

# 区有地等売払い一般競争入札

## 参加要領

令和6年10月

大田区総務部経理管財課

## 《 目 次 》

◆ 入札物件	1
◆ 一般競争入札の流れ	2
◆ 一般競争入札参加要領	3
◆ 不動産売買仮契約書案	9
◆ 物件調書・案内図・明細図	17
◇一般競争入札参加申込書兼宣誓書	21
◇代表者選任届	22
◇委任状	23

### 【問合せ先】

〒144-8621

東京都大田区蒲田五丁目13番14号

大田区役所9階 総務部 経理管財課 管財・配車担当

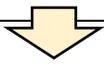
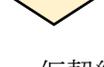
電話 03-5744-1164

メールアドレス keiyaku@city.ota.tokyo.jp

# 入 札 物 件

土 地	所 在		地目 (公簿)	実測地積 (公簿地積)	最低売払価格
	静岡県伊東市八幡野 1151 番 36		宅地 (山林)	11,815.91 m <sup>2</sup> (11,788 m <sup>2</sup> )	
建 物	用途	構 造		床 面 積	
	宿 舎	鉄筋コンクリート造 地下1階付き2階建て		PH 40.54 m <sup>2</sup> 2階 1,301.76 m <sup>2</sup> 1階 1,553.64 m <sup>2</sup> B1階 121.85 m <sup>2</sup> 合計 3,017.79 m <sup>2</sup>	
	倉庫・ 変電室	木造/ コンクリートブロック造 1階建		1階 143.50 m <sup>2</sup>	
	LPガス 置 場	コンクリートブロック造 1階建		1階 21.00 m <sup>2</sup>	
	世帯寮	コンクリートブロック造 1階建		1階 93.44 m <sup>2</sup>	
	ポンプ室	鉄筋コンクリート造 1階建		1階 9.00 m <sup>2</sup>	

## 一般競争入札の流れ

「仮」申込み	令和6年10月18日(金)午後1時から令和6年11月6日(水)午後2時まで。 KSI 官公庁オークション「大田区公有財産売却ページ」から手続きをしてください。
 「本」申込み	令和6年10月18日(金)午後1時から令和6年11月6日(水)午後2時まで。 仮申込み完了後、必要書類を区に郵送してください。(直接持参可)
 入札保証金 納付書の送付	令和6年11月7日(木)頃 本申込み受付後、区から入札保証金納付書等の書類を郵送します。
 入札保証金納付	入札保証金(1,830,000円)を、本申込み後に送付する納付書により、事前に金融機関等で納付してください。
 入札期間	令和6年11月19日(火)午後1時から令和6年11月26日(火)午後1時まで KSI 官公庁オークションのシステム上で入札してください。
 開札	令和6年11月26日(火) 午後1時以降 入札参加者全員に入札結果の電子メールが届きます。
 仮契約締結	令和6年12月20日(金)まで 本件は議会の議決を要する契約に該当するため、仮契約を締結し当区議会の議決を得た後に本契約として効力を生じます。
 本契約	令和7年3月上旬予定 議決後に区から効力発生通知を送付します。
 契約保証金納付	令和7年3月13日(木)まで 契約保証金(売買代金の10%以上)
 売買代金納付	令和7年3月25日(火)まで
 所有権移転・ 引渡し・登記	売買代金が完納されたときに所有権移転したものとし、同日時点の現状有姿のまま物件を引渡したものとします。 土地の所有権移転登記は、区の囑託により行います。 建物は未登記のため買受者の負担となります。

## 区有地等売払い一般競争入札参加要領

一般競争入札に参加される方は、次の各事項及び KSI 官公庁オークションの「大田区公有財産売却ページ」をご確認の上、入札してください。

インターネット公有財産売却に参加するには、紀尾井町戦略研究所株式会社が運営する KSI 官公庁オークション ID の取得が必要です。あらかじめ ID を取得してください。

### 1 入札物件

- (1) 入札に付する物件の詳細は、物件調書を参考にしてください。
- (2) 本物件は、現況有姿での引渡しになります。本物件に存在する工作物や樹木等はそのままの引渡しになります。物件調書等と現況が相違している場合は、現況を優先します。

