

## ● 一般競争入札による明石市公有地売却実施要領

### 1 入札物件一覧表

物件番号	所在地	登記地目	土地の面積 (実測面積)	所有者	予定価格 (最低入札価格)
1	明石市二見町西二見字更池ノ内 1 5 6 2 番 1 明石市二見町西二見字大池ノ内 1 6 5 7 番 3 4 【更池】	溜池	7942.63 m <sup>2</sup> ※ 2 筆合計	西二見村 財産区	158,000,000
2	明石市西明石東町 1 1 番 8、1 1 番 9	雑種地	206.91 m <sup>2</sup> ※ 2 筆合計	明石市	21,000,000
3	明石市沢野南町 3 丁目 1 番 1 6	雑種地	175.40 m <sup>2</sup>	明石市	16,350,000

※ 財産区とは、特定の財産に係る維持及び処分のみを有する、地方自治法に定められた特別地方公共団体です。明石市西二見村財産区有土地の売却にあたっては、明石市を事務局として、「明石市西二見村財産区」と契約締結をしていただくことになります。なお、契約締結にあたっては西二見村財産区管理会の同意が必要条件です。

### 2 入札及び申込順売払い参加者の資格等

(1) 以下の条件に該当する方（市内在住又は在勤を問いません）。

- ① 売買代金の支払いが可能な方。
- ② 土地利用条件等の契約上の特約を遵守できる方。

(2) 次の事項のいずれかに該当する者は、入札及び申込順売払いに参加できません。

- ① 成年被後見人、被保佐人、被補助人、未成年者及び破産者で復権を得ていない者
- ② 明石市契約規則（平成 5 年規則第 1 0 号）第 3 条の規定に該当する者

<参考：明石市契約規則>

第 3 条 市長は、一般競争入札に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当することを認定したときは、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号。以下「政令」という。）第 167 条の 4 第 2 項の規定に基づき、その者をその時から 3 年間一般競争入札に参加させないものとする。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、同様とする。

- (1) 契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。
- (2) 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とき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とき。
- (3) 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とき。
- (4) 地方自治法第 2 3 4 条の 2 第 1 項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。
- (5) 正当な理由がなくて契約を履行しなかったとき（落札者が契約を締結しないときその他の別に定める軽易なときを除く。）。
- (6) 契約により、契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行ったとき。
- (7) この項（この号を除く。）の規定により一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は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とき。

③ 次に掲げる税を滞納している者

ア 国税（法人税又は申告所得税並びに消費税及び地方消費税をいう。）

イ 明石市税（明石市内に住所を有する個人又は明石市内に本店を有する法人が入札参加申込みをする場合に限る。）

\*ただし、①地方税法(昭和25年法律第226号)第15条に基づき徴収の猶予を受けているとき、②国税通則法(昭和37年法律第66号)第46条に基づき納税の猶予を受けているとき、③新型コロナウイルス感染症の影響により、徴収猶予の「特例制度」により徴収の猶予を受けているとき(猶予期限を過ぎていないものに限る)は滞納していないものとみなす。

\*\* 「イ 明石市税」においては、納付期限延長のため納付期限が到来していない場合、滞納していないものとみなす。

④ 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及び同法第2条第6号に規定する暴力団員並びにこれらと密接な関係を有する者

⑤ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3第1項の規定により公有財産を譲り受けることができないとされた本市の職員

(3) 入札への参加を希望される方は、「5 入札参加申込み手続き」に従って、入札参加申込み手続きを行ってください。受付期間内に入札参加申込み手続きを済まされた方以外は、入札に参加できません。

### 3 契約上の主な特約等

※物件番号1(財産区有地)については、下記記載の本文中における「明石市」を「明石市および財産区」と読み替えるものとします。

下記のとおり土地利用条件及び契約上の特約を付します。買受者はこれらの定めを了承のうえ売買契約を締結していただくこととなります。

(※主な条件や特約を抜粋しております。詳しくは後述の契約書案にてご確認ください。)

