

南小岩七丁目土地区画整理事業
立体保留床等取得者選定募集要領

令和 8 年 7 月

江戸川区 都市開発部 市街地開発課

目 次

1	募集の趣旨	1
2	スケジュール	1
3	立体保留床等に関する諸条件	2
4	参加資格審査の申込み要件	4
5	契約に当たって付する条件	4
6	参加資格審査の申込み手続き	5
7	質疑応答	6
8	内覧の実施	6
9	参加者の決定	7
10	入札と開札	7
11	入札の無効	10
12	落札者の決定及び公表	11
13	契約保証金	11
14	契約金	12
15	様式等	12
16	資料の閲覧一覧	13
	< 参考図書 >	
	様式集	14

お問い合わせ先

都市開発部市街地開発課換地計画係

電 話：０３－５６９４－２０３０

注：応募状況についてのお問い合わせには応じられません。

1 募集の趣旨

南小岩七丁目土地区画整理事業により、周辺地域の健全な発展に寄与することを目的として、施行者である江戸川区が処分する権限を有する建築物の一部及びその立体換地建築物の存する土地の共有持ち分（以下「立体保留床等」とする。）の売払いにかかる競争入札を行います。入札の参加にあたっては、この立体保留床等取得者選定募集要領（以下、「当募集要領」とする。）に定めるところにより行いますので、当募集要領を十分にご確認ください。

2 スケジュール

手続き	日程	備考
(1) 募集の周知	7月15日（水）～ 8月28日（金）	
(2) 資料の閲覧	7月15日（水）～ 8月28日（金）	
(3) 参加資格審査の申込み	7月15日（水）～ 8月28日（金）	
(4) 内覧の実施	7月22日（水）～ 7月29日（水）	
(5) 質問の受付	8月10日（月）まで	
(6) 質問の回答	8月21日（金）	
(7) 参加資格の審査	9月 4日（金）	
(8) 参加資格可否の通知	9月 7日（月）	
(9) 競争入札	9月18日（金）10時00分	予定
(10) 開札・落札者の決定	同上	予定
(11) 入札保証金の納付	同上	予定
(12) 契約保証金の納付	10月 2日（金）まで	予定
(13) 本契約	10月 2日（金）	予定
(14) 契約金の納付	10月13日（火）まで	予定
(15) 鍵引き渡し	10月31日（土）	予定

3 立体保留床等に関する諸条件

(1) 所在地区の概要

事業名称	東京都市計画事業南小岩七丁目土地区画整理事業
施行者	江戸川区
所在地	江戸川区南小岩七丁目31番12 (土地区画整理事業における所在：南小岩七丁目12街区)
地域地区	商業地域、防火地域、容積率500%、建ぺい率80% JR小岩駅周辺地区地区計画、景観計画区域「駅の景観拠点（小岩駅）」

(2) 立体換地建築物の概要

名称	ボヌール小岩
敷地面積	512 m ²
建築面積	312.28 m ² (建ぺい率 60.99%)
延床面積	1,748.31 m ²
容積対象床面積	1,437.53 m ² (容積率 280.76%)
構造階数高さ	鉄筋コンクリート造／6階建て／18.885m
主要用途	共同住宅（21戸）
竣工時期	令和8年2月
施工会社	葛西建設 株式会社 (東京都江戸川区春江町2丁目5番9号)

(3) 募集の対象となる立体保留床等の概要

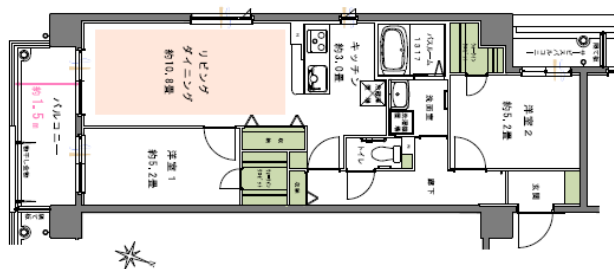
所在	階層	部屋番号	種類	専有面積
南小岩七丁目	2階	202号室	居宅	60.64 m ²

- ・専有部分については、建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく壁芯計算による求積であるため、内法で計測する登記時の面積とは異なります。
- ・土地区画整理事業における換地処分後は、立体換地建築物は区分所有建物となります。

