

令和5年度（2023年度）  
第1回東海市有財産の売払い  
一般競争入札 応募要領  
（東海太田川駅周辺土地区画整理事業区域内）  
（東海市加木屋町二丁目地内）

総務部 検査管財課

東海市中央町一丁目1番地（庁舎2階）

電話 052-603-2211、0562-33-1111（内線 212、213）

※午前8時30分～午後5時まで（土日及び祝日を除く）

# 目 次

I	売払い物件	1
II	応募に当たっての注意事項	1～5
III	応募の方法	6～8
IV	入札と落札者の決定について	9～11
V	契約と土地の引渡し	12～13
VI	その他注意事項	13
VII	一般競争入札による市有地の 売払いの流れ（参考）	14

## I 売払い物件

物件番号	所在地	地目	面積 (坪)	用途 地域	最低売却 価格(円)
①	東海太田川駅周辺土地区画整理事業 仮換地 41 街区 7 画地	宅地	110.00 m <sup>2</sup> (33.27 坪)	第一種 住居	9,768,000
②	東海太田川駅周辺土地区画整理事業 仮換地 43 街区 8 画地	宅地	184.06 m <sup>2</sup> (55.67 坪)	第二種 住居	32,394,560
③	東海太田川駅周辺土地区画整理事業 仮換地 88 街区 1 画地	宅地	224.78 m <sup>2</sup> (67.99 坪)	第一種 住居	30,570,080
④	東海太田川駅周辺土地区画整理事業 仮換地 95 街区 2 画地	宅地	277.81 m <sup>2</sup> (84.03 坪)	第一種中高 層住居専用	43,338,360
⑤	東海太田川駅周辺土地区画整理事業 仮換地 97 街区 2-2、3、4 画地	宅地	582.54 m <sup>2</sup> (176.21 坪)	第一種 住居	92,041,320
⑥	東海太田川駅周辺土地区画整理事業 仮換地 105 街区 12-1、12-3 画地	宅地	150.18 m <sup>2</sup> (45.42 坪)	第一種中高 層住居専用	24,929,880
⑦	東海太田川駅周辺土地区画整理事業 仮換地 117 街区 8 画地	宅地	148.02 m <sup>2</sup> (44.77 坪)	第一種 住居	18,058,440
⑧	東海太田川駅周辺土地区画整理事業 仮換地 121 街区 8 画地	宅地	501.50 m <sup>2</sup> (151.70 坪)	第一種中高 層住居専用	70,711,500
⑨	東海太田川駅周辺土地区画整理事業 仮換地 121 街区 2 画地	宅地	115.22 m <sup>2</sup> (34.85 坪)	第一種中高 層住居専用	17,859,100
⑩	東海太田川駅周辺土地区画整理事業 仮換地 121 街区 4 画地	宅地	667.30 m <sup>2</sup> (201.85 坪)	第一種中高 層住居専用	89,418,200
⑪	東海太田川駅周辺土地区画整理事業 仮換地 122 街区 8 画地	宅地	283.84 m <sup>2</sup> (85.86 坪)	第一種中高 層住居専用	45,698,240
⑫	東海太田川駅周辺土地区画整理事業 仮換地 122 街区 7 画地	宅地	176.01 m <sup>2</sup> (53.24 坪)	第一種中高 層住居専用	27,809,580
⑬	東海太田川駅周辺土地区画整理事業 仮換地 123 街区 7 画地	宅地	261.96 m <sup>2</sup> (79.24 坪)	第一種中高 層住居専用	39,817,920
⑭	加木屋町二丁目 133 番、134 番	畑	1,511 m <sup>2</sup> (457.07 坪)	第一種 住居	154,930,800

※場所は巻末の位置図を参照してください。

※物件番号①から⑬は仮換地面積です。

※物件番号⑭は登記簿面積です。

## II 応募に当たっての注意事項

### 1 東海太田川駅周辺土地区画整理事業地内の売払い物件について

(物件番号①～⑬が該当します。)