(1) 土地利用条件等

① 建物の建築等にあたり、関係法令等を遵守すること。

② 物件番号1については、土地全体につき、都市計画法第29条の開発行為を完了させ、開発行為の検査済証を得たうえで利用すること。

③ 物件番号1については、利用形態に関わらず、関係機関と協議の上、本件土地の西端付近に約250㎡以上の公園を設置し、売買物件から分筆して明石市に帰属させること。

(2) 買受者が、売買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及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の事務所の用に供すること並びに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の構成員の活動の用に供することを禁止します。また買受者が、売買契約締結の日から10年を経過する日までの間（以下、「指定期間」といいます）は、明石市の承認を得て、所有権の移転又は（4）に定める権利の設定を行う場合には、その後の譲受人に、本市が指定する様式により、本項の義務を承継させなければなりません。

- (3) 指定期間内において、下記の場合を除き、売買物件の所有権を売買、贈与、交換、出資等の方法により第三者へ移転することを禁止します。

(本項内の下記①、②については、「買受者が宅地建物取引業法第2条に規定する宅地建物取引業者の場合」に限ります。)

- ① 買受者が自ら又は請負人をして建物を建築して、エンドユーザーに土地と建物をあわせて譲渡する場合
- ② 建物の建築請負契約を締結（土地所有権譲渡から概ね4カ月以内に）することを条件として、エンドユーザーに土地を譲渡する場合
- ③ 売買契約時に予見し得ない特別の理由により第三者に土地を譲渡することについて、明石市と協議を行った結果、明石市が承認した場合

なお、上記①から③のいずれの場合においても、買受者が売買物件の所有権を第三者に譲渡する場合は、本市が指定する様式により、あらかじめ明石市に届け出なければなりません。

この場合買受者は、その残存期間についてその後の譲受人に、本市が指定する様式により、本項かつ(2)の義務を承継させなければなりません。

- (4) 買受者は、指定期間内において、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利、又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及び移転を禁止します。

ただし、あらかじめ明石市の承認を得れば、権利の設定が可能です。この場合買受者は、その残存期間についてその権利者に、本市が指定する様式により、本項かつ(2)の義務を承継させなければなりません。

なお、ここでいう権利の設定には抵当権の設定は含みません。また、買戻権が行使された場合の譲渡対価返還請求権に対する質権の設定も可能です。

- (5) (1)から(4)の条件の履行状況を確認するため、明石市に対し、随時の登記事項証明書等の提出、実地調査等に協力しなければなりません。

- (6) (1)又は(2)の条件に違反した場合は、指定期間内に限り、次のいずれかの措置をとることができるものとします。

- ① 買戻権を行使します。なお、この場合の買戻価格は本件入札における該当物件の予定価格（最低入札価格）となります。
- ② 売買代金の3割に相当する金額を違約金として徴収します。この場合、買戻特約の解除は行いません。

これらの措置のために売買契約に伴う所有権移転登記と同時に10年間の買戻特約の登記を行うことがあります。

また、買戻権を行使した場合には、売買代金の1割に相当する金額を違約金として徴収します。

- (7) 買戻権が設定された土地を分筆したときは、設定された当初の予定価格を分筆後の面積に応じて按分した額を分筆後の各土地の売買代金とします。

(8) (3)又は(4)の条件に違反した場合は、明石市は指定期間内に限り、売買代金の3割に相当する金額を違約金として徴収することができるものとします。

(9) (5)の条件に違反した場合は、明石市は指定期間内に限り、売買代金の1割に相当する金額を違約金として徴収することができるものとします。

#### 4 物件の引渡し及び事前確認

※物件番号1(財産区有地)については、下記記載の本文中における「明石市」を「明石市および財産区」と読み替えるものとします。

- ① 物件の引渡しは現状のまま行います。
- ② 現場説明会は行いませんので、物件の概要および現地にて現況等を十分に確認し、関係公簿等を閲覧のうえ、参加申込してください。
- ③ 土地の利用や建物を建築するにあたっては、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は、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。
- ④ 立木の伐採、雑草の草刈、切株の除去、フェンス・囲障・擁壁・井戸など地上・地下・空中工作物の補修・撤去や、クリーンステーション(ごみ集積場)・電柱・街灯・交通標識などの撤去・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如何を問わず、一切明石市では行いません。
- ⑤ 上下水道、電気及び都市ガスなどの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、明石市では補修や引込工事等の実施、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合せのうえ、各自で対応してください。
- ⑥ 越境物に関して、明石市は越境状態の解消や承諾書等の取付は行っておりません。
- ⑦ 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、すべて落札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)。
- 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。落札者は、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後日発覚しても、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、または代金の減免を請求することができません。
- ⑨ 現地には、物件番号等を表示した看板を設置しています。現地調査の際には、地域住民の迷惑にならないよう、ご配慮をお願いします。