### 2 入札参加資格

個人又は法人で、入札日現在、次の事項に該当しない方が、入札に参加することができます。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者。
- (2) 無差別大量殺人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 号の処分を受けている団体及びその代表者、主宰者又はその他の構成員。
- (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 条に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる行動を行う団体の代表者、主宰者又はその他の構成員。
- (4) 第 2 号及び前号に掲げる者から委託を受けた者並びに第 2 号及び前号に掲げた者の関係団体及びその役職員又は構成員。
- (5) 大田区契約関係暴力団等排除措置要綱（平成 23 年 2 月 4 日付け 22 経経発第 11181 号）に基づく排除措置期間中である者。
- (6) 大田区競争入札参加資格者指名停止措置要綱（平成 25 年 12 月 19 日付け 25 総経発第 11201 号）による指名停止期間中である者。
- (7) その他、大田区が契約の相手方として不適当と判断した者。

### 3 契約に当たって付する契約条件

契約に当たって付する主な条件は、次に掲げるとおりです。9～16 ページに示す不動産売買仮契約書案をよく確認の上、入札に参加してください。

- (1) 契約締結の日から 10 年間、本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の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、本物件の所有権を第三者に移転し、又は本物件を第三者に貸与してはならないこ

と。この物件を転売する場合には、新たな所有者に対してもこれらに関する責任を継承させること。

- (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号に規定する暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、本物件の所有権を第三者に移転し、又は本物件を第三者に貸与してはならないこと。

## 4 物件の調査・確認

現地物件案内の日時は次のとおりです。参加を希望される場合は、電子メールでご連絡ください。受付後、担当者から電子メールで返信をします。

- (1) 現地案内日時

令和6年10月29日（火）午後1時から1時間程度。現地集合、現地解散です。

- (2) 受付期限

令和6年10月28日（月）正午まで。

メールアドレス：keiyaku@city.ota.tokyo.jp

## 5 参考資料の掲載

敷地の測量図書や建物の建築図面は、大田区ホームページで公開しています。窓口での閲覧・配布は行っておりません。

資料についてはあくまで参考にとどめ、落札後の土地建物利用に伴って必要となる調査や処理は、落札者の費用で実施してください。また入札参加者ご自身が、現地及び諸規則について調査確認を行ってください。

## 6 質問の受付と回答

入札に関する質問の受付及び回答は次のとおりです。電話などによるお問い合わせには応じられません。また入札と関係のない質問にも応じられませんのでご了承ください。

- (1) 受付期間

令和6年11月1日（金）まで

- (2) 受付方法

質問は全て電子メールにて受け付けます。

メールアドレス：keiyaku@city.ota.tokyo.jp

- (3) 回答方法

質問及び回答は大田区ホームページで公開します。

入札参加者はそちらもご確認ください。

## 7 入札参加「仮」申込み

ID の取得後、KSI 官公庁オークションの「大田区公有財産売却ページ」から仮申込みをしてください。仮申込み完了のメールが届きます。

仮申込みだけでは入札に参加できません。本申込みのお手続きをお願いします。

申込期間	令和6年10月18日(金)午後1時から 11月6日(水)午後2時まで
------	---------------------------------------

## 8 入札参加「本」申込み

入札参加仮申込み完了後、下記の必要書類一式を郵送にて提出してください。原則郵送としますが、窓口への直接持参も可能です。

(1) 提出先	〒144-8621 東京都大田区蒲田五丁目13番14号 大田区役所 総務部 経理管財課 管財・配車担当宛て
(2) 受付時間	令和6年10月18日(金)午後1時から 11月6日(水)午後2時まで ※郵送の場合、11月6日(水)必着 ※直接持参の場合、下記の時間を除きます。 (平日の正午から午後1時までの時間及び土曜日・日曜日・祝日)
(3) 申込必要書類	
① 一般競争入札参加申込書兼宣誓書	
	※大田区ホームページからダウンロードしてください。 ※一般競争入札参加申込書兼宣誓書には、印鑑登録された印で押印してください。
② 添付書類(発行後3か月以内のもの)	
(個人の場合) 印鑑登録証明書	1通
住民票(個人番号の記載の無いもの)	1通
(法人の場合) 法人登記簿謄本(履歴事項全部証明書)	1通
印鑑証明書	1通
(共同で申込む場合) 代表者選任届	1通
	※所有権の共有を希望される場合は、共同して申込み、必ず全員分の添付書類を提出してください。
(代理人を立てて申込む場合) 委任状	1通
委任者の印鑑証明書	1通
	※法人等で、その社員がシステム上で仮申込み、入札等する場合は、代理人を立てる(委任状の提出)必要はありません。(申込書等に実印・代表者印は必要です)