- (1) 令和6年(2024年)2月中旬頃に東海太田川駅周辺土地区画整理事業の換地処分の公告が予定されています。換地処分に伴い新たな町界の設定とそれに伴う地番変更により新しい住所が付けられるため、換地処分の公告の日の翌日から区画整理登記<sup>\*1</sup>が完了するまで期間(令和6年(2024年)5月頃まで)施行区域内の登記事務が停止となります。したがって、通常行われている

土地や建物の所有権移転登記、抵当権等の設定や抹消のための登記及び分合筆はこの期間中できなくなります。

※1 区画整理登記とは、換地処分公告により、現在法務局の登記簿に記載されている従前地の内容を新しい町名、地番、地目及び地積に書換えをします。換地処分後の土地は従前の土地と同じものとして扱われます。なお、区画整理登記の申請手続きは施行者である市が行います。

(2) 物件購入後分筆をする場合は、健全な住宅環境を保持するため、分筆後の区画の面積が100㎡を下回らないようお願いします。また分筆を行う時期は区画整理登記完了後としてください。

(3) その他

ア 土地区画整理事業の定める規則を承認するとともに、仮換地等の処分及び権利並びに義務を承認し承継してください。

イ 契約は仮換地地積で行います。

ウ 所有権移転登記は従前地で行います。

**エ 換地の確定測量を行った結果、仮換地指定地積より増減がある場合は清算金が発生します。**

オ 仮換地地積に増減が生じた場合でも売買代金の変更はしないものとします。

カ 従前地に農地がある場合は、農地転用の手続きが必要になります。

2 売却時の条件について

**(物件番号④、⑥、⑧、⑨、⑩、⑪、⑫、⑬が該当します。)**

(1) 土地利用条件

落札者は、売買物件を住宅の用に供するものとし、その他の用途に供することはできないものとします。

(2) 建築の義務

ア 落札者は、売買契約締結の日から5年以内に住宅の建築工事を完了するものとします。ただし、経済情勢の急激な悪化等により当該期間内に建築工事を完了することが困難と本市が認める場合には、落札者からの書面による申し出に基づき当該期間を、1年を限度として延長することができるものとします。

イ 落札者は、住宅を建築するときは、建築基準法その他の法令に準拠して建

築するものとしします。

(3) 譲渡等の禁止

落札者は、住宅の建築工事完了までの間、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは、売買物件に賃借権その他使用収益を目的とした権利の設定はできないものとしします。ただし、金融機関に対して借入金担保のために所有権移転登記時に抵当権設定する場合は除きます。

(4) 買戻特約

ア 上記(1)、(2)、(3)の売却時の条件に違反した場合、本市は売買物件の買戻しをすることができるものとし、その期間は、売買契約締結の日から7年間とします。

また、所有権移転登記と同時に買戻特約登記を行います。なお、当該期間満了前であっても、住宅の建築工事が完了したことを本市が確認できた場合は、落札者の請求に基づき買戻特約登記は抹消します。

イ 買戻特約登記抹消の際、落札者は登記抹消に必要な書類を提出するとともに、登記抹消に必要な登録免許税等を負担するものとしします。

ウ 本市が買戻し権を行使する時は、落札者が支払った売買金額を還付します。ただし、当該売買金額に利子は付けません。

エ 本市が買戻し権を行使する時、本市は落札者が負担した契約の諸費用の支払いをしません。

オ 本市が買戻し権を行使する時、本市は落札者が売買物件に支出した一切の費用の支払いをしません。

(5) その他売買契約に付す特約

ア 落札者は上記2(1)の土地利用条件に反しないことを証するための資料等（建築確認図面等）を本市の求めに応じて提出しなければなりません。

また、それらの内容について説明や追加資料の提出、実地調査等を求められた場合正当な理由なくこれを拒むことはできません。

イ 売買契約締結の日から5年間（建築工事を完了することが困難と本市が認める場合は6年間）、本市は、売買物件の利用状況を確認するための実地調査をし、または落札者に対して売買物件の利用状況を証する資料の提出若しくは報告を求めることができるものとしします。

