

令和 7 年度 第 1 回
一般競争入札（公社有地売却）
実施のお知らせ

物件	住吉台高層住宅用地（現状有姿）等
申込 受付 期間	令和 7 年 10 月 15 日（水）～11 月 10 日（月） 午前 9 時～午後 5 時 （兵庫県公社館 1 階 営業企画課）
入札 日時	令和 7 年 11 月 17 日（月） 午前 11 時 30 分 （兵庫県公社館 1 階 大会議室）

- この入札に参加するには、事前に申込みが必要です。
- 入札に参加を希望される方は、このお知らせをよくお読みいただくとともに、現地及び物件の利用等に係る諸規制について調査確認を行った上でお申込みください。
- 本物件は従前に公社賃貸住宅として利用していたものが廃止され、未利用となったもの、もしくは宅地開発時の残用地で未利用となったものです。

兵庫県住宅供給公社 住宅管理部 営業推進室 営業企画課
〒650-0011 神戸市中央区下山手通 4 丁目 18 番 2 号 兵庫県公社館 1 階
TEL : 078-232-9578 FAX : 078-232-0033
E-MAIL : eigyoukikakuka@hyogo-jk.or.jp

目 次

	頁
☆ 令和7年度 第1回 一般競争入札物件	2
☆ 入札参加申込みから物件引渡しまでの流れ	3
1 入札参加申込方法等	4
2 入札保証金の納付	7
3 入札の実施方法	7
4 開札	10
5 契約の締結	10
6 売買代金の納付	11
7 所有権の移転、物件の引渡し等	11
8 用途の制限	12
9 その他	12
◎ 売買契約書（案）	14
◎ 一般競争入札参加申込書兼受付書（様式1）	19
◎ 一般競争入札物件 別冊資料複写申込書（様式2）	20
◎ 誓約書（様式3）	21
◎ 役員一覧表（様式4）	22
◎ 代表者選任届（様式5）	23
◎ 質疑書（様式6）	24
◎ 入札書（様式7）	25
◎ 委任状（様式8）	26
◎ 入札保証金返還請求書兼振込依頼書（様式9）	27
◎ 物件調書	28
◎ 位置図	32

令和 7 年度 第 1 回 一般競争入札物件

(1) 土地の表示

No	所在	地番	登記地目	現 況	地積（公簿）
1	神戸市 東灘区 住吉台	1874 番 58	宅地	宅地	1,598.85 m ²
2		1874 番 196	山林	原野	5,585.00 m ²
3		1874 番 48	山林	原野	1,640.00 m ²
4		1874 番 239	山林	雑種地	17.00 m ²
		1874 番 240	山林	雑種地	5.98 m ²
計（5 筆）					8,846.83 m ²

(2) 主である建物の表示

No	所在	家屋番号	種類・構造	床面積（公簿）
1	神戸市 東灘区 住吉台	1874 番 58 （住居表示） （4 番 8 号）	共同住宅 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 12 階建	4, 073. 59 m ²
		附属建物	ポンプ室 鉄筋コンクリート造 陸屋根 1 階建	19. 51 m ²
計				4, 093. 10 m ²

1 ～ 4 計 （一括売却）	最低売却価格	非公表
-------------------	--------	-----

入札参加申込みから物件引渡しまでの流れ

1. 申込書類配布 及び受付期間 質疑受付期間

令和 7 年 10 月 15 日(水)から 令和 7 年 11 月 10 日(月)まで

- * 申込書類の配布場所は、兵庫県住宅供給公社 住宅管理部
営業企画課又は公社ホームページからダウンロードできます。
<https://www.hyogo-jk.or.jp>
- * 申込書類は、兵庫県住宅供給公社 住宅管理部 営業企画課に
持参してください。
※受付時に別冊資料（CDデータ）を貸与のうえ、受付書（写
し）をお渡しします。
- * 質疑書（様式 6）は、兵庫県住宅供給公社 住宅管理部
営業企画課に提出（持参・郵送・FAX・E-MAIL）してください。
FAX：078-232-0033
E-MAIL：eigyokikakuka@hyogo-jk.or.jp

2. 入札保証金の 納付

申込受付後、令和 7 年 11 月 13 日(木)までに公社に振込み

- * 申込受付後、入札保証金【入札金額の 100 分の 5 以上の額】
を公社が指定する銀行口座に振り込みしてください。

3. 入札(開札)日

令和 7 年 11 月 17 日(月) 午前 11 時 30 分

- * 会場は、兵庫県公社館 1 階 大会議室
(神戸市中央区下山手通 4 丁目 18 番 2 号)
受付は午前 11 時から 11 時 25 分まで。

4. 契約保証金の 納付及び売買 契約の締結

令和 7 年 11 月 25 日(火)までに公社に振込み・契約締結

- * 落札後、契約保証金【売買代金の 100 分の 10 以上の額】
を公社が指定する銀行口座に振り込みしてください。
- * 入札保証金は、契約保証金に充当します。

5. 売買残代金の 納付及び引渡 (所有権移転)

令和 7 年 12 月 22 日(月)までに公社に振込み・引渡し

- * 残代金（売買代金－契約保証金）を公社指定口座に振込みし
てください。
- * 売買残代金入金確認後、買受者の司法書士を所有権移転登記
嘱託に関する公社の代理人として委任し、委任状と登記原因
証明情報を交付するとともに、物件を引渡しします。

1 入札参加申込方法等

(1) 申込書類の配布期間

令和7年10月15日(水)から 令和7年11月10日(月)まで

配布時間は午前9時から午後5時までです。

なお、土曜日・日曜日及び祝日は配布していません。

(2) 申込書類の配布場所

兵庫県住宅供給公社 住宅管理部 営業企画課

神戸市中央区下山手通4丁目18番2号（兵庫県公社館1階）

公社ホームページからもダウンロードできます。

<https://www.hyogo-jk.or.jp>

(3) 申込資格

資力・信用力を有する単独企業又は2者以上の企業で構成された共同事業者（以下「共同事業者」という。）であり、かつ、「宅地建物取引業免許」を有すること（共同事業者の場合は代表者）。

