

西宮市土地開発公社
「高座町」土地販売 《入札方式》

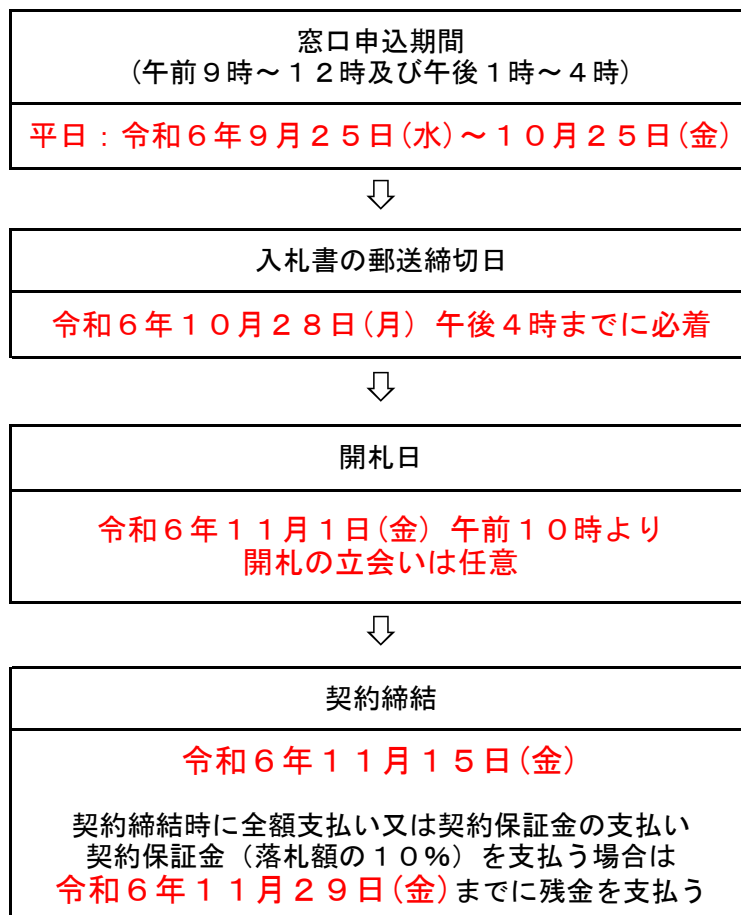
窓口申込期間
令和6年9月25日(水)～10月25日(金)

◎土地価格等一覧表

所在・地番	地目 (公簿)	地積 (公簿)	現況	最低売却価格	販売対象者	坪表示
高座町149番1	宅地	1241.39㎡	山林	事後公表	法人 又は 宅地建物取引業者	約388

注)現況有姿での引渡しとなります。必ず事前に現地確認をお願いします。
この土地には最低売却価格が設定されています。最低売却価格に満たない入札は失格となります。

◎ 入札等の日程



土地販売入札参加の流れ

～詳細は「土地販売実施要領」を参照～

1 申込保証金の振込み



- ・ 申込保証金50万円を振込んでください。
- ・ 振込予定日時を事前にお電話ください。
- ・ 振込先：(口座)三井住友銀行 西宮支店 普通 1213475
(名義人)西宮市土地開発公社 理事長 荒岡 晃彦
(ニシノミヤシトチカイハツコウシャ リジチョウ アラオカ アキヒコ)

2 入札参加申込書等の提出



- ・ 申込期間：令和6年9月25日(水)～10月25日(金)【平日のみ】
- ・ 申込時間：午前9時～午前12時及び午後1時～午後4時【厳守】
- ・ 申込窓口：当公社窓口へ直接「入札参加申込書」と必要書類(3ページに記載)を持参してください。
- ・ 入札参加申込書類の記載内容等を確認・受付後、入札書をお渡しします。
- ・ 申込者の資格等については、後日改めて審査します。

3 入札書(応札)の郵送



- ・ 入札書締切日：令和6年10月28日(月)午後4時までに郵送必着【厳守】
- ・ 提出方法：必ず当公社あてに郵送(簡易書留)してください。
- ・ 配達記録で入札状況を管理していますので、当公社への持参はご遠慮ください。

4 開札(落札者の決定)



- ・ 開札日時：令和6年11月1日(金)午前10時から
- ・ 開札会場：未定(入札参加者には後日お伝えいたします。)
- ・ 開札：落札者を決定します。
- ・ 落札者には、契約に必要な書類等を後日郵送します。