ウ 落札者が上記2(1)、(2)、(3)に違反した場合は、売買代金の10パーセントに相当する額を違約金として徴収します。

**(※項目3～8 物件番号①～⑭共通)**

- 3 契約及び所有権移転登記の名義人は、応募申込みの際に「東海市有財産購入申込書兼受付書」に記載された応募者の名義で行います。
- 4 敷地に建物を建築する場合には、建築基準法等による法的な規制や遵守条項がありますので、事前に建築可能な規模等を調査していただく必要があります。
  - (1) 売払い物件（以下「物件」という。）は、現状有姿での引渡しとなります。
  - (2) 土壌汚染及び地盤に関する調査は行っておりません。
  - (3) 東海太田川駅周辺土地区画整理事業区域の一部については、太田川駅周辺地区街並みづくり協定が定められています。
- 5 入札に参加するには、応募者の資格条件を満たすことと、入札保証金が必要になります。
- 6 売買代金支払いの条件
  - (1) 売買代金の分割納付はできません。
  - (2) 売買代金の支払いは2通りの方法があります。
    - ア 契約締結時に全額を納付する方法【契約時全額払】  
※入札保証金は売買代金に充当します。
    - イ 契約締結時に契約保証金として代金の100分の10以上(千円未満切上)を納付し、その後、売買代金と契約保証金との差額を令和6年(2024年)2月9日(金)までに納付する方法【契約保証金払】  
※入札保証金は契約保証金に充当します。  
※なお、売買代金と契約保証金との差額が期限内に納付されない場合は、契約は解除されたものとし、契約保証金は、市に帰属されます。
  - (3) 提携ローンは用意しておりませんので、あらかじめ金融機関等と相談しておいてください。
- 7 物件引渡し後の費用負担
  - (1) 本市は、擁壁や砕石等の除却、樹木や雑草の伐採、土地の造成などの費用を

負担しないので、必ず現地を確認してください。

- (2) 上下水道の負担金、上下水道、電気、ガス等の引込みや乗入れに必要な費用、電柱等の撤去や地盤改良等に要する費用、供用施設の維持管理費用等、物件の引渡し後に必要となる費用の一切は、買い受けた者（以下「買受人」という。）の負担になります。

## 8 使用の制限

買受人は、売買物件を次に定める用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはなりません。

- (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号に規定する暴力団の事務所その他これに類するもの。
- (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その他これらに類する業。
- (3) 騒音、振動、臭気等その他周辺近況に支障を及ぼす土地利用

### Ⅲ 応募の方法

#### 1 対象物件

- (1) 物件の詳細については、別紙物件調書をご覧ください。
- (2) 現地説明会は行いません。(現地には案内板が設置されています。)
- (3) 不動産仲介手数料は不要です。

#### 2 応募者の資格

応募ができるのは、個人又は法人です。ただし、次に掲げる者は、応募をすることはできません。

- (1) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- (2) 地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当し、2年を経過しない者
- (3) 未成年者
- (4) 東海市税（国民健康保険税や固定資産税など）を滞納している者
- (5) 「東海市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書」に基づく排除措置を受けている者

#### 3 連名（共有）による応募

- (1) 応募は、連名（共有）によることも可能です。ただし、連名者全員が応募者の資格を満たしている必要があります。

#### 4 応募期間及び応募先（郵送や電子メールは不可）

- (1) 期間：令和5年（2023年）11月8日（水）から  
令和5年（2023年）11月24日（金）まで  
※土曜日・日曜日・祝日を除く、午前8時30分から午後5時まで
- (2) 場所：東海市役所 総務部 検査管財課（庁舎2階）  
住所 東海市中心中央町一丁目1番地  
電話 052-603-2211  
0562-33-1111（内線212、213）