ただし、次に該当する者は申込みできません。

【申込みのできない者】

- ① 成年被後見人
- ② 被保佐人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- ③ 民法（明治29年法律第89条）第17条第1項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- ④ 民法の一部を改正する法律（平成11年法律第149号）付則第3条第3項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法第11条に規定する準禁治産者
- ⑤ 民法第6条第1項の規定による営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- ⑥ 破産者で復権を得ない者
- ⑦ 兵庫県における不動産の売却に係る契約手続きにおいて次の事項に該当すると認められる者で、その事実があった後、2年間を経過しない者
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
ア 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、もしくは不正の利益を得るために連合した者
イ 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者

ウ 正当な理由がなく契約を履行しなかった者

エ ア～ウのいずれかに該当する事実があった後 2 年を経過しない者を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者

- ⑧ 暴力団排除条例（平成 22 年兵庫県条例第 35 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団、同条第 3 号に規定する暴力団員又は暴力団排除条例施行規則（平成 23 年兵庫県公安委員会規則第 2 号）第 2 条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者
- ⑨ 売払い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ようとする者
- ⑩ 破壊活動防止法（昭和 27 年法律第 240 号）に基づくところの破壊的団体及び当該団体の役員もしくは構成員

（４）申込方法

① 申込受付期間

令和 7 年 10 月 15 日(水)から 令和 7 年 11 月 10 日(月)まで

受付時間は午前 9 時から午後 5 時までです。

なお、土曜日・日曜日及び祝日の受付は行いません。

上記期間内に下記申込先で受付完了したものに限りです。

※受付は持参のみとなっております。また、受付時に別冊資料（ＣＤデータ）を貸与します。

② 申込先（問い合わせ先）

兵庫県住宅供給公社 住宅管理部 営業企画課

神戸市中央区下山手通 4 丁目 18 番 2 号（兵庫県公社館 1 階）

TEL：078-232-9578 FAX：078-232-0033

E-MAIL：eigyokikakuka@hyogo-jk.or.jp

③ 提出書類

必須	提出書類	様式	部数
●	一般競争入札参加申込書兼受付書	様式 1	1
●	一般競争入札物件 別冊資料複写申込書	様式 2	1
●	誓約書	様式 3	1
●	印鑑証明書 ※令和 7 年 10 月以降発行分	—	1
●	役員一覧表	様式 4	1
●	直近 2 年分の決算書写し（貸借対照表・損益計算書）	—	1
※	代表者選任届 ※共有の場合のみ必要	様式 5	1※
●	宅地建物取引業者票（免許有効期間のある写し）		1

④ 申込みに当たっての留意事項

ア 申込みの取下げは、**令和7年11月13日（木）**まで行うことができます。

イ 申込みがないと、入札に参加できません。

ウ 申込受付時に貸与する別冊資料（CDデータ）の内容をよく確認して入札にご参加下さい。

エ 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えませんので、共有での取得を希望される場合は、共有者全員の連名で申し込んでください（共有者全員の添付書類を添えてください）。

オ 共有で申し込まれる場合は、代表者（共有者を代表して、この入札に関する一切の事務を行う者）を選任してください。

（５）現地見学会

現地見学を希望する場合は、個別に日程調整しますので、**令和7年11月4日（月）まで**に、下記に電話してください。

なお、現地に駐車場はありませんので、周辺住民の方の迷惑にならないよう十分にご留意ください。（見学希望予約がない場合、実施いたしません。）

兵庫県住宅供給公社 住宅管理部 営業企画課

TEL：078-232-9578

（６）質疑応答

質疑がある場合は、質疑書（様式6）を次のとおり提出してください。

① 質疑受付期間

令和7年10月15日（水）から 令和7年11月10日（月）まで

対面での受付時間は午前9時から午後5時までです。

なお、土曜日・日曜日及び祝日の受付は行いません。

② 質疑書提出先

兵庫県住宅供給公社 住宅管理部 営業企画課

神戸市中央区下山手通4丁目18番2号（兵庫県公社館1階）

TEL：078-232-9578 FAX：078-232-0033

E-MAIL：eigyokikakuka@hyogo-jk.or.jp

② 質疑回答

全ての質疑に対する回答は**令和7年11月11日（火）**に、公社ホームページで閲覧が可能となります。

<https://www.hyogo-jk.or.jp>

2 入札保証金の納付

(1) 納付期限・納付方法

申込受付後、**令和7年11月13日(木)までに**、公社が指定する下記の銀行口座に振り込みしてください。共同事業者で入札する場合は、代表企業が納付してください。

振込先	三井住友銀行 神戸公務部 普通 No.1122675 ヒョウゴケンジュウタクキョウキュウコウシャ 兵庫県住宅供給公社
-----	--

(2) 入札保証金の額

入札保証金は、入札金額の100分の5以上の額を納付してください。

[例] 50,000,000 円 (入札しようとする金額) $\times 5/100 = 2,500,000$ 円以上
このような場合、2,500,000 円以上を振り込むようにしてください。

※入札保証金として振り込んだ額の20倍の金額が、入札書に記入できる額の上限となりますのでご注意ください。

(3) 入札保証金の取扱い

- ① 落札者の入札保証金は、契約保証金に充当します。
- ② 落札者以外の者へは、入札終了後、入札保証金を返還しますが、金融機関への振込み手続きの関係上、1 か月程度かかりますのでご了承ください。なお、利息は付しません。
- ③ 落札者が落札物件の売買契約を締結しないとき（落札後、申込資格のない者であることが判明し、失格したときを含む）は、入札保証金は返還されませんので、ご注意ください。

