日（月）までに市有土地売買契約書又は市有土地譲与契約書により本市と契約を締結してください。契約書の内容は、P21「市有土地売買契約書（案）」及びP30「市有土地譲与契約書（案）」を参照してください。なお、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に規定する重要事項説明書等の書面を交付しません。募集要項等の記載に十分留意してください。また、マイナスの場合の市有土地譲与契約は仮契約の締結となり、本市市議会議決後に本契約となります。

また、売買契約等の締結にあたり、落札者が個人の場合は印鑑登録証明書（原本）、法人の場合は代表者事項証明書（写し可）及び印鑑登録証明書（原本）を提出してください。

### 3 契約保証金の返還

契約保証金は、落札者による建物等の解体撤去が完了し、本市と落札者の両者が現場立会の上、建物等の解体撤去の完了を確認後、落札者の請求により返還します。

なお、返還する契約保証金には利息は付しません。

## 8. 売買代金の納付

落札者は、本市と市有土地売買契約を締結した場合、契約締結日から30日以内に本市の発行する納付書により売買代金を一括で納付してください。

## 9. 建物等の解体

落札者は、市有土地売買契約を締結した場合は契約締結日から原則1年以内に、市有土地譲与契約を締結した場合は本契約締結日（本市市議会議決日）から原則1年以内に、落札者の責任において建物等の解体撤去（建物の基礎、地中杭等及び建物内の動産や工作物も含む。）を行ってください。建物等の解体撤去に関する詳細については1.売却物件 4 建物等の解体及び撤去について（P11・P12）を参照してください。

なお、建物等の解体撤去に要する費用は、落札者の負担とします。

#### 10. 負担金の給付

落札者は、本市と市有土地譲与契約を締結した場合、本市が建物等の解体撤去を確認した後に、契約保証金の返還請求と併せて、落札金額に「-1」を乗じ、プラスに返還した金額を、建物解体工事費負担金として本市に請求してください。

なお、落札金額が「0円」の場合は、負担金の給付はありません。

#### 10. 土地の引渡し

(1) 土地の所有権は、市有土地売買契約を締結した場合は売買代金の完納と同時に、市有土地譲与契約を締結した場合は負担金の給付及び契約保証金の返還（落札金額が「0円」の場合は契約保証金の返還）が完了したとき落札者に移転するものとします。

(2) 土地の所有権の移転等に要する費用は、落札者の負担とします。

#### 11. その他

申込及び入札等に係る一切の費用は、入札参加者の負担とし、契約締結に係る費用並びに売買代金の納付に要する手数料等は落札者の負担とします。

## 市有土地売買契約書(案)

売主 高砂市(以下「甲」という。)と買主 ○○○○○○(以下「乙」という。)とは、次の条項により建物解体撤去を条件とした市有土地売買契約を締結する。

(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、その所有する別表1に掲げる土地(以下「この土地」という。)を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

(現状有姿)

第3条 甲は、その所有する別表2に掲げる解体撤去が条件となる建物、建物基礎、地中杭、地表上に存在する工作物及びその他地中埋設物(以下「建物等」という。)を、この契約締結時に現状有姿(フェンス・擁壁等の構築物、樹木、この土地上の建物等に付属する付帯諸設備、残置物その他一切を含む。)のまま乙に譲与するものとし、乙は、建物等の現況を確認し、これを了承の上でこの契約を締結する。

(売買代金)

第4条 売買代金は、金○○○○○○○○○円とする。

(売買代金の支払い)

第5条 乙は、売買代金を甲の発行する納入通知書により、令和 年 月 日までに一括して甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

(契約保証金)

第6条 乙は、契約保証金として金5,000,000円を、甲の発行する納入通知書により、契約締結時まで、甲の指定する金融機関に支払わなければならない。

2 前項の契約保証金は、乙がこの契約の債務不履行した場合、甲に帰属するものとする。

なお、乙の責に帰すべき事由によりこの契約が無効又は履行不能となった場合においても同様とする。

3 乙は、契約保証金を他の債権の担保に供してはならない。

4 甲は、第9条第7項に規定する完了確認を行うまで、契約保証金を留保する。

5 甲は、第9条第7項に規定する完了確認後、乙の書面による請求に基づいて、契約保証金を乙に返還する。ただし、甲において乙の未履行債務があると認めるときは、当該債務が消滅するまで返還を留保することができる。