## 5 応募に必要な書類等（提出書類は発行後3カ月以内のもの）

### 【個人の場合】

- (1) 東海市有財産購入申込書兼受付書

※物件ごとに申込みが必要です。

- (2) 提出者の写真付き身分証明書（運転免許証など、受付時に本人確認できるもの）

- (3) 誓約書

- (4) 東海市税の完納証明書（取得先：東海市役所収納課）

※東海市外に住所を有する個人も必要です。

- (5) 委任状（応募者が代理人の場合）

- (6) 住民票の写し（個人番号（マイナンバー）の記載のないもの。写しとはコピーのことではありません。）

※連名で応募する場合、連名者全員の(3)、(4)及び(6)を提出してください。

※複数の物件を申込する場合、(2)～(6)の提出部数は1部でかまいません。

### 【法人の場合】

- (1) 東海市有財産購入申込書兼受付書

※物件ごとに申込みが必要です。

- (2) 提出者の写真付き身分証明書（運転免許証など、受付時に本人確認できるもの）

- (3) 誓約書

- (4) 東海市税の完納証明書（取得先：東海市役所収納課）

※東海市外に本店及び支店等を有する法人も必要です。

- (5) 委任状（応募者が代理人の場合）

- (6) 登記簿謄本又は登記事項証明書（履歴事項全部証明書）

※連名で応募する場合、連名者全員の(3)、(4)及び(6)を提出してください。

※複数の物件を申込する場合、(2)～(6)の提出部数は1部でかまいません。

## 6 応募の取下げ

- (1) 応募の取下げは、入札前日午後5時まで行うことができますので、「東海市有財産購入申込書取下げ申出書」を庁舎2階検査管財課まで提出（郵送や電

子メールは不可) してください。

- (2) 前号によることができない場合は、入札を辞退する旨を明記した入札書を当日提出(郵送や電子メールは不可) してください。

## 7 応募の無効

次に掲げるいずれかに該当するときは、応募が無効になります。

- (1) 応募資格のない者が応募されたとき。
- (2) 東海市有財産購入申込書兼受付書等の提出書類に虚偽があったとき。
- (3) 次に掲げるいずれかに該当することが判明したとき。
  - ア 役員等に、暴力団員又は暴力団関係者(以下「暴力団員等」という。)がいる法人その他の団体又は個人(以下「法人等」という。)
  - イ 暴力団員等がその経営又は運営に実質的に関与している法人等
  - ウ 役員等又は使用人が、暴力団の威力、暴力団員等又は上記イに規定する法人等を利用してしている法人等
  - エ 役員等又は使用人が、暴力団、暴力団員等若しくは上記イに規定する法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与することにより、暴力団の維持運営に協力し、又は関与している法人等
  - オ 役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している法人等
  - カ 役員等又は使用人が、上記アからオのいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしている法人等
  - キ 入札後、契約までの間に破産手続開始の決定を受けて復権を得ない法人等