3 入札（直接入札方式）

(1) 入札

- ① 日 時 **令和7年11月17日(月) 午前11時30分**
(受付は午前11時から午前11時25分まで)
- ② 会 場 神戸市中央区下山手通4丁目18番2号
兵庫県公社館1階 大会議室

(2) 基本事項

- ① 入札当日の受付は、午前 11 時から午前 11 時 25 分まで行います。
なお、入札を欠席する場合は、必ず事前にご連絡ください。
- ② 入札開始時刻になりますと入札会場を閉鎖します。入札会場閉鎖後は、入札執行者の指示又は許可がない限り入退室は認めません。
入札会場内では、私語は厳禁とし携帯電話での会場外との連絡も認めません。
- ③ 入札会場への入場は、入札参加申込受付者 1 者につき計 4 名までとします。
- ④ 入札参加申込受付者は、入札を代理人に行わせることができますが、代理人は、入札する前に委任状（様式 8）を提出しなければなりません。
この場合、入札書（様式 7）には、入札者の住所、氏名の他、代理人が署名捺印しなければなりません。
なお、共同事業者による入札の場合には、構成員からの委任状（復代理人を選任する場合には、復代理人への委任も含む。）が必要です。
- ⑤ 入札参加申込受付者又は代理人（以下「入札者」という。）は、当該入札に係る他の入札参加者の代理をすることはできません。
- ⑥ 入札は、入札書（様式 7）に必要な事項を漏れなく記入・押印の上、封入して、入札執行者の指示に従い入札箱に直接投入してください。
なお、入札箱に投入した入札書は、これを書き換え、引き換え又は撤回することはできません。
- ⑦ 入札参加者が連合し又は不穏な行動をする等により、入札を公正に執行することができないと入札執行者が認めるときは、当該入札参加者を入札に参加させず、又は入札の執行を延期、若しくは入札の執行を中止することがあります。
- ⑧ 入札の執行に際し、災害その他やむを得ない事由が生じたときは、その執行を延期、又は中止することがあります。

(3) 入札当日の必要書類

必須	提出書類	様式	部数
●	入札書	様式 7	1
※	委任状 ※代理人により入札しようとする場合のみ必要	様式 8	1※

●	一般競争入札参加申込書兼受付書 (公社受付印あり) の写し	様式 1	1
●	入札保証金を納付したことが確認できる書類の 写し	—	1
●	入札保証金返還請求書兼振込依頼書	様式 9	1
●	別冊資料 (C D) ※申込受付時に貸与した別冊資料 (C D) の返却	—	1 ※

(4) 入札書の作成方法

- ① 入札書は、入札書(様式7)をコピーの上、使用してください。
- ② 入札書は、日本語で記載し、金額については日本国通貨とし、アラビア数字(0、1、2、3・・・)の字体を使用し、最初の数字の前に¥マークを記入してください。
- ③ 入札書の記載に当たっては、次の点に留意してください。
 - ア 年月日は、記入日とします。
 - イ 入札書には、入札者の所在地及び法人名・代表者名(代理人の場合は住所及び氏名)を記入の上、実印を必ず押印してください。
 - ウ 万一誤って記載したときには、入札金額を訂正しないで新しい入札書を使用してください。
- ④ 入札書の作成には、鉛筆等容易に記載内容が消える筆記具を使わず、ボールペン・サインペン(消せるインクを使用しているものは不可)を使用するなど記載内容が容易に消えない筆記具を使用してください。

(5) 無効とする入札

次のいずれかに該当する入札は無効とします。

- ① 入札参加資格がない者のした入札
- ② 入札者が同一物件について2通以上した入札
- ③ 連合その他の不正行為によってされたと認められる入札
- ④ 入札保証金が納付されていない入札又は入札保証金の額が所定の額に達していない入札
- ⑤ 入札書に入札金額、¥マーク、入札年月日、入札者の所在地及び法人名・代表者名(代理人の場合は住所及び氏名)及び押印のない入札、又は、これらが明でない入札
- ⑥ 入札書に記載された入札金額が訂正されている入札
- ⑦ 上記①から⑥までに掲げるもののほか、入札に関する条件に違反した入札

4 開札

(1) 落札者の決定方法

- ① 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、最高金額の入札者を落札者とします。
- ② 落札者となるべき同価の入札をした者が2者以上ある場合は、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。
- ③ 落札者となるべき同価の入札をした者は、くじを引くことを辞退することはできません。

(2) 入札結果

開札した場合に、落札者があるときはその者の名称及び落札金額を、落札者がいないときはその旨を、開札に立ち会った者に知らせます。

5 契約の締結

(1) 売買契約書

落札者は、**令和7年11月25日(火)までに**、売買契約書(案)により記名・押印していただきます。なお、公社の都合により契約締結時期を変更する場合は、事前に落札者に通知します。

(2) 契約名義人

売買契約は必ず「落札者」名義で締結してください。共有で購入する場合は、「共有者全員」の名義で締結してください。

(3) 収入印紙

契約書に貼付する収入印紙及び所有権の移転登記に要する登録免許税など、本契約の履行に関して必要な一切の費用は買受者の負担となります。

〔参考〕 契約書に貼付する収入印紙の額

契約金額	収入印紙の額 (軽減税率)
1,000万円を超え5,000万円以下のもの	10,000円
5,000万円を超え1億円以下のもの	30,000円
1億円を超え5億円以下のもの	60,000円

