

令和6年度市有財産売却 実施要領

潟上市

目次

	ページ
1 市有財産売却手順	2
2 売却物件一覧	3
3 入札参加を申し込まれる前に	3
4 入札参加資格	6
5 入札の方法	6
6 提出方法・入札受付期間	7
7 入札保証金について	8
8 開札、落札候補者の決定	8
9 入札の無効	8
10 落札者の決定方法	9
11 契約の手続きについて	9
12 所有権の移転、引渡し	10
13 費用負担	10
14 その他注意事項	11

別添書類

物件調書、位置図、公図（写）、周辺写真

土地売買契約書（案）

市有財産売却のQ&A

様式集

◆一般競争入札参加申込書

◆誓約書

◆入札書

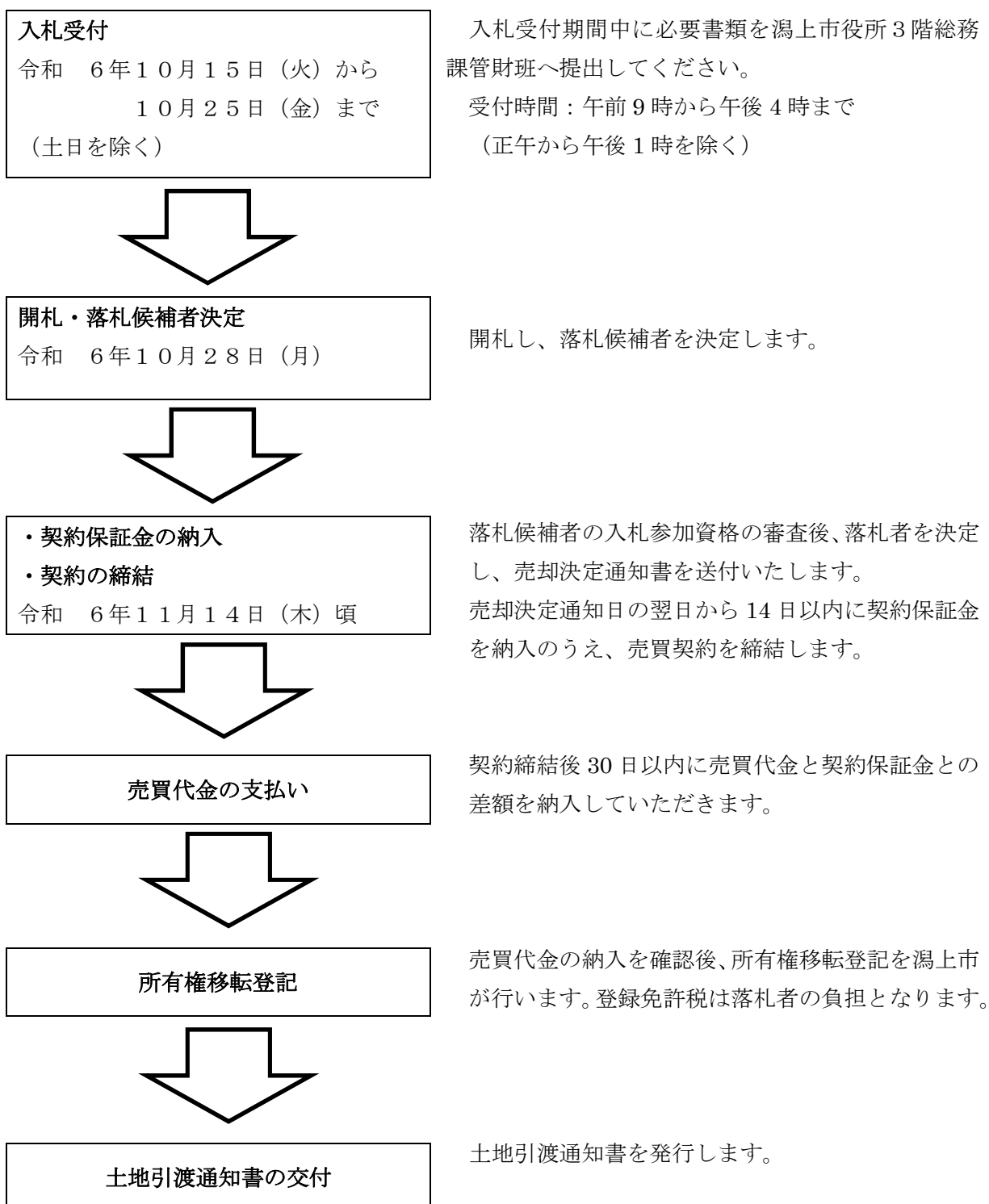
◆委任状

【問い合わせ先】

潟上市総務部総務課管財班

TEL018-853-5380

1 市有財産売却手順



2 売却物件一覧

物件 番号	所在地	登記面積 (㎡)	登記 地目	最低売却価格 (円)
1	潟上市天王字宮の後 11 番	3,312.70	宅地	4,930,000

- (1) 最低売却価格以上の最高額で入札した者を落札候補者として決定します。
- (2) 物件により予告なく入札中止、延期及び内容を変更することがあります。
なお、この場合において、入札のために要した費用を潟上市に請求することはできません。
- (3) 各物件については現況が更地であり、建物は存在しません。地中障害物を撤去する必要がある場合には、落札者の負担で処理していただきます。
- (4) 物件については、現状有姿で引渡します。
- (5) 物件について、差し押さえ物件ではありません。
- (6) 各物件の詳細については物件調書をご覧ください。なお、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、事前に必ず入札参加者ご自身において、現地及び諸規制について調査、確認を行ってください。
- (7) 都市計画法、建築基準法その他法令、条例・規則等に係る制限・規制については、事前に入札参加者が確認し、各機関からの指導等については、必ずこれを遵守してください。

3 入札参加を申し込まれる前に

- (1) この「令和6年度市有財産売却実施要領」（以下、「実施要領」という。）をよくお読みください。
 - ① 「実施要領」には、契約内容、物件調書など、必要なことが記載されています。