6 契約保証金は、第16条に規定する違約金の全部又はその一部と解釈しない。

7 契約保証金は、第20条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(所有権の移転及び引渡し)

第7条 この土地の所有権は、乙が甲へ売買代金の支払いを完了したときに、甲から乙に移転するものとし、現状のまま引渡しがあったものとする。

(所有権移転登記)

第8条 甲は、前条の規定により所有権が移転した後、遅滞なく所有権移転登記手続に必要な書類を乙に交付するものとする。

2 前項に規定する所有権移転登記に要する費用は、乙の負担とするものとする。

(建物等の解体撤去)

第9条 乙は、契約締結後1年以内に、建物等を解体撤去するものとする。ただし、乙は、真にやむを得ない事由により上記に定める解体撤去期限の延長を必要とするときは、あらかじめ詳細な理由を付した書面を甲に提出し、甲の承認を得なければならない。

2 解体撤去に要する一切の費用は、乙の負担とする。

3 解体撤去の範囲は、この土地の地表以上に存する建物等及び建物等の基礎及び基礎杭等の地下埋設物、樹木等とし、建物等に付帯する設備及び建物等内外の備品も含まれるものとする。

4 乙は、建物等の解体撤去に関して次に掲げる事項を記載した計画書(以下「解体撤去計画書」という。)を甲に提出し、建物等の解体撤去に着手するまでに、解体撤去計画書の内容について、甲の承認を得なければならない。

(1)第10条に規定する立入・準備行為に関すること。

(2)アスベスト除去に関すること。

(3)建物等の解体撤去の施工方法に関すること。

(4)第三者への安全確保及び周辺環境との調和に関すること。

(5)廃棄物の分別、搬出及び処理に関すること。

(6)その他甲が必要と認める事項

5 乙が前項に規定する承認を得ずに建物等の解体撤去に着手した場合、又は同項に規定する承認を得た解体撤去計画書の内容と異なる方法で解体撤去に着手した場合は、甲は乙に対し、解体撤去の中止その他必要な措置を講ずるよう求めることができる。この場合において、当該中止等の措置を講ずる間に生じた費用は、乙の負担とする。

6 甲は、建物等の解体撤去が完了するまでは、解体工事にかかる現地調査とともに乙から必要な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、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

7 乙は、建物等の解体撤去及び解体廃棄物の処理が完了したときは、速やかに、甲に解体

撤去の完了を書面により報告することとし、甲及び乙は現地立会いの上、解体撤去を確認するものとする。

8 建物等の引渡しがあったときから解体撤去工事完了の日までの建物等の管理責任は乙にあるものとし、乙は、善良な管理者の注意をもって建物等を管理しなければならない。この場合に必要な一切の費用は、乙の負担とする。なお、乙は、建物等に関し、質権、使用貸借による権利又は賃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ことができない。

9 乙は、管理上又は解体撤去に必要な範囲を超えて建物等を使用し、又は第三者に使用させてはならない。

10 乙は、建物等の解体撤去作業及び廃棄物の処理等において、雇用及び環境に係る関係法令等を遵守するとともに、解体撤去に伴い第三者から苦情又は異議申立てがあったときは、乙の責任において解決するものとする。この場合において、第三者に危害又は損害を与えた場合は、乙はその責めを負うものとする。

11 乙は、建物等の解体撤去に伴い官公署等との協議、届出等が必要なときは、乙の責任において行うものとする。

12 乙は、建物等の解体撤去に関し、この契約に定めのない事項については、甲と乙とが協議して定めるものとする。

(立入・準備行為)

第10条 乙は、契約締結日以降、この土地及び建物等(以下「この物件」という。)に立ち入り、解体撤去に向けた準備行為を行うことができる。

2 乙は、前項の立入及び使用(仮設、資材搬入、電源・給排水の仮設その他解体撤去工事に関連する一切を含む。)を開始しようとするときは、前条第4項に定める解体撤去計画書により甲の承認を得なければならない。

3 甲は、前項の承認に際し、第三者被害防止、近隣対応、使用範囲・時間帯等について条件を付すことができ、乙はこれに従わなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第11条 乙は、甲に対し、次の事項を確約する。

(1)自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずる者又はその構成員(以下この条において「反社会的勢力」という。)ではないこと。