(4) 必要書類

契約締結には、次の書類が必要です。落札者にて取得してください。

なお、書類は契約締結日から3か月以内に発行されたものとします。

企業の登記簿謄本（履歴事項全部証明書）	1通
---------------------	----

(5) 契約保証金の納付

落札後、**令和7年11月25日(火)までに**、公社が指定する下記の銀行口座に振り込みしてください。共同事業者で入札する場合は、代表企業が納付してください。

振込先	三井住友銀行 神戸公務部 普通 No.1122675 ヒョウゴケンジュウタクキョウキュウコウシャ 兵庫県住宅供給公社
-----	--

(6) 契約保証金の額

契約保証金は、売買代金の100分の10以上の額を納付してください。

なお、入札保証金は、契約保証金に充当します。

(7) 契約締結

上記(4)の必要書類の提出及び上記(5)の契約保証金の納付が完了した時点で契約締結となります。

なお、落札者は、落札物件の所有権移転登記前に、権利義務を第三者に譲渡することはできません。

6 売買代金の納付

(1) 納付期限・納付方法

契約締結後、売買残代金を**令和7年12月22日(月)までに**、公社が指定する下記の銀行口座に振り込みしてください。共同事業者で入札する場合は、代表企業が納付してください。

振込先	三井住友銀行 神戸公務部 普通 No.1122675 ヒョウゴケンジュウタクキョウキュウコウシャ 兵庫県住宅供給公社
-----	--

(2) 契約保証金の取扱い

契約保証金は、売買代金に充当します。

7 所有権の移転、物件の引渡し等

(1) 所有権の移転日及び引渡し

売買代金が全額支払いされたときに所有権が移転し、買受者の司法書士を所有権移転登記嘱託に関する公社の代理人として委任し、委任状と登記原因証明情報を交付するとともに、売買物件を引渡しします。

(2) 公租公課等

売買代金完納後、買受者を義務者として課される公租公課等（不動産取得税・固定資産税・都市計画税など）は、買受者の負担となります。

なお、売買物件に係る公租公課（固定資産税・都市計画税）は、4月1日を起算日として、物件引渡日の属する月の翌月から月割り計算により、買受者に請求します。

例えば、令和7年12月引渡しの場合、公社は令和7年12月分まで負担し、買受者は令和8年1月以降分を負担することになります。

8 用途の制限

売買物件については、契約書において以下の制限が付されますので、ご注意ください。

- (1) 「暴力団排除条例（平成22年兵庫県条例第35号）第2条第1号に規定する暴力団、第3号に規定する暴力団員又は暴力団排除条例施行規則（平成23年兵庫県公安委員会規則第2号）第2条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途」に供してはならないこと。
- (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、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」に供してはならないこと。
- (3) 「破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）に基づく破壊的団体等がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途」に供してはならないこと。

9 その他

- (1) 入札希望者は、本書の記載内容、物件調書、特記事項（詳細説明）、売買契約書（案）の各条項をすべて承知した上で申込みしてください。
- (2) 土地の利用や建物を建築するにあたっては、都市計画法・建築基準法や自治体の条例等により指導等がなされる場合や開発負担金が必要となる場合がありますので、利用等に係る法令上の諸規制等について、必ず入札参加者自身において、関係機関にご確認ください。
- (3) 引渡し時の現状有姿での引き渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において、現地等の調査確認を行ってください。

- (4) 売買物件（土地・建物）について、土壌汚染、地下埋設物、地盤、耐震診断、アスベストに関する調査は実施しておりません。
- (5) 最低売却価格の設定に際し、敷地内に存置する自然物（立竹木や雑草、切株等）及び工作物（フェンス・囲障・擁壁・井戸など地上・地下・空中工作物や、ゴミ集積場・街灯・看板等）は、減価要因として考慮しているので、これらの撤去・移設などの費用負担及び調整は、物件敷地の内外及び所有権等権利の帰属主体のいかんを問わず、公社では一切行いません。
- (6) 上下水道、電気及び都市ガスなど供給処理施設の引き込みが可能である場合、既存の埋設管等の補修や新たに敷地内への引き込みを要することがありますが、公社では補修や引き込み工事等の実施、これらに必要な費用の負担、供給処理施設への負担金の支出等は一切行いませんので、建築関係機関及び供給処理施設の管理者等にお問い合わせの上、購入者で対応してください。
- (7) 越境物に関して、公社は越境状態の解消や承諾書等の取付けは行っておりませんので、すべて購入者の負担と責任において対応してください。（契約後に判明した場合も同様です。）
- (8) 物件調書と現況が相違している場合は、現況が優先します。
購入者は、面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あっても、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、又は代金の減免を請求することができません。
- (9) 近隣住民、地元自治会等との協議調整については、購入者の責任において誠意をもって実施してください。また、建設工事等に起因する周辺への影響等のトラブルが生じた場合や行政からの指導があった場合についても、購入者の負担と責任において対応してください。
- (10) 建物及び付帯設備、工作物等は、老朽化に伴う劣化損傷等により現状のままでは使用できないと考えています。このため、建物内の各供給施設（電気、上下水道、都市ガス）の配管等の使用可否については、未調査により不明です。建物及び付帯設備、工作物等を使用する場合において必要となる修繕や整備、安全性の確保については、購入者の負担と責任において行ってください。
- (11) 建物及び付帯設備、工作物等は全て現状有姿での引渡しとなりますので、室内等の残置物についても、購入者の負担と責任において処分等対応してください。

売 買 契 約 書 (案)

売主 兵庫県住宅供給公社（以下「甲」という。）と 買主 **<落札者>**（以下「乙」という。）は、甲乙間において、次の条項により、売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有する次に掲げる土地及び本件土地上にある工作物（以下「売買物件」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。

（土地）

所在	地番	登記地目	現 況	地積（公簿）
神戸市 東灘区 住吉台	1874 番 58	宅地	宅地	1,598.85 m ²
	1874 番 196	山林	原野	5,585.00 m ²
	1874 番 48	山林	原野	1,640.00 m ²
	1874 番 239	山林	雑種地	17.00 m ²
	1874 番 240	山林	雑種地	5.98 m ²
計（5筆）				8,846.83 m ²

