

**「一般競争入札」による
神戸市職員共済組合所有不動産売払実施要領
【令和4年6月入札実施】**

神戸市職員共済組合

目 次

1	一般競争入札の主な手順	1 頁
2	一般競争入札実施要領	2 頁
3	土地売買契約書（標準書式）	10 頁
	（参考）【神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱 抜粋】	
4	物件調書・位置図・画地図	17 頁
5	入札参加申込書	21 頁
6	委任状	22 頁

一般競争入札の主な手順

入札参加 申込み	<p>入札参加希望者は、神戸市職員共済組合（以下「本共済組合」）指定の入札参加申込書に所定の事項を記入、押印のうえ、持参または郵送により下記受付場所に提出してください。 ※持参される場合は、令和4年5月26日（木）までに電話予約が必要です。（3ページ参照）</p> <p>受付日：令和4年5月27日（金）、30日（月）、31日（火）</p> <p style="text-align: center;">※郵送の場合は令和4年5月31日（火）必着</p> <p>受付場所：本共済組合（神戸市中央区京町72番地 新クレセントビル9階）</p> <p>持参書類：①入札参加申込書 ②印鑑登録証明書（法人の場合は印鑑証明書） ③登記事項証明書〔履歴事項全部証明書〕（法人のみ） ④成年後見制度における登記されていないことの証明書及び破産に関する証明書（個人のみ） ⑤委任状及び受任者本人と確認できるもの（代理人により入札及び契約をしようとする場合のみ）</p> <p>※ <u>入札への参加は、入札参加申込書の入札参加申込者欄に記名押印されたご本人、又は入札参加申込み時にご提出いただいた委任状に記名押印された代理人に限り</u>ます。</p> <p>※ <u>入札参加申込み後、入札参加を辞退する場合は、入札日当日までに書面で「入札参加辞退届（辞退者の記名・実印があれば様式は問いません）」をご提出いただきます。</u> また、入札者が連名の場合、入札者のどなたかが入札を辞退する場合にも、辞退される方には入札参加辞退届をご提出いただきます。</p>
⇩	
入札	<p>下記により入札を行います。入札には、申込者本人又は代理人が必ず出席してください。</p> <p>入札日：令和4年6月15日（水）午前11時～午前11時15分</p> <p>入札場所：本共済組合（神戸市中央区京町72番地 新クレセントビル内）</p> <p>持参物：①入札参加者証（申込み受付後、本共済組合より郵送します。） ②実印（代理人により入札及び契約しようとする場合は委任状に押印されている代理人の印） ③入札保証金納付書兼領収書 ※当日、三井住友銀行神戸市役所出張所で納めたもの ④収入印紙 ⑤実施要領（入札手続の説明等に使用します。）</p>
⇩	
開札	入札締切後、入札場所において直ちに開札します。
⇩	
契約	落札者決定後、組合会の議決を得た後、売買契約の締結を行います。
⇩	
売買代金の支払い	売買代金と契約保証金（入札保証金を充当します）との差額を、売買契約締結日の翌日より30日以内に支払っていただきます。
⇩	
所有権の移転・物件の引渡し	所有権は売買代金完納と同時に移転します。登記に必要な書類を提出いただいた後、本共済組合が登記の手続きを行います。諸費用（登録免許税等）は買主の負担となります。所有権移転完了後、現地にて物件の引渡しを行います。

一般競争入札実施要領

令和4年6月15日(水)に本共済組合が行う「組合所有不動産の売払」の一般競争入札に参加される方は次の事項をご承知のうえ、入札に参加してください。

1. 入札物件

区分	所在地	地目・種類	登記面積	用途地域
土地	岡山県美作市湯郷字びく二畑ケ484番1	宅地	4,187.74㎡	第2種住居地域

なお、現地見学希望される方は、令和4年5月25日(水)までに神戸市職員共済組合(TEL. 078-322-5103)までご連絡ください。

☆注意事項

- ・落札後に契約を締結しなかった場合は、入札保証金の返還はできません。
- ・入札参加に際しては、本実施要領をよくお読みいただき、また、現況、周辺環境や法令などの制限などについて十分に調査を行ったうえで、入札に参加してください。

2. 契約にあたって付する主な特約

(1) 公序良俗に反する使用の禁止

- ① 売払物件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号に定め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使用してはならないこと
- ② 売払物件の所有権を第三者に移転する場合には、①の使用の禁止を書面により承継させるものとし、当該第三者に対して①の定め反する使用をさせてはならないこと
- ③ ②の第三者が売払物件の所有権を移転する場合にも同様に①②の内容を転得者に承継することを書面で義務づけなければならないこと
- ④ 売払物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して①の定め反する使用をさせてはならないこと。この場合において、買主は、①の使用の禁止をまぬがれるものではないこと
- ⑤ ④の第三者が新たな第三者に売払物件を使用させる場合も同様に①④の内容を遵守させなければならないこと

(2) 風俗営業等の禁止

- ① 契約締結の日から5年間、売払物件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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならないこと
- ② 契約締結の日から5年以内に売払物件の所有権を第三者に移転する場合には、その残存期間について①の使用の禁止を書面により承継させるものとし、当該第三者に対して①の定め反する使用をさせてはならないこと
- ③ 契約締結の日から5年以内に売払物件を第三者に使用させる場合には、その残存期間について、当該第三者に対して①の定め反する使用をさせてはならないこと。この場合において、買主は、①の使用の禁止をまぬがれるものではないこと

(3) 実地調査等

- (1)(2)について、本共済組合が必要があると認めるときは、実地調査等を行います。買主には協力義務があります。

(4) 違約金

- (1)(2)の特約に違反したときは売買代金の3割、(3)の特約に違反したときは売買代金の1割を違約金として本共済組合に支払っていただきます。なお、違約金に1円未満の端数があるときは、その端数金額は切り捨てるものとします。

(5) 買戻特約

(1)の特約に違反したときは(4)の違約金の徴収に加えて、土地建物の買戻しをすることができるものとします。買戻しの期間は、契約締結日から10年間とします。また、買戻しの特約登記をすることがあります。

※詳しくは10～16ページの「土地売買契約書」をご確認ください。

3. 入札に参加する者に必要な資格

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。また、随意契約（8ページ 12. 随意契約参照）についても同様とします。