5 契約保証金の振込み



- ・ 全額支払い又は契約保証金(落札額の10%)を振り込んでください。
- ・ 振込期限：令和6年11月15日(金)【厳守】

6 土地売買契約の締結



- ・ 土地売買契約は当公社において行います。必ず契約者が出席してください。

7 所有権移転登記・引渡し

- ・ 残金(落札額から契約保証金額を差し引いた金額)を振り込んでください。
- ・ 振込期限：令和6年11月29日(金)【厳守】
- ・ 売買代金全額の入金を確認次第、速やかに所有権移転登記を行います。

入札参加について（土地販売実施要領）

西宮市土地開発公社（以下「当公社」という。）が実施する土地販売への入札参加希望者は、この土地販売実施要領（以下「要領」という。）、土地売買契約書を熟読のうえ、**必ず事前に現地を確認し**、申込保証金を振込んだ後、所定の入札参加申込書に必要事項を記入し、押印(実印)のうえ、必要書類を添付し、**申込期間内に当公社窓口へ持参提出してください。なお、郵送・宅配等による申込みはできません。**

1 申込者及び共有者の資格等

(1) 申込者の資格

落札後、当公社が指定する期限までに、売買代金全額の支払いが確実にできる法人及び宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）とします。

(2) 申込みができない者

次のいずれかに該当する者は、前記(1)の資格に該当しても申込みはできません。

ア 地方自治法施行令第167条の4（一般競争入札の参加者の資格）の規定に該当する者

イ 当公社の宅地分譲入札で落札したにもかかわらず、土地売買契約を締結しなかった者及び当公社の土地売買契約条項に違反し又は違反行為に関与した者で、当公社が知った日から3年を経過しない者

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その他反社会的団体及びその構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途に土地を供しようとする者

エ 「西宮市暴力団の排除の推進に関する条例」（平成24年西宮市条例第67号）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

2 土地の転売禁止

土地売買契約締結の日から1年を経過する日までは、土地の区画形質を変更することなく、更地で転売することはできません。なお、この制限事項については、土地売買契約書に明記するとともに、違反した場合は、違約金及び契約解除の条項に該当します。

3 申込保証金

(1) 入札参加申込書を提出するまでに、申込保証金50万円を申込者名義で振込んでください。申込保証金の振込みが確認できない場合は、入札参加申込書の受付はできません。

(2) 落札されなかった方には、開札日から20日以内に申込保証金を無利子で返金します。

(3) 落札された方の申込保証金は、土地売買契約締結時に無利子で契約保証金の一部に充当します。ただし、落札後に土地売買契約を締結しない場合、申込保証金は返金しませんので、承諾のうえ申込んでください。

4 入札参加申込書と必要書類等

(1) 共通

ア 申込書：当要領の「入札参加申込書（10ページ）」に必要事項を記入し、押印(実印)のうえ、申込期間中に当公社窓口へ持参してください。

イ 誓約書：当要領の「誓約書（11ページ）」に必要事項を記入し、押印(実印)のうえ、入札参加申込書に添付してください。

ウ 振込証：「申込保証金」の振込済みが確認できる振込明細書等（金融機関等発行）を持参してください。

エ 代理人：「入札参加申込書」の代理人欄に必要事項を記入し、受任者本人と確認できるもの（運転免許証・社員証等）を用意してください。なお、複数の申込者の代理人となることはできません。

(2) 申込者別の添付必要書類等一覧 <○のものが必要です。>

区分	法人	宅建業者(法人)	宅建業者(個人)
「世帯全員の住民票」(個人)			○
「印鑑登録証明書」(個人)			○
「履歴事項全部証明書」(法人)	○	○	
「印鑑証明書」(法人)	○	○	
「宅地建物取引業者免許証」(写し)		○	○

※「住民票」及び「印鑑登録証明書」、「履歴事項全部証明書」及び「印鑑証明書」は、発行日から3カ月以内のものに限ります。

(3) 申込審査

当公社の入札参加申込書受付後の審査において、申込者の資格等に違反等が認められた場合は、申込みを取消します。

(4) 申込辞退

入札参加申込書提出後、入札参加を辞退する場合は、開札日までに書面で「入札参加辞退届」（申込者名の記入、実印があれば様式を問いません。）を提出してください。

5 入札書（応札）

入札参加申込書の受付後に、入札書等必要書類をお渡しします。入札書は、提出期限までに必ず当公社あてに郵送（簡易書留）してください。なお、理由の如何にかかわらず、郵送された入札書の差替え変更等はできません。