## 9 入札必要書類等の送付

入札参加本申込み受付後、「一般競争入札参加申込書兼宣誓書」に記載の住所宛てに、大田区から次の書類を郵送します。

- (1) 申込受理書（申込書の写しに受付印を押印したもの）
- (2) 入札保証金納付書
- (3) 入札保証金還付請求書兼支払金口座振替依頼書

## 10 入札保証金

- (1) 入札参加者は、入札前に金 1,830,000 円を入札保証金として、大田区が送付する納付書により、大田区が指定する金融機関において事前に納付してください。
- (2) 納付後は、金融機関の領収印が押印された納付書写しと入札保証金還付請求書兼支払金口座振替依頼書を郵送にて提出してください。原則郵送としますが、窓口への直接持参も可能です。
- (3) 入札保証金の納付が確認できない場合は、本申込みをしても入札に参加できませんのでご注意ください。
- (4) 入札保証金は、落札者を除き、入札参加者が指定する金融機関の預金口座に振り込む方法により返還します。なお、返還には、入札終了後3～4週間程度を要しますので、予めご了承ください。
- (5) 入札保証金には、利息を付しません。
- (6) 落札者が納付した入札保証金は、契約保証金又は売買代金の一部に充当します。
- (7) 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、大田区に帰属します。

## 11 入札

入札参加者は、下記の受付期間中に KSI 官公庁オークションの「大田区公有財産売却ページ」から、金額の入力誤りがないように入札してください。

入札は一度しか行えません。入札参加者の都合による取消し及び変更はできませんのでご注意ください。入札が完了すると、入札確認メールが送信されますので確認してください。

入札参加「仮」申込み・入札参加「本」申込みの手続きをし、大田区が入札保証金納付の確認を完了したことをもって、入札参加資格が得られます。

入札期間	令和6年11月19日（火）午後1時から 11月26日（火）午後1時まで
------	--

## 12 開札

入札期間の終了後、ただちに開札して落札者を決定します。

落札者に対して、売買代金の納付方法や今後の手続きについて、電話または電子メールでご連絡いたします。

開 札 日	令和6年11月26日（火）午後1時以降
-------	---------------------

## 13 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。

- (1) 2に規定する入札参加資格がない者のした入札。
- (2) 大田区の定める金額に満たない入札保証金を納付した者のした入札。
- (3) 入札金額が最低売払価格に満たない入札。
- (4) 他人の代理を兼ね、又は2人以上の代理をした者に係る入札。
- (5) その他、入札条件に違反したもの。

## 14 落札者の決定

- (1) 落札者は、大田区が定めた最低売払価格以上の金額で入札した者のうち、最高の価格をもって入札した者とします。
- (2) 落札者となるべき同価格の入札をした者が2者以上あるときは、くじ(自動抽選)で落札者を決定します。

## 15 入札結果の公表

- (1) 開札後、入札参加者全員に入札結果のメールが届きます。また、KSI 官公庁オークションのシステム上で、落札者のログイン ID に紐づく会員識別番号と落札金額が一定期間公開されます。
- (2) 入札結果については、入札申込者数、落札金額及び落札者（個人か法人のみ）を大田区のホームページにおいて公表します。

## 16 契約の締結等

- (1) 落札後、落札者に対し、電子メール等により、契約締結に関する案内を行います。
- (2) 落札者は、令和6年12月20日（金）までの間に、9～16ページに示す不動産売買仮契約書により仮契約を締結しなければなりません。
- (3) 仮契約は、当区議会の議決を得たときに、本契約として成立します。

## 17 売買代金の支払い方法

売買代金の支払い方法は、次の（1）又は（2）のいずれかになります。また、売買代金の分割納付はできません。

### (1) 契約保証金払い

不動産売買仮契約が当区議会の議決を得て本契約として効力を生じた後、契約金額の100分の10以上の契約保証金を、**令和7年3月13日（木）まで**に、大田区の発行する納付書により納付していただきます。入札に当たって納付された入札保証金は契約保証金の一部に充当します。（契約保証金には利息を付しません。）