（建物）

所在	家屋番号	種類・構造	床面積（公簿）
神戸市 東灘区 住吉台	1874 番 58	共同住宅 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付12階建	4,073.59 m ²
	附属建物	ポンプ室 鉄筋コンクリート造 陸屋根1階建	19.51 m ²
計			4,093.10 m ²

（売買代金）

第2条 売買代金は、金 **<落札金額>** 円（うち建物及び工作物の代金0円）とする。

（契約保証金）

第3条 この土地の売買に関する契約保証金の額は、売買物件の売買代金の100分の10以上の額とする。

(契約保証金の納入)

第4条 乙は、この契約締結と同時に前条に定める契約保証金を甲に納付しなければならない。ただし、別途収めている入札保証金は契約保証金に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。

(代金の支払等)

第5条 乙は、第2条に定める売買代金と前条第1項の規定により納入された契約保証金（以下「契約保証金」という。）との差額を令和7年12月22日までに、甲に納入しなければならない。

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)

第6条 乙は、前条第1項の代金を同項の納入期日までに納入できないときは、あらかじめ甲に届け出、その承認を得るものとする。

2 乙は前条第1項の代金を同項の納入期日までに納入しないときは、当該納入期日の翌日から納入の日までの日数に応じ、年10.75%の利率で計算した遅延利息を、甲に納付しなければならない。ただし、前項に基づく乙から甲への届け出により、甲が遅延利息の免除を承認した場合を除く。

(所有権の移転及び売買物件の引渡し)

第7条 売買物件の所有権は、乙が第5条の売買代金及び前条第2項の遅延利息の支払いを完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、前項の規定による所有権移転後に、売買物件を引渡時の現状で乙に引き渡す。

3 乙は、売買物件が現状で引き渡されることを了知のうえ、建物等を使用する場合において必要となる修繕や整備、安全性の確保については、自らの負担と責任において行うものとする。

(所有権の移転登記等)

第8条 甲は、前条第1項に規定により売買物件の所有権が乙に移転した後、登記義務者として所有権移転登記に必要な一切の書類を乙に対して提供することとし、乙は遅滞なく所有権移転登記手続きを行うものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(用途制限)

第9条 乙は、売買物件を次の用途に供してはならない。

- (1) 暴力団排除条例(平成22年兵庫県条例35号)第2条第1号に規定する暴力団、第3号に規定する暴力団員または暴力団排除条例施行規則(平成23年兵庫県公安委員会規則第2号)第2条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途。
- (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。

(3) 破壊活動防止法（昭和 27 年法律第 240 号）に基づく破壊的団体等がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途。

2 乙は、売買物件又は本契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を第三者に譲渡する場合には、前項の用途に供することを禁止すること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、前項の定め反する使用をさせてはならない。

3 乙は、前項の第三者が売買物件又は本契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を他の第三者に譲渡する場合にも同様に、前 2 項の内容を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、売買物件又は本契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を第三者に貸付けなどにより使用させる場合には、当該第三者に対して、本条第 1 項の定め反する使用をさせてはならない。

5 乙は、前項の第三者が売買物件又は本契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を他の第三者に貸付けなどにより使用させる場合にも同様に、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。

6 甲は、第 1 項から第 5 項に規定する事項について必要があると認めるときは、売買物件等について、実地を調査し又は所要の報告を求めることができる。

（危険負担）

第 10 条 売買物件の引渡し前に、甲又は乙のいずれの責めにも帰すことのできない事由によって売買物件が滅失したときは、乙は、本契約を解除することができる。

2 前項によって本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息で返還する。

（契約不適合責任）

第 11 条 乙は、民法、商法及び本契約の他の条項にかかわらず、引き渡された売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）を理由として、甲に対して履行の追完の請求、売買代金減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

（契約の解除）

第 12 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し、その期間内に履行がない場合は本契約を解除することができる。

2 乙が暴力団排除条例（平成 22 年兵庫県条例 35 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団、第 3 号に規定する暴力団員または暴力団排除条例施行規則（平成 23 年兵庫県公安委員会規則第 2 号）第 2 条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者と判明した場合は、甲は、特段の事情がある場合を除き契約を解除するものとする。

（乙の原状回復義務）

第 13 条 乙は、前条の規定により契約の解除をしたときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買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、現状で返還することができる。

(違約金)

第 14 条 甲が、第 12 条の規定によりこの契約を解除したときは、乙は、契約保証金に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。ただし、甲がやむを得ない事情があると認めた場合はこの限りではない。

2 甲は、前項の場合において、契約保証金を違約金に充当することができる。

3 第 1 項の違約金は第 15 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(損害賠償)

第 15 条 甲は、乙が本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、前条に定める違約金に加えて、その損害の賠償を請求することができる。

(契約等の費用)

第 16 条 本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(公租公課等の負担)

第 17 条 売買物件に係る公租公課（固定資産税・都市計画税）は、4 月 1 日を起算日として、第 7 条に定める所有権の移転及び売買物件の引渡しがあった月分までを甲が負担し、翌月分以降を乙が負担するものとし、売買物件の所有権移転と合わせて清算するものとする。

(信義則)

第 18 条 甲乙両者は、関係法令を遵守し、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(疑義の決定)

第 19 条 本契約に定めのない事項又は契約条項に疑義が生じた場合は、民法及びその他の関係法令に定めるところによるほか、甲及び乙は誠意をもって協議の上決定する。

(合意管轄裁判所)

第 20 条 甲及び乙は、本契約から生ずる権利義務について争いが生じた場合は、神戸地方裁判所又は神戸簡易裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。この合意は専属的合意管轄の合意であり、甲及び乙は、他の法定管轄裁判所で訴訟を受ける権利を放棄する。

