

令和 7 年度
郵便応募型一般競争入札
(土地売却)
入札説明書

入札参加申込の受付期間

令和 7 年 10 月 21 日 (火) ~ 令和 7 年 12 月 15 日 (月)

- ※ 入札に参加をされる方は、この説明書をよく読み、内容を十分把握した上でご参加下さい。
- ※ 受付は郵送のみとし、持参、電話、FAX及びEメールによる申込みはできません。

阪神水道企業団 総務部 財務課 管財係

電話 078-431-1976

目 次

郵便応募型一般競争入札(土地売却)の概要	1
1 入札に付する土地	2
(1) 土地の表示	2
2 入札に参加する者に必要な資格	2
3 契約にあたって付する主な特約	3
4 入札参加申込	5
(1) 受付期間	5
(2) 受付場所	5
(3) 提出書類	5
(4) 申込方法	5
5 一般競争入札参加資格証の送付	6
6 入札保証金	6
(1) 入札保証金の額	6
(2) 納付方法	6
(3) 納付期限	6
(4) 入札保証金の取扱い	6
7 入札の実施	7
(1) 入札方法	7
(2) 提出書類	7
(3) 提出部数	7
(4) 提出先	7
(5) 受付期間	7
(6) 開札日時	7
(7) 開札場所	7
8 入札の無効	8
9 入札執行の延期	8
10 落札者の決定方法	9
11 入札結果の通知方法	9
12 契約	10
(1) 契約の締結	10
(2) 契約保証金	10
13 売買代金の支払	10
(1) 売買代金の支払額	10
(2) 支払期限	10
14 契約費用及び公租公課等	11
15 所有権の移転及び土地の引渡し	11
16 その他注意事項	11

郵便応募型一般競争入札(土地売却)の概要



郵便応募型一般競争入札（土地売却）について

競争入札に参加しようとする者は、本入札説明書、物件調書及び売買契約書（標準様式）を熟読していただき、また、現況、周辺環境や法令等の制限などについて十分調査を行った上、入札に参加してください。

1 入札に付する土地

（1）土地の表示

物件番号	所在 地	地 目	地 積 (実測面積)	売却希望価格 (予定価格)
1-1	神戸市東灘区住吉山手5丁目1682番1、1682番2、1645番2	水道用地	4,863.58m ²	1,084,170,000円

※ 物件の詳細については「物件調書」をご覧下さい。（用途制限等が記載されています。）

2 入札に参加する者に必要な資格

- （1）申し込みは、個人、法人を問わずどなたでも可能です。
- （2）2者以上の共有名義で申し込むことも可能です。
- （3）申し込みされた方が購入者となります。
- （4）次のアからエに該当する者は、入札に参加することは出来ません。
 - ア 売却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又は暴力団の事務所その他これに類する用途に利用するなど公序良俗に反する用に使用しようとする者。
 - イ 売却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ようとする者。
 - ウ 無差別大量殺人行為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5条第1項の規定による観察処分を受けた団体及び当該団体の役員若しくは構成員。
 - エ 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若しくは構成員。
 - オ 当該入札に係る土地に関する事務に従事する当企業団の職員。
 - カ 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。
 - キ 次の（ア）から（エ）までのいずれかに該当する者で、その事実があった後、2年を経過していない者及びその者を代理人、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。

- (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、若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者が契約を履行することを妨げた者。
 - (ウ) 正当な理由なくして契約を履行しなかった者。
 - (エ) (ア) から (ウ) まで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あたり代理人、支配人その他の使用人として使用した者。
- ク 入札参加申込書を指定期日までに提出していない者。

3 契約にあたって付する主な特約

- (1) 売却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りません。
- (2) 売却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りません。
- (3) 売却物件を無差別大量殺人行為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5条第1項の規定による観察処分を受けた団体及び当該団体の役員若しくは構成員が当該団体の活動として無差別大量殺人行為を行ったものに係る用に使用してはなりません。
- (4) 売却物件を破壊活動防止法（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若しくは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りません。
- (5) 売却物件の所有権を移転する場合には、(1) から (4) 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) から (4) の定めに反する使用をさせてはなりません。
- (6) 売却物件を第三者に使用させる場合は、当該第三者に対して (1) から (4) の定めに反する使用をさせてはなりません。
- (7) (1) から (4) について、当企業団が必要であると認めるときは、実地調査等を行いますが、買主には協力義務があります。
- (8) (1) から (6) の特約に違反したときは売買代金の3割、(7) の特約に違反したときは売買代金の1割を違約金として当企業団へ支払っていた