- (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) 神戸市における不動産の売払いに係る契約手続において次の事項のいずれかに該当すると神戸市が認めたときから2年を経過しない者。その者を代理人、支配人、その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても、また同様とします。
 - ① 競争入札において、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき
 - ② 落札者が契約を締結すること又は契約の相手方が契約を履行することを妨げたとき
 - ③ 正当な理由がなくて契約を履行しなかったとき
 - ④ 落札したにもかかわらず正当な理由がなくて契約を締結しなかったとき
 - ⑤ 神戸市における競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人、その他の使用人として使用したとき
- (3) 買受けた土地を、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等公序良俗に反する用に使用しようとする者
- (4) 次の事項のいずれかに該当すると認められる者
 - ① 神戸市から直接に又は第三者を経由して不動産を買受け又は借受けた者で、当該不動産に係る公序良俗に反する使用の禁止の定めに違反した者
 - ② ①に該当する法人その他の団体の代表者、理事、取締役、支配人その他これらに類する地位（以下「代表者等の地位」という。）に現にある者及び違反時にあった者
 - ③ ①又は②に該当する者が代表者等の地位にある法人その他の団体
- (5) 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号に規定する暴力団員もしくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者（神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年5月26日市長決定）第5条に該当する者）

（上記の者に該当することが判明した場合には、違約金の請求、買戻権の行使、契約の解除の対象となります。）

4. 入札参加申込み

(1) 受付日及び時間

持参の場合：令和4年5月27日（金）、30日（月）、31日（火）

午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までの間を除く。）

※郵送の場合は令和4年5月31日（火）必着

※入札参加申し込みを希望する方で、持参される場合は令和4年5月26日（木）までに、本共済組合（TEL. 078-322-5103）に連絡し、受付時間を予約してください。

なお、予約をされていない場合は、予約が入っていない時間までお待ちいただくことになります。

(2) 受付場所

神戸市中央区京町72番地 新クレセントビル9階
本共済組合

(3) 提出書類等

- ① 入札参加申込書（実印で押印のこと。連名の場合は、連名者全員の必要事項の記入及び実印の押印

が必要です。)

※「入札参加申込書」は、本要領 2 1 ページに添付している書式をコピーするか、本共済組合ホームページ (<https://kobe-kyosai.jp>) よりダウンロードしてください。

- ② 印鑑登録証明書 (法人の場合は印鑑証明書)
- ③ 登記事項証明書 (履歴事項全部証明書) (法人のみ)
- ④ 成年後見制度における登記されていないことの証明書及び破産に関する証明書 (個人のみ)
※「成年後見制度における登記されていないことの証明書」は各法務局・地方法務局で交付してもらってください。詳しくは最寄りの地方法務局等にお問い合わせください。
※「破産に関する証明書」は本籍地の市区町村で交付してもらってください。
- ⑤ 委任状及び受任者本人と確認できるもの (社員証・運転免許証など) (代理人により入札及び契約をしようとする場合のみ)
※「委任状」は、本要領 2 2 ページに添付している書式をコピーしてください。
※②③④については、発行後 3 カ月以内のものに限ります。
※外国法人である等の事情で準備できない書類がある場合は別途ご相談ください。

※入札参加者から一度ご提出いただいた書類は、理由にかかわらず一切返却できません。

(4) 申込みに当たっての留意事項

- ① 入札への参加は、入札参加申込書の入札参加申込者欄に記名押印されたご本人、又は入札参加申込み時にご提出いただいた委任状に記名押印された代理人に限ります。
- ② 入札参加申込み後、入札参加を辞退する場合は、入札日当日までに書面で「入札参加辞退届 (辞退者の記名・実印があれば様式は問いません)」をご提出いただきます。入札者が連名の場合、入札者のどなたかが入札を辞退する場合にも、辞退される方には入札参加辞退届をご提出いただきます。
- ③ 落札後の売買契約及び所有権移転登記は、入札参加申込書に記載された名義でしか行いません。共有を希望される場合には、必ず連名でお申込みください。
- ④ 申込受付を完了し、入札参加資格の適合を確認した後に、入札参加者証を郵送します。入札参加者証は、入札当日必ず持参してください。

※令和 4 年 6 月 7 日 (火) 中に入札参加者証が到着しない場合は、神戸市職員共済組合 (TEL. 07 8-322-5103) までご連絡ください。

5. 入札及び開札

(1) 入札及び開札の日時及び場所

- ① 入札日時
令和 4 年 6 月 15 日 (水) 午前 11 時から午前 11 時 15 分まで
- ② 開札時間
入札締切り後直ちに開札を行います。
- ③ 入札及び開札場所
本共済組合 (神戸市中央区京町 72 番地 新クレセントビル内)

(2) 持参物等 (当日入札場所にお持ちいただくもの)

- ① 入札参加者証
- ② 実印 (代理人により入札及び契約しようとする場合は、委任状に押印されている代理人の印、連名の場合は連名者全員の実印)
- ③ 入札保証金納付書兼領収書
※本共済組合が発行した入札保証金納付書で、入札保証金を手形交換所加盟の金融機関が金融機関自身を支払人として振り出した小切手 (以下「銀行の自己宛小切手」という。)により、**当日**、三井住友銀行神戸市役所出張所で納めた領収書
- ④ 入札保証金の返還を受ける際に必要な収入印紙 (落札しなかった場合のみ、1 物件につき 2 0 0 円必要)
- ⑤ 実施要領 (入札手続きの説明等に使用します。)

[契約書貼付の収入印紙の額]

※ 参 考 (令和5年3月31日まで)		
〔契 約 金 額〕		〔収入印紙の額〕
100万円を超え	500万円以下のもの	1千円
500万円を超え	1千万円以下のもの	5千円
1千万円を超え	5千万円以下のもの	1万円
5千万円を超え	1億円以下のもの	3万円
1億円を超え	5億円以下のもの	6万円
5億円を超え	10億円以下のもの	16万円
10億円を超え	50億円以下のもの	32万円