 - ② 物件調書の記載事項は、調査時点における一般的な調査内容を列挙したものであり、現時点で変更されている場合があります。申込みをされる方は必ずご自身で現地確認や諸規制の確認を行ってください。また、図面についても現状と異なる場合があります、これを特定するものではありません。物件調書の記載事項と現状とに差異が生じた場合には現状が優先されます。

(2) 売却物件はすべて現状有姿での引渡しです。

①売却物件には、当該物件上のすべての工作物（擁壁、木柵、単管パイプ柵、フェンス、給排水施設、舗装など）、樹木及び草花などを含みます。物件調書と現状に差異が生じている場合は現状が優先し、契約後における物件引渡しも現状有姿（あるがままのかたち）で行われます。

②売却物件に越境物がある場合についても、現状有姿のままでの引渡しとなります。潟上市では越境物を解消するための交渉や手続き及び処置は行いません。落札者の責において相隣関係で話し合ってください。契約後に越境関係が判明した場合も同様です。

（注）越境とは、例えば隣接地の建物のひさしや塀が境界を超えて売却物件にかかっている場合等をさします。

③売却物件の埋設物調査、地盤・地質調査は行っておりません。売却物件の地表及び地下に工作物等の基礎部分その他埋設物（自然的原因によるヒ素等を含む）があった場合の撤去及び処分等が必要な場合は、落札者の負担で処理していただきます。また、地盤及び土壌に関して工事、地盤改良等が必要な場合につきましても、落札者の負担で処理していただきます。

(3) 土地の利用について用途制限を設けます。

土地売買契約においては、次のとおり用途に関する禁止特約を付し、かつ、これに違反した場合は、契約解除権を行使することがあります。また、違反した場合は、違約金等を徴することがあります。詳細については、契約書（案）を必ず参照してください。

①用途は、建築基準法上の「第二種低層住居専用地域」以外には使用しないこと。

②暴力団等及び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等公序良俗に反する用途に使用しないこと。

③風俗営業及び性風俗特殊営業その他これらに類する業の用途に使用しないこと。

④買受者が第三者へ所有権の移転、または売却物件に地上権、質権、使用貸借による権利、または賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定を行い第三者に使用させる場合は、本用途制限に係る義務を第三者へ承継させなければなりません。