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。

- (9) (1) から (7) の特約に違反したときは (8) の違約金の徴収に加えて、土地の買い戻しをすることができるものとします。買い戻しの期間は、契約締結の日から5年間とします。また、原則として買い戻しの特約登記をするものとします。(登記内容についてはQ&Aをご参照下さい。)
- ※ 詳しくは、本説明書の「土地売買契約書(標準様式)」をご確認下さい。
- (10) 現存する構造物(鉄筋公舎及び配水池など)、植栽及びフェンス等の取り壊し・撤去は、契約者の費用負担と責任において実施してください。
- (11) 解体工事の際は、事前に工事の詳細並びに対策等について、隣接土地所有者及び地元自治会と協議を行って下さい。また、敷地北側に存する建物(倉庫)については、アスベスト含有建材が一部含まれているため、撤去等の際は、近隣への対策を講じると共に、トラブル等が起こらないように、必要な措置を行って下さい。
- (12) 本件土地の敷地北側が土砂災害警戒区域、敷地北端の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されているため、特別警戒区域での宅地分譲等を行う際は、対策工事の計画等について都道府県知事並びに各関係機関と協議を行って下さい。
- (13) 本件土地西侧隣接者(1682番3)との境界線において、公図と地積測量図に一部相違がある箇所があります。
- (14) 本件土地北東側隣接者(1640番3)及び西側隣接者(1682番3)との境界線において、樹木及び構造物が越境している箇所があります。これらについて、土地所有者と覚書を締結しておりますので、確認して下さい。
- (15) 当該地は閑静な住宅地となっているため、近傍状況を踏まえ景観を配慮した開発を行って下さい。
- (16) 当該地の地元自治会として「山田区民会」が存在します。

☆ 注意事項 ☆

- ・契約にあたって付する主な特約事項については、売払物件の所有権を第三者に移転する場合には書面により承継させる義務があります。所有権を移転させる際には、重要事項説明でその旨を説明するとともに、売買契約書に同様の特約条項を設けることなどにより、この特約事項を転得者にも遵守させてください。また、第三者に使用させる場合も同様です。

4 入札参加申込

(1) 受付期間

令和7年10月21日（火）～令和7年12月15日（月）（必着）

(2) 受付場所 〒658-0073

神戸市東灘区西岡本3丁目20番1号

阪神水道企業団 総務部財務課管財係 TEL078(431)1976

※ 封筒に「入札参加申込書類在中」と朱書きをしてください。

(3) 提出書類 指定様式については、阪神水道企業団ウェブサイト (<https://hansui.org>) 「郵便応募型一般競争入札（土地売却）について」からダウンロードしてください。

ア 郵便応募型一般競争入札（土地売却）参加申込書（指定様式） 1通

※ 必要事項を記載し、印鑑登録済みの印（法人の場合、会社印ではなく代表者印）を押印してください。なお、共有による申込の場合には、全員の記名押印が必要です。

イ 誓約書（指定様式） 1通

ウ 印鑑登録証明書（法人の場合は印鑑証明書）（原本） 1通

エ 市町村税の納税証明書（原本） 1通

※ 直近の住民税及び固定資産税についてのもの。

オ 入札保証金還付請求書（指定様式） 1通

カ 委任状（指定様式）（代理人による入札や契約を希望する場合のみ）

キ 成年後見制度における登記されていないことの証明書（個人による申込の場合）（原本） 1通

※ 各法務局・地方法務局（本局）戸籍課で取り扱っています。

ク 破産に関する証明書（個人による申込の場合）（原本） 1通

※ 本籍地の市区町村で取り扱っています。

ケ 商業登記簿又は履歴事項全部証明書

（法人による申込の場合）（原本） 1通

上記ウ、エ、キ、ク及びケの証明書については、発行後3ヶ月以内のものに限ります。

※ 連名で申し込みされる場合、上記イからケの提出書類は連名者全員分を提出してください。

※ 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) 申込方法 (3) に記載された提出書類一式を上記受付期間内に指定された受付場所へ郵送してください。

※ 持参、電話、FAX及びEメールによる申込みはできません。

☆ 注意事項 ☆

- ・落札後の売買契約の締結や所有権移転登記は、「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、必ず連名でお申し込みください。
- ・入札参加申込書が参加申込期限までに到着しなかった場合は、入札に参加できません。余裕をもって手続を行って下さい。
- ・入札参加書類に記入漏れや実印の相違などがあった場合や添付書類の送付漏れがあった場合などは、入札に参加できない場合がありますので、書類の送付に関しては、十分に内容をご確認のうえご送付ください。
- ・入札参加申込後に、住所、代表者、氏名等の変更があった場合は、当企業団までご連絡ください。