(3) 入札保証金

- ① 入札参加者は、各自の見積もる入札金額の100分の5以上の入札保証金（円未満切り上げ）を、本共済組合の発行する入札保証金納付書により、入札日当日、三井住友銀行神戸市役所出張所（神戸市役所1号館3階）で納付し、その領収書を入札参加者証と併せて入札受付に提出してください。
- ② 入札保証金は、銀行の自己宛小切手（振出日から起算し、5日以内の小切手）により納付してください。現金等での入金はできません。銀行の自己宛小切手以外の小切手を持ってこられた場合、入札に参加できませんのでお気をつけください。なお、入札当日に三井住友銀行神戸市役所出張所に現金を持参し、三井住友銀行の自己宛小切手を作成することは、時間的にも銀行の手続上（本人確認の必要性等）もできませんのでご遠慮ください。

※支払地が遠方の場合、取立手数料がかかる場合があります。（東京、名古屋、福岡等）

[銀行の自己宛小切手]

銀行の自己宛小切手とは、金融機関が自己を支払人として振り出すもので、「預金小切手」（預手）ともいいます。一般には金融機関に現金を持参することにより作成することができます。（金融機関や作成する金額により本人確認資料の提出を求められる場合があります。あらかじめ、各金融機関にお確かめください。）ただし、次の要件を備えていなければなりません。

- ① 振出人、支払人とも同一金融機関である。
- ② 持参人払式である。
- ③ 振出日から5日以内である。
- ④ 手形交換所に加盟する金融機関が振り出した小切手である。

[銀行の自己宛小切手の見本]

小 切 手		銀 行 渡 り
支払地	○○○ (株)○○銀行○○支店	
	金額 ￥	
	上記の金額をこの小切手と引替えに 持参人 様へお支払ください。 拒絶証書不要	
振出日	令和 年 月 日	
振出地	○○○	
振出人	(株)○○銀行○○支店	支店長 ○○ ○○

同一

(4) 入札

① 入札参加者は、所定の入札書（入札当日、入札会場受付で交付します。）に必要な事項を記載し、記名押印（実印に限る）のうえ、入札箱に投入してください。なお、入札の当日出席しなかった者又は入札の締切り時間に遅刻した者は、棄権とみなします。

*連名の場合は連名者全員の記名押印が必要です。

② 入札は、代理人に行わせることができます。代理人は、所定の入札書に必要な事項を記載し、記名押印（委任状に押印されている代理人の印）のうえ、入札箱に投入してください。

この場合には、委任状を入札参加申込み時にご提出ください。

③ 入札金額は、物件の価格の総額を表示してください。

④ 入札者は、その投入した入札書の書換え、引換え又は撤回をすることはできません。

⑤ 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。

- ・ 入札書を所定の日時を過ぎて提出したとき
- ・ 入札書の金額その他主要な事項の記載が確認し難いとき
- ・ 入札書に記名及び押印がないとき
- ・ 入札書の金額のはじめの数字の前に「¥」マークがないとき
- ・ 一の入札に対して2通以上の入札書を提出したとき
- ・ 入札保証金を納付せず、又はその金額に不足があるとき
- ・ 代理人による入札の場合において、委任状を提出しないとき
- ・ 入札者及びその代理人が他の入札代理人となり、又は数人共同して入札をしたとき
- ・ 入札者の資格のない者が入札したとき
- ・ 本共済組合から交付された入札書以外の入札書により入札したとき
- ・ 鉛筆、シャープペンシルその他の訂正の容易な筆記具により入札書に記入したとき
- ・ 入札書の金額を訂正した場合において、訂正印の押印がないとき
- ・ 前各号に掲げるもののほか、特に指定した事項に違反したとき

(5) 開札

① 開札は、入札締切り後直ちに入札者立会いのもとで行います。

② 入札者が開札に立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない本共済組合職員を立ち合わせます。

③ 開札に立ち会わなかった場合は、開札の結果について異議を申し立てることはできません。

(6) 落札者

① 落札者は、本共済組合の予定価格以上の価格のうち、最高の価格をもって入札した者としてします。

② 落札者となるべき同価の入札をした者が2人以上あるときは、直ちに当該入札者に受付番号順にくじを引かせて落札者を決定します。この場合において、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本共済組合職員にくじを引かせます。

(7) 再入札

① 開札をした場合に、予定価格以上の入札がないときは、再入札を行う場合があります。

② 再入札の回数は、2回以内とします。

③ 再入札に参加することができる者は、その前回の入札に参加した者のうち、当該入札が(4)⑤の規定により無効とされなかった者に限ります。

④ 再入札を行う場合には、初度の入札に対する入札保証金の納付をもって再入札における入札保証金の納付があったものとみなします。

※ただし、入札保証金が入札金額の100分の5以上必要なことは、再入札においても同様です。

(8) 入札結果の公開

入札物件について、参加者全員の入札額（落札額含む）及び落札者名は公開とします（**入札日の午後3時頃**から神戸市職員共済組合の掲示板に掲示します）。また、落札者が法人の場合は、落札者の住所及び連絡先（電話番号、担当部署等）を公開することがあります。

(9) 入札の中止

不正な入札が行われるおそれがあると認められるとき、又は災害その他入札の実施が困難な特別の事情が生じた場合は、入札を中止または延期することがあります。

6. 契 約

(1) 契約の締結

契約は本共済組合の組合会の議決を得た後、締結を行います。議決が得られず締結が行われなかった場合も、本共済組合は一切責任を負いません。その場合は、入札保証金を返還します。代理人により契約を締結する場合、委任状と委任状に押印された代理人の印が必要です。

(2) 契約の確定

契約は、本共済組合が落札者とともに契約書に記名押印したときに確定します。

(3) 契約保証金

- ① 契約確定と同時に、入札保証金を契約保証金に充当します。
- ② 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 契約者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、契約保証金は本共済組合に帰属します。

7. 入札保証金の返還等

- (1) 落札者以外の者が納付した入札保証金は、三井住友銀行神戸市役所出張所の窓口において返還します。入札及び開札場所で領収書の返還を受け、これを必ず、当日午後1時まで上記窓口までお持ちください。