残りの代金は、**令和7年3月25日（火）まで**に、大田区の発行する納付書により納付していただきます。

なお、期日までに残りの代金が納付されなかった場合は、落札はその効力を失い、契約保証金は大田区に帰属することになります。

### (2) 一括払い

不動産売買仮契約が当区議会の議決を得て本契約として効力を生じた後、売買代金の全額を、**令和7年3月13日（木）まで**に、大田区の発行する納付書により納付していただきます。入札に当たって納付された入札保証金は売買代金の一部に充当します。

## 18 所有権の移転等

- (1) 売買代金が全額納付されたときに所有権が移転し、同時に現状有姿で物件の引渡しが行われたものとします。
- (2) 土地の所有権移転登記は、売買代金の納付が確認された後、大田区が嘱託により行います。
- (3) 建物は未登記のため、所有権移転後に落札者が表題登記及び所有権保存登記を行ってください。
- (4) 不動産売買仮契約書（大田区が保管するもの）に貼付する収入印紙、所有権移転登記に必要な登録免許税等、契約の締結及び履行に関し必要な一切の費用は落札者の負担となります。

不動産売買仮契約書案

(本契約として効力を生じた後に、契約保証金を納付し、指定期日までにその代金の全額を支払う場合)

6 経管契第 号

不 動 産 売 買 仮 契 約 書 (案)

売主 大田区を甲とし、買主 を乙とし、甲乙間において、次の条項により、不動産売買仮契約（以下「この契約」という。）を締結する。

なお、この契約は甲の議会の議決があった場合に、その議決を得たときから本契約として効力を生じるものとし、甲は乙に対し、議決日を速やかに通知する。ただし、令和7年3月31日までに甲の議決が得られなかったときは、この契約は無効とする。この場合において、甲は一切の責任を負わないものとする。

(売買物件)

第1条 甲は、その所有する次に掲げる土地及び建物（敷地内の工作物等を含み、以下「この物件」という。）を、乙に売り渡す。

土地

所 在	公簿地目	地 積	
		公簿	実測
静岡県伊東市八幡野 1151 番 36	山 林	11,788 m <sup>2</sup>	11,815.91 m <sup>2</sup>

建物（未登記）

所 在	静岡県伊東市八幡野 1151 番 36	
用 途	構 造	延床面積
① 宿舎	鉄筋コンクリート造地下1階付2階建	3,017.79 m <sup>2</sup>
② 倉庫/変電室	木造/コンクリートブロック造1階建	143.50 m <sup>2</sup>
③ LPガス置場	コンクリートブロック造1階建	21.00 m <sup>2</sup>
④ 世帯寮	コンクリートブロック造1階建	93.44 m <sup>2</sup>
⑤ ポンプ室	鉄筋コンクリート造1階建	9.00 m <sup>2</sup>

2 甲乙は、前項に定める地積及び延床面積を契約対象面積とすることを了承し、この物件引渡し後の測量その他による面積との間に相違があっても、売買価格の変更請求及びその他名目での支払請求を行わないものとする。

(売買価格)

第2条 売買代金は、次のとおりとする。

総 額	金	円
土 地 価 格	金	円
建 物 価 格		金0円
消費税及び地方消費税相当額		金0円

(契約保証金)

- 第3条 乙は、契約保証金として、金\_\_\_\_\_円を甲の発行する納入通知書により、令和7年3月13日までに、その指定する場所において納付しなければならない。
- 2 前項の契約保証金には、乙が納付した入札保証金（金1,830,000円）を全額充当するものとする。
- 3 第1項の契約保証金には、利息を付さない。
- 4 第1項の契約保証金は、第2条の売買代金の一部に充当するものとする。
- 5 第1項の契約保証金は、乙の責めに帰すべき理由により、この契約が解除されたときは、甲は、その返還義務を負わないものとする。

(代金の支払)

- 第4条 乙は、第2条の代金のうち、前条第1項に定める契約保証金を除いた代金を、甲の発行する納入通知書により、令和7年3月25日までに、支払わなければならない。

(延滞金)

- 第5条 乙は、第2条の代金を、前条で甲が指定する支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該代金の金額につき年14.6パーセントの割合で計算した延滞金（100円未満の場合を除く。）を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。

