

令和8年度「一般競争入札」による 旧新川保育所売払実施要領 (令和8年12月入札実施予定分)

参加受付期間：令和8年10月16日(金)～10月30日(金)まで

[電話予約必要]

土浦市

令和8年9月

目次

第 1	入札物件	1
第 2	売却条件等	1
1	売却条件	1
2	権利の制限等	3
3	禁止用途	3
4	地域住民との関係	4
5	契約の解除	4
6	違約金	4
7	買戻特約及び特約登記	5
第 3	入札参加資格	5
第 4	入札の流れ	6
1	スケジュール(予定)	6
2	入札実施要領、物件調書の配布	6
3	入札参加申込	6
4	入札必要書類の送付について	7
5	入札保証金の納付について	7
6	入札及び開札の実施	7
7	入札の無効	8
第 5	契約の締結等	9
1	契約の締結について	9
2	契約保証金の支払いについて	9
3	売買代金の支払いについて	9
4	所有権の移転等について	9
5	契約書に定めのない事項等について	9
第 6	留意事項	9
第 7	問合せ先(担当課)	10
	(別紙)入札書の提出について	11

第 1 入札物件

(土地)

所在地	面積(m ²)	都市計画区域	用途地域
城北町 311 番 2	1019.87 m ²	市街化区域	商業地域及び近隣商業地域※1

(建物)

名称	構造	建築年	面積又は数量
保育所・寄宿舎	鉄筋コンクリート造 陸屋根 2階建	昭和 47 年	1 階 450.00 m ² 2 階 400.00 m ²

最低売却価格 (土地建物合計)	15,580,000 円 (税抜) ※2
--------------------	----------------------

※1 入札物件の敷地は商業地域及び近隣商業地域の二つの用途地域にまたがる形となっています。建蔽率、容積率及び用途制限等の詳細については、関係部署にご確認ください。

※2 最低売却価格は土地及び建物を合計したものです。ただし、建物部分の消費税及び地方消費税を含まない価格となります。入札にあたっては、建物部分の消費税及び地方消費税を含まない価格で記載してください。

[留意事項]

- ◎物件の詳細は、物件調書を参照してください。
(土浦市ホームページで閲覧することができます。)
- ◎本要領と物件調書が異なるときは、物件調書が優先されます。また、物件調書と現況が異なるときは、現況が優先されます。
- ◎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、参加者自身において、現地及び諸規制について調査し、確認を行ってください。
- ◎入札物件については、二つの用途地域がまたがることから、建蔽率、容積率、用途制限その他の諸規制については、入札参加者の責任において、関係部署にご確認のうえ、自身の建築計画等の実現可能性を検討してください。
- ◎現地説明会は実施いたしません。希望があれば令和8年9月16日(水)～令和8年10月29日(木)の期間内(土日祝日を除く。)で現地見学を行いますので、第7の問合せ先(担当課)までご連絡ください。

第 2 売却条件等

1 売却条件

(1) 土地建物一括売却について

入札物件は土地及び建物を一括で売却するものです。建物については、購入後に取り壊すことも可能です。

入札は土地及び建物の合計金額（税抜）で行っていただきますが、契約金額は落札額の 20%（建物価格相当）に消費税 10%（1 円未満切り捨て）を加算した額とします。

(2) 敷地内・建物内の残置物について

ア 入札物件の敷地内には、遊具や生ごみ処理機等の残置物があります。また、建物内には、保育所及び母子寮で使用していた家電を含む備品や什器、調理室内のガス回転釜、倉庫内の物品等が残置されています。入札物件の土地・建物については、これらの残置物（電柱や標識などの土浦市所有以外のものを除く。）が存在する状態のまま買主に引き渡すものとし、土地建物の所有権移転と同時に、当該残置物の所有権（処分権限も含む。）は買主に移転し、引き渡されたものとみなします。