(特約条項)

第 21 条 本契約の特約については、以下のとおりとする。

- | |
|--|
| <p>1 売買物件について、次のことを承知するものとする。</p> <p>(1) 建物は経年劣化等により、外壁の剥離、剥落、室内等への雨漏り、木部の腐食等が発生していること。また、耐震強度およびアスベスト等に関して未調査であり、耐震強度の不足やアスベストの含有が想定されることを了知のうえ、当該事項について、一切の意義・苦情を甲に申し立て出来ないこと。</p> <p>(2) 甲が擁壁地盤調査結果を踏まえ、隣接土地所有者（住吉台東住宅管理組合（以下、「管理組合」という。））と定期的実施している立会観測について、第 7 条第 2 項に基づく売買物件の引渡し後の実施方法等について、乙は隣接</p> |
|--|

土地所有者（管理組合）と誠意をもって協議を行うこと。

(3) 土地の一部構造物について、隣接土地所有者（神戸市）へ越境していることについて了知のうえ、構造物の工事・改修を行う際は、越境することなく施工すること。

(4) 土地の一部について、隣接土地所有者（管理組合）との間で、一部構造物が相互に部分越境している状態について了知のうえ、構造物の工事・改修を行う際は、乙は隣接土地所有者（管理組合）と誠意をもって協議を行うこと。

(5) 近隣住民への迷惑防止のため、定期的に除草・樹木剪定を行い、適切な保守管理を行うものとする。

2 乙に相続および法人の合併もしくは譲渡等が発生した場合、新たな登記名義人に対し前項各号について、全て意義なく引き継がせるものとする。

3 売買物件内に残置されている動産等の残置物は、乙に売買物件の所有権が移転した後 乙の責任と負担において処理すること。

4 第11条について、甲は本物件に係る土地・建物・設備等に関し一切に契約不適合責任を負いません。また、万一その土地・建物・設備等に不具合があった場合でも、全て宅地建物取引業者である乙が本物件買い受け後に、改修・処理するものとする。

5 本特約条項と本契約とで抵触する規定がある場合には、本特約条項の規定を優先して適用するものとする。

この契約を証する為、本契約書を2通作成し甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲

所 在 神戸市中央区下山手通四丁目 18 番 2 号
名 称 兵庫県住宅供給公社
代表者 理事長 西谷 一盛

乙

所 在
名 称
代表者

一般競争入札参加申込書兼受付書

令和 年 月 日

兵庫県住宅供給公社 理事長 様

私は、次の事項を誓約し、令和7年度第1回一般競争入札（住吉台高層住宅用地等）への参加を申し込みます。

- 1 入札冊子「令和7年度第1回一般競争入札（公社有地売却）実施のお知らせ」1の(3)の①から⑩に該当しません。
- 2 入札冊子「令和7年度第1回一般競争入札（公社有地売却）実施のお知らせ」記載の諸事項、物件調書、特記事項(詳細説明)、売買契約書(案)、入札物件の法令上の規制等全て承知の上で入札します。

●申込者

所在地	〒
フリガナ	
法人名及び 代表者職氏名	印 (印鑑証明印)
電話・FAX 番号	

○共有者（申込者以外の者を記入してください）

所在地	〒
フリガナ	
法人名及び 代表者職氏名	印 (印鑑証明印)
電話・FAX 番号	

●事務担当者（書類等送付先 ※申込者と異なる場合に記入してください）

所在地	〒
フリガナ	
法人名及び事務 担当者職氏名	
電話・FAX 番号	
メールアドレス	

●物件の利用計画

(例) 宅地の開発や住宅等の建築、これらの販売等

公社受付印

【添付書類】誓約書、印鑑証明書、役員一覧表、(代表者選任届)
直近2年分決算書写し(貸借対照表・損益計算書)

一般競争入札物件 別冊資料複写申込書

【令和7年度第1回一般競争入札（住吉台高層住宅用地等）】にかかる別冊資料のCDの貸与を下記のとおり申し込みます。

記

- 1 土地・建物登記簿謄本（全部事項証明書）
- 2 土地・建物固定資産税課税登録事項証明書（令和7年度）
- 3 公図／地積測量図／建物図面
- 4 地番：1874番58、1874番196に関する資料
- 5 地番：1874番48に関する資料
- 6 急傾斜地崩壊危険区域に関する資料
- 7 擁壁地盤調査結果報告に関する資料
- 8 竣工図面関係（当初建築図面関係一式）
- 9 建物概要資料
- 10 建物残置物等の状況
- 11 上水・下水・ガス閲覧資料
- 12 昇降機定期点検報告書（最終回）
- 13 参考資料①（各種区域図・計画図・ハザードマップ・埋蔵文化財包蔵図等）
- 14 参考資料②（東部山麓住宅地 景観ガイドライン）
- 15 参考資料③（土砂災害防止法パンフレット）

令和 年 月 日

兵庫県住宅供給公社 理事長 様

住 所	_____
商号又は氏名	_____
代表者氏名	_____
電 話	_____
担 当 者 名	_____
連絡先電話番号	_____
電 子 メ ー ル	_____

- ◎ 申込書を提出されましたら公社から別冊資料（CD）をその場でお渡しします。
【別冊資料（CD）は入札時もしくは申込辞退時に返却して下さい。】

誓 約 書

暴力団排除条例（平成 22 年兵庫県条例第 35 号。以下「条例」という。）を遵守し、暴力団排除に協力するため、下記のとおり誓約する。

記

- 1 条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団、又は第 3 号に規定する暴力団員に該当しないこと
- 2 暴力団排除条例施行規則（平成 23 年兵庫県公安委員会規則第 2 号）第 2 条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者に該当しないこと
- 3 上記 1 及び 2 に違反したときには、本契約の解除、違約金の請求その他公社が行う一切の措置について異議を唱えないこと