(所有権の移転及び物件の引渡し)

- 第6条 この物件の所有権は、乙が第2条の代金（前条の延滞金がある場合は、これを含む。）の支払を完了したときに、甲から乙に移転するものとする。
- 2 この物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し現状有姿のまま引渡しがあったものとする。

(所有権の移転登記)

- 第7条 甲は、前条第1項の規定によりこの物件の所有権が移転した後、速やかに土地の所有権移転登記を嘱託するものとする。
- 2 乙は、この契約締結後、速やかに自己の負担において、前項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。
- 3 第1項の所有権の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。
- 4 甲は、この物件の建物は未登記であるため、甲の単独所有であることを乙に表明・保証する。
- 5 乙は、前条の所有権移転後、この物件の建物について自己の負担と責任により、表示登記及び所有権保存登記を行うものとする。

(風俗営業等の禁止)

- 第8条 乙は、この契約締結の日から10年間、この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の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、この物件の所有権を第三者に移転し、又はこの物件を第三者に貸してはならない。
- 2 乙は、この契約締結の日から10年間、この物件を転売する場合には、新たな所有者に

対して前項に定める事項及びこれに関する責任を継承するものとする。

(反社会的勢力の排除)

第9条 乙は、この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号に規定する暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、この物件の所有権を第三者に移転し、又はこの物件を第三者に貸してはならない。

(契約不適合責任)

第10条 甲は、乙に対し、民法（明治29年法律第89号）第562条第1項、第563条第1項及び第2項並びに第564条の規定にかかわらず、この物件の種類、品質、数量その他理由の如何に関して契約の内容に適合しないものがあっても、一切の責任を負わないものとする。

(調査協力義務)

第11条 甲は、この物件について、第8条に定める期間中随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙及び同条第2項に定める新たな所有者（以下「乙ら」という。）は、これに協力しなければならない。

2 乙らは、甲が必要と認めるときは、この物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えてこの物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

(違約金)

第12条 乙らは、この契約に定める義務を履行しないときは、違約金として、売買代金の100分の30に相当する額を甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第13条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告をしないで、この契約を解除することができる。

(返還金等)

第14条 甲は、前条の規定により契約を解除したときは、次条第1項の物件の返還及びこの物件の所有権移転登記を確認後、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、前項に規定する場合において、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、前条の規定により契約を解除したときは、乙が支払った延滞金並びに違約金、契約保証金、乙がこの物件に対して支出した必要費及び有益費その他一切の費用は、償還しない。

(原状回復)

第15条 乙は、第13条の規定により契約を解除された場合においては、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担で、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したときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項のただし書の場合において、この物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により滅損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。

らない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

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、この物件の所有権移転登記の承諾書その他必要な書類を甲に提出しなければならない。  
(損害賠償)

第16条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

第17条 甲は、この契約の規定により売買代金を返還する場合において、乙が甲に支払うべき債務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(電柱等に係る土地使用等)

第18条 乙は、所有権移転後、この物件の土地上に設置されている電柱及び支線並びにカーブミラーに関し、設置者である事業者と土地使用等について別途協議するものとする。

(契約の費用)

第19条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第20条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第21条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 東京都大田区蒲田五丁目13番14号  
大田区  
大田区長 鈴木晶雅

乙

## 不 動 産 売 買 仮 契 約 書 (案)

売主 大田区を甲とし、買主 \_\_\_\_\_ を乙とし、甲乙間において、次の条項により、不動産売買仮契約（以下「この契約」という。）を締結する。

なお、この契約は甲の議会の議決があった場合に、その議決を得たときから本契約として効力を生じるものとし、甲は乙に対し、議決日を速やかに通知する。ただし、令和7年3月31日までに甲の議決が得られなかったときは、この契約は無効とする。この場合において、甲は一切の責任を負わないものとする。

(売買物件)

第1条 甲は、その所有する次に掲げる土地及び建物（敷地内の工作物等を含み、以下「この物件」という。）を、乙に売り渡す。

土地

所 在	公簿地目	地 積	
		公簿	実測
静岡県伊東市八幡野 1151 番 36	山 林	11,788 m <sup>2</sup>	11,815.91 m <sup>2</sup>