なお、入札保証金の返還の際に収入印紙（¥200）が必要となります。

※収入印紙は、神戸市役所1号館3階の神戸市役所内郵便局でお買い求めいただけます。

- (2) 入札保証金は、その受入期間について利息は付きません。

8. 入札保証金の帰属

落札者が契約の締結に応じない場合には、落札はその効力を失い、落札者が納付した入札保証金は、本共済組合に帰属することとなります。

9. 売買代金の支払期限

売買代金は、売買契約締結後、売買契約締結日の翌日から30日以内に本共済組合が発行する納入通知書により残額を一括で支払わなければなりません。なお、連名での契約の場合でも、納付書は1枚しか発行しません。

※外国法人である等の事情で納入通知書により支払うことができない場合は、別途ご相談ください。

10. 契約費用及び公租公課等

- (1) 契約書に貼付する収入印紙の費用は、落札者の負担となります。
- (2) 所有権の移転登記に必要な登録免許税は、落札者の負担となります。
- (3) 落札者を義務者として課される公租公課は、落札者の負担となります。
(内容については、関係機関にご確認ください。)

(4) その他契約に要する費用は、落札者の負担となります。

1.1. 所有権の移転及び物件の引渡し

(1) 所有権は、売買代金完納と同時に移転します。登記の手続きは本共済組合が行いますが、登録免許税等諸費用は落札者の負担となります。

※登記に際して、代表者事項証明書等必要書類の提出をお願いします。

(2) 売払物件は所有権の移転完了後、現状有姿で現地立会いのうえ引渡しを行い、売払物件の契約不適合について本共済組合は責任を負いません。

[土地に関する登録免許税額]

登録免許税額＝課税標準額×15／1,000（令和5年3月31日まで）

※課税標準額：固定資産税課税台帳価格（入札物件の近傍宅地の固定資産税課税台帳に比準して算定）

1.2. 随意契約

入札物件について、入札者がいない場合、再入札を実施しても落札者がいない場合、又は落札者との契約締結について組合会の議決が得られなかった場合、次のとおり随意契約にて売払う場合があります。

(1) 契約にあたって付する主な特約

入札に定める特約と同様とします。（2ページ 2. 契約にあたって付する主な特約 参照）

(2) 必要な資格

入札参加資格と同様とします。（3ページ 3. 入札に参加する者に必要な資格 参照）

(3) 売却希望額見積書（以下「見積書」という。）の提出

① 当該物件の入札の場において、落札者がいない場合、入札参加者より申し出があれば、その方を最優先とします。

② 上記以外の場合、当該物件の入札終了後、先着順で申し出のあった方から見積書提出の日時を予約していただきます。

(4) ご持参いただくもの

見積書の提出には、① 申込者の実印、② 印鑑登録証明書（法人の場合は印鑑証明書）が必要になります。また、代理人が見積書の提出を行う場合は、委任状（委任者の印鑑証明書を添付）及び委任状に押印した代理人の届出印が必要です。（委任状は、本要領22ページにあります。）

※②については、発行後3カ月以内のものに限ります。

※外国法人である等の事情で準備できない書類がある場合は別途ご相談ください。

(5) 随意契約

提出していただいた見積書の額が、本共済組合の予定価格以上の金額であった場合、契約に必要な書類を提出していただき契約手続きを進めていきます。なお、この場合でも予定価格は当初の入札と変わりません。かつ公表もいたしません。

なお、提出していただいた見積額が予定価格以上でないときは、最大で2回、見積書を再提出することができます。

(6) 見積書の提出期限

提出期限は定めませんが、本共済組合の都合により見積書の受け付けを打ち切ることがあります。

(7) その他

随意契約に必要な書類は、不動産売却願のほか入札参加申込み時の持参書類と同じです（本要領1ページ参照）。

また、契約締結までに契約保証金（契約金額の5%以上、円未満切上げ）を納めていただきます。契約者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、契約保証金は本共済組合に帰属します。

契約締結後は、契約者氏名及び契約金額を公開とし、契約者が法人の場合は、契約者の住所及び連絡先（電話番号、担当部署等）も公開することがあります。

13. その他

- (1) 入札に参加しようとする方は、本要領に記載された事項について熟知しておいてください。なお、物件調書・位置図・画地図は参考資料としてご利用ください。また、土地の利用制限等については、あらかじめ各自で関係機関にご確認ください。
- (2) 位置図は、道路の整備や建物の新築などにより現況と相違している可能性があります。なお、現況と異なる場合は現況が優先します。
- (3) 画地図は、あらかじめ現地の概要をつかんでいただくために作成した図面で、現況をすべて正確に表したものではありません。現地の状況は、必ず入札参加者自身でご確認ください。なお、現況と異なる場合は現況が優先し、契約後も現況のままの引渡しとなります。

印
紙

土地売買契約書

売主 神戸市職員共済組合（以下「甲」という。）と買主（以下「乙」という。）との間に、土地の売買に関し、次の条項により契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、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。

（売買物件及び売買代金）

第2条 甲は、その所有にかかる末記の土地（以下「この土地」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

2 この土地の売買代金は、¥ 〇〇〇〇〇〇〇〇とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、この契約締結と同時に、契約保証金として¥ 〇〇〇〇〇〇〇〇を甲に納付しなければならない。ただし、契約保証金には乙が既に納付した入札保証金全額を充当するものとする。

2 前項の契約保証金には、利息は付さない。

（売買代金の納入）

第4条 乙は、第2条第2項に定める売買代金と前条第1項に定める契約保証金との差額を、売買契約締結日の翌日から30日以内（以下「納入期限」という。）に、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入するものとする。

2 甲は、乙が前項に定める義務を履行したときは、契約保証金を売買代金に充当するものとする。

（遅延利息等）

第5条 乙は、売買代金を納入期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に届け出て、その承認を得なければならない。

2 乙は、売買代金を納入期限までに納入しなかったときは、納入期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、年14.6%の利率で計算した遅延利息を、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

（所有権の移転及び移転登記）

第6条 この土地の所有権は、乙が売買代金及び前条第2項に規定する遅延利息（以下「売買代金等」という。）を完納したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、乙が売買代金等を完納し、登記に必要な書類を甲に提出した後速やかに、管轄登記所に対しこの土地の所有権移転登記を嘱託するものとする。