令和 年 月 日

兵庫県住宅供給公社 理事長 様

所 在 地
法 人 名
代表者名

印
(印鑑証明印)

役員一覧表

法人名				
代表者				
所在地				
役職名	フリガナ 氏 名	生年月日	性別	住所
備考				

※欄が足りない場合は適宜追加してください。

※フリガナを忘れずに記載してください。

(様式5)

代 表 者 選 任 届

令和 年 月 日

私達は、令和7年度第1回一般競争入札（住吉台高層住宅用地等）に参加するにあたり、下記のとおり代表者を選任し、入札に関する一切の行為（代理人への委任含む）を代表させます。

記

代表者及び共同買受人

	持分割合	所在地	法人名及び代表者名	印 (印鑑証明印)
代表者				

（注）代表者の欄には、入札に関する一切の行為を代表して行う者をご記入願います。

(様式6)

質 疑 書

令和7年度第1回一般競争入札（住吉台高層住宅用地等）の内容について、以下の
とおり質問いたします。

令和 年 月 日

兵庫県住宅供給公社 理事長 様

入 札 参 加 者	法 人 名	
	代 表 者 名	
	担 当 者 名	
	電 話 番 号	
	F A X 番 号	
	メールアドレス	

番号	質 疑 内 容

入 札 書

・最初の数字の前に¥を入れ、金額はアラビア数字とし、訂正しないでください。

入 札 額	拾 億	億	千 万	百 万	拾 万	万	千	百	拾	円	円

ただし、令和 7 年度第 1 回一般競争入札(住吉台高層住宅用地等)一般競争入札価格

入札冊子「令和 7 年度第 1 回一般競争入札（公社有地売却）実施のお知らせ」等を
承知の上、上記のとおり入札します。

兵庫県住宅供給公社 理事長 様

令和 年 月 日

入札者 (共有の場合は代表者)

所 在 地

法 人 名

代表者名

印
(印鑑証明印)

代理人

住 所

氏 名

印

(注) 代理人が入札する場合、入札者の所在地、法人・代表者名（印は不要）を記入の上、
代理人の住所、氏名を記入し、委任状の印を押印してください。

委 任 状

令和 年 月 日

私は、令和7年度第1回一般競争入札（住吉台高層住宅用地等）に参加するにあたり、下記のとおり、代理人に権限を委任します。

記

1 委任する権限

令和7年度第1回一般競争入札（住吉台高層住宅用地等）に関する一切の権限

2 代理人

住 所

氏 名

印

入札申込者

所 在 地

法 人 名

代表者名

印

(印鑑証明印)

(様式 9)

入札保証金返還請求書兼振込依頼書

令和 年 月 日

兵庫県住宅供給公社 理事長 様

入札者 (共有の場合は代表者)

所在地

法人名

代表者名

印

(印鑑証明印)

下記の金額を、令和 7 年度第 1 回一般競争入札（住吉台高層住宅用地等）の入札保証金として納付しました。

なお、落札とならなかったとき、その他返還事由が生じた場合には、納付した入札保証金を下記の口座に振り込んでください。

納付済の入札保証金	円
-----------	---

振込先	金融機関名	銀行 金庫 組合	支店
	預金の種類	普通	当座 貯蓄
	口座番号		
	フリガナ 口座名義人		

(注) 入札保証金額及び振込先欄（枠内）について、記入してください。

振込先については、間違いのないように確認の上、記入してください。

口座名義人のフリガナを必ず記入してください。

物 件 調 書【土地】

所 在 地		兵庫県神戸市東灘区住吉台 1874 番地 58 外 4 筆		
No	地 番	登記地目	現 況	地積（公簿）
1	1874 番 58	宅地	宅地	1,598.85 m ²
2	1874 番 196	山林	原野	5,585.00 m ²
3	1874 番 48	山林	原野	1,640.00 m ²
4	1874 番 239	山林	雑種地	17.00 m ²
	1874 番 240	山林	雑種地	5.98 m ²
計				8,846.83 m ²
最低売却価格		非公表		
接面道路の幅員及び構造		1874 番 58 は、神戸市市道（住吉荒神山 10 号線） 幅員約 8m に約 55m 接面		
法 令 規 制	都 市 計 画 区 域	都市計画区域内	用 途 地 域	第一種中高層 住居専用地域
	建 ぺ い 率	60 %	容 積 率	200 %
	高 度 地 区	第三種高度地区	防 火 地 区	防火指定 無
	そ の 他 の 規 制	(ア) 1874-196、48、239、240 は埋蔵文化財包蔵地（荒神山遺跡）に指定されています。 (イ) 北側斜線制限（有）立上 7m、勾配 1～0.6m (ウ) 宅地造成工事規制区域 (エ) 1874-48 は一部が土砂災害特別警戒区域（急傾斜）に指定されています。 (オ) 1874-58、196、48 は一部が土砂災害警戒区域（急傾斜）に指定されています。		
私道の負担等に関する事項		負 担 の 有 無	無	負 担 の 内 容
最 寄 り の 交 通 機 関		鉄 道	JR 東海道線 住吉駅：約 2,100m	
		バ ス	住吉駅：くるくるバス 9 分「ミニコープ前」停：徒歩 2 分	
公 共 施 設 （現地からの		東灘区役所へ		約 2,000 m
		神戸市立渦ヶ丘森小学校		約 800 m