建物（未登記）

所 在	静岡県伊東市八幡野 1151 番 36		
用 途	構 造	延床面積	
① 宿舎	鉄筋コンクリート造地下1階付2階建	3,017.79 m <sup>2</sup>	
② 倉庫/変電室	木造/コンクリートブロック造1階建	143.50 m <sup>2</sup>	
③ LP ガス置場	コンクリートブロック造1階建	21.00 m <sup>2</sup>	
④ 世帯寮	コンクリートブロック造1階建	93.44 m <sup>2</sup>	
⑤ ポンプ室	鉄筋コンクリート造1階建	9.00 m <sup>2</sup>	

2 甲乙は、前項に定める地積及び延床面積を契約対象面積とすることを了承し、この物件引渡し後の測量その他による面積との間に相違があっても、売買価格の変更請求及びその他名目での支払請求を行わないものとする。

(売買価格)

第2条 売買代金は、次のとおりとする。

総 額	金	円
土 地 価 格	金	円
建 物 価 格		金0円
消費税及び地方消費税相当額		金0円

(代金の支払)

第3条 乙は、前条の代金を、甲の発行する納入通知書により、令和7年3月13日までに、支払わなければならない。

2 前項の売買代金のうち、(金1,830,000円)は入札保証金より充当するものとする。

(延滞金)

第4条 乙は、第2条の代金を、前条で甲が指定する支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該代金の金額につき年14.6パーセントの割合で計算した延滞金(100円未満の場合を除く。)を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。

(所有権の移転及び物件の引渡し)

第5条 この物件の所有権は、乙が第2条の代金(前条の延滞金がある場合は、これを含む。)の支払を完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 この物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し現状有姿のまま引渡しがあったものとする。

(所有権の移転登記)

第6条 甲は、前条第1項の規定によりこの物件の所有権が移転した後、速やかに土地の所有権移転登記を嘱託するものとする。

2 乙は、この契約締結後、速やかに自己の負担において、前項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。

3 第1項の所有権の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

4 甲は、この物件の建物は未登記であるため、甲の単独所有であることを乙に表明・保証する。

5 乙は、前条の所有権移転後、この物件の建物について自己の負担と責任により、表示登記及び所有権保存登記を行うものとする。

(風俗営業等の禁止)

第7条 乙は、この契約締結の日から10年間、この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の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、この物件の所有権を第三者に移転し、又はこの物件を第三者に貸してはならない。

2 乙は、この契約締結の日から10年間、この物件を転売する場合には、新たな所有者に対して前項に定める事項及びこれに関する責任を継承するものとする。

(反社会的勢力の排除)

第8条 乙は、この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号に規定する暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、この物件の所有権を第三者に移転し、又はこの物件を第三者に貸してはならない。

(契約不適合責任)

第9条 甲は、乙に対し、民法（明治29年法律第89号）第562条第1項、第563条第1項及び第2項並びに第564条の規定にかかわらず、この物件の種類、品質、数量その他理由の如何に関して契約の内容に適合しないものがあっても、一切の責任を負わないものとする。

（調査協力義務）

第10条 甲は、この物件について、第7条に定める期間中随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙及び同条第2項に定める新たな所有者（以下「乙ら」という。）は、これに協力しなければならない。

2 乙らは、甲が必要と認めるときは、この物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えてこの物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

（違約金）

第11条 乙らは、この契約に定める義務を履行しないときは、違約金として、売買代金の100分の30に相当する額を甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（契約の解除）

第12条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告をしないで、この契約を解除することができる。

（返還金等）

第13条 甲は、前条の規定により契約を解除したときは、次条第1項の物件の返還及びこの物件の所有権移転登記を確認後、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、前項に規定する場合において、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、前条の規定により契約を解除したときは、乙が支払った延滞金並びに違約金、契約保証金、乙がこの物件に対して支出した必要費及び有益費その他一切の費用は、償還しない。

（原状回復）

第14条 乙は、第13条の規定により契約を解除された場合においては、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担で、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き、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項のただし書の場合において、この物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

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、この物件の所有権移転登記の承諾書その他必要な書類を甲に提出しなければならない。

（損害賠償）

第15条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

第16条 甲は、この契約の規定により売買代金を返還する場合において、乙が甲に支払うべき債務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(電柱等に係る土地使用等)