(5) 土地区画整理事業設計図（箇所案内図）



●60㎡タイプ（2LDK） 2階



●室内写真



4 参加資格審査の申込み要件

次の（１）から（９）までの要件に該当する方は入札に参加することはできません。

- （１） 成年被後見人、被補佐人若しくは不動産売買を締結する能力等を有しない被補助人又は破産者で復権を得ない者
- （２） 当該入札に係る入札参加資格審査申請書の提出期限前一年の間の入札において、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
- （３） 国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている者
- （４） 会社更生、破産、民事再生その他これに準ずる申請をした者又は申立てを受けた者
- （５） 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8条第2項第一号に掲げる処分を受けている団体及びその役職員又は構成員
- （６） 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条第五号に規定する指定暴力団等及びその役職員又は構成員
- （７） 前二号に掲げる者から委託を受けた者及び前二号に掲げる者の関係団体
- （８） 入札参加資格審査において、虚偽の申告をした者
- （９） 当募集要領に記載される必要書類を期日までに提出しなかった者

5 契約に当たって付する条件

江戸川区と落札者が締結する不動産売買契約に付する主な条件は、（１）～（４）のとおりです。

- （１） 一般競争入札の結果、落札者となったものが江戸川区と契約します。
- （２） 落札者は、土地区画整理法第 103 条に規定する換地処分により、落札した土地の面積に変動が生じた場合であっても異議および売買代金の増減を申し出てはならず、その清算ありません。
- （３） 立体保留床等は、土地区画整理事業の一環であること、「不動産売買契約書」の内容を確認、理解いただいたうえで、異議がない場合に契約することになります。
- （４） 本契約後に入札保証金、契約保証金を除く、契約金額を一括納付するものとします。

6 参加資格審査の申込み手続き

(1) 参加資格審査の申込み

① 申込方法

参加資格審査申込書（様式 1－各号）に以下の④申込関係書類一覧に記載する必要書類を添えて、③に記載する受付場所の所在地まで直接持参してください。

なお、ご提出いただいた書類は応募参加資格の有無にかかわらず返却しませんのでご承知おきください。

② 受付期間

令和 8 年 7 月 1 5 日（水）から令和 8 年 8 月 2 8 日（金）

（土・日・祝日、閉庁日を除く、平日午前 9 時から午後 5 時まで）

③ 受付場所

所 在：東京都江戸川区南小岩 7 丁目 28 番 11 号

J R 小岩駅周辺地区まちづくり相談事務所

担当部署：江戸川区 都市開発部 市街地開発課 換地計画係

連 絡 先：03－5694－2030

④ 申込関係書類一覧

No.	項 目	内 容	部 数
1	参加資格審査申込書	様式 1 号	各 一 部
2	誓約書	様式 2 号	
3	納税証明書等（その 3）	個人の場合は「その 3 の 2」、法人の場合は「その 3 の 3」を提出してください	
4	印鑑証明書		
5	住民票 もしくは 商業登記簿謄本	個人の場合は住民票、法人の場合は商業 登記簿謄本を提出してください	
6	登記されていないことの証明書	個人の場合のみ提出してください	
7	委任状（代理人を立てる場合のみ）	様式 3 号	
8	立体換地保留床等処分計画書	様式 7 号	

※No. 3～6 発行から 3 カ月以内の原本を提出してください

※No. 6 成年後見登記制度における「登記されていないことの証明書」

7 質疑応答

当募集要領に疑義がある場合は、質問書（様式4号）に、質問内容を具体的に記入の上、電子メールにより質問をしてください。

なお、電子メール以外での質問は受け付けませんのでご注意ください。

また、質問・回答の内容により、公平性の観点から周知すべき事項と判断される場合は、その内容を応募した全ての応募者に通知します。なお、回答に当たっては、質問をした方の氏名は公表いたしません。意見の表明と解されるもの、質問が不明瞭なものについては、回答しないことがあります。