5 一般競争入札参加資格証の送付

入札参加申込書等の審査の結果、入札参加資格を有すると認められた場合は令和7年12月19日（金）に「一般競争入札参加資格証」を送付します。

※ 一般競争入札参加資格証は、入札に参加する際に必要ですので、大切に保管してください。

6 入札保証金

（1）入札保証金の額

入札書に記載する金額の100分の5以上の額（1円未満切り上げ）を納付してください。

※ 一般競争入札参加資格証に同封する「納入通知書兼領収証」をもって入金してください。

（2）納付方法

入札保証金は、当企業団が発行する「納入通知書兼領収証」をもって銀行振り込みしてください。なお、「納入通知書兼領収証（納入者保管用）」は入札の際必要となりますので、紛失等がないよう大切に保管してください。

（3）納付期限

令和8年 1月 9日（金）

（4）入札保証金の取扱い

落札者の入札保証金は、売買代金に充当します。また、落札者以外の入札保証金は、落札者決定後、2週間以内に入札保証金還付請求書に記載された金融機関の預金口座に振り込む方法により還付します。

※ 預かり期間の利息は付きません。

☆ 注意事項 ☆

- ・入札保証金が納付期限までに納付されていない場合、入札は無効となりますので、余裕をもって納付してください。
- ・「納入通知書兼領収証」は、上記（2）で当企業団より送付した「納入通知書兼領収証」をご使用下さい。所定の「納入通知書兼領収証」以外の方法で入札保証金を納付された場合、入札は無効となります。
- ・落札できなかった場合の入札保証金の返還方法については、上記（4）をご参照下さい。返還には開札後2週間程度かかります。なお、返還する口座情報に不備があった場合などは、より時間を要することとなります。

7 入札の実施

- (1) 入札方法 郵便応募型一般競争入札（書留郵便にて受付、持参は不可）
- (2) 提出書類
 - ア 一般競争入札参加資格証（写）
 - イ 入札書（指定様式）
 - ウ 入札保証金の「納入通知書兼領収証」（写）
- ※ 提出書類に不備があった場合、入札は無効となります。
- (3) 提出部数 1部
 - ※ 封筒は、1件につき1通限りとします。入札書を封筒に2枚以上入れた場合は全て無効にします。
 - ※ 提出された入札書の書換え、引換又は撤回を行うことはできません。
- (4) 提出先 〒658-0073
神戸西岡本郵便局留
阪神水道企業団 総務部 総務課 契約係 行
 - ※ 入札参加申込書類の提出先とは異なるので注意してください。
- (5) 受付期間 令和7年12月22日（月）～令和8年1月16日（金）
- (6) 開札日時 令和8年1月19日（月）午前10時～
- (7) 開札場所 阪神水道企業団本庁舎2階 第1及び第2委員会室
 - ※ 開札への参加は任意です。ただし、入札参加者以外が、開札会場へ入場することはできません。
 - ※ 開札会場への入場には、入札保証金の「納入通知書兼領収証」（原本）が必要となりますので、必ずご持参下さい。

☆ 注意事項 ☆

- ・「入札書」に必要事項を記載し、実印を押印してください。
- ・入札金額は、物件の価格の総額を表示してください。
- ・金額のはじめの数字の前に必ず「¥マーク」を記入して下さい。

- ・インク又はボールペンにより記入して下さい。
- ・落札後に契約を締結しなかった場合、入札保証金の返還はできませんので、現況、周辺環境や法令等の制限などについて十分に調査を行ったうえで、入札してください。

8 入札の無効

次のいずれかに該当する入札書は、無効とします。

- (1) 入札の参加に必要な資格のない者のした入札書。
- (2) 指定した日までに提出しなかった入札書。
- (3) 入札書の様式が指定様式でない入札書。
- (4) 一の入札に対して同一人物（代理人含む）が2通以上の入札書を提出したとき。
- (5) 入札金額が加除訂正されている入札書。
- (6) 記名、押印のない入札書。
- (7) 一般競争入札参加申込書の申込者印と異なる印を押印した入札書。
- (8) 代理人が入札する場合、委任状の代理人印と異なる印を押印した入札書。
- (9) 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。
- (10) 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。
- (11) 記載事項を訂正し、訂正印のない入札書。
- (12) 誤字、脱字等により意思表示が明確でない入札書。
- (13) 記載した文字を容易に消すことのできる筆記用具を用いて記載した入札書。
- (14) 入札金額が売却希望価格（予定価格）未満の入札書。
- (15) 連合その他不正の行為があったと認められる入札書。
- (16) 入札保証金の額が入札書に記載する金額の5%未満となる金額を記載した入札書。
- (17) 入札に必要な提出書類に不備のあった入札書。
- (18) その他入札に関する条件に違反したと認められる者のした入札書。