第17条 乙は、所有権移転後、この物件の土地に設置されている電柱及び支線並びにカーブミラーに関し、設置者である事業者と土地使用等について別途協議するものとする。

(契約の費用)

第18条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第19条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第20条 この契約の各条項の解釈について疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 東京都大田区蒲田五丁目13番14号  
大田区  
大田区長 鈴木晶雅

乙

## 物 件 調 書

所在地	静岡県伊東市八幡野 1151 番 36			<b>最低売却価格</b> <b>60,950,000円</b>	
土地地積 (公簿)	11,815.91 m <sup>2</sup> (11,788 m <sup>2</sup> )	現況地目：宅地 公簿地目：山林	形状	不整形、傾斜地	
建物面積 (未登記)	①宿 舎(S42.8.28 築、鉄筋コンクリート造地下1階付2階建、延床面積 3,017.79 m <sup>2</sup> ) ≪PH：40.54 m <sup>2</sup> 、2階：1,301.76 m <sup>2</sup> 、1階：1,553.64 m <sup>2</sup> 、B1階：121.85 m <sup>2</sup> ≫ ②倉庫/変電室(S42.8.28 築、木造/コンクリートブロック造1階建、延床面積 143.50 m <sup>2</sup> ) ③LP ガス置場(S42.8.28 築、コンクリートブロック造1階建、延床面積 21.00 m <sup>2</sup> ) ④世 帯 寮(S44.3.26 築、コンクリートブロック造1階建、延床面積 93.44 m <sup>2</sup> ) ⑤ポ ンプ 室(S54.7.16 築、鉄筋コンクリート造1階建、延床面積 9.00 m <sup>2</sup> )				
接面道路	南西側で幅員約6m～8mの舗装された伊東市の管理する道路に接面する。 (建築基準法第42条第1項第5号)				
私道の負担等 に関する制限	負担等の有無	無	負担等の内容	—	
法令等 に基づく 制限	区 域 区 分	非線引き区域	用 途 地 域	指定なし	
	高 度 地 区	—	防 火 規 制 等	建築基準法 22 条区域	
	・自然公園法(富士箱根伊豆国立公園「第3種特別地域」)による建築制限あり 建ぺい率：20%以下、容積率：60%以下 建築物の高さ：最低地盤面から10m以下かつ2階以下等 ・宅地造成工事規制区域 ・その他、用途や規模によって、各種制限の対象となる場合がありますので、地元の各 行政機関にお問い合わせください。				
供給施設 の状況	電 気	可	各埋設管等の敷設費用等については、各事業者・営業所に照会 してください。		
	L P ガ ス	可			
	水 道	可	株式会社伊豆急コミュニティーの伊豆高原分譲地内水道事業に よる給水		
	下 水	—	浄化槽を使用		
	温 泉	可	株式会社伊豆急コミュニティーと温泉引込み権の契約が必要		
地 歴	大正4年～昭和41年 広葉樹林 昭和42年度～平成22年度 区民保養施設「伊豆高原荘」として使用 平成24年度～平成26年度 伊豆高原学園の改築期間中「学園の代替施設」として使用 平成27年度～ 現況のまま維持管理				
交通機関	伊豆急行線(特急踊り子号)「東京」駅から「伊豆高原」駅まで2時間10分 伊豆急行線「伊豆高原」駅から北東側へ約300m				
近隣の状況	昭和40年代に開発分譲された中規模別荘が立ち並ぶ別荘地帯				