（1）質問書締切の日時

令和8年8月10日（月）午後5時まで

（2）質問に対する回答予定

令和8年8月21日（金）午後5時まで

（3）電子メールによる送付先のアドレス

・ shigaichi@city.edogawa.tokyo.jp

・電子メールの件名には「立体保留床等取得者選定募集（質問）」と記入のうえ送付願います。

8 内覧の実施

本物件の内覧は、入札を検討する方のために実施します。

日時：7月22日（水）から7月29日（水）

午前9時00分から午前12時00分（正午）・午後2時00分から午後4時00分

場所：南小岩七丁目31番12 ボヌール小岩 2階202号室

予約：7月15日（水）から7月29日（水）午前9時00分から午後5時00分までに、下記連絡先へ電話（氏名・連絡先）で予約。なお、7月29日（水）は午後4時00分までの連絡とします。

※予約なしの内覧は出来ません。

※入場時に氏名・住所・連絡先を受付で書いていただきます。ご了承ください。

※一枠30分の予定です。

連絡先：03-5694-2030

その他：変更・キャンセルは、担当者へご連絡ください。

9 参加者の決定

- (1) 提出された参加資格審査申込書（様式1－各号）に基づき審査します。審査の結果は、令和8年9月7日（月）までに参加資格審査申込書に記載された住所に発送します。
- (2) 審査内容は、非公開とします。

10 入札と開札

- (1) 「参加資格審査結果のお知らせ」の審査結果において、参加資格を有すると通知された方が競争入札に参加することができます。
- (2) 入開札の日時及び場所

入 開 札 日	令和8年9月18日（金）
場 所	江戸川区役所 ※詳細については参加申込書を提出された方に別途お知らせいたします
受 付 時 間	午前 9時50分から午前10時まで
担 当 部 署	都市開発部市街地開発課換地計画係（03－5694－2030）
入 開 札 時 間	午前10時

- (3) 入札当日持参書類等

- | |
|---|
| ① 本人確認書類
② 参加資格審査結果のお知らせ
③ 入札書及び入札用封筒 |
|---|

※①は1種類の場合は、運転免許証、パスポート、住民基本台帳カード（写真付き）、マイナンバーカード、在留カード、2種類の場合は社員証、公的な機関の資格証、健康保険証、医療証などとなります。

(4) 入札保証金

入札保証金は封入の上、入札日当日持参してください。入札保証金は落札者の決定後ただちに江戸川区役所庁舎内の銀行にて、落札者に納付していただきます。

入札保証金は、入札者が見積る価格の100分の3以上の額とします。

※落札者が入札保証金を入札日当日までに納付しない場合、次点の入札者が落札者となります。

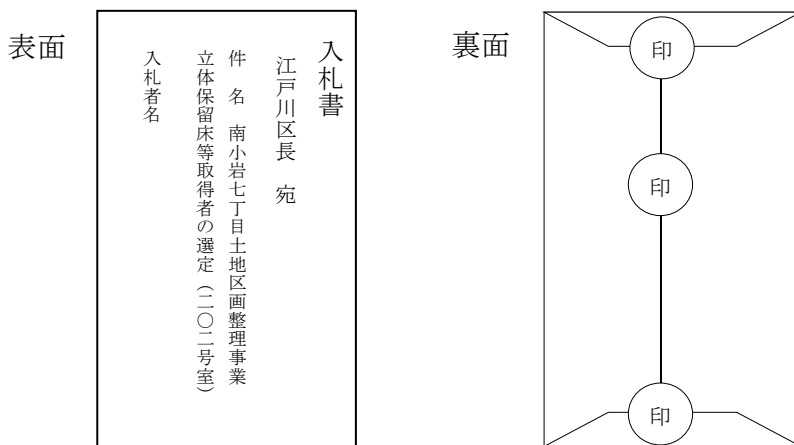
入札保証金の目安は、下の表に記載するとおりです。

- ・入札保証金が納付された際に、領収書をお渡しします。
- ・入札保証金は、契約保証金の一部として充当します。
- ・入札保証金には利息を付しません。
- ・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、江戸川区に帰属し、返還しません。

部屋 番号	階層	専有 面積	用途	最低売払価格			入札保証金の目安 (合計入札額の3%以上)
				土地	建物 (税込)	合計 (税込)	
202 号室	2階	60.64㎡	住宅	13,700,000円 以上	46,310,000円 以上	60,010,000円 以上	1,800,300円 以上