(2)自らの役員(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う。)が反社会的勢力ではないこと。

(3)反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと。

(4)契約締結日から解体撤去が完了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。

ア 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

イ 甲に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

2 乙について、前項各号のいずれかに該当した場合には、甲は、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。

3 乙は、甲に対し、自ら又は第三者をしてこの物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供さないことを確約する。

4 甲は、乙が前項の規定に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。

5 第2項又は第4項の規定によりこの契約が解除された場合には、乙は、解除により生じる損害について、甲に対し一切の請求を行わない。

(公序良俗違反)

第12条 乙は、この土地を次の公序良俗に反する用途に使用してはならない。

(1) 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号から第6号に規定する暴力団その他反社会的団体の活動その他これに類する用途

(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及び第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用途

2 乙は、この土地を譲渡する場合、前項各号の義務を書面により譲受人に承継させなければならない。

(実地等の調査)

第13条 甲は、前条に規定するこの土地の使用用途に関し、必要があると認めるときは、乙に対し実地調査を行い、報告若しくは資料の提出を求めることができる。

(売買物件等の譲渡禁止等)

第14条 乙は、契約締結の日から5年間はこの物件の所有権を第三者に移転、又はこの物件を第三者に貸し付けてはならない。ただし、甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。

(契約解除及び買戻特約)

第15条 甲は、乙が次のいずれかに該当するときは、何らの催告の手続きを要せずこの契約を解除し、第18条及び第19条に規定する返還金をもってこの土地を買戻すことができるものとする。

(1) 乙がこの契約の各条項に違反したとき。

(2) 都市計画の用途地域による建築物の用途制限に違反したとき。

(3) 乙(乙が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。)又は役員等(乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。)が

高砂市における暴力団の排除の推進に関する条例(平成24年高砂市条例第5号)第2条第1号に規定する暴力団、同条第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(以下「暴力団等」という。)その他の反社会的団体並びにそれらの構成員の活動のための事務所等の用途に使用したとき。

2 前項に規定する買戻特約は5年間とし、甲は、第8条に規定する書類の交付と同時に、買戻特約の登記手続きに必要な書類を乙に交付するものとする。

3 前項の買戻特約の登記及び抹消登記に要する費用は乙の負担とする。

4 乙は、第1項による契約解除により損害を受けた場合であっても、その損害の賠償を甲に請求することができない。

(違約金)

第16条 乙は、前条第1項に規定する義務に違反したときは、違約金として甲に金10,000,000円を支払うものとする。

2 前項の違約金は、第20条に定める損害賠償の予定又はその一部として解釈しないものとする。

(解除時の原状回復義務)

第17条 乙は、第15条第1項各号の規定により契約が解除されたときは、甲の指定する日までにこの物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲がこの物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、現状のまま又は更地にして返還することができる。

(返還金等)

第18条 甲は、この契約を解除したときは、収納済みの売買代金を乙に返還するものとする。

2 前項の返還金には、利子は付さないものとする。

3 甲は、この契約を解除したときは、乙が負担した契約の費用は返還しない。

4 甲は、この契約を解除したときは、乙がこの土地上の建物等に支出した第9条に規定する解体撤去の費用を含めた全ての必要経費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(返還金の相殺)

第19条 甲は、前条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第17条に定める原状回復若しくは第20条に定める損害賠償として甲に支払うべき金額があるときは、それらの全部又は一部とその返還金とを相殺するものとする。

(損害賠償)

第20条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額、及び契約締結した日からこの物件を返還する日までの期間に対する甲の算定するこの土地の使用料相当額を損害賠償として甲の指定する方法で速やかに支払わな

なければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第21条 乙は、第15条第1項各号の規定によりこの契約を解除された場合において、この物件に投じた有益費、必要費、解体撤去費又はその他費用があってもこれを甲に請求することができない。

(危険負担)

第22条 この契約締結後、この土地の引渡しまでの間において、この土地が甲の責に帰することができない理由により滅失し、又は毀損した場合は、その損失は乙の負担とし、乙は甲に対して、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(契約不適合責任)

第23条 甲は、この物件を現状有姿(フェンス・擁壁等の構築物、樹木、及び建物に付属する付帯諸設備等一切を含む)にて乙に引渡すものであり、乙は、甲に対して契約の内容に適合しないこと(面積の不足、土地の地耐力不足、不等沈下、地中埋設物、土壌汚染等一切を含む)を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除等何らの請求をすることはできないものとする。