## IV 入札と落札者の決定について

### 1 公開入札

入札参加者は、次の書類を必ず持参してください。忘れた場合は、入札に参加できません。

#### (1) 必要書類

ア 東海市有財産購入申込書兼受付書の写し<sup>※1</sup>

イ 入札書<sup>※1</sup>

ウ 入札保証金の持参が確認できる保証小切手<sup>※2</sup>

※1 「東海市有財産購入申込書兼受付書の写し」及び「入札書」は、応募後に市から郵送（配達証明）された書類です。

※2 入札保証金（入札会場に持参した小切手）の20倍を越える金額を入札書に記載すると失格になります

入札保証金は、支払地が全国の金融機関振出しの保証小切手（振出日は入札日を含めて10日以内のものに限ります。）とし、現金は不可とします。

購入希望金額の100分の5以上（千円未満切上げ）の入札保証金を準備してください。

エ 委任状及び委任された方の身分を証明するもの。

※東海市有財産購入申込書兼受付書に記載した者が入札しない場合

(2) 入札は、紙入札（郵送や電子メールは不可）を公開で行います。

(3) 入札開始日時及び入札会場

ア 物件番号 ①、②、③、⑤、⑦、⑭の入札

入札開始日時 令和5年（2023年）12月8日（金）

午前10時00分から

入札会場 403会議室（庁舎4階）

※案件入札時間の5分前には会場内でお待ちください。

※案件ごとの入札時間の案内は市から郵送（配達証明）する書類に同封します。

イ 物件番号 ④、⑥、⑧、⑨、⑩、⑪、⑫、⑬の入札

入札開始日時 令和5年（2023年）12月11日（月）

午前10時00分から

入札会場 301会議室（庁舎3階）

※案件入札時間の5分前には会場内でお待ちください。

※案件ごとの入札時間の案内は市から郵送（配達証明）する書類に同封します。

## 2 入札方法

- (1) 定刻になりましたら、入札日、入札者、購入希望金額を記入した「入札書」を入札箱に投函して下さい。

※入札書の記入は、容易に訂正できない筆記用具を使用してください。

※訂正をした入札書は無効となりますので、書き損じた場合は、入札当日に新しい入札書を入札執行者から受け取ってください。

- (2) 入札参加者の入札後、直ちにその場で開札し、最低売却価格（公開）を上回って入札した者の中から、最も高い価格を入札した者を「落札候補者」として決定します。落札候補者が行った入札が無効や失格となった場合は、次順位者を落札候補者と決定します。

また、同額の札が投函された場合は、くじによって落札候補者を決定します。

- (3) 入札日に入札参加者が参加出来ない場合は、必ず代理人が出席して下さい。ただし、入札参加者が記名した委任状が必要となります。

- (4) 連名で応募された場合は、その内一人の出席で可とします。

- (5) 落札候補者は、その権利を譲渡することはできません。

- (6) 落札候補者の入札保証金は、売買代金又は契約保証金にすべて充当します。

- (7) その他の入札方法については、東海市競争入札参加者心得書に準じます。

## 3 入札の無効

次に掲げるいずれかに該当する入札は無効とします。

- (1) 入札参加者の資格を有しない者のした入札
- (2) 所定の入札保証金が確認できる入札小切手のない入札
- (3) 所定の日時まで所定の場所に持参しない入札

- (4) 本市から交付された入札書（コピー可）以外の入札書による入札
- (5) 同一案件の入札に対し2以上の意思表示をした入札
- (6) 他人の代理を兼ね又は2以上の代理をした者の入札
- (7) 委任状を持参しない代理人のした入札
- (8) 記名及び押印のない入札
- (9) 入札書の記載事項が確認できない入札
- (10) 入札書の金額の表示を改ざんし、又は訂正した入札（訂正印の押印があっても無効となります。）

#### 4 落札候補者への説明

- (1) 公開入札終了後、落札候補者となられた方を対象に、契約の説明を行います。  
日時：入札終了後  
場所：入札会場と同じ
- (2) 説明に出席できない場合は、事前に申し出てください。

#### 5 落札候補者の取消し

東海市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書の2に定める排除措置対象法人等に該当した場合

## V 契約と土地の引渡し

### 1 契約の締結

- (1) 正当な理由がないまま、本市の指定する日までに契約を締結しない場合又は、その他不正な行為が判明した場合は、買受の権利が無効となり、入札保証金は市に帰属されます。また、今後、市が行う同様の入札への参加が一切できなくなります。
- (2) 売買契約書に貼付する収入印紙に要する費用は、買受人の負担となります。

### 2 売買代金の納付

売買代金の納付は、次の二通りの方法があります。いずれの方法によるかは、落札決定後の落札候補者への説明の時にお申し出ください。

#### (1) 契約締結時に全額を納付する方法【契約時全額払】

※入札保証金を売買代金に充当します。契約日には売買代金との差額が記載された本市が発行する納入通知書（領収印が押されたもの）をご持参ください。

#### (2) 契約締結時に契約保証金として売買代金の100分の10以上（千円未満切上）を納付し、その後、売買代金と契約保証金との差額を令和6年（2024年）2月9日（金）までに納付する方法【契約保証金払】

※入札保証金を契約保証金に充当します。契約日には契約保証金が記載された本市が発行する納入通知書（領収印が押されたもの）をご持参ください。

※期限までに売買代金と契約保証金との差額を納付されないと契約が解除され、契約保証金が本市に帰属されます。ただし、買受人から売買契約の解約の申し出があり、市長が特別の理由があると認めるときは、この限りではありません。