(5) 入札書

- ・ 入札書は所定の書式（様式6号）を使用してください。
- ・ 入札書の金額はアラビア数字で記載し、頭を¥でとめて物件の価格の総額（日本円）を記載してください。消せるペンその他訂正の容易な筆記具は使用しないでください。
- ・ 日付は入札日としてください。
- ・ 封筒により入札書を提出してください。なお、封筒は9頁の図のとおり封緘し封印の上、提出して下さい。
- ・ 封筒の表面には、9頁の図のとおり入札書、江戸川区長宛、件名、入札者名を記入してください。
- ・ 封筒または入札書の記載事項に間違いがあった場合、また入札書が封筒に入っていない場合、並びに封筒を封緘し封印していない場合、入札が無効になりますのでご注意ください。
- ・ 入札書は、一人一通とし、入札者は他の入札者の代理人となることはできません。
- ・ 他人の代理を兼ね、又は二人以上の代理をしての入札はできません。



(6) 開札

- ・ 開札は、入札後直ちに入札者の立会いのもと公開で行います。

11 入札の無効

次の各号のいずれかに該当する入札は、無効とします。

- (1) 入札に参加する資格がない者の入札
- (2) 所定の日時までに入札保証金を納付しない者の入札
- (3) 所定の日時までに入札書を提出しない者
- (4) 所定の入札書以外の書式を使用して行った入札
- (5) 入札書の記載事項が不明なもの又は入札書に記名押印がない者
- (6) 同一の入札において、二以上の入札書を提出した者
- (7) 入札書の金額の表示を改ざんし、又は訂正した入札
- (8) 他人の代理を兼ね、又は二人以上の代理をしての入札した者
- (9) 最低売払価格に達しない金額での入札
- (10) 入札書を同封せずに行った入札
- (11) 入札を妨害した者の入札
- (12) 前各号のほか、当募集要領に違反した者

12 落札者の決定及び公表

- (1) 参加資格を有すると通知された者が競争入札し、江戸川区が定めた最低売払い価格以上の金額で入札した者のうち、最も高い金額で入札した者を落札者とします。
- (2) 落札者となるべき同金額の入札をした者が2人以上あるときは、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。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のない江戸川区職員にくじを引かせます。
- (3) 落札者が入札参加資格を有しない事が判明した場合、落札者が契約を辞退した場合又は残代金が納付期限までに支払われなかった場合等、落札の効力が失われたときには、他に最低売払価格を超えていた二番札があるときは、二番札を落札とし、二番札入札者を落札者とします。(以降も同様の扱いとします。)
- (4) 前号の場合において、区との契約締結に至らなかった落札者は、その後2年間は一般競争入札による区有地等の売払いに参加できません。
- (5) 落札者に対し、立体保留床等売払決定通知書により落札者になった旨を後日通知します。また、落札の決定があった旨を江戸川区のホームページで公表すると共にその他の入札参加者に対しても結果をお知らせします。

13 契約保証金

契約保証金を納付した際の領収書を本契約（10月2日（金））までに確認いたします。

- ・ 契約保証金は、契約金額（落札額）の100分の10以上で江戸川区が定める額とします。
- ・ 納入済みの入札保証金を契約保証金の一部として充当するため、差額を納入していただきます。
- ・ 契約保証金は、契約金額の一部として充当します。
- ・ 契約保証金の納付書を入札日に落札者へお渡しします。本契約（10月2日（金））までに納付の上、領収書を持参してください。
- ・ 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及び契約保証金は、江戸川区に帰属し、返還しません。

14 契約金

- ・ 契約金は契約金額（落札額）から契約保証金を除いた金額とします。
- ・ 契約金は10月13日（火曜日）までに納入してください。
- ・ 契約金の納付を確認後、鍵の引き渡し（10月31日（土））を行います。
- ・ 落札者が契約金の納入を行わない場合には、落札はその効力を失い、落札者が納付した契約保証金は、江戸川区に帰属し、返還しません。

15 様式等

（1） 各種申込書類の記入のしかた

- ① 住所又は所在地、氏名又は名称、代表者名、代理人氏名及び押印は、すべての書類において同じものを記載し押印してください。
- ② 代表者の押印に使用する印鑑は、実印とし、その他の印鑑は、スタンプ印以外のものであれば可とします。