(1) 入札書の書き方

ア 申込者の住所及び氏名等は住民票又は履歴事項全部証明書のとおりに記載し、押印(実印)してください。

イ 入札書の金額は、アラビア数字（0、1、2、3、・・・）を使用してください。

(2) 入札書の郵送

「入札書」を「入札書提出用封筒（白色）」に入れて封かんし、とじしるに押印(実印)後、「送付用封筒（茶色）」に入れて封かんし、当公社あてに郵送（簡易書留）してください。

6 開札

開札日の立会いは任意ですが、申込者又は代理人以外は参加できません。参加者は開札参加者の証として受付時にお渡しした「入札参加申込書の写し」を持参してください。

7 落札者決定等

(1) 落札者は、当公社が定めた最低売却価格以上で、かつ有効な入札のうち、最高価格の入札者とします。

(2) 最高価格の入札が複数あった場合は、受付番号順に該当入札者がくじを引いた後、落札者を決定します。なお、開札に不参加者が該当した場合は、当該入札事務に関係のない職員にくじを引かせます。

(3) 落札者へは、後日、契約締結から所有権の移転登記等に必要な事項を明記した書面等を郵送します。

(4) 落札の結果は、当公社窓口及び西宮市ホームページ上で、一定期間公開します。

8 入札の無効

次のいずれかに該当する入札及び落札は、無効とします。

(1) 入札参加資格のない者が行った入札

(2) 入札書が指定日時までに当公社に届かなかった入札

(3) 所定の入札書によらない入札

(4) 入札金額が最低売却価格未満の額の入札

(5) 入札書の金額の訂正、不明瞭な数字、数字のなぞり書き、紛らわしい数字及び押印もれがある入札

(6) その他、要領に関する条件等に違反した入札

9 契約保証金の支払い及び土地売買契約の締結

(1) 土地売買契約の締結期限までに、落札額の10%相当の契約保証金（千円未満切捨て）を振込んでください。契約保証金の振込みが確認できない場合は、土地売買契約の締結はできません。

(2) 土地売買契約の締結時には、実印と収入印紙を持参してください。実印の持参等が困難な場合は、あらかじめ契約書（2部）に押印及び収入印紙の貼付等していただいたものを持参していただきます。

(3) 土地売買契約の締結期限までに契約されない場合は、落札者の権利を取消し、申込保証金は返金しません。

(4) 落札者（法人のみ）には、後日「役員等の名簿」を郵送しますので、記入例に従ってご記入いただき、土地売買契約時に持参してください。

10 土地の引渡し及び所有権移転登記

(1) 土地の引渡しは、土地売買代金全額の支払いがあったときに、速やかに現況有姿で購入者に引渡します。土地の所有権は、引渡しと同時に購入者に移転します。なお、残金支払期限までに土地売買代金全額の支払いがない場合は、土地売買契約を解除し、契約保証金は返金しません。

(2) 所有権の移転登記は当公社が行いますが、所有権移転登記に必要な登録免許税等の諸費用は購入者の負担となります。登録免許税の領収証書（原本）は所有権移転登記に必要ですので、必ず売買代金残金の振込みの前に、当公社へ届けてください。

(3) 抵当権設定の登記がある場合は、事前にお知らせください。

(4) 「登記識別情報通知」は、登記完了後に、当公社において購入者へお渡しします。

1 1 土地売買代金以外の購入者の負担費用等

- (1) 「土地売買契約書」に貼付する収入印紙の費用
 - (2) 「所有権移転登記」に必要な登録免許税
 - (3) 購入者を義務者として課される公租公課（不動産取得税、固定資産税・都市計画税）
 - (4) 入札参加申込書の必要添付書類費用（住民票・印鑑証明書等）
- ※ 金額等については、関係機関にお問い合わせください。

物 件 調 書(重要事項説明)