(4) 落札者は、土地売買契約締結後、売却物件に数量の不足その他契約不適合のあることを発見しても、売買代金の減額もしくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。

(5) 隣接地との境界等については以下のとおりです。

物件番号1

- ①隣接地との境界標は一部設置済みです。隣接土地所有者において調査を実施し、潟上市との立会いにより境界確定を行っております。また、越境物については、3(2)で記述したとおりとなりますので、ご注意ください。
- ②境界標は、コンクリート杭、金属プレート、金属鋸又はプラスチック杭等により設置されていますが、現状のままでの引渡しになります。境界標の補修や打ち直しは行いませんので、あらかじめご了承ください。
- ③(5)①以外の境界確認は未実施です。契約締結後は所有権移転手続きのみとなります。境界確認が必要な場合は所有権移転後、購入者により実施して下さい。

(6) 売買契約は登記簿数量で行います。

- ①売買契約の対象数量は、物件調書に記載された数量で行います。
- ②所有権移転登記については、登記簿数量(公簿地積)で行います。物件により、公差の範囲内において、実測数量と登記簿数量が異なる場合があります。

(7) 建築制限等について、あらかじめご自身で確認してください。

- ①売却物件に対する都市計画法、建築基準法その他法令、条例・規則等による制限・規制については、事前に入札参加者自身で関係機関に十分に確認し、各機関からの指導等については、必ずこれを遵守してください。
- ②各種供給処理施設(電気、ガス、上下水道等)の売却物件敷地内への引き込み、空中架線の撤去、接面道路上の電柱・街灯・交通標識・街路樹及び車両乗り入れ施設の設置等の手続き及び費用は落札者本人負担となります。詳細については、あらかじめ関係企業者及び関係行政機関へご確認ください。

(8) 事前に必ず現地及び周囲の構造物等の現況を確認してください。

現地見学会は行いませんので、事前に必ず現地及び周囲の構造物等の現況を確認してください。確認の際には、みだりに隣接地に立ち入ったり、フェンスなど工作物を傷つけたり、違法・迷惑駐車を行うなど、周囲の住民の方の迷惑となるような行為をしないようお願いいたします。

(9) 入札結果の公表について

入札結果及び売却に係る情報については、その内容が情報公開の対象となりますので、了承した上で参加してください。

4 入札参加資格

入札には個人、法人を問わず参加できますが、以下の条件をすべて満たす必要があります。申込み後に資格要件を満たさないことが判明した場合は、遡って無効となります。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4及び地方自治法第238条の3第1項に該当しない個人（共有者全員を含む）又は法人であること（契約を締結する能力を有しない者、破産者で復権を得ない者、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第32条第1項各号に掲げる者でないこと。）
- (2) 法人の場合は、会社更生法第17条に基づく更生手続開始の申し立てがなされていないこと（更生計画認可決定又は再生計画認可決定がなされている場合は、この限りではありません。）
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第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ではないこと。
- (4) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律に基づく処分の対象となっている団体及び当該団体の役員若しくは構成員に該当しないこと。
- (5) 潟上市税の滞納がないこと。
- (6) 潟上市による入札参加停止の期間中ではないこと。
- (7) 次の事項に合致した場合、入札参加資格を喪失します。
 - ① (1)～(6)に定める参加資格を失った場合
 - ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
 - ③ 公正な審査に影響を与える行為があった場合
 - ④ 他の入札参加者の入札を妨害するなど、手続きの遂行に支障をきたす行為があった場合
 - ⑤ その他潟上市との信頼関係を破壊した場合

5 入札の方法

入札に参加しようとする者は、以下の書類を期日までに提出すること。

- (1) 入札書（潟上市指定様式）

入札書を封筒（任意）に入れ、糊付けで封をし、割り印のうえ提出すること。

封筒には、件名及び入札者の所在地（住所）、業者名・代表者名（氏名）を記入し、

「入札書在中」と朱書きすること。

記入上の注意点

- ①入札書への入札金額の記載は、公表している最低売却価格以上の金額で、算用数字を使用し、最初の数字の前に「¥」を記入すること。また、必ず黒のペン又はボールペンで記入すること。なお、いわゆる消せるボールペン（フリクション等）は禁止とします。
- ②印は必ず実印（印鑑証明印）を押印すること。