#### 5 入札参加申込み手続き

入札参加を申し込まれる場合は、この応募要領(実施要領、売買契約書(案)、物件調書)の各条項をすべて承知したうえで、ご参加ください。

- (1) 受付期間

令和4年11月16日（水）～令和5年1月5日（木）午後5時

上記受付期間中に到達したもののみを有効な申込みとします。

(2) 申込み方法

後述「(4) 申込みに必要な書類」の一式を受付期間内に次の申込先に郵送してください。郵送方法は、書留やレターパック等郵便局が配達した事実の証明が可能な方法によることとしてください。電話、FAXなどによる申込みはできません。

(3) 申込先（申込書送付先）

〒673-8686

明石市中崎1丁目5番1号（市役所本庁舎5階）

明石市総務局財務室管財担当 「公有地売却担当」 宛

(4) 申込みに必要な書類

申込みに必要な書類のうち市指定の様式（以下、「指定様式」といいます。）によるものは、本応募要領の巻末に添付しているほか、明石市のホームページからもダウンロードできます。

【指定様式の掲載ページ】

◎明石市ホームページ内検索ボックスに「土地 売却」で検索→『公有財産（不動産）売却情報』

→ 『1. 入札による売却』→『一般競争入札公有地売却（市内3件）』（様式）

または、◎明石市ホームページ（トップ画面内）『電子市役所』→『公有財産（不動産）売却情報』

→ 『1. 入札による売却』→『一般競争入札公有地売却（市内3件）』（様式）

【必要書類】

① 個人の場合

ア 公有地売却一般競争入札参加申込書兼誓約書（指定様式） 1通

…必要事項を記載し、印鑑登録済みの印を押印してください。なお、共有による申込みの場合には、共有者全員の記名押印が必要です。

イ 印鑑証明書 1通

ウ 誓約書（指定様式） 1通

…成年被後見人、被保佐人、被補助人、未成年者及び破産者でないことを誓約するものです。なお、共有による申込みの場合には、共有者全員の記名押印が必要です。

エ 税の完納証明書（次の表の区分に応じて証明書を提出してください。） 各1通

区 分	提出する証明書	証明書の取得先	部数
明石市内に 住所を有す る場合	納税証明書その3の2	明石税務署 *	1部
	市税完納証明書	明石市役所市民税課 あかし総合窓口（ハピオあかし） 大久保市民センター 魚住市民センター	1部

		二見市民センター 西明石サービスコーナー	
明石市外に 住所を有す る場合	納税証明書その3の2	管轄税務署 *	1部

\*納税の猶予の特例を受けている場合は、国税（所得税）並びに消費税及び地方消費税の納税証明書その1（直近2年分）

給与所得者の場合は、納税証明書その3の2は発行されませんので、提出は不要です。

\*\* 証明書の取得方法については、事前に必ず取得先にお問い合わせください。

オ 返信用封筒（郵便局販売のレターパックプラス） 1枚

…返信用封筒として、必ず日本郵便株式会社（郵便局）が販売している未使用のレターパックプラス（520円）（レターパックライト（370円）は不可）を、追跡番号シールは剥がさずに、二つ折りにして入れてください。