イ 残置物の撤去、処分、清掃等を行う場合には、それに必要な一切の費用及び作業は、すべて買主の責任と負担において、関係法令を遵守のうえ、適正に行うものとします。市は、残置物の状態等に関し、一切の責任を負わず、撤去処分等に伴い発生した紛争や損害についても一切関与いたしません。

(3) アスベスト含有及び PCB が含まれる安定器等の存在について

ア 本入札物件（残置物を含む。）には、その建築年代から、建材等にアスベストが含まれている可能性、及び照明器具類等の安定器に PCB が含まれている可能性があります。市はこれらについての、含有調査及び成分分析調査等の調査を実施していません。

イ 買主が建物の解体、改修等または有害物質の撤去、処分等を行う場合には、事前に必要な調査、届出、飛散防止等の措置を含め、それに関する一切の費用及び作業はすべて買主の責任と負担において、大気汚染防止法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律その他関係法令を遵守して適正に行うものとします。市は、アスベスト、PCB 等の有害物質の有無、状態、数量等に関し一切の責任を負わず、これらに関し生じた紛争、事故、損害等についても一切関与せず、一切の責任を負いません。

(4) 地中埋設物等について

ア 市は、本件土地における地中埋設物（コンクリートガラ、瓦礫、木くず、旧建物の基礎等のコンクリート構造物、その他の埋設物）及び土壤汚染等に関する調査（ボーリング調査、試掘調査等）を実施していません。

イ 本件土地及び建物は、建築当時に整備された浄化槽や集水槽等の地下工作物が地中に埋設されたまま存置されている可能性があります。買主は、これら地中埋設物及び地下工作物の有無、状態等をあらかじめ承諾のうえで本入札に参加するものとします。

ウ 引き渡し後に地中埋設物や地下工作物が発見された場合であっても、それらの掘削、撤去、処分、または土壤改良等に必要な一切の費用及び作業は、すべて買主の責任と負担において行うものとします。市は、地中埋設物、地下工作物及び土壤汚染等の有無、状態、数量等に関し一切の責任を負わず、これらに起因して発生した損害、地盤

沈下、近隣住民等の第三者との紛争等についても一切関与せず、一切の責任を負いません。

(5) 現状有姿での引渡し

入札物件については、いずれも現状有姿での引き渡しとします。

入札物件については、外階段の一部分及び屋根の一部が市道側に越境しています。本件建物を解体せず、既存建物として利用する場合には、増改築、改修等を行うか否かにかかわらず、利用を開始する前に、当該越境部分を買主の責任及び費用において解消する必要があります。なお、越境部分の詳細については、現地にてご確認ください。

また、入札物件について、その他の越境物等がある場合又は契約締結後に越境物等が判明した場合についても、市は越境関係を解消するための折衝その他の手続には関与せず、その処理は買主の責任及び費用において行うものとします。

入札物件内に新たに建築物を建築等する際は建築基準法その他の規制法令を遵守してください。

(6) 契約不適合責任等

買主は、契約締結後に(2)～(5)に掲げる事項その他入札物件について契約の内容に適合しない状態が判明した場合であっても、建物等の老朽化、不具合その他一切の契約の内容に適合しないことを理由とした売買代金の減額請求、損害賠償請求及び履行の追完請求並びに契約の解除をすることはできません。

(7) 買主の負担事項について

以下の項目をはじめ、入札物件の売買及び所有権移転等に伴い発生する一切の費用は、すべて買主の負担とします。

- ① 売買契約書の作成に要する印紙税（収入印紙代）、及び所有権移転登記等に要する登録免許税、その他の諸費用
- ② 所有権移転日（引き渡し日）以降に賦課される入札物件に係る固定資産税及び都市計画税（これらに類する公租公課を含む。）
- ③ 電気、ガス、上下水道等の供給処理施設の新設、引込、接続、改修、または名義変更等に係る一切の費用
- ④ 上記(2)から(4)に掲げる、残置物の撤去処分等、アスベスト・P C B等の調査及び撤去処分等、地中埋設物等の掘削撤去等に要する一切の費用
- ⑤ その他本要領上、契約書上、及びその性質上、一般に買主が負担すべき一切の費用