(2) 一般競争入札参加申込書（潟上市指定様式）

- ①所有権の共有を希望される場合は、必ず共有名義でお申し込みください。
- ②同一の者が同一物件を単独名義と共有名義の両方で申し込むことはできません。

◎添付書類（写し可）

<入札参加者が法人の場合>

- ①登記事項証明書（履歴事項全部証明書、発行後3ヶ月以内のもの）
 - ②印鑑登録証明書（発行後3ヶ月以内のもの）
 - ③潟上市税の納税証明書（発行後3ヶ月以内のもので、固定資産税、法人市民税等を滞納していないことを証明するもの。潟上市で課税されていない場合は不要。）
- ※共有による申込みの場合には、共有者全員の①、②、③が必要です。

<入札参加者が個人の場合>

- ①住民登録地の住民票の写し（個人番号の記載のないもの）及び身分証明書
 - ②印鑑登録証明書（発行後3ヶ月以内のもの）
 - ③潟上市税の納税証明書（発行後3ヶ月以内のもので、市税の納期到来分に滞納がないことを証明するもの。潟上市で課税されていない場合は不要。）
- ※共有による申込みの場合には、共有者全員の①～③が必要です。

(3) 誓約書（潟上市指定様式）

- ※ (1)～(3)の潟上市指定様式は、潟上市ホームページからダウンロードすること。
(潟上市総務課窓口での提供も可能)

6 提出方法・入札受付期間

- (1) 提出方法 総務課管財班（市役所庁舎3階）へ持参または郵送すること。
郵送先 〒010-0201 潟上市天王字棒沼台226番地1
潟上市総務部総務課管財班

(2) 受付期間 令和6年10月15日(火)から10月25日(金)までの午前9時から午後4時まで(正午から午後1時を除く)

※郵送の場合は、一般書留または簡易書留のいずれかとし、令和6年10月25日(金)迄に必着とする。

(3) 留意事項

- ①受付期間中、申込状況等の問い合わせには一切応じられませんので、ご了承願います。
- ②必要書類に不備、不足がある場合は受付できません。また、書類のお預かり、仮受付等はいたしません。必ず受付期間に余裕をもって入札ください。
- ③入札(申込)後に内容の変更はできません。
- ④必要書類は返却できません。
- ⑤共有名義で入札する場合は、申込書の共有者欄に記載された全ての者からの委任状が必要となります。

7 入札保証金について

今回の入札に関して入札保証金は、免除します。

8 開札、落札候補者の決定

(1) 令和6年10月28日(月)以降に、提出された入札書の開札を行い、最低売却価格以上の金額で最も高い金額で入札した者を落札候補者とする。

この場合で最も高い金額で入札した者が2者以上の場合は、「くじ」により順位を決定する。

(2) 落札候補者について入札参加資格の審査を行い、資格を満たしている場合は当該落札候補者を落札者とする。落札者には後日、書面等にて連絡する。

(3) (2)によって落札者が決定しなかった場合は、入札価格が次に高い者を落札候補者とし、(2)の審査を行うものとする。

(4) 落札者が決定するまで、上記を繰り返すものとする。

(5) 開札結果については落札者決定後にホームページ上で公表する。(落札金額のみ) 電話等による個別の問い合わせは受付しない。

9 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する。

(1) 入札参加資格がないことが確認された者のした入札

- (2) 開札日から落札決定の日までの間において、「4入札参加資格」に掲げる要件を満たさないこととなったことが確認された者のした入札
- (3) 同一の入札について2以上の入札をした者の入札
- (4) 談合その他不正な行為によって行われたと認められる入札
- (5) 入札書の記載事項が脱落し、若しくは不明瞭で判読できない入札又は金額を訂正した入札
- (6) 記名押印を欠く入札
- (7) 同一の入札について同一の者が単独名義と共有名義で入札をした者の入札
- (8) 上記に定めるもののほか、指示した条件に違反すると認められる入札