（土地の引渡し）

第7条 甲は、前条第1項の所有権移転の後、この土地を乙の立会いのもとに引き渡すものとする。

（危険負担等）

第8条 乙は、第6条第1項の所有権移転の後、前条の土地の引渡しのおきまでにおいて、この土地が甲の責に帰することのできない事由により滅失又は毀損しても、甲に対して売買代金の減免を請求することができないものとする。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、この土地にこの契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、甲に対して履行の追完請求、売買代金の減額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ない。ただし、当該契約の不適合が、甲の責任によって生じたものである場合に限り、乙は、履行の追完請求、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除について、引渡しの日から2年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第10条 乙は、この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号に定め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等公序良俗に反する用に使用してはならない。

2 乙は、この土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めを反する使用をさせてはならない。

3 乙は、前項の第三者がこの土地の所有権を移転する場合にも同様に前2項の内容を転得者に承継することを書面で義務づけなければならない。

4 乙は、この土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して本条第1項の定めを反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

5 乙は、前項の第三者が新たな第三者にこの土地を使用させる場合も同様に、本条第1項及び第4項の内容を遵守させなければならない。

(風俗営業等の禁止)

第11条 乙は、この契約締結の日から5年間、この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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業、同条第11項に定める特定遊興飲食店営業の用に使用してはならない。

2 乙は、この契約締結の日から5年以内にこの土地の所有権を第三者に移転する場合には、その残存期間について、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めを反する使用をさせてはならない。

3 乙は、この契約締結の日から5年以内にこの土地を第三者に使用させる場合には、その残存期間について、当該第三者に対して本条第1項の定めを反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

(実地調査等)

第12条 甲は、前2条に定める内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、前2条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えてこの土地の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第13条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ次の各号に定める金額（ただし、1円未満の端数を生じるときは、これを切り捨てるものとする。）を違約金として甲

に支払わなければならない。

- (1) 第10条又は第11条に定める義務に違反したときは、第2条第2項に定める売買代金の100分の30に相当する金額
 - (2) 前条に定める義務に違反したときは、第2条第2項に定める売買代金の100分の10に相当する金額
- 2 前項の違約金は、違約罰であり、第15条第3号及び第16条第3項第4号に定める損害賠償の額の予定又はその一部とは解釈しない。

(買戻特約及び特約登記)

第14条 甲は、乙又はこの土地の転得者が第10条の定め違反した場合には、この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の期間は、この契約締結の日から10年間とする。
- 3 甲は、前2項の規定に基づく買戻しの特約登記をすることができるものとする。この場合において、甲が請求したときは、乙は特約登記に必要な書類を第6条第2項の書類とともに甲に提出しなければならない。

(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) この土地の売買に伴い乙が支払った売買代金(この土地の一部について買戻権を行使する場合にあっては、買戻し対象地の面積がこの土地の総面積に占める割合を売買代金に乗じた額)は、乙が第17条に定める義務を履行した後、利息を付さないで返還するものとする。
- (2) 乙が負担した契約費用及びこの土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第5条第2項の規定による遅延利息及び第13条第1項の規定による違約金は、償還又は返還しないものとする。
- (3) 甲に損害があれば、甲は、乙に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、甲にその賠償を請求することができない。

(契約の解除)

第16条 甲及び乙は、相手方がこの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うえ、この契約を解除することができる。

- 2 次の各号の一に該当するときは、甲は、催告を要しないで直ちにこの契約を解除することができる。
 - (1) 乙が第10条の定め違反したとき。
 - (2) 乙に偽りその他不正な行為があったとき。
- 3 前2項の規定により、甲がこの契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。
 - (1) 乙が第4条第1項に定める義務を履行していないときは、契約保証金は甲に帰属し、返還しない。
 - (2) 乙が第4条第1項に定める義務を既に履行しているときは、甲は、乙が次条に定める義務を履行した後、既納の売買代金から契約保証金相当額を差し引いたうえで残額を利息を付さないで乙に返還するものとする。ただし、この場合における契約保証金相当額は、第13条第1項の規定による違約金の一部又は本項第4号に定める損害賠償の額の予定若しくはその一部とは解釈しない。
 - (3) 乙が負担した契約費用及びこの土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第5条第2項の規定による遅延利息及び第13条第1項の規定による違約金は、償還又は返還しないものとする。

- (4) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。
- (5) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(原状回復の義務)

第17条 甲が第14条に規定する買戻権又は前条に規定する解除権を行使したときは、乙は、自己の費用と責任において、この土地を原状に回復し、甲の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。

(相殺等)

第18条 甲が第14条に規定する買戻権又は第16条に規定する解除権を行使した場合について、以下のとおり定める。

- (1) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権は譲渡できない。
 - (2) 甲が乙に対して有する違約金請求権は譲渡できない。
 - (3) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権と甲が乙に対して有する違約金請求権は、甲の買戻権又は解除権の行使により当然に相殺されるものとする。
 - (4) 甲は、乙が第15条第3号又は第16条第3項第4号に規定する損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と相殺することができる。
- 2 前項の場合において、乙、この土地の転得者又はこの土地の上に住宅を所有する者が独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）及び機構の証券化支援事業によって機構に債権を譲渡することとなる金融機関（以下これらを「機構等」という。）との間で金銭消費貸借契約を締結し、機構等に対して債務を負っているときは、甲は、前項の相殺後の返還金額の範囲内において機構等の債権相当額を機構等に償還し、残額を乙に返還することができるものとする。

(公租公課)

第19条 この土地に対して賦課される公租公課で、乙を義務者として課されるものについては、乙の負担とする。

(契約費用等)

第20条 この契約の締結に要する費用及び第6条第2項の所有権移転登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

(相隣関係等)

第21条 乙は、土地の引渡し以後においては、十分な注意をもって土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(暴力団等に対する除外措置)

第22条 乙は、本契約締結にあたり、乙が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号に規定する暴力団員、役員もしくは実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者（神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年5月26日市長決定）第5条に該当する者）に該当しないことを確認する。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙が暴力団員、役員もしくは実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者であることが判明した場合には、甲は乙に対して違約金の請求、買戻権の行使、契約の解除を

行うことができる。

3 前項の違約金は、第2条第2項に定める売買代金の100分の10に相当する金額とし、第13条第2項の規定を準用する。

4 第2項の買戻権の行使にあたっては、第14条第1項及び第2項並びに第15条の規定を、契約の解除にあたっては、第16条の規定をそれぞれ準用する。

(管轄裁判所)