(契約の費用)

第24条 この契約の締結に関して必要な一切の費用は、すべて乙が負担するものとする。

(公租公課等の負担)

第25条 この物件の引渡し以降における公租公課その他一切の賦課金は、乙が負担しなければならない。

(相隣関係等への配慮)

第26条 乙はこの物件の引き渡し以後においては、十分な注意をもって管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう責任をもって対処するものとする。

(報告義務)

第27条 乙は、この契約に関し、暴力団等から不当介入を受けたときは、速やかに甲に報告するとともに、兵庫県高砂警察署長に届け出て、捜査上必要な協力を行わなければならないものとする。

(疑義等の決定)

第28条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上、決定するものとする。

(管轄裁判所)

第29条 この契約に関する訴訟については、神戸地方裁判所姫路支部又は加古川簡易裁判所を専属の管轄裁判所とする。

この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上、各自その1通を保有するものとする。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

甲(売主) 兵庫県高砂市荒井町千鳥1丁目1番1号

高砂市

高砂市長 都 倉 達 殊 ⑩

乙(買主) 所在地 ○○○○○○○○○○○○○○○○○

名 称 ○○○○○○○○○○○○○○○○○ ⑩

別表 1

(土地の表示)

所 在	高砂市高砂町字横町
地 番	1 0 9 9 番 1
地 目	宅地
地 積	2 1 2 . 5 9 m <sup>2</sup>

所 在	高砂市高砂町字北本町
地 番	1 1 0 0 番 2
地 目	宅地
地 積	6 2 7 . 4 7 m <sup>2</sup>

所 在	高砂市高砂町字北本町
地 番	1 1 0 0 番 6
地 目	宅地
地 積	2 5 . 3 6 m <sup>2</sup>

別表 2

(解体撤去が条件となる建物)

家屋番号	未登記
種 類	公民館跡
構 造	鉄筋コンクリート造 3 階建
延床面積	9 1 5 . 5 1 m <sup>2</sup>

家屋番号	未登記
種 類	公民館跡
構 造	E L V 増築部分
延床面積	6 . 9 0 m <sup>2</sup>

家屋番号	未登記
種 類	公民館跡
構 造	サービスコーナー改修部分
改修面積	うち 6 9 . 3 6 m <sup>2</sup>

家屋番号	未登記
種 類	自転車置場
構 造	鉄骨造平家建
延床面積	2 5 . 3 0 m <sup>2</sup>

## 特約条項

1 乙は、この物件に関し、甲がこの物件を売却した時の募集要項、物件調書記載の特記事項、資料集等を確認し、これらの事項が契約内容に適合するものであることを容認したうえで、この契約を締結した。

2 乙は、甲がこの物件を売却した時の募集要項、物件調書記載の特記事項及び資料集等に記載した全事項が契約内容に適合することを容認し、これらの事項に関し、甲に対する解除、損害賠償、修補、代金減額請求等の一切の法的措置をなし得ない。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項に定める消費者に該当する場合は、甲乙協議するものとする。

## 市有土地譲与契約書（案）

譲与人 高砂市(以下「甲」という。)と譲受人 ○○○○(以下「乙」という。)とは、次の条項により建物解体撤去を条件とした市有土地譲与契約を締結する。

この契約は、仮契約とし、地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条第1項第6号の規定による議会の議決(以下「議決」という。)があったときをもって本契約(以下「本契約」という。)になるものとする。

(信義誠実の義務)

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

(譲与物件)

第2条 甲は、その所有する別表1に掲げる土地(以下「この土地」という。)及び別表2に掲げる解体撤去が条件となる建物を乙に無償譲与し、乙は、これを譲り受けるものとする。

(現状有姿)

第3条 甲は、その所有する別表2に掲げる解体撤去が条件となる建物、建物基礎、地中杭、地表上に存在する工作物及びその他地中埋設物(以下「建物等」という。)は、本契約締結時に現状有姿(フェンス・擁壁等の構築物、樹木、この土地上の建物等に付属する付帯諸設備、残置物その他一切を含む。)のまま乙に譲与するものとし、乙は、この土地及び建物等(以下「この物件」という。)の現況を確認し、これを了承の上でこの契約を締結する。

(契約保証金)