2 権利の制限等

入札物件（買主により土地上に新たに建築された建物等を含む。以下同じ。）について、入札物件の引渡しの日から5年間は、市の事前の承諾なく、所有権の移転や地上権、質権、貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利の設定ができないものとします。例えば、住宅の分譲等の用途に使用し、所有権を購入者に移転することは可能ですが、必ず事前に市に事業計画を提出し、承諾を得てください。

なお、入札物件等の所有権を第三者へ移転する場合、買主は、売買契約書等において買主が負うこととされたすべての義務及び制限事項（残置物、有害物質、地中埋設物、越境物、契約不適合を理由とする請求等の制限その他これらに関する一切の事項）を、当該第三者に承継させなければなりません。

3 禁止用途

入札物件について禁止する用途は以下のとおりです。

- (1) 「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に類する業の営業は禁止します。
- (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途に使用することは禁止します。
- (3) 「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5条に規定する観察処分を受けた団体の用に供することはできません。
- (4) 宗教的用途に供することはできません。
- (5) 法令で禁止されている用途に加え、遊戯施設及び風俗施設、ごみ置場や資材・在庫置場、キャンプ場、バーベキュー場、スポーツ施設、墓地、イベント会場、牧場・養豚場等の動物の飼育場、大規模農業等の近隣住民の住環境に影響を及ぼす可能性がある方法で土地及び建物を利用することはできません。

※入札物件の所有権を第三者に移転する場合や入札物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対し上記の禁止用途の制限を書面等により義務付けるものとし、第三者が上記の禁止用途に該当する使用を行った場合は、買主が違反したものとみなします。

※本市が必要であると認めるときは、上記の禁止用途の制限に違反していないか実地調査等を行い、買主にはその協力を義務づけます。

4 地域住民との関係

ア 買主は、入札物件内の建物の解体、改修、新築工事等の騒音、振動、粉塵等が発生する工事、その他近隣住民等の生活環境に影響を及ぼす可能性がある一切の行為を行うにあたっては、周辺環境への影響を最小限に留めるよう最大限の配慮を払い、近隣住民等の生活環境に支障を及ぼすことがないように、必要な安全対策及び防音・防塵対策等の措置を講じてください。

イ 買主は、入札物件について、契約後1か月を目途に、近隣住民に対して、建物等の改築、改修または解体撤去等の事業に係る工事等、及びその後に実施する事業に係る事業計画に関し広報を行い、周知を図るものとします。

また、入札物件の取得、開発、利用、または解体等の工事に関して、近隣住民等から問い合わせ、意見、要望、または騒音等の苦情等の申し出があった場合は、買主が自らの責任と負担において、誠意をもって迅速かつ丁寧に対応し、解決を図るようにしてください。

ウ 近隣住民等との間で万が一紛争が生じた場合であっても、市はこれに一切関与せず、一切の責任を負いません。買主は、市に対して苦情等の処理や仲裁を求めることなく、すべて自らの責任と費用負担において当該紛争を円満に解決してください。

5 契約の解除

買主が本要領又は売買契約において定める義務を履行しないとき、又は売買契約に定める反社会的勢力に関する確約に違反したときは、市は催告を要せず、売買契約を解除する

ことができます。

6 違約金

買主は、「2 権利の制限等」及び「3 禁止用途」に関する義務違反があった場合、又は売買契約に定める反社会的勢力に関する確約に違反した場合は、それぞれにつき売買代金の100分の20に相当する額の違約金を、実地調査等に関する義務違反があった場合（正当な理由なく市が行う実地調査を拒否、妨害若しくは忌避し、市が求める報告若しくは資料の提出を行わず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした場合）、売買代金の100分の10に相当する額の違約金を支払うものとします。