第23条 この契約から生じる一切の訴えについては、神戸地方裁判所又は神戸簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第24条 この契約において疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

神戸市中央区京町72番地

甲 神戸市職員共済組合

代表者 理事長 今 西 正 男

⑩

住所

乙

氏名

⑩

記

土地の表示

所 在	地 番	地 目	地 積	
			公 簿	実 測
岡山県美作市湯郷字びく二畑ケ	484 番 1	宅地	4,187.74 m ²	4,187.74 m ²

別紙添付図面のとおり

（暴力団等に関係するかどうかの照会）

第 4 条 市長は、必要があると認めるときは、平成 22 年 5 月 26 日付けで兵庫県警察本部長（以下「本部長」という。）との間で取り交わした神戸市が行うすべての契約等からの暴力団等の排除に関する合意書に基づいて又は当該合意書の趣旨に基づいて、次に掲げる者に関して次条各号に定める事項に該当するかどうかにつき、本部長に対して照会を行うものとする。

(1) 省略

(2) 公有財産処分等契約に関連して次に掲げる者

ア 次に掲げる書面を市長に提出した者

(ア) 入札参加申込書

(イ) (ア)に掲げるもののほか、公有財産処分等契約について本市の契約の相手方になることを希望する旨の書面

イ 本市と契約を締結する予定となっている者又は候補となっている者

ウ 本市が契約を締結した場合にあっては、当該契約の相手方

エ アからウまでに掲げるもののほか、本市が締結しようとしている契約についての事務の連絡を行う者その他の関係者

(3) 省略

(4) 省略

(5) 省略

(6) 前各号に掲げるもののほか、これらの者に準ずる者として市長が認める者

2 前項の照会を行う際に本部長に提供する個人情報の取扱いについては、神戸市個人情報保護条例（平成 9 年 10 月条例第 40 号）の規定に従わなければならない。

第 5 条 前条第 1 項に規定する次条各号に定める事項は、次に掲げる事項とする。

(1) 前条第 1 項各号に掲げる者が法人等である場合にあっては、当該法人等について暴力団員が、役員として又は実質的に、経営に関与していること。

(2) 前条第 1 項各号に掲げる者が個人又は個人事業者である場合にあっては、当該個人又は個人事業者が暴力団員であること。

(3) 前条第 1 項各号に掲げる者が、暴力団員を、相当の責任の地位にある者として使用し、又は代理人として選任していること。

(4) 次に掲げる者のいずれかが、自己、自己が経営する法人等、自己が所属する法人等又は第三者の利益を図るため、又は第三者に損害を与えるために、暴力団の威力を利用していること。

ア 前条第 1 項各号に掲げる者

イ 前条第 1 項各号に掲げる者が法人等である場合にあっては、当該法人等の役員

ウ 前条第 1 項各号に掲げる者に使用される者であって、相当の責任の地位にある者

(5) 前号アからウまでに掲げる者のいずれかが、暴力団又は暴力団員（以下「暴力団等」という。）に金銭的な援助を行い、その他経済的な便宜を図っていること。

(6) 第 4 号アからウまでに掲げる者のいずれかが、暴力団等に関係する事業者であることを知りながら、当該事業者の下請負又は再委託を行い、その他当該事業者を利用していること。

(7) 前各号に掲げるもののほか、第 4 号アからウまでに掲げる者のいずれかが、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していること。

物件調書・位置図・画地図

☆☆☆注意事項☆☆☆

- 土地は、現状有姿のままお渡しします。土地の現況や電柱、支線、街灯、クリーンステーション、その他施設の位置等を必ず現地でご確認のうえで、お申込みください。
- 土地の利用制限等については、あらかじめ各自で関係機関にご確認ください。

(物件調書)

- 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身で現地及び諸規制について調査確認を行ってください。
- 面積や地目が、公簿と実測（現況）で相違する物件がありますが、現況での処分となり、神戸市職員共済組合で地積更正等を行いません。地積更正等が必要な場合は、落札者の負担において行っていただくこととなります。
- 物件調書の道路状況欄中、〔 〕内の表記は建築基準法上の道路種別を表します。
【参考】建築基準法第42条（抄）・・・・・・20ページ
- 各種供給処理施設（電気・上下水道等）の利用にあたっては、各供給事業者と十分協議してください。なお、利用にあたって必要な工事等については、落札者の負担において行っていただくこととなります。
- 地下基礎調査等の事由により、宅地の一部に掘削跡があることもあります。

(位置図)

- 位置図は、現地調査のための参考資料ですので、道路の整備や建物の新築・解体などにより現況と相違している可能性があります。**なお、現況と異なる場合は現況が優先します。**また、位置図に記載されている数字は、建物の階数や土地のレベル等を表すものですが、現況と相違している可能性があります。

(画地図)