第4条 乙は、契約保証金として金5,000,000円を、甲の発行する納入通知書により、この契約の仮契約締結時まで、甲の指定する金融機関に支払わなければならない。

2 前項の契約保証金は、乙がこの契約の債務不履行した場合、甲に帰属するものとする。なお、乙の責に帰すべき事由によりこの契約が無効又は履行不能となった場合においても同様とする。

3 乙は、契約保証金を他の債権の担保に供してはならない。

4 甲は、第6条第7項に規定する完了確認を行うまで、契約保証金を留保する。

5 甲は、第6条第7項に規定する完了確認後、乙の書面による請求に基づいて、契約保証金を乙に返還する。ただし、甲において乙の未履行債務があると認めるときは、当該債務が消滅するまで返還を留保することができる。

6 契約保証金は、第15条に規定する違約金の全部又はその一部と解釈しない。

7 契約保証金は、第18条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(建物解体工事費負担金)

第5条 甲は、第6条第7項に規定する解体撤去の完了を確認した後、乙の書面による請求に基づいて、建物解体工事費負担金として金〇〇〇〇〇円を乙に給付する。ただし、甲において乙の未履行債務があると認めるときは、当該債務が消滅するまで給付を留保することができる。

(建物等の解体撤去)

第6条 乙は、本契約締結日以降、原則として1年以内に、建物等を解体撤去するものとする。ただし、乙は、真にやむを得ない事由により上記に定める解体撤去期限の延長を必要とするときは、あらかじめ詳細な理由を付した書面を甲に提出し、甲の承認を得なければならない。

2 解体撤去に要する一切の費用は、乙の負担とする。

3 解体撤去の範囲は、この土地の地表以上に存する建物等及び建物等の基礎及び基礎杭等の地下埋設物、樹木等とし、建物等に付帯する設備及び建築物内外の備品も含まれるものとする。

4 乙は、建物等の解体撤去に関して次に掲げる事項を記載した計画書(以下「解体撤去計画書」という。)を甲に提出し、建物等の解体撤去に着手するまでに、解体撤去計画書の内容について、甲の承認を得なければならない。

(1)第7条に規定する立入・準備行為に関すること。

(2)アスベスト等の事前調査及び必要な措置(除去等)に関すること。

(3)建物等の解体撤去の施工方法に関すること。

(4)第三者への安全確保及び周辺環境との調和(近隣対応を含む。)に関すること。

(5)廃棄物の分別、搬出及び処理に関すること。

(6)その他甲が必要と認める事項

5 乙が前項に規定する承認を得ずに建物等の解体撤去に着手した場合、又は同項に規定する承認を得た解体撤去計画書の内容と異なる方法で解体撤去に着手した場合は、甲は乙に対し、解体撤去の中止その他必要な措置を講ずるよう求めることができる。この場合において、当該中止等の措置を講ずる間に生じた費用は、乙の負担とする。

6 甲は、建物等の解体撤去が完了するまでは、解体工事に係る現地調査とともに乙から必要な報告又は資料の提出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、若しくは妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

7 乙は、建物等の解体撤去及び解体廃棄物の処理が完了したときは、速やかに、甲に解体撤去の完了を書面により報告することとし、甲及び乙は現地立会いの上、解体撤去を確認するものとする。

8 本契約締結日から解体撤去工事完了の日までの建物等の管理責任は乙にあるものとし、

乙は、善良な管理者の注意をもって建物等を管理しなければならない。この場合に必要な一切の費用は、乙の負担とする。なお、乙は、建物等に関し、質権、使用貸借による権利又は賃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ことができない。

9 乙は、管理上又は解体撤去に必要な範囲を超えて建物等を使用し、又は第三者に使用させてはならない。

10 乙は、建物等の解体撤去作業及び廃棄物の処理等において、雇用及び環境に係る関係法令等を遵守するとともに、解体撤去に伴い第三者から苦情又は異議申立てがあったときは、乙の責任において解決するものとする。この場合において、第三者に危害又は損害を与えた場合は、乙はその責めを負うものとする。

11 乙は、建物等の解体撤去に伴い官公署等との協議、届出等が必要なときは、乙の責任において行うものとする。

12 乙は、建物等の解体撤去に関し、この契約に定めのない事項については、甲と乙とが協議して定めるものとする。

(立入・準備行為)