9 入札執行の延期

- (1) 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、若しくは中止することがあります。
- (2) 開札前に、天災その他やむを得ない事由が生じたときは、入札の執行を延期、又は中止することがあります。

- (3) 入札参加者が一人である場合若しくは入札参加者が辞退により一人となつた場合であっても入札は有効とし、再入札はいたしません。
- (4) 入札参加者がいなかった場合若しくは入札参加者が辞退によりいなくなつた場合、入札の執行を延期、若しくは中止することとします。

10 落札者の決定方法

落札者は、次の方法により決定します。

- (1) 有効な入札を行った者のうち、入札金額が当企業団の定めた売却希望価格（予定価格）以上の価格で、かつ、最高の価格をもって入札された者を落札者とします。ただし、後日、入札保証金の未納付や入札者の資格の欠如など上記「8 入札の無効」に定める事項に該当することが判明した場合は、その者の入札を無効とし、次に高い価格をもって入札した者を落札者とします。
※ 入札の無効により入札参加者が一人となつた場合若しくはいなくなつた場合、上記「9 入札執行の延期」の（3）、（4）に定める事項によることとします。
- (2) 有効な入札を行った者のうち、入札金額が当企業団の定めた売却希望価格（予定価格）以上の価格で、かつ、同価による最高入札者が2人以上あるときは、当該入札を行った者同士で再入札をいたします。再入札に記載する金額は1回目の入札金額と同額を記載することは可能です。
※ 再入札実施の方法は別途通知いたします。

再入札を行った結果、再び同価による最高入札者が2人以上ある時は、直ちにくじ引きによっ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ない阪神水道企業団職員にくじを引かせます。

11 入札結果の通知方法

- (1) 入札参加者への通知は、開札日の翌日以降に郵便で送付いたします。
- (2) 開札会場では、落札金額のみを発表いたします。
- (3) 入札結果公表の方法は、阪神水道企業団総務部総務課での閲覧及び阪神水道企業団ウェブサイト「入札・契約情報」への掲載により行います。公表する情報は以下のとおりです。
 - ア 落札、不調の別
 - イ 入札参加者数
 - ウ 落札者名（落札者が個人で本人の同意が得られない場合は、個人が落札した旨のみを公表します。）

エ 落札金額（落札者が個人で本人の同意が得られない場合は、公表しません。）

※ 入札結果は、売買契約を締結し、所有権移転（売買代金を完納）後、速やかに公表します。

12 契約

（1）契約の締結

ア 契約の締結に関する説明には、落札者本人又は委任を受けた代理人の出席が必要です。

イ 土地売買契約は、契約の締結に関する説明を受けた日から5日以内に締結しなければなりません。

※ 売買契約は、落札者名義での締結となります。また、共有名義で申込みされた場合は、共有者全員の名義での締結となります。

ウ 契約は当企業団が落札者とともに土地売買契約書に記名押印したときに確定します。

エ 落札者が契約を締結しない場合は、落札はその効力を失い、落札者が納付した入札保証金は、当企業団に帰属します。

（2）契約保証金

ア 落札者が契約を締結したときは、落札者が納付した入札保証金は契約保証金に充当されます。

イ 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、売買代金に充当されます。

ウ 契約者が売買代金を支払期限までに納付しない等の理由により売買契約を解除した場合には、契約保証金は当企業団に帰属します。

13 売買代金の支払

（1）売買代金の支払額

売買代金から契約保証金を差し引いた額とします。

※ 契約締結時に交付する「納入通知書兼領収書」をもって入金してください。

（2）支払期限

令和8年 2月 6日（金）

※ 支払期限までに売買代金が完納されていないときは、契約を解除することがあります。このとき、契約保証金は当企業団に帰属します。

14 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、契約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、契約者の負担となります。
- (3) 契約者を義務者として課される公租公課その他一切の賦課金は、契約者の負担となります。
- (4) その他契約に要する費用は、契約者の負担となります。