10 落札者の決定方法

- (1) 落札候補者決定後、当該落札候補者が入札参加資格を満たしているときは、その者を落札者として決定します、落札者が決定したときは、他の入札参加者の審査は行いません。
- (2) 落札候補者が、入札参加資格を満たしていない場合はその者を無効とし、次に高い価格を提示した落札候補者について審査を行います。以降順次審査を行い、入札参加資格を満たす者が確認できるまで審査を行います。

11 契約の手続きについて

- (1) 売買契約の締結
 - ①落札者に対し、「売却決定通知書」と併せて「契約保証金納付書」を送付します。
 - ②落札者は「売却決定通知書」に記載された通知日の翌日から数え、14日以内に契約保証金を納入のうえ、潟上市と土地売買契約書により、売買契約を締結しなければなりません。
 - ③契約締結時には契約保証金が納付済みであることを確認するため、金融機関等の領収印が押された本人控えの原本を必ずお持ちください。
- (2) 契約保証金
 - ①契約締結時までには、売買代金（落札額）の100分の10以上（1万円未満切り上げ）を契約保証金として納入していただきます。
 - ②落札者が期限までに契約を締結しないとき又は契約保証金の支払いが行われなかった場合には落札を無効とします。落札を無効とした場合は、契約保証金は潟上市へ帰属します。
 - ③落札者の責めによる契約解除の場合は、納付済みの契約保証金は返還しません。
 - ④契約保証金は、その受け入れ期間について利息を付しません。

(3) 売買代金の支払い

- ①売買代金と契約保証金との差額を、契約締結後30日以内に市の指定する金融機関等へ納付してください。
- ②売買代金の分割納付はできません。

(4) 契約保証金の充当

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、売買代金に充当します。

12 所有権の移転、引渡し

売買代金が完納されたときに所有権は移転し、同時に現状有姿（あるがままの姿）で物件の引渡しがあったものとします。現地での引渡しは行いません。

土地の所有権移転登記について、売買代金完納確認後速やかに、潟上市職員が嘱託登記で行います。所有権移転登記が完了次第、落札者に登記識別情報通知をお渡しします。

- (1) 金融機関から融資を受け売買代金を支払う担保のために、所有権移転登記と連件で抵当権（根抵当権）設定登記の同時申請をされる場合は、調整が必要となるため、必ず契約締結時までにご相談ください。
- (2) 共有名義で売買契約を締結した物件については共有名義で所有権移転登記を行います。
- (3) 所有権移転登記に際して、「印鑑登録証明書」、「住民票の写し」、「登録免許税印紙」等の必要な書類等をご提出いただきます。
- (4) 落札者は、落札物件の所有権移転登記完了前に、当該物件に係る一切の権利義務を第三者へ譲渡することはできません。
- (5) 物件の取得に伴い、不動産取得税、固定資産税の公租公課が課税されますので、ご注意ください。

13 費用負担

下記の①～③については、落札者の負担となります。

- ①売買契約書（潟上市が保管するもの1部）に貼付が必要な収入印紙
- ②所有権の移転登記に関する登録免許税（収入印紙）
- ③前各号に掲げるもののほか、締結及び履行に関して必要な一切の費用

14 その他注意事項

- (1) 入札参加資格を確認するにあたり、提出された関係書類を基に他の機関に照会することがあります。
- (2) 入札の実施が困難な特別な事情が生じた場合、入札を中止又は延期することがあります。その場合、入札者及び入札に参加しようとする者が損失を受けても、潟上市は一切の責任を負いません。
- (3) 売買契約締結後の土地利用に関し、隣接者、地域住民等との調整等が生じた場合は、すべて落札者において行っていただきます。また、地区自治会のルールを守ってください。
- (4) 売買契約締結後、売買物件の引渡しの日までの間において、潟上市の責めに帰することのできない事由により、売買物件に滅失、毀損等の損害を生じたときは、その損害は、落札者の負担となります。
- (5) その他この実施要領に定めのない事項については、地方自治法、同法施行令、その他関連法令等の定めるところによります。