第7条 乙は、本契約締結日以降、この物件に立ち入り、解体撤去に向けた準備行為を行うことができる。

2 乙は、前項の立入り及び使用(仮設、資材搬入、電源・給排水の仮設その他解体撤去工事に関連する一切を含む。)を開始しようとするときは、前条第4項に定める解体撤去計画書により甲の承認を得なければならない。

3 甲は、前項の承認に際し、第三者被害防止、近隣対応、使用範囲・時間帯等について条件を付すことができ、乙はこれに従わなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第8条 乙は、甲に対し、次の事項を確約する。

(1)自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずる者又はその構成員(以下この条において「反社会的勢力」という。)ではないこと。

(2)自らの役員(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う。)が反社会的勢力ではないこと。

(3)反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと。

(4)本契約締結日から解体撤去が完了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。

ア 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

イ 甲に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

2 乙について、前項各号のいずれかに該当した場合には、甲は、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。

3 乙は、甲に対し、自ら又は第三者をしてこの物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供さないことを確約する。

4 甲は、乙が前項の規定に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。

5 第2項又は第4項の規定によりこの契約が解除された場合には、乙は、解除により生じる損害について、甲に対し一切の請求を行わない。

(所有権の移転及び引渡し)

第9条 この土地の所有権は、第5条に定める建物解体工事費負担金の給付及び第4条第5項に定める契約保証金の返還を完了したときに、甲から乙に移転するものとし、現状のまま引渡しがあったものとする。

(所有権移転登記)

第10条 甲は、前条の規定により所有権が移転した後、遅滞なく所有権移転登記手続に必要な書類を乙に交付するものとする。

2 前項に規定する所有権移転登記に要する費用は、乙の負担とするものとする。

(公序良俗違反)

第11条 乙は、この物件を次の公序良俗に反する用途に使用してはならない。

(1)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号から第6号に規定する暴力団その他反社会的団体の活動その他これに類する用途

(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及び同条第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用途

2 乙は、この土地を譲渡する場合、前項各号の義務を書面により譲受人に承継させなければならない。

(実地等の調査)

第12条 甲は、前条に規定するこの物件の使用用途に関し、必要があると認めるときは、乙に対し実地調査を行い、報告若しくは資料の提出を求めることができる。

(譲与物件等の譲渡禁止等)

第13条 乙は、本契約締結の日から5年間はこの物件の所有権を第三者に移転、又はこの物件を第三者に貸し付けてはならない。ただし、甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。

(契約解除)

第14条 甲は、乙が次のいずれかに該当するときは、何らの催告の手続きを要せずこの契約を解除することができる。その場合、乙は、甲の指定する期日までにこの物件を原状に回復又は更地にして甲に返還しなければならない。

(1) 乙がこの契約の各条項に違反したとき。

(2) 都市計画の用途地域による建築物の用途制限に違反したとき。

(3) 乙(乙が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。)が役員等(乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。)が高砂市における暴力団の排除の推進に関する条例(平成24年高砂市条例第5号)第2条第1号に規定する暴力団、同条第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(以下「暴力団等」という。)その他の反社会的団体並びにそれらの構成員の活動のための事務所等の用途に使用したとき。

2 乙は、前項による契約解除により損害を受けた場合であっても、その損害の賠償を甲に請求することができない。ただし、契約解除時に乙が建物等の解体撤去に既に着手している場合は、甲と乙が協議し定めるものとする。

3 乙は、第1項の規定によりこの物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までにこの土地の所有権移転登記の承諾書その他甲が指示する書類を作成した上、甲に提出しなければならない。

(違約金等)

第15条 乙は、前条に規定する義務に違反し、契約を解除されたときは、違約金として甲に金10,000,000円を支払うものとする。

2 前項の違約金は、第18条に定める損害賠償額の予定又はその一部として解釈しない。

(解除時の原状回復義務)

第16条 乙は、第14条の規定により契約が解除されたときは、甲の指定する日までにこの物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲がこの物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま又は更地にして返還することができる。

(返還金等)

第17条 乙は、甲が第14条に定める解除権を行使したときは、甲が乙に給付した建物解体工事費負担金を直ちに返還しなければならない。ただし、この返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙が負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙がこの物件に支出した解体撤去費用を含めた全ての必要経費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(損害賠償)

第18条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額、及び本契約締結日からこの物件を返還する日までの期間に対する甲の算定するこの土地の使用料相当額を、損害賠償として甲の指定する方法で速やかに支払わなければならない。