(参考) 【契約書貼付の収入印紙の額】

(契 約 金 額)	(収入印紙の額)	
1千万円を超える	5千万円以下のもの	1万円
5千万円を超える	1億円以下のもの	3万円
1億円を超える	5億円以下のもの	6万円
5億円を超える	10億円以下のもの	16万円
10億円を超える	50億円以下のもの	32万円

※令和9年3月31日までは印紙税の税率の軽減措置がなされています。

15 所有権の移転及び土地の引渡し

- (1) 所有権は売買代金完納と同時に移転します。登記の手続きは阪神水道企業団が行いますが、登録免許税等の諸費用は契約者の負担となります。
※ 登記に際して、印鑑証明書、住民票、代表者事項証明書等必要書類のご提出をお願いします。
※ 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。

(登録免許税額)

登録免許税額=課税標準額×15／1,000

※令和8年3月31日までは登録免許税の税率の軽減措置がなされています。

※課税標準額：固定資産税課税台帳価格

(入札物件の固定資産仮評価証明書並びに近傍宅地の固定資産課税台帳に比準して算定)

- (2) 土地の引渡しは現状有姿のまま行いますが、所有権の移転と同時に行われたものとします。また、土地の引渡しが確かに完了したことを証するため、売買代金完納後速やかに「受領証」を提出してください。
※ 現地に設置されている構造物及びフェンス等を阪神水道企業団で撤去することはありません。

16 その他注意事項

- (1) 現状有姿での売り渡しとなりますので、必ず事前に現地で現況等を確認し、不明な点につきましては事前に関係機関に確認のうえ、入札にご参加

下さい。

- (2) 立木の伐採、雑草の草刈、切り株の除去、フェンス・囲障・擁壁・井戸など地上・地下・空中工作物の補修・撤去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、一切企業団では行いません。
- (3) 建物を建築するにあたっては、都市計画法、建築基準法及び売買物件の属する府、県、市の条例、その他法令等の制限により、指導がなされる場合や開発負担金等が必要となる場合がありますので、事前に関係機関に確認して下さい。なお、地元より当該地の区画分割に関して小規模区画の制限について要望が出ておりますので、必ず協議を行って下さい。
- (4) 契約者は、売却物件の所有権移転登記前に、その物件に係る一切の権利義務を第三者に譲渡することはできません。
- (5) 売買契約締結の日から売買物件引渡しの日までの間において、当企業団の責めに帰すことのできない事由により、売却物件に滅失、毀損等損害が生じたときは、その損害は契約者の負担となります。
- (6) 契約者は、売買契約締結後、売却物件の種類や性質が契約の内容に適合しないものであっても、売買代金の減額又は損害賠償の請求若しくは契約の解除をすることができません。ただし、消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者に該当する場合は、契約締結の日から2年間、この権利を行使することができます。
- (7) 契約者が、売買契約書に定める義務を履行しないために、当企業団に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。
- (8) 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、これらに必要な費用の負担、供給処理施設への負担金等の支出等、一切企業団では行いませんので、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うえ、各自で対応して下さい。
- (9) 越境物に関する隣接土地所有者との協議や電柱等の移設などについては、すべて契約者において行っていただきます（契約後に判明した場合も同様です）。
- (10) 入札参加申込者は、この「令和7年度 郵便応募型一般競争入札（土地売却）入札説明書」の記載内容、物件調書及び売買契約書（標準様式）の各条項をすべて承知したうえで、申込みして下さい。
- (11) 解体工事の際は、事前に工事の詳細並びに対策等について、隣接土地所有者及び地元自治会と協議を行って下さい。また、敷地北側に存する建物（倉庫）については、アスベスト含有建材が一部含まれているため、撤去

等の際は、近隣への対策を講じると共に、トラブル等が起こらないように、必要な措置を行って下さい。

- (12) 本件土地の敷地北側が土砂災害警戒区域、敷地北端の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されているため、特別警戒区域での宅地分譲等を行う際は、対策工事の計画等について都道府県知事並びに各関係機関と協議を行って下さい。
- (13) 本件土地西側隣接者（1682番3）との境界線において、公図と地積測量図に一部相違がある箇所があります。
- (14) 本件土地北東側隣接者（1640番3）及び西側隣接者（1682番3）との境界線において、樹木及び構造物が越境している箇所があります。これらについて、土地所有者と覚書を締結しておりますので、確認して下さい。
- (15) 当該地は閑静な住宅地となっているため、近傍状況を踏まえ景観を配慮した開発を行って下さい。
- (16) 当該地の地元自治会として「山田区民会」が存在します。