#### (3) 売買代金等の納付は本市が発行する納入通知書でお支払い下さい。

取扱金融機関 三菱UFJ銀行、愛知銀行、大垣共立銀行、十六銀行、三十三銀行、名古屋銀行、中京銀行、半田信用金庫、知多信用金庫、碧海信用金庫、東海労働金庫、あいち知多農業協同組合、ゆうちょ銀行（郵便局）

### 3 所有権移転等の登記

- (1) 売買代金を全額納付後、速やかに本市が所有権移転等の登記の嘱託手続きを行います。
- (2) 所有権移転等の登記時に必要となる登録免許税及び登記にかかるすべての費用は、買受人の負担となります。

### 4 物件の引渡し

- (1) 所有権移転等の登記が完了した日を物件の引渡し日とします。
- (2) 物件の引渡しは、現状有姿とし、地積の増減その他現状（地盤改良・土壌改良等）について、市は責任を負いません。  
ただし、上記以外にこの土地が品質等に関して契約の内容に適合しないものであるときは、引渡しの日から2年以内に限り、是正について市と買受人が協議することとします。
- (3) 買受人には、不動産取得税が課税されます。

## **VI その他注意事項**

**本入札は、予告なく中止又は内容変更をする場合があります。**

## VII 一般競争入札による市有地の売払いの流れ（参考）

入札参加申込	入札参加への応募申し込みは、検査管財課へ持参してください。 ※土・日曜日、祝日を除く、午前8時30分から午後5時まで。 ※郵送や電子メールは不可
↓	
書類審査	申込書に基づき、入札参加者の資格審査を行い、入札参加資格を有していると認められた場合は、応募者の代表へ「東海市有財産購入申込書兼受付書（写）」と「入札書」を郵送します。
↓	
保証小切手	振出日は入札日を含めて10日以内のものに限ります。
↓	
入札受付	入札会場には、「東海市有財産購入申込書兼受付書（写）」、「入札書」、「保証小切手」を持参し、入札時間の10分前までに来てください。郵送や電子メールによる入札はできません。
↓	
入札執行	公開の紙入札で落札候補者を決定します。 ※入札会場に持参した小切手が入札書額の5%未満の場合は失格となります。 ※落札者には説明会を実施します。
↓	
契約の締結	契約の締結は、市の事務処理（30日程度）後になります。
↓	
売買代金納入	期限内に売買代金を納入してください。
↓	
所有権の移転等	所有権の移転等は、売買代金の完納確認後に行います。 法務局への所有権移転等登記（嘱託登記）の諸費用は、買受人の負担となります。
↓	
土地の引渡し 完了書類の引渡し	移転登記等完了後、物件の引き渡しとします。  登記完了書類（登記識別情報通知、登記事項証明書）は、完成後速やかにお渡しします。



◎ご不明な点については、下記までお問い合わせください。

<応募、公開入札に関する事>

東海市役所 総務部 検査管財課 (庁舎2階)