2 議決を得られないときは、この契約は無効となり、甲は一切の損害賠償の責めを負わないものとする。この場合において、受領済の契約保証金については利息を付さず、乙に返還する。

(有益費等の請求権の放棄)

第19条 乙は、第14条の規定によりこの契約を解除された場合において、この物件に投じた有益費、必要費、解体撤去費又はその他費用があってもこれを甲に請求することができない。

(危険負担)

第20条 この契約締結後、この物件の引渡しまでの間において、この物件が甲の責に帰することができない理由により滅失し、又は毀損した場合は、その損失は乙の負担とし、乙は甲に対して、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(契約不適合責任)

第21条 甲は、この物件を現状有姿(フェンス・擁壁等の構築物、樹木、及び建物等に付属する付帯諸設備等一切を含む)にて乙に引渡すものであり、乙は、甲に対しこの物件について契約の内容に適合しないこと(面積の不足、土地の地耐力不足、不等沈下、地中埋設物、土壌汚染等一切を含む)を理由として、履行の追完の請求、負担金の変更の請求、損害賠償の請求及び契約の解除等何らの請求をすることはできないものとする。

(契約の費用)

第22条 この契約の締結に関して必要な一切の費用は、すべて乙が負担するものとする。

(公租公課等の負担)

第23条 この物件の引渡し以降における公租公課その他一切の賦課金は、乙が負担しなければならない。

(相隣関係等への配慮)

第24条 乙はこの物件の引き渡し以後においては、十分な注意をもって管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう責任をもって対処するものとする。

(報告義務)

第25条 乙は、この契約に関し、暴力団等から不当介入を受けたときは、速やかに甲に報告するとともに、兵庫県高砂警察署長に届け出て、捜査上必要な協力を行わなければならないものとする。

(疑義等の決定)

第26条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上、決定するものとする。

(管轄裁判所)

第27条 この契約に関する訴えの管轄は、神戸地方裁判所姫路支部又は加古川簡易裁判

所を専属の管轄裁判所とする。

この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上、各自その1通を保有するものとする。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

甲(譲与人) 兵庫県高砂市荒井町千鳥1丁目1番1号

高砂市

高砂市長 都 倉 達 殊 ⑩

乙(譲受人) 所在地 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

名 称 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ⑩

別表 1

(土地の表示)

所 在 高砂市高砂町字横町  
地 番 1 0 9 9 番 1  
地 目 宅地  
地 積 2 1 2 . 5 9 m<sup>2</sup>

所 在 高砂市高砂町字北本町  
地 番 1 1 0 0 番 2  
地 目 宅地  
地 積 6 2 7 . 4 7 m<sup>2</sup>

所 在 高砂市高砂町字北本町  
地 番 1 1 0 0 番 6  
地 目 宅地  
地 積 2 5 . 3 6 m<sup>2</sup>

別表 2

(解体撤去が条件となる建物)

家屋番号 未登記  
種 類 公民館跡  
構 造 鉄筋コンクリート造 3 階建  
延床面積 9 1 5 . 5 1 m<sup>2</sup>

家屋番号 未登記  
種 類 公民館跡  
構 造 E L V 増築部分  
延床面積 6 . 9 0 m<sup>2</sup>

家屋番号 未登記  
種 類 公民館跡  
構 造 サービスコーナー改修部分  
改修面積 うち 6 9 . 3 6 m<sup>2</sup>

家屋番号 未登記  
種 類 自転車置場  
構 造 鉄骨造平家建  
延床面積 2 5 . 3 0 m<sup>2</sup>

議決があったことを了知し、本契約の締結を確認した。

令和 年 月 日

乙(譲受人) 所在地 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

名 称 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ 印

特約条項

1 乙は、この物件に関し、甲がこの物件を譲与した時の募集要項、物件調書記載の特記事項及び資料集等を確認し、これらの事項が契約内容に適合するものであることを容認したうえで、この契約を締結した。

2 乙は、甲がこの物件を譲与した時の募集要項、物件調書記載の特記事項及び資料集等に記載した全事項が契約内容に適合することを容認し、これらの事項に関し、甲に対する解除、損害賠償、修補、代金減額請求等の一切の法的措置をなし得ない。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項に定める消費者に該当する場合は、甲乙協議するものとする。

(参考)