令和6年9月1日現在

所在地	地番	西宮市高座町149番1				
	住居表示	西宮市高座町12番街区				
地目	公簿	宅地	現況	山林		
面積	公簿	1241.39㎡	実測	1241.39㎡		
地勢	勾配の強い北西向き斜面					
区域区分	市街化区域	用途地域	第1種中高層住居専用地域			
建ぺい率	60%	容積率	200%			
高度地区	第3種高度地区	防火地域	建築基準法第22条地域			
その他制限	宅地造成工事規制区域					
道路状況	二方路 [西～北西側] 幅員約6.3m市道（西690号線、建築基準法第42条1項1号） [南東端部] 幅員約3.85m市道（西695号線、建築基準法第42条2項）					
電気	関西電力（引込無）					
ガス	大阪ガス（引込無）					
上下水道	西宮市上下水道局（引込無）					
最寄り駅	阪急バス・阪神バス「高座町」停留所から徒歩約7分					
交通機関	阪急神戸線「西宮北口駅」より徒歩約29分					
境界	道路明示	あり	境界確認	あり	境界標	あり
現況	石積等	あり	高低差	あり		
その他 特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・土地には、ネットフェンス、排水施設、立木等が存在していますが、現況有姿で引渡しを行います。 ※現況と異なる場合は現況を優先します。 ・勾配の強い傾斜地（北西向き）で、現況は雑木林です。 ・前面道路より約1.5m程高位に接道しています。 ・接面街路からは間知石積み擁壁とそのうえに丸石擁壁が敷設されています。 ・土地北西部の接面街路上に電柱が複数設置されており、その架線が一部敷地内にかかっています。 ※電柱等の支障物の移設が必要な場合は、購入者において電柱所有者等と協議を行い、移設してください。 ・土地北東側において立木の一部が隣地に越境しています。 ・土地南側の高座北緑地との境界付近について立木の伐採等の調整が必要です。 ※隣地所有者と調整し、適切な処理を行ってください。 ・土地内で造成工事及び建築行為等を行うときは、地元自治会等周辺住民への積極的な情報提供に努めるとともに、周辺住民の意見には誠意をもって対応してください。 ・最低売却価格は、土地の更地価格から擁壁及び立木等の撤去費相当額を控除した価格としています。 ・土地内に不法投棄された廃棄物等が確認された場合であっても、それらの処分は購入者の負担と責任において適切に行ってください。 ・土壌汚染調査、地中埋設物調査、地盤・地耐力調査は行っていません。 					

土地売買契約書

売主 西宮市土地開発公社（以下「甲」という。）と買主 ○○ ○○（以下「乙」という。）は、次のとおり土地売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（目的）

第1条 甲は、その所有する末記土地（以下「土地」という。）を現況有姿で乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。

（売買代金等）

第2条 前条の売買代金は、金 円とする。
2 乙は、本契約締結時までに契約保証金として、金 円を甲が指定する口座へ振り込む方法により支払う。
3 乙は、令和 年 月 日までに残金の金 円を甲が指定する口座へ振り込む方法により支払う。

（契約保証金の放棄）

第3条 乙は、前条第3項に定める日までに、同条第2項の契約保証金を放棄して、本契約を解除することができる。
2 前項の契約保証金には、利息を付さないものとする。

（土地の引渡し）

第4条 甲は、第2条第1項の売買代金全額の支払いがあったときは、速やかに土地を乙に現況有姿で引き渡し、同時に土地の所有権は甲から乙に移転するものとする。

（所有権移転登記）

第5条 甲は、乙に対し、第2条の売買代金の支払いが完了したときに、遅滞なく土地の所有権移転登記を行うものとする。
2 前項の登記に必要な登録免許税及び印紙代等の経費は、乙の負担とする。

（契約不適合責任）

第6条 甲は乙に対し、本契約に関して一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は甲に対して、土地の種類、品質又は数量が本契約に適合しないことを理由として、履行の追完請求、売買代金の減額、損害賠償請求又は本契約の解除をすることができない。

（転売禁止）

第7条 乙は、本契約締結の日から起算して1年を経過する日までは、土地の区画形質を変更することなく、更地で転売することはできない。

（公序良俗に反する使用の禁止）

第8条 乙は、土地を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反社会的団体及びその構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途に使用してはならない。
2 乙は、土地を譲渡する場合には、その譲渡を受けた者に対し、前項に規定する公序良俗に反する用途に使用してはならない旨を承継させなければならない。