〒476-8601 東海市中央町一丁目1番地

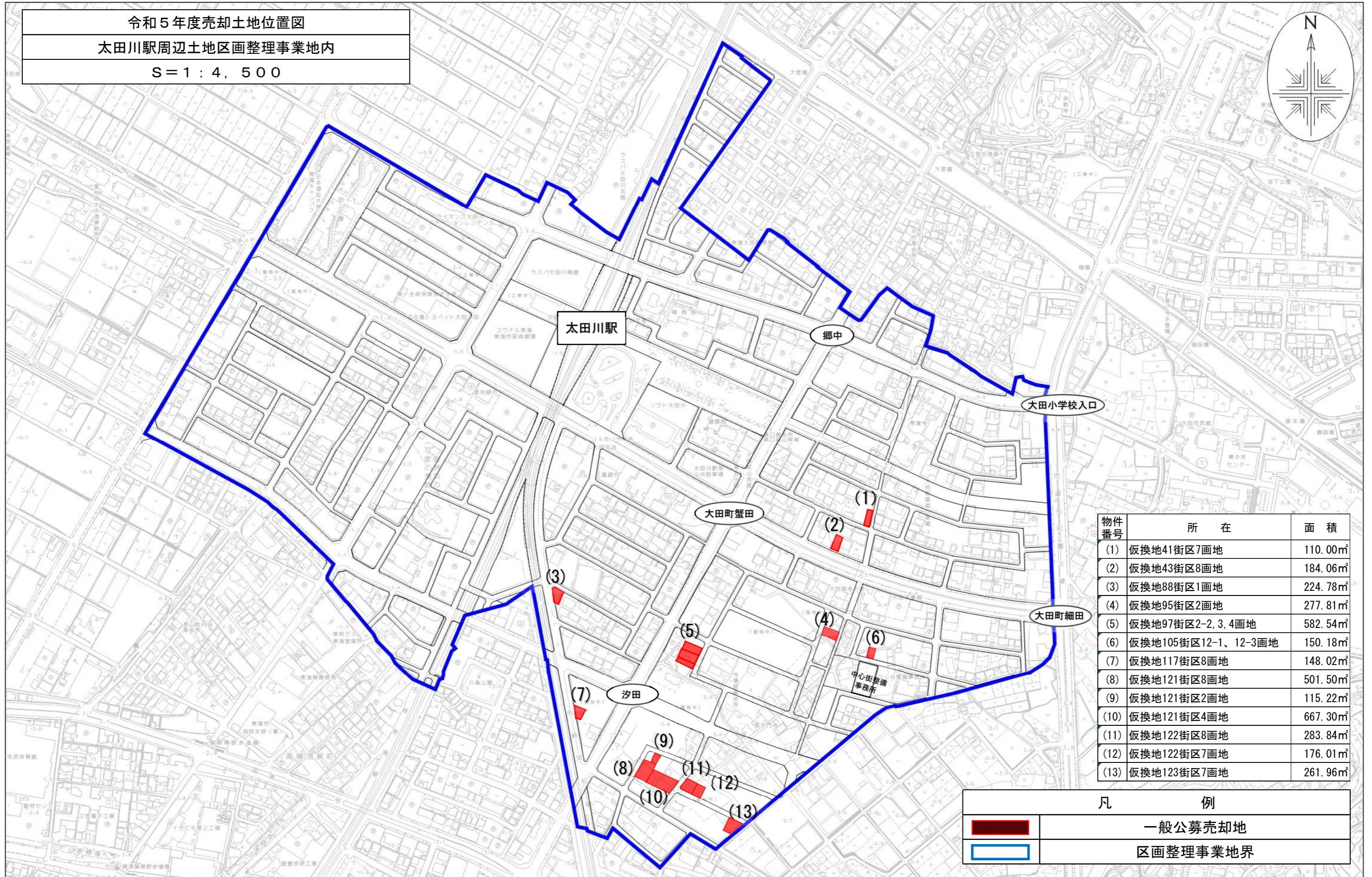
電話 052-603-2211

0562-33-1111 (内線212、213)

※土・日曜日、祝日を除く、午前8時30分から午後5時まで



令和5年度売却土地位置図  
 太田川駅周辺土地区画整理事業地内  
 S=1:4,500



物件番号	所在	面積
(1)	仮換地41街区7画地	110.00㎡
(2)	仮換地43街区8画地	184.06㎡
(3)	仮換地88街区1画地	224.78㎡
(4)	仮換地95街区2画地	277.81㎡
(5)	仮換地97街区2-2, 3, 4画地	582.54㎡
(6)	仮換地105街区12-1、12-3画地	150.18㎡
(7)	仮換地117街区8画地	148.02㎡
(8)	仮換地121街区8画地	501.50㎡
(9)	仮換地121街区2画地	115.22㎡
(10)	仮換地121街区4画地	667.30㎡
(11)	仮換地122街区8画地	283.84㎡
(12)	仮換地122街区7画地	176.01㎡
(13)	仮換地123街区7画地	261.96㎡