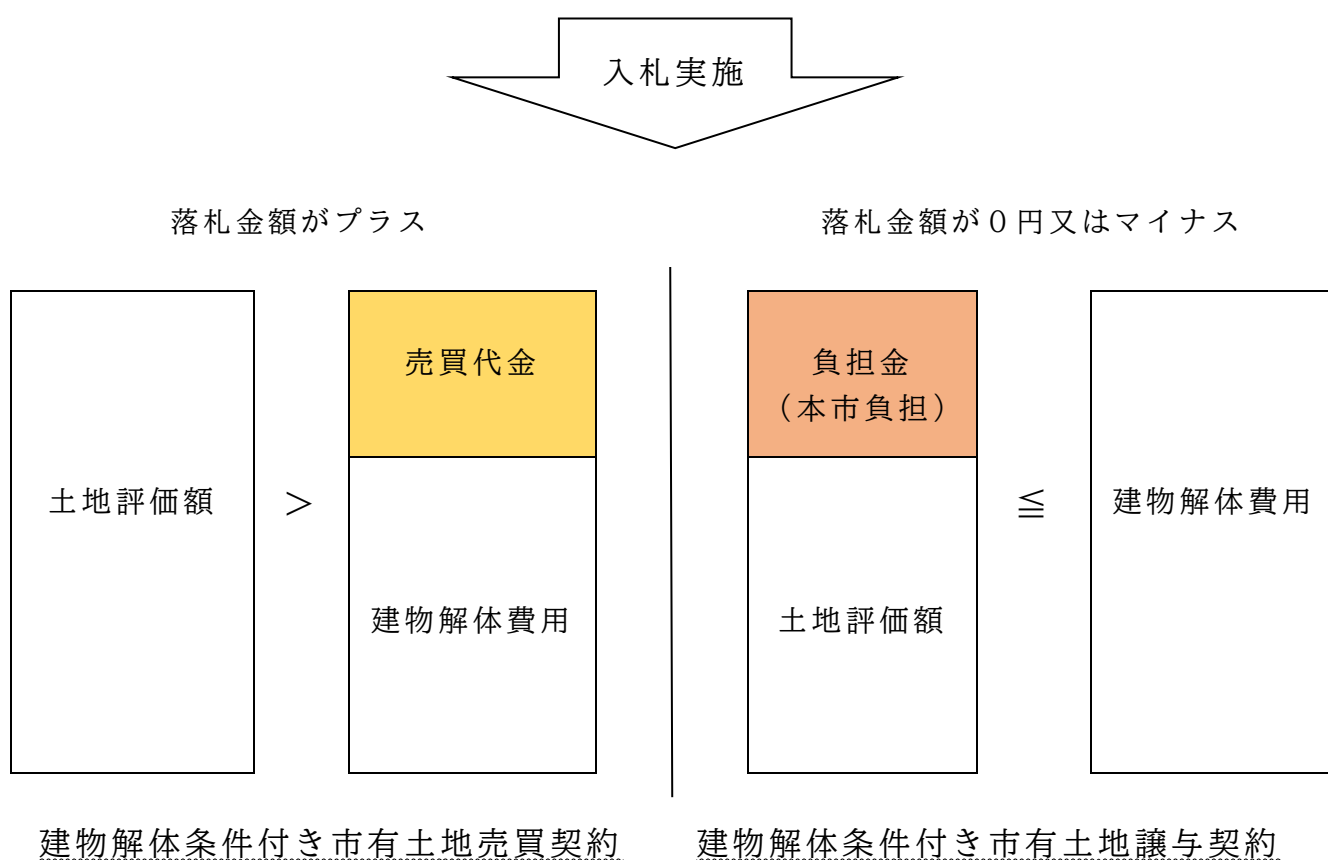
## 入札の考え方

○ 予定価格の考え方について

予定価格 = 土地評価額 - 建物解体費用

※ 建物解体費用が土地評価額を上回る場合は、予定価格がマイナスとなります。

入札参加者は、落札後の土地の利活用計画により独自の土地評価額や建物解体費用の見積額を基に入札します。



- ・ 落札者の見積もった土地評価額が、建物解体費用を上回る場合は、入札金額はプラスとなり、落札した場合、「建物解体条件付き市有土地売買契約」となります。
- ・ 落札者の見積もった土地評価額が、建物解体費と同額又は下回る場合は、入札金額は0円又はマイナスとなり、落札した場合、その差額を本市が負担する「建物解体条件付き市有土地譲与契約」となります。