なお、違約金の支払いは、「5 契約の解除」及び「7 買戻特約及び特約登記」による買戻しを妨げず、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとします。また、上記の義務違反に起因して市に損害が生じた場合は、市は別途その損害の賠償を請求することができるものとします。

7 買戻特約及び特約登記

「2 権利の制限等」若しくは「3 禁止用途」に関する義務に違反したとき、又は売買契約に定める反社会的勢力に関する確約に違反したときは、「6 違約金」の徴収に加えて、市が入札物件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、引渡しの日から10年間とします。また、買戻しの特約登記を行います。（※第三者に所有権が移転された場合であっても、買戻特約の登記は抹消しません。）

第3 入札参加資格

入札に参加ができる者は次に掲げる要件をすべて満たす法人又は個人とします。

なお、契約締結までの間に各要件を満たさなくなった場合は、資格を失い、失格とします。

- (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3第1項に規定する職員でないこと。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項各号のいずれかに該当する者でないこと。
- (3) 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する者で、当該各号に該当する事実があった日から3年の期間が経過していない者でないこと。
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定に基づく更生手続開始の申立てが行われている者及び民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項の規定に基づく再生手続開始の申立てが行われている者でないこと。
- (5) 暴力団（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をいう。）、暴力団員等（同条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。以下同じ。）及び暴力団員等と密接な関係を有する者並びにこれらの者のいずれかが役員等（無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役又はこれらに準じるべき者、支配人及び清算人をいう。）となっている法人その他の団体でないこと。
- (6) 国税、都道府県税及び市税の滞納がないこと（過年度分を含む）。

第4 入札の流れ

1 スケジュール（予定）

日程	内容
令和8年9月15日（火）	入札公告
令和8年9月15日（火）～ 令和8年10月30日（金）	入札実施要領、物件調書の配布 ※土浦市ホームページからダウンロード可能
令和8年9月16日（水） ～令和8年10月29日（木）	現地見学期間
令和8年10月16日（金）～ 令和8年10月30日（金）	入札参加申込
令和8年11月2日（月）～ 令和8年11月9日（月）	入札参加資格の審査及び結果の通知
令和8年11月9日（月）～ 令和8年11月30日（月）	入札期間
令和8年12月 2日（水）	開札

2 入札実施要領、物件調書の配布

- (1) 配布期間 令和8年9月15日（火）～令和8年10月30日（金）
（土日祝日を除く。）
- (2) 配布時間 午前8時30分～午後5時まで
- (3) 配布場所 茨城県土浦市大和町9番1号 ウララビル3階
土浦市総務部財産管理課管財係窓口
※土浦市ホームページからダウンロードできます。

3 入札参加申込

入札参加希望者は、必ず以下の要領により入札参加申込を行ってください。

※提出書類を参加申込期限までに提出しなかった場合は、入札に参加できません。余裕をもって、手続きを行ってください。

(1) 受付期間

令和8年10月16日（金）～令和8年10月30日（金）

午前8時30分～午後5時まで

※なお、提出書類の提出にあたっては、原則として前日までに電話予約が必要です。

(2) 受付場所（郵送不可）

土浦市総務部財産管理課管財係

(3) 提出書類

- ①一般競争入札参加資格審査申請書（様式第1号）
- ②誓約書
- ③役員一覧【法人のみ】
- ④印鑑登録証明書（法人の場合は印鑑証明書）
- ⑤登記事項証明書〔履歴事項全部証明書〕【法人のみ】