（2） 立体保留床等取得者選定募集要領に定める様式は以下のとおりです。（〈参考図書〉参照）

No.	申 込 書 類
様式1－1	参加資格審査申込書（個人・単独）
様式1－2	参加資格審査申込書（個人・共同）
様式1－3	参加資格審査申込書（法人用）
様式2	誓約書
様式3	委任状
様式4	南小岩七丁目土地区画整理事業 立体保留床等取得者の選定に関する質問書
様式5	参加資格審査辞退申出書
様式6	入札書
様式7	立体保留床等処分計画書

16 資料の閲覧一覧

区分	図書名		備考
募集要領	募集要領	募集要領	HPダウンロード可能
		提出書類等様式集	HPダウンロード可能
別冊 1	事業計画概要	事業計画概要	HPダウンロード可能
		事業スケジュール(案)	HPダウンロード可能
別冊 2	設計図面	建築概要・面積表	
		求積図	
		外部・内部仕上表	
		住戸内仕上表	
		配置図	
		各階平面図	
		立面図	
		住戸間取図	
		住戸展開図	
		EV・ユニット・その他詳細図	参考図面
		外構図	
		竣工図	
		構造図一式	
別冊 3	売買契約書等	不動産売買契約書（案）	
		重要事項説明書（案）	
		管理規約集	

〈参考図書〉
様式集

個人用

参加資格審査申込書

(南小岩七丁目土地区画整理事業立体保留床等取得者の選定)

令和 年 月 日

江戸川区長 殿

住 所

氏 名

実印

連 絡 先

南小岩七丁目土地区画整理事業立体保留床等取得者の募集について、募集要領の各事項を承知の上、下記の必要書類を添えて参加資格審査に申込みます。

No.	申 込 書 類	☒	区処理欄	
1	参加資格審査申込書（様式 1 - 1 号）	☐	☐	
2	誓約書（様式 2 号）	☐	☐	
3	納税証明書等（その 3 の 2）	☐	☐	
4	印鑑証明書	☐	☐	
5	住民票	☐	☐	
6	登記されていないことの証明書	☐	☐	
7	委任状（代理人を立てる場合のみ）（様式 3 号）	☐	☐	
8	立体保留床等処分計画書（様式 7 号）	☐	☐	

申込代理人

事業所(営業所)住所

代 理 人 氏 名

⑨

電 話 番 号

電子メールアドレス

個人・共同用

参加資格審査申込書（共同申込用）

（南小岩七丁目土地区画整理事業立体保留床等取得者の選定）

令和 年 月 日

江戸川区長 殿

住 所

代 表 者 氏 名

実印

連 絡 先

南小岩七丁目土地区画整理事業立体保留床等取得者の募集について、募集要領の各事項を承知の上、下記の必要書類を添えて参加資格審査に申込みます。

No.	申 込 書 類	☑	区処理欄	
1	参加資格審査申込書（様式 1 - 2 号）	☐	☐	
2	誓約書（様式 2 号）	☐	☐	
3	納税証明書等（その 3 の 2）	☐	☐	
4	印鑑証明書	☐	☐	
5	住民票	☐	☐	
6	登記されていないことの証明書	☐	☐	
7	委任状（代理人を立てる場合のみ）（様式 3 号）	☐	☐	
8	立体保留床等処分計画書（様式 7 号）	☐	☐	

申込代理人

事業所（営業所）住所

代 理 人 氏 名

㊞

電 話 番 号

電子メールアドレス

共同申込者

申込者	住所又は 所 在 地 (連絡先)
	氏名又は 名 称 印
申込者	住所又は 所 在 地 (連絡先)
	氏名又は 名 称 印
申込者	住所又は 所 在 地 (連絡先)
	氏名又は 名 称 印
申込者	住所又は 所 在 地 (連絡先)
	氏名又は 名 称 印

法人用

参加資格審査申込書

(南小岩七丁目土地区画整理事業立体保留床等取得者の選定)