直線距離)		神戸市立住吉中学校						約 1,300 m	
		(買物) 住吉台ミニコープ						約 250 m	
供給施設の整備状況		電気 (関西電力)	有	上水道 (神戸市)	有	下水道 (神戸市)	有	ガス (大阪ガス)	有
		有：前面道路内配管又は敷地内に配管等が引き込まれている場合（注）既存の埋設配管等の補修や新たに敷地内への引き込みを要する場合は必要な費用の負担や、その他関係官庁への問い合わせは購入者にてご対応願います。							
特記事項	(ア) 本件土地について、土壌汚染、地下埋設物、地盤に関する調査は実施していません。								
	(イ) 1874-58 の構造物の一部が隣接土地（1874-39）へ越境しています。								
	(ウ) 1874-58、1874-196 と隣接土地（1874-57）との間で、構造物の一部が相互に越境しています。								
	(エ) 上記(ウ)に関連して、1874-58 の擁壁の一部は隣接土地（1874-57）に若干膨らみがあり、安全性の確保や必要となる修繕・整備もしくは隣接土地所有者との協議については、購入者の負担と責任において行ってください。								

物 件 調 書【建物】

所 在	神戸市東灘区住吉台 1874 番地 58（住居表示：4番8号）
家屋番号	1874 番 58
種 類	共同住宅
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
床面積(延面積)	公簿 地下1階～地上12階 合計 4,073.59 m ²
建築時期	昭和49年3月25日新築
付属建物	ポンプ室 鉄筋コンクリート造陸屋根1階建 19.51 m ²
特記事項	(ア) 本件建物は全て空室です。
	(イ) 建物について、耐震診断、アスベストに関する調査は実施していません。
	(ウ) 建物及び付帯設備、工作物等は、老朽化に伴う劣化損傷等により現状のままでは使用できません。建物内の各供給施設（電気、上下水道、都市ガス）の配管等の使用可否については、未調査により不明です。建物及び付帯設備、工作物等を使用する場合は必要となる修繕や整備安全性の確保について、購入者の負担と責任において行ってください。
	(エ) 建物及び付帯設備、工作物等はすべて現状有姿での引渡しになりますので、室内等の残置物についても購入者の負担と責任において処分等行ってください。

特記事項(詳細説明)

1 土地の状況

売主は、現在把握している売買物件土地の状況詳細について、以下の通り説明します。

又、売主は本件土地に関する一切の契約不適合責任を負いません。

確認事項	現在の状況	
目視等により売主自ら確認している範囲で記入	調査：調査会社等専門業者による調査・確認の結果を記入	未確認：確認困難なため「現在の状況」欄に記入出来ない
境界について	1874-58、同 196、同 48 は「確定測量」（調査）を行っている。	
越境について	上記の「確定測量」（調査）の結果、1874-58 のゴミステーションの一部が隣接の 1874-39（隣接の神戸市道敷）へ越境している。また、1874-58 の擁壁の一部傾斜により、空中で 1874-57（隣接の住吉台東住宅管理組合敷地）への越境と 1874-57（隣接の住吉台東住宅管理組合敷地）の構築物の一部について 1874-196 へ相互に越境している。	
地盤沈下・軟弱等	確認していない。	
急傾斜地崩壊危険区域について	1874-196 は兵庫県に、急傾斜地崩壊危険区域の指定、急傾斜地崩壊防止工事の施工および土地の使用について、同意・依頼・承諾をしていますので、購入者は本内容の承継が必要です。	
地中埋設物	確認していない。 但し、1874-48、1874-239、1874-240 および 1874-196 の一部は「埋蔵文化財包蔵地：荒神山遺跡」に指定されています。	
土壤汚染等	確認していない。	
電波障害・浸水被害 等	確認していない。	
1874-58 の擁壁一部傾斜にかかる隣接土地所有者との申し合わせ事項	1874-58 の東面コンクリート擁壁は、平成 7 年に発生した「阪神淡路大震災」の影響で、隣接する 1874-57（隣接の住吉台東住宅管理組合敷地）側に中央部が膨らんで越境している。このことから、平成 23 年に擁壁地盤調査を実施し、隣接土地所有者（住吉台東住宅管理組合）と協議のうえ、傾斜状況の立会観測を、定期的（年 2 回）に実施している。	
除草・樹木剪定	近隣住民への迷惑防止のため、1874-58、1874-196、1874-48 において、定期的（年 2 回程度）に除草・樹木剪定を実施しています。	
近隣の建築計画・騒音・振動・臭気・周辺嫌悪施設等	本物件の北側約 120m の場所にある「甲南斎場」以外には「嫌悪施設」等を 確認・認識していません。	
その他	提供する竣工図面関係は、建築時のマイクロデータであり、現状と完全に合致するものではありません。	

2 建物の状況

売主は、現在把握している売買物件建物の状況詳細について、以下の通り説明します。

又、売主は本件建物及び付帯設備等に関する一切の契約不適合責任を負いません。

確認事項	現在の状況	
目視等により売主自ら確認している範囲で記入	調査：調査会社等専門業者による調査・確認の結果を記入	未確認：確認困難なため「現在の状況」欄に記入出来ない
雨漏り	1001、1003、806、704、601 号室 等の部屋に結露・漏水の跡を確認。現在の漏水・雨漏りの状況については未確認です。	
構造上主要部分の腐食 (白アリ被害含む)	一部の室内に軽微な木部腐食を確認。構造上の主要部分における腐食については未確認です。	
建物の傾き等	共用通路ドアや玄関ドア等が開き難い。しかしながら建物の歪みや傾きについては未確認です。	
風呂・台所・洗面・トイレ等の付帯設備の状況	風呂・台所・洗面・トイレ等の付帯設備（電気配線・ガス配管・給水管・排水管を含む）については、経年劣化等により現状では使用できないと判断しています。	
アスベスト	調査記録は存在しません。	
外壁・その他共用部分等	コンクリート壁の剥離・剥落はかなりの部分で確認された。又、フェンス、ゴミ集積場等の構築物についても、経年劣化等が著しい状況です。	
建物の耐震強度	耐震診断調査は実施していません。	

位置図