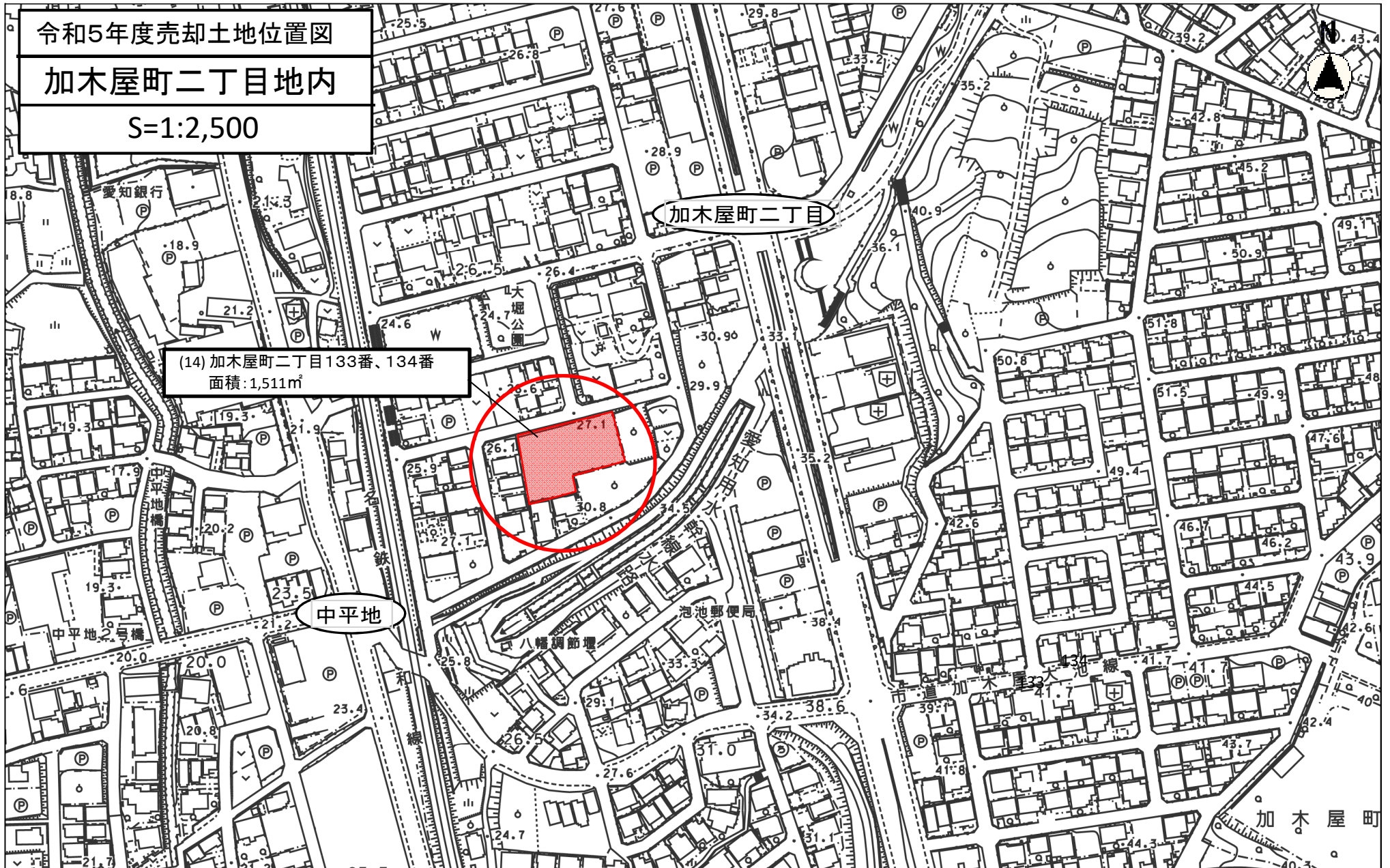
凡 例	
	一般公募売却地
	区画整理事業地界



令和5年度売却土地位置図

加木屋町二丁目地内

S=1:2,500



(14) 加木屋町二丁目133番、134番  
面積:1,511㎡

縮尺 1 : 2500

20 15 100 0 10 20 30 40 50 60 70 80