⑥国税、茨城県税及び市税の納税証明書等【法人の場合の国税：様式その3の3】

【個人の場合の国税：様式その3】

※④・⑤・⑥は発行後3か月以内のもの

※入札参加書類の記入漏れや添付書類の漏れがあった場合は、入札に参加できません。
書類の記載内容等を十分にご確認ください。

※書類作成等に係る費用は、入札参加希望者の負担となります。

※入札参加申込み後に、住所、氏名、代表者名等の変更があった場合は、第7の問合せ先（担当課）までご連絡ください。

4 入札必要書類の送付について

入札参加申込書類の受付後に、入札参加資格の有無を審査し、審査結果通知書（様式第2号）により申込者に通知いたします。

その際、入札参加資格を有する者には入札保証金の「納入通知書兼領収証書」や「入札書」の書式等を同封いたします。なお、審査結果通知書が、令和8年11月9日（月）までに到着しない場合は、第7の問合せ先（担当課）までご連絡ください。

5 入札保証金について

（1）入札保証金の納付について

市が発行する納入通知書兼領収証書により、入札金額の100分の5以上を、入札保証金として、土浦市指定金融機関又は収納代理金融機関窓口にて納めてください。なお、落札者以外の入札保証金は、落札者が決定した後、還付するものとし、落札者に係る入札保証金は契約保証金の一部に充当します。なお、利息は付しません。

（2）納付期限について

入札保証金は12月1日（火）までに納付してください。納付期限までに入札保証金の納付がなかった場合は、提出された入札書は無効となりますので、期限に余裕をもって納付してください。また、開札時に入札保証金の領収証書の写しを確認しますので、必ずご持参ください。

6 入札及び開札の実施

本入札は郵便入札で行い、入札は郵送のみ受け付けます。

（1）入札期間

令和8年11月9日（月）～令和8年11月30日（月）（市役所必着）

（2）提出書類

入札書に所定の事項を記入、押印の上、郵送にてご提出ください（持参不可）。

（3）提出方法

- ・一般書留/簡易書留のいずれかの方法で郵送してください。これ以外の方法で到着した入札書類は受理いたしません。
- ・入札書については、封筒に入れ必ず封かんをして提出してください（封かんされていない場合は無効となります）。なお、封筒の作成方法については「別紙 入札書の提出方法」の記載例を参考に作成してください。
- ・期限を過ぎて到着した入札書は受理しません。郵便事情により通常の配達期間では

届かない場合も考えられますので、時間に余裕をもって手続きをしてください。

(4) 送付先

〒300 - 8686

茨城県土浦市大和町9番1号

土浦市役所総務部財産管理課管財係 宛

(5) 開札

日時：令和8年12月2日（水）午前10時から

場所：401会議室

- ・立ち合いは、当該入札事務に関係のない土浦市職員及び入札参加者が行うものとしますので、入札参加者は上記開札会場への出席をお願いいたします。
- ・開札時の立ち合いは各（社）1名とします。

(6) 開札時の必要書類（持参いただく書類）

①入札参加資格結果通知書

②入札保証金の領収証書の写し（12月1日までに納付されたもの）

③委任状（代理人が立会人となる場合）

- ・開札会場で、上記書類を確認いたしますので、必ずご持参ください。なお、開札会場への入場時に確認できない場合は、提出された入札書も無効となります。
- ・立会の受付は、当日の午前9時45分から行います。なお、開札開始時間以降はいかなる理由があっても、入室することができません。
- ・入札参加者以外の方は、入室はできません。

(7) 落札者の決定

開札の結果、最低売却価格以上の最高額の入札をした者を落札者と決定します。最高額の入札をした者が2者以上あるときは、直ちにくじによって落札者を決定します。なお、当該入札参加者にくじをひいていただきます。

(8) 結果の通知及び公表

落札者及び落札金額について、市ホームページに掲載します。

(9) 1者入札について

入札が1者のみであっても本入札は有効とします。

7 入札の無効

以下のいずれかに該当する入札は無効とします。

- (1) 入札参加資格のない者の入札
- (2) 所定の日時までに入札保証金を納付しない者又は入札保証金の納付額が不足している者がした入札
- (3) 開札会場への入場時に、入札参加資格結果通知書及び入札保証金の領収証書の写しが確認できなかった者がした入札
- (4) 入札書に記載された入札価格又は重要な文字が誤脱し、又は不明瞭で確認できない入札
- (5) 入札書に記名押印のない入札
- (6) 入札金額（税抜）が最低売却価格（税抜）未満の入札