特記事項 1

<p>土地</p>	<p>①本物件は、現況のまま（建物、囲い・貯水槽等の工作物、樹木等）売却し、引渡す。          ②土地地積は、平成 9 年度に実施した測量及び隣地との境界確認をした際の面積を表示。          ③隣接民地との敷地境界は、平成 10 年度に隣地土地所有者と確認済み。（境界確認書の引継を行う。一部は別箇所を同時に合意したため、境界確認書の写しを交付する。）          ④隣接道路との官民境界は伊東市管理の道路となる前に、令和 5 年に前所有者からの申請により確認済み。（別箇所も同時に合意したため、境界確認書の写しを交付する。）          ⑤平成 9 年度以降、当区による敷地の点検測量等の再測量は行っていない。          ⑥現況及び地歴を確認し、健康被害を引き起こす工場等の記録が確認できなかったため、土壌汚染調査は行っていない。          ⑦本物件の地下埋設物調査、地盤調査や高低差測量は行っていない。          ⑧伊豆高原分譲地内建築工事規則に基づき、増改築の建築工事に当たり材料機材の搬出入や重機を使用する場合には、工事概要の届出や環境維持管理料の支払いが発生する。          ⑨伊豆高原親和会規約に基づき、管理共益費として毎年規定の会費が発生する。          ⑩引渡後に区から伊豆高原親和会に新所有者の住所氏名を通知する。          ⑪敷地西側を西日本電信電話株式会社に貸付け、電柱 1 本・支線 1 条を設置している。          ⑫敷地西側を伊豆高原親和会に貸付け、カーブミラー 1 本を設置している。          ⑬敷地西側を東京電力パワーグリッド株式会社に貸付け、支線 2 条を設置している。          ⑭引渡後に敷地内に設置している⑪⑫⑬について、各事業者と協議をすること。</p>
<p>建物 設備 工作物 樹木</p>	<p>①大田区民保養施設として昭和 42 年 8 月 28 日に新築。          ②敷地内には、物置、変電室・倉庫、LP ガス置場、世帯寮、A 重油タンク、受水槽、浄化槽などが設置・埋設されている。          ③平成 18 年に低濃度ポリ塩化ビフェニル(PCB)分析調査を行い、変電室内の変圧器 2 台に PCB が検出され、令和 5 年度に現地から県外の処分施設へ移送し処理している。変電室内には PCB を含まない変圧器が 2 台存置されている。          ④平成 19 年にアスベスト含有調査を実施し、倉庫の吹付材に一部含まれていることが判明している。          ⑤平成 23 年に学園の代替施設として利用するため、最低限の耐震改修工事及び一部内装工事を行っている。          ⑥平成 27 年にアスベスト含有調査を実施し、風呂機械室の配管や倉庫の吹付け材等に、一部含まれていることが判明している。          ⑦平成 30 年頃に宿舍の浴室通路において、天井の劣化により雨漏りが発生したため、その影響で通路の一部にカビが発生している。          ⑧建物の設備、付属設備、各種供給管、工作物等の稼働保証はしない。          ⑨建物内の残置物は現状で引渡す。          ⑩隣接地と工作物・樹木等の越境有無については確認を行っていない。          ⑪建物は未登記であるため、落札者の費用負担により表題登記・所有権保存登記を申請する必要がある。</p>

特記事項 2

<p>管理状況</p>	<p>①平成 27 年 3 月に閉鎖以降、毎年、敷地内の巡回業務と道路際の樹木剪定を行っている。 巡回業務内容は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・巡回日時は月 2 日、1 日当たり 2 時間とし、敷地内外及び建物内を巡回し、不法投棄物や不法行為等の認知、侵入防護柵やフェンスの状態を確認すること。</li> <li>・雑草等の繁茂・樹木の倒木状況を確認し、倒木等により通行の障害となる場合は移設等の措置を講じる。また、敷地外の道路上のごみや落ち葉の清掃を行うこと。</li> <li>・建物内の巡回業務において、出入口や窓等の破損状況を点検・確認し、建物内の空気の入替えをすること。</li> </ul> <p>②敷地内の樹木については、約 2 か年おきに強剪定を行っている。</p>
<p>その他 資料公開</p>	<p>大田区ホームページにおいて、以下の資料を公開しています。 区役所窓口での公開・配布は行っておりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○平成 9 年大田区測量時の敷地境界確定図・求積図</li> <li>○令和 5 年境界確認時の土地境界図</li> <li>○隣接地との土地境界確認の状況図</li> <li>○昭和 42 年の建物新築時の配置図、立面図、断面図、各階平面図、杭伏図</li> <li>○昭和 42 年～昭和 54 年の倉庫・変電室・世帯寮・ポンプ室新築時の立面図、平面図</li> <li>○平成 19 年・平成 27 年のアスベスト含有成板等分析調査委託の調査結果抜粋</li> <li>○平成 23 年の建物を暫定的に耐震改修した時の配置図、各階平面図、仕様書一部</li> <li>○令和 5 年～令和 6 年に撮影した敷地内外及び建物内外の写真</li> </ul>

所在地

静岡県伊東市八幡野 1151 番 36

案内図



明細図 (平成9年の測量図)