令和 年 月 日

江戸川区長 殿

所 在 地

代 表 者 名

⑩

連 絡 先

南小岩七丁目土地区画整理事業立体保留床等取得者の募集について、募集要領の各事項を承知の上、下記の必要書類を添えて参加資格審査に申込みます。

No.	申 込 書 類	☒	区処理欄	
1	参加資格審査申込書（様式 1 - 3 号）	☐	☐	
2	誓約書（様式 2 号）	☐	☐	
3	納税証明書等（その 3 の 3）	☐	☐	
4	印鑑証明書	☐	☐	
5	商業登記簿謄本	☐	☐	
6	委任状（代理人を立てる場合のみ）（様式 3 号）	☐	☐	
7	立体保留床等処分計画書（様式 7 号）	☐	☐	

(法人の場合、代理人名等を記載)

部 署

代 理 人 名

⑩

電 話 番 号

電子メールアドレス

誓約書

(南小岩七丁目土地区画整理事業立体保留床等取得者の選定)

江戸川区が実施する南小岩七丁目土地区画整理事業立体保留床等取得者の選定における入札参加資格審査申込み及び入札事務にあたり、下記の事項を誓約します。

記

- 1 申込書の提出に際し、南小岩七丁目土地区画整理事業立体保留床等取得者選定募集要領について十分理解し、承知の上で申込みます。
- 2 江戸川区における南小岩七丁目土地区画整理事業立体保留床等取得者の選定募集要領の〈4 参加資格審査の申込み要件〉に定める要件に該当しません。
- 3 参加資格審査申込書及び添付書類のすべての記載事項は事実と相違ないことを誓約します。

令和 年 月 日

江戸川区長 殿

住所又は
所在地

氏名又は
名称
代表者名

実印

委任状

(南小岩七丁目土地区画整理事業立体保留床等取得者の選定)

届出日：令和 年 月 日

江戸川区長 殿

住所又は
所在地

氏名又は
名称
代表者名

実印

私は、下記の者を代理人と定め、南小岩七丁目土地区画整理事業立体保留床等の取得に係る下記事項について、権限を委任します。

記

受任者

住所

代理人氏名

印

委任事項

1. 参加資格審査申込事務
2. 入札事務
3. 契約事務

※適宜、委任事項を加除してください。

南小岩七丁目土地区画整理事業 立体保留床等取得者の選定に関する質問書

ふりがな			
氏名又は名称			
ふりがな		電話番号	市外局番()
担当者氏名			
電子メールアドレス			
質問事項			
質問日	令和	年	月 日

※本質問書を送付の際はあらかじめ本質問書を送った旨を必ず市街地開発課換地計画係まで連絡して下さい。

※送付先の電子メールアドレスは「shigaichi@city.edogawa.tokyo.jp」です。

※電子メールの件名には「立体保留床等取得者選定募集（質問）」と記入のうえ送付願います。

参加資格審査辞退申出書

(南小岩七丁目土地区画整理事業立体保留床等取得者の選定)

南小岩七丁目土地区画整理事業立体保留床等取得者の選定について、

私_____は、

_____の理由により、

辞退させていただきます。

令和 年 月 日

江戸川区長 殿

住所又は
所在地

氏名又は
名称
代表者名

実印

入 札 書

(南小岩七丁目土地区画整理事業立体保留床等取得者の選定)

十億	億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円

立体保留床等 2 0 2 号室について、上記のとおり入札します。

令和 年 月 日

江戸川区長 殿

住所又は
所在地

氏名又は
名称
代表者名

実印

代理人氏名

印

立体保留床等処分計画書

(南小岩七丁目土地区画整理事業立体保留床等取得者の選定)

令和 年 月 日

江戸川区長 殿

住所又は
所在地氏名又は
名称
代表者名

実印

私は、以下の立体保留床の購入を希望します。

所在	街区	階層	部屋番号	購入希望 ☒
南小岩七丁目	12	2 階	202 号室	☐

私は、以下を目的として立体保留床等の購入を希望します。

No.	目 的	回 答 ☒
1	自身の居住を目的として購入を希望します。	☐
2	第三者への売却又は貸付を目的として購入を希望します。	☐

※該当するものにレ点をご記入ください。

申 込 代 理 人
事業所(営業所)住所
代 理 人 氏 名
電 話 番 号
電子メールアドレス

印