（実地調査等）

第9条 乙は、甲が前2条の履行状況を確認するため、随時に全部事項証明書等の提出及び実地調査等を求めた場合は、これに協力しなければならない。

（違約金）

第10条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、当該各号に規定する違約金を甲に支払わなければならない。

- (1) 第7条又は前条の規定に違反した場合、第2条第1項の売買代金の1割相当額
- (2) 第8条の規定に違反した場合、第2条第1項の売買代金の3割相当額
- (3) 西宮市暴力団の排除の推進に関する条例（平成24年西宮市条例第67号）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ことが所有権移転登記後に判明した場合、第2条第1項の売買代金の3割相当額

（契約解除）

第11条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告の上、本契約を解除することができる。

- 2 前項の規定により、甲が本契約を解除したときは、次の各号によるものとする。
 - (1) 甲は、乙に対し契約保証金を除く既納の売買代金を返還するものとする。ただし、当該返還金には利息を付さないものとする。
 - (2) 甲は、前号の外、本契約に基づいて乙が土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用を負担しないものとする。

(原状回復義務)

第12条 前条第1項の規定により、甲が本契約を解除したときは、乙は、自己の費用と責任において、土地を原状に回復し、甲が指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復することを必要としないと認めるときは、この限りではない。

(損害賠償)

第13条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないために損害を被ったときは、乙に対しその損害の賠償請求をすることを妨げないものとする。ただし、第10条に規定する事項に該当する場合は、同条に規定する違約金とする。

(返還金と違約金及び損害賠償金との相殺)

第14条 甲は、第11条第2項第1号の規定により、売買代金を返還する場合において、乙が第10条に規定する違約金又は前条に規定する損害賠償金を甲に対し支払うべき義務があるときは、当該違約金又は損害賠償金と返還する売買代金とを対当額にて相殺することができるものとする。

(公租公課等の負担)

第15条 土地にかかる公租公課は、所有権移転登記後は、乙の負担とする。

(特約事項－現況有姿売買)

第16条 乙は、本契約の対象は土地であるため、第6条(契約不適合責任)にかかわらず、甲が、土地内に存する残置物、フェンス、埋設物、草木や被越境物等一切を、現況有姿で引き渡すことを了承の上、土地を買い受ける。

2 甲は、土地及び残置物等についての支障や不具合があったとしても、その修復義務を負わず、乙は、これを了承の上で買い受け、売買代金の変更その他一切の請求をしないものとする。

(特記事項－残置物等)

第17条 乙は、甲に対して、残置物等について異議を申し出ないものとする。なお、当該残置物は、土地の引渡後において、乙が自己の費用負担にて任意に処分できるものとし、甲は、これに異議を申し立てず、かつ、第三者をして所有権の主張その他一切の異議を申し立てしないものとする。

(容認事項)

第18条 乙は、土地について次の各号を承諾の上、第2条第1項の売買代金で引渡時の現況有姿で買い受けるものとする。

- (1) 甲は土地を、土壌汚染調査、ダイオキシン調査、地中埋設物調査等を一切行わずに、乙に引き渡すこと。土地を造成する際には、造成を依頼する土木会社等から、土壌汚染調査、ダイオキシン調査、地中埋設物調査等を要請されることがあり、その結果によっては地質改良工事等が必要になる場合があること。また、当該地質改良工事等についての費用は乙の負担になること。
- (2) 土地に建物を建築する際には、建築を依頼する建築会社等から、地盤・地耐力調査等を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要になる場合があること。また、当該地盤補強工事等についての費用は乙の負担になること。
- (3) 隣地との境界付近に存在する立木等について、双方の敷地に越境することが確認された場合における当該越境物の撤去・解消等を行う際には、乙の責任と負担において当該隣地所有者と調整し、適切に処理すること。
- (4) 土地の引渡し後に、隣地所有者等との間で紛争等が生じた場合、乙において全て処理・解決し、甲は何等の責任を負わないこと。

(信義誠実の義務)

第19条 甲乙双方は、信義誠実の義務をもって、本契約の履行に努めなければならない。

(定めのない事項)