※入札は土地建物の合計金額（税抜）で行ってください。

- (7) 所定の日時までに所定の場所に到達しない入札
- (8) 2通以上の入札をした者がした入札
- (9) 不正行為による入札

第5 契約の締結等

1 契約の締結について

契約金額は落札額の20%（建物価格相当）に消費税10%（1円未満切り捨て）を加算した額とします。

落札者には、契約に必要な書類をお渡しします。契約の締結は、市が定める所定の様式により、令和8年12月18日(金)までに行うものとします。

2 契約保証金の支払いについて

落札者（買主）は、契約の締結までに、契約保証金として契約金額の100分の10以上（入札保証金により充当される部分を含む。）の金額を市が発行する納入通知書兼領収証書により、土浦市指定金融機関又は収納代理金融機関窓口に納めてください。

3 売買代金の支払いについて

買主は、契約の締結日から30日以内に売買代金（契約保証金として納付した額を除いた金額）を市が指定する方法によって納めてください。定められた日までに納入しなかった場合は、契約を解除することができることとします。この場合、契約保証金は市に帰属するものとします。

4 所有権の移転等について

- ①所有権は、売買代金の完納と同時に買主に移転し、同時に現状有姿にて引渡しを行います。
- ②引渡し後、市が所有権移転登記を行います。なお、登録免許税等の諸費用は買主の負担となります。また、登記の手続きに必要な書類をご提出いただきます。
- ③所有権移転登記の完了を証する書類は、登記完了後に買主にお渡しします。
- ④所有権移転後に生じた公租公課（不動産取得税、固定資産税等）は、買主の負担となります。

5 契約書に定めのない事項等について

契約書の文言の解釈について疑義が生じたとき、又は、契約書に定めのない事項については、市と買主が協議の上定めるものとします。

第6 留意事項

- (1) 本要領と契約書（契約条項）が異なるときは、契約書（契約条項）が優先されます。
- (2) 提出書類の提出費用、書類作成等に係る費用、入札参加に関する費用は全て入札参加（希望）者の負担とします。

(3) 提出書類は、返却しません。

(4) 提出書類の取り扱い

①提出後の提出書類の訂正、追加提出は認めません。

②市は、提出書類については、入札の目的を達成するために必要な範囲でその写しを作成し、使用することができるものとします。

③提出書類は、土浦市情報公開条例（平成20年土浦市条例第28号）等に基づき、個人情報や法人情報等のうち正当な利益を害するおそれがあるもの等を除いて公開の対象となることがあります。

第7 問合せ先（担当課）

土浦市総務部財産管理課管財係

〒300-8686 茨城県土浦市大和町9番1号 ウララビル3階

電 話：029-826-1111（内線2225）

FAX：029-822-3404

e-mail：kanzai@city.tsuchiura.lg.jp

(別紙) 入札書の提出について

入札書に必要事項を記入押印（実印）のうえ、入札書用封筒を作成し、入札書のみをいれ、封かんをしてください。（封印等、封筒に押印は不要です。）

〈入札書用封筒記載例〉

〒300-8686	
茨城県土浦市大和町9番1号	
土浦市役所総務部財産管理課	管財係 行
入札書在中 ← 朱書き	
(件名) 土浦市市有地売却 (旧新川保育所)	
(差出人)	
所在 (住所)	〇〇〇〇〇〇〇〇
商号 (名称)	〇〇〇〇〇〇〇〇
代表者	〇〇〇〇〇〇〇〇

※入札期間

令和8年11月9日（月）～令和8年11月30日（月）

市役所必着

余裕をもって投函すること。

※一般書留/簡易書留のいずれかの方法で郵送すること。