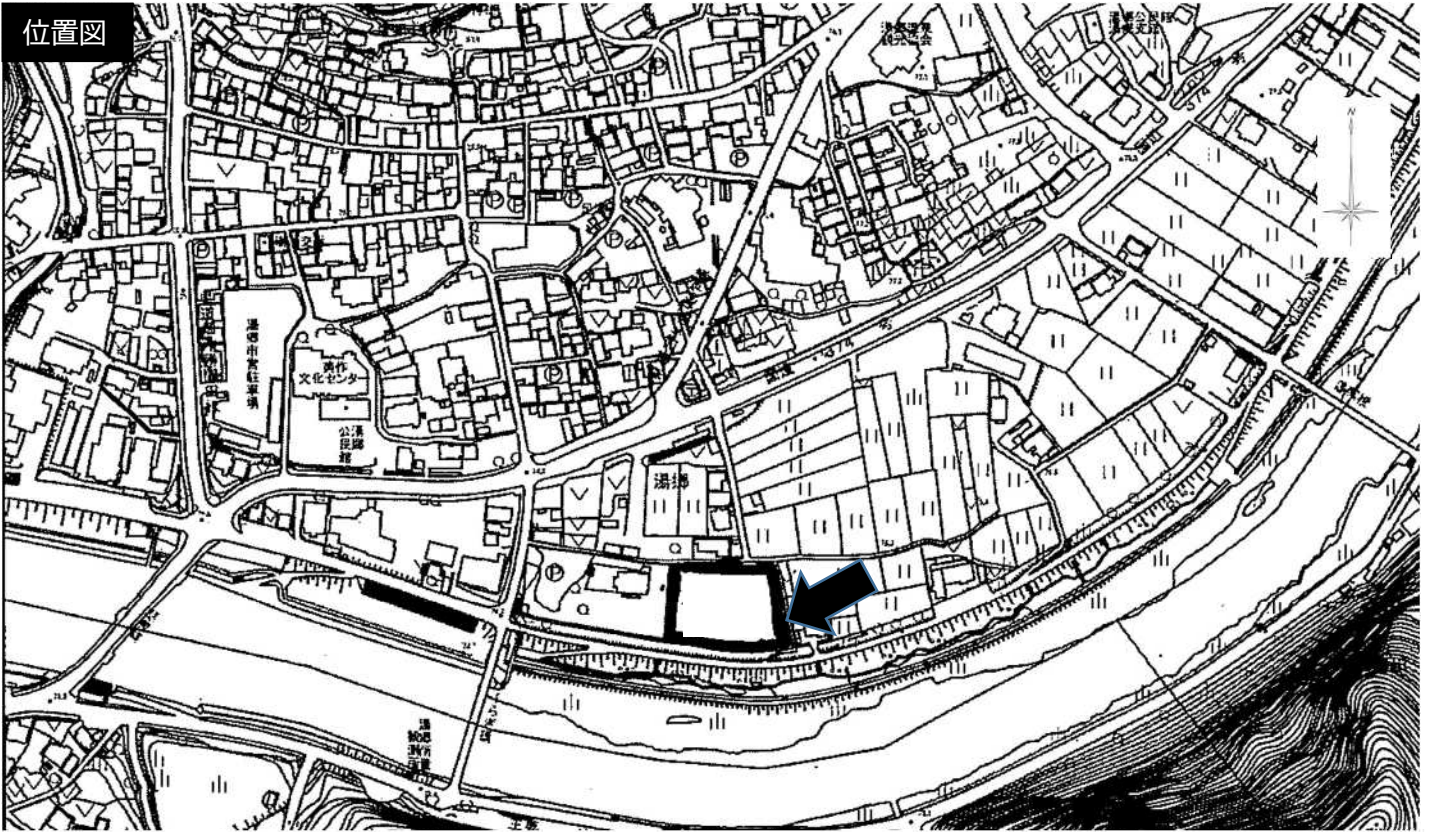
- 画地図は、あらかじめ現地の概要をつかんでいただくために作成した図面で、現況を全て正確にあらわしたものではありません。現地の状況は、必ず入札参加者ご自身でご確認ください。**なお、現況と異なる場合は現況が優先します。**
- 複数の用途地域にまたがる物件については、画地図に用途界を参考に表記しておりますが、用途界については、必ずご自身でご確認ください。

物 件 調 査 書

所在地	地番	岡山県美作市湯郷字びく二畑ケ484番1				
	住居表示	-				
地目	公簿	宅地		現況	宅地	
面積	公簿	4,187.74㎡		実測	4,187.74㎡	
地勢	概ね平坦					
区域区分	非線引都市計画区域			用途地域	第2種住居地域	
建ぺい率	60%			容積率	200%（但し、接する道路幅により、基準容積率は160%）	
高度地区	指定なし			防火地域	建築基準法22条指定区域	
その他制限	河川保全区域 下記参照					
道路状況	東側	幅員約2mの未舗装里道		西側	無	
	南側	無 但し隣接する河川区域内に市道「林尾湯郷」線が吉野川に沿ってあるが、かかる市道からのアプローチは認められていない。				
	北側	幅員約4mの市道〔42条1項1号〕下記参照				
電気	中国電力(株) 前面道路〔北西〕に配線あり					
ガス	プロパンガス					
水道	美作市環境部上水道課 前面道路〔北〕に75mmの管が配管あり					
下水道	美作市環境部下水道課 前面道路〔東〕に200mmの管が配管あり					
工業用水	無					
最寄り駅 及 交通機関	中国自動車道「美作」IC 南西に約4.7km JR姫新線「林野」駅下車、宇野バス「湯郷温泉下」まで乗車6分、下車後南東に徒歩3分					
境界	道路明示	有	境界確認	有	境界標	有
現況	石積等	無		地下基礎等	無	
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・吉野川（一級河川。吉井川水系）に接し、河川法第54条により、かかる河川区域の境界から20m以内は河川管理者（国土交通大臣）により河川保全区域に指定されています（敷地全体の約35%程度）。詳しくは岡山県美作県民局勝英地域事務所勝英地域管理課（0868-73-4061）まで。 ・画地北側の一部（上記市道を除く）が巾約2mの法定外公共物（未舗装里道及び水路敷）に接しています。開発行為を行う場合には、里道・水路を所有・管理する美作市総務部管財課（0868-72-0929）の許可が必要です。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていません。 ・土壌汚染の有無について、その状態は専門機関による調査等がなされていないため、不明ですが、不動産鑑定士の調査の結果、公的資料及び現在の利用状況などからは土壌汚染の端緒は認められませんでした。 ・見学を希望される方は、令和4年5月25日（水）までに、ご質問は、令和4年5月27日（金）までに、神戸市職員共済組合（TEL.078-322-5103）までお知らせください。 ・売却対象地は、保養所の跡地であり、建物解体工事の際に建物基礎は撤去しました。地下埋設物（上下水道、ガス管等）は引き込み部分のみ残置しており、現状での引き渡しとなります。 					