第20条 本契約に定めのない事項については、甲乙双方協議の上、解決するものとする。

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

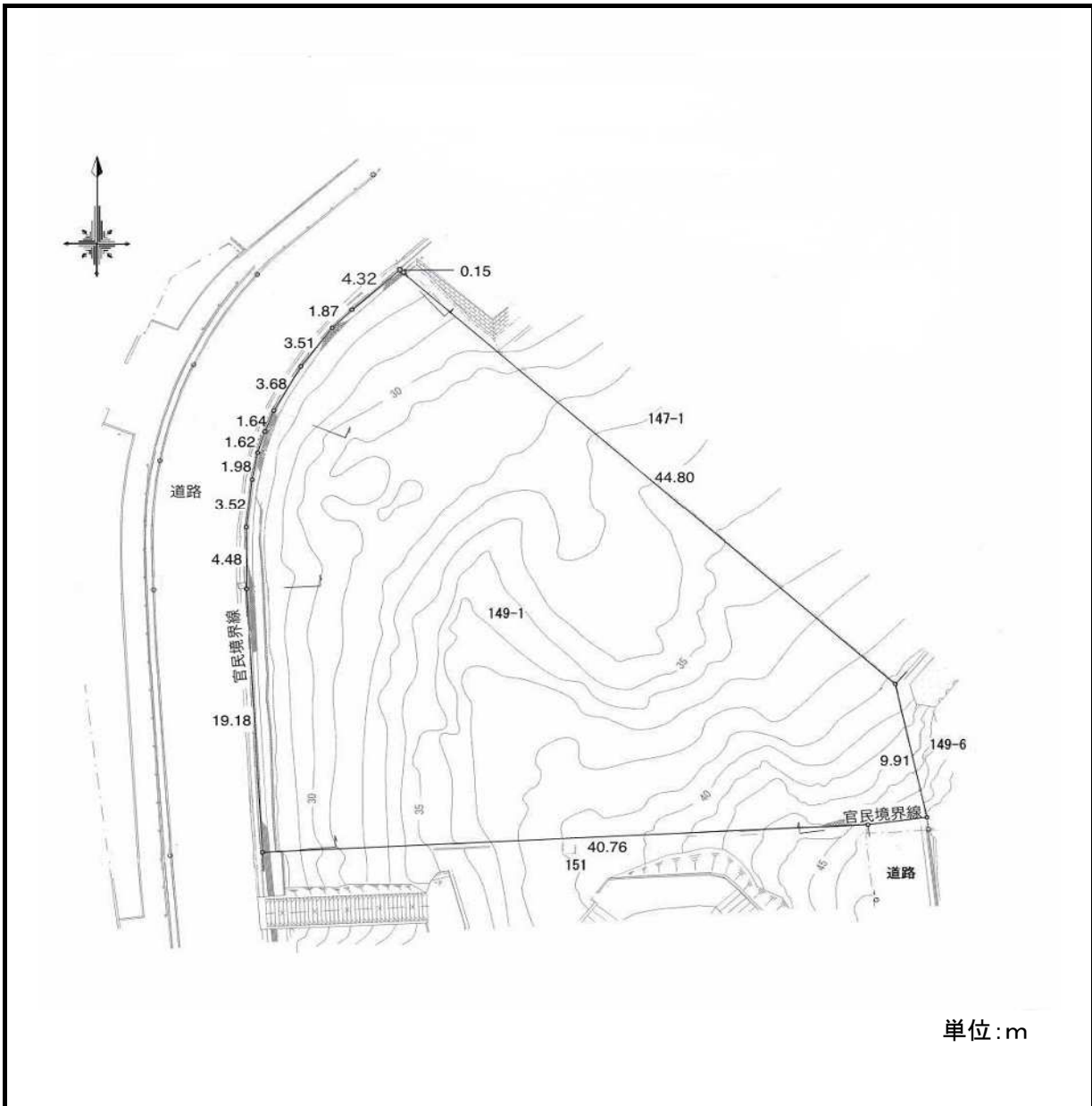
令和 年 月 日

「甲」 西宮市六湛寺町3番1号
西宮市土地開発公社
理事長

「乙」
○○ ○○

※ 土地の表示は省略

画地图



土地販売実施要領等を遵守し、西宮市土地開発公社が実施する入札参加に申込みます。

1. 申込者

ふりがな	
商号	
所在地	〒 電話番号 (- -)
代表者の資格、氏名	(実印)
電話番号	(- -)

2. 代理人・担当（代理人・担当がこの申込書を提出する場合にご記入ください。）

申込者との関係	代理人 ・ 担当 (○で囲んでください)
ふりがな	
氏名	(印)
住所等	〒 —
電話番号	(- -)
西宮市土地開発公社の実施する令和6年度西宮市「高座町」土地販売入札参加の申込みにかかる権限を上記の者に委任します。	
委任者（申込者）	(実印)

3. 申込保証金の返金先口座（落札に至らなかった場合、申込者の下記口座に返金します。）

※申込者の口座です。

振込指定金融機関	銀行		支店
預金種別	普通 ・ 当座	口座番号
フリガナ			
口座名義			

注) 1. 商号、所在地、代表者の資格、氏名は、履歴事項全部証明書のとおりに入力してください。

必要書類 ※発行日から3か月以内のもの（宅建業者における宅地建物取引業者免許証（写し）は除く）

法人	履歴事項全部証明書、印鑑証明書、宅地建物取引業者免許証（写し）
----	---------------------------------

添付書類点検欄 履歴事項全部証明書 印鑑証明書 誓約書 宅地建物取引業者免許証(写し)

誓約書

西宮市暴力団の排除の推進に関する条例（平成24年西宮市条例第67号。以下「条例」という。）を遵守し、暴力団を利することとならないよう措置を講じて暴力団排除に協力するため、下記のとおり誓約する。

なお、西宮市長又は西宮市土地開発公社理事長（以下「西宮市長等」という。）がこの誓約書の写し及び役員等の名簿その他西宮市長等が必要と認める書類の写しを兵庫県西宮警察署長又は兵庫県甲子園警察署長（以下「警察署長」という。）に提供すること、西宮市長等が警察署長に下記のことについて意見聴取（文書照会）すること及び、警察署長から得た情報を西宮市長等が他の業務において暴力団を排除するために利用し、又は西宮市教育委員会若しくは西宮市上下水道事業管理者その他実施機関と共有することについて同意する。

記

- 1 暴力団（条例第2条第1号）、暴力団員（条例第2条第2号）又は暴力団密接関係者（条例第2条第3号）に該当しないこと。
- 2 上記1に該当する者を、入札参加申込書の提出から登記識別情報通知受領までの業務の代理人としないこと。
- 3 上記2の一連の手続きに関与する代理人は、この誓約書の趣旨を了承のうえ誓約書及び役員の名簿等、その他西宮市長等が必要と認める書類を、速やかに西宮市長等に提出すること。
- 4 この誓約書に違反したときには、西宮市長等が行う一切の措置について異議を述べないこと。

令和 6 年 月 日

西宮市長 等
西宮市土地開発公社理事長 様

商 号

所 在 地

代表者の
資格、氏名

(代表者実印)

※申込書印と同じです。

建物計画に伴う制限・規制等の担当窓口便覧

建築等に当たっては、下記の関係法令等による届出や許可を必要とする場合がありますので、宅地の購入又は申込みに際しては、事前に担当窓口への確認、又は問合せをお願いします。

1. 都市計画法・建築基準法等の問合せ先

法令等に基づく制限	1) 市街化区域の内外に関する事	都市計画課 0798-35-3603 建築指導課 0798-35-3918 開発指導課 0798-35-3691 開発審査課 0798-35-3492 建築調整課 0798-35-3692	
	2) 用途地域の指定と建築制限に関する事		
	3) 建ぺい率の制限に関する事		
	4) 高度地区の指定と制限に関する事		
	5) 地区計画の指定と制限に関する事		
	6) 特別用途地区の指定と制限に関する事		
	7) 防火地域等の指定と制限に関する事		
	8) その他の地域・地区等の指定と制限に関する事		※地区計画の届出について 開発指導課 0798-35-3620
	9) 容積率の制限に関する事		
	10) 宅地造成工事規制区域の指定と基準に関する事		
	11) 風致地区の指定と制限に関する事		※緑地協定について 花と緑の課 0798-35-3683
	12) その他関係法令・条例等の指定と制限に関する事		

2. 供給施設等の問合せ先

供給施設	上水道	西宮市上下水道局電話受付センター	0798-32-2201
	下水道	西宮市上下水道局・下水管理課	0798-32-2262
	ガス	大阪ガス(株)お客様センター	0120-794-817
	電気	関西電力(株)コールセンター	0800-777-8043
	電話	N T T西日本(局番なしの「116」)又は	0800-200-0116

注) 上記以外の窓口等については、直接ご確認ください。