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和4年4月12日に作成したものです。

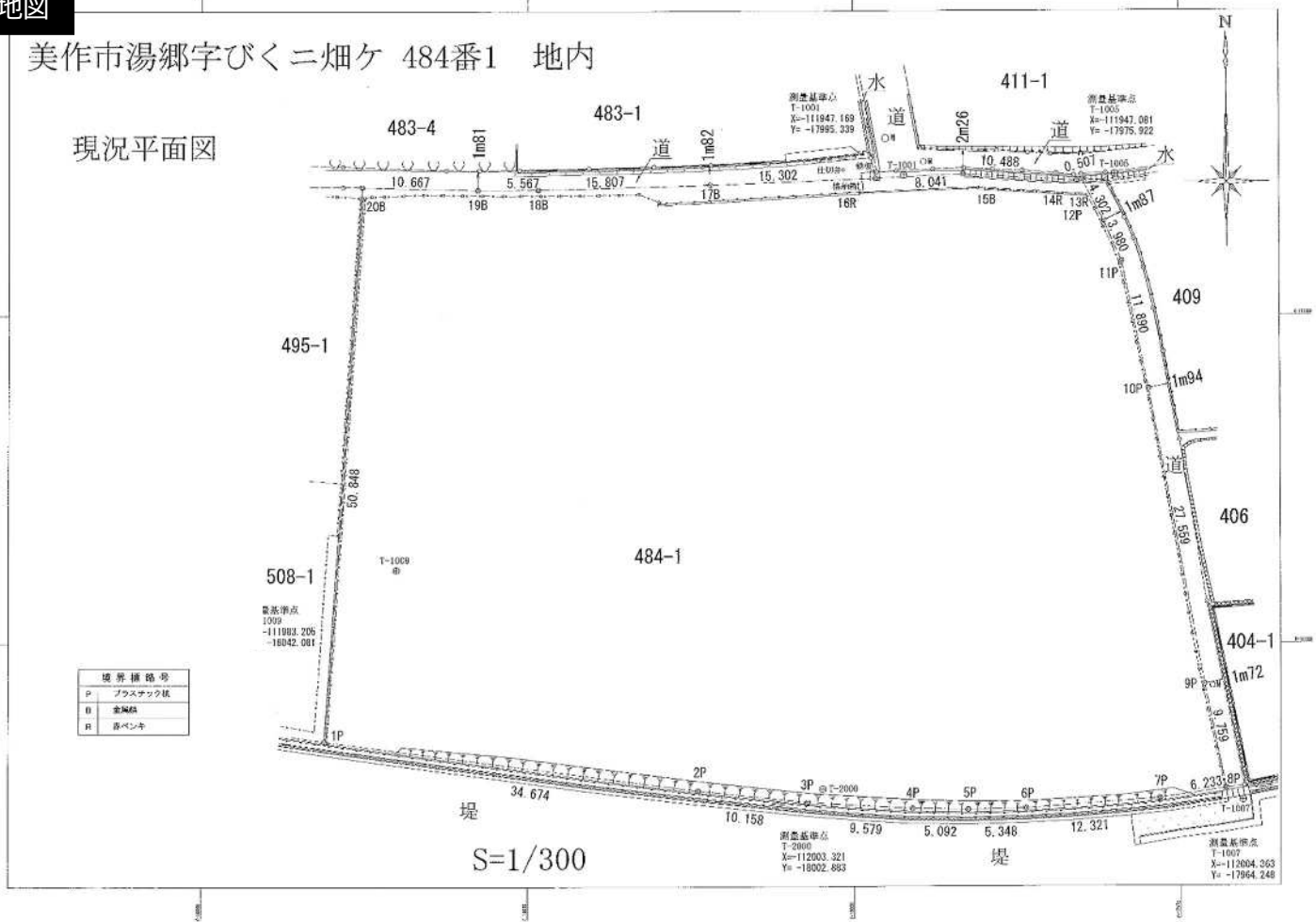
位置図



画地図

美作市湯郷字びくニ畑ケ 484番1 地内

現況平面図



【参考】建築基準法第42条（抄）

第42条 この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員4メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6メートル。次項及び第3項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

一 道路法（昭和27年法律第180号）による道路

二 都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）、都市再開発法（昭和44年法律第38号）、新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）又は密集市街地整備法（第6章に限る。以下この項において同じ。）による道路

三 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道

四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

2 この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2メートル（前項の規定により指定された区域内においては、3メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4メートルの線をその道路の境界線とみなす。

神戸市職員共済組合 理事長 宛

郵便番号 _____

入札参加申込者 住 所 _____

性 別
男・女ふりがな
氏 名

実印

電話番号 () _____

「一般競争入札」

入 札 参 加 申 込 書

私は、令和4年6月入札実施の神戸市職員共済組合所有不動産売払実施要領における入札物件について、神戸市職員共済組合所有物件の売り払いにかかる一般競争入札の参加資格、条件、内容等を確認のうえ、参加を申し込みます。落札した場合には、申込物件を落札価格をもって売却くださいますようお願いいたします。また、落札しても契約を締結しなかった場合や契約を履行しなかった場合などには、一定期間入札参加者の資格を喪失することがあることを承知しております。

なお、私は、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号に規定する暴力団員もしくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者（神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年5月26日決定）第5条に該当する者）に該当しないこと、並びにこの申込書及び添付書類のすべての記載事項は事実と相違ないことを誓約いたします。

記

1. 添付書類

- ①印鑑登録証明書（法人の場合は印鑑証明書）
- ②登記事項証明書（履歴事項全部証明書）（法人のみ）
- ③成年後見制度における登記されていないことの証明書及び破産に関する証明書（個人のみ）

2. その他

（1）購入後の利用計画

（2）連絡先及び文書送付先

郵便番号： _____

住 所： _____

担 当 課： _____ 担 当 者： _____

電話番号： () _____ F A X： () _____

携帯電話： () _____

※いただいた個人情報は、入札参加資格確認のために警察等関係機関への照会資料として使用する場合があります。

（この用紙はコピーしてお使いいただいても結構です）

神戸市職員共済組合 理事長 宛

委任者 住 所 _____

ふりがな

氏 名 _____ 実印

「一般競争入札」

委 任 状

私は、下記の者をもって代理人と定め、令和4年6月入札実施の神戸市職員共済組合所有不動産売払実施要領における入札物件について、売り払いにかかる一般競争入札及び随意契約への参加、売買契約の締結並びにこれらに付帯する一切の権限を委任します。

記

1. 代理人（受任者）

代理人（受任者）		届出印
住 所	生年月日 T・S・H 年 月 日	
ふりがな 氏 名		
電話番号	()	—

※受任者本人が確認できるもの（社員証・運転免許証など）を提示してください。

※いただいた代理人（受任者）の個人情報は、入札参加資格確認のために警察等関係機関への照会資料として使用場合があります。

（上記の内容が記載されていれば様式は問いません。）