カ 宅地建物取引業法第3条に規定する免許の写し

…住宅分譲等を目的に購入する場合のみ必要。なお、共有による申込みの場合には、1者のもののみで足りる。

※ イ、エの証明書はすべて令和4年10月5日以降（受付期間の最終日の3ヶ月前）に発行されたものに限り。また、共有による申込みの場合には、全員の証明書が必要。

※ 共有による申込みの場合には、入札にかかる代表者を決めてください。入札時には代表者1名による入札とします。

※ カの写しについて、有効期限が令和5年1月19日（入札予定日）までの場合は、当該免許更新中であることがわかる書類を同封してください。

※ 複数物件に申込をする場合においても、上記の印鑑証明書・税の完納証明書・返信用封筒（レターパックプラス（520円のもの））・宅地建物取引業法第3条に規定する免許の写しは1通で結構です。ただし、「公有地売却一般競争入札参加申込書兼誓約書」と「誓約書」については、それぞれ1物件につき1通必要です。

② 法人の場合

- ア 公有地売却一般競争入札参加申込書兼誓約書（指定様式） 1通  
 …必要事項を記載し、印鑑登録済みの印（会社印ではなく代表者印）を押印してください。なお、共有による申込みの場合には、共有者全員の記名押印が必要です。
- イ 印鑑証明書 1通
- ウ 法人登記簿謄本又は履歴事項全部証明書 1通
- エ 税の完納証明書（次の表の区分に応じて証明書を提出してください。） 各1通

区 分	提出する証明書	証明書の取得先	部数
明石市内に本店を有する場合	納税証明書その3の3	明石税務署 *	1部
	市税完納証明書	明石市役所市民税課 あかし総合窓口（ハピオあかし） 大久保市民センター 魚住市民センター 二見市民センター 西明石サービスコーナー	1部
明石市外に本店を有する場合	納税証明書その3の3	管轄税務署 *	1部

**\*納税の猶予の特例を受けている場合は、国税（法人税）並びに消費税及び地方消費税の納税証明書その1（直近2年分）**

\* \* 証明書の取得方法については、事前に必ず取得先にお問い合わせください。

- オ 返信用封筒（郵便局販売のレターパックプラス（520円）） 1枚  
 …返信用封筒として、必ず日本郵便株式会社（郵便局）が販売している未使用のレターパックプラス（520円）（レターパックライト（370円）は不可）を、追跡番号シールは剥がさずに、二つ折りにして入れてください。  
 （レターパックについての詳細はP.6参照）
- カ 宅地建物取引業法第3条に規定する免許の写し  
 …共有による申込みの場合には、1者のもののみで足りません。また、分譲や販売目的で無く、自社での使用を目的とする場合は、当該宅建免許の写しは不要です。
- ※ イ～エの証明書はすべて令和4年10月5日以降（受付期間の最終日の3ヶ月前）に発行されたものに限りません。また、共有による申込みの場合には、全員の証明書が必要です。
- ※ 共有による申込みの場合には、入札にかかる代表法人を決めてください。入札時には代表法人1社による入札とします。
- ※ カの写しについて、有効期限が令和5年1月19日（入札予定日）までの場合は、当該免許更新手続中であることがわかる書類を同封してください。
- ※ 複数物件に申込をする場合においても、上記の印鑑証明書・法人登記簿謄本又は履歴事項全部証明書・税の完納証明書・返信用封筒（レターパックプラス（520円のもの））・宅地建物取引業法第3条に規定する免許の写しは1通で結構です。ただし、公有地売却一般競争入札参加申込書兼誓約書については、1物件につき

**1通**必要です。

(5) 公有地売却一般競争入札参加申込受付書の送付

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5年1月6日(金)をめぐに「公有地売却一般競争入札参加申込受付書」、「入札書」、「入札保証金納入通知書」及び「入札保証金振込先依頼書」を送付します。

これらの書類は、共有による申し込みの場合は、代表者宛に送付します。

入札日までに、「入札保証金納入通知書」により、入札保証金を納入してください。

入札保証金の金額については、次のとおりです。

物件番号	所在地	入札保証金(円)
1	明石市二見町西二見字更池ノ内1562番1 明石市二見町西二見字大池ノ内1657番34	15,800,000
2	明石市西明石東町11番8、9	2,100,000
3	明石市沢野南町3丁目1番16	1,635,000

なお、落札とならなかったとき等には、「入札保証金振込先依頼書」により指定の口座にお預かりした入札保証金は返還いたしますが、金融機関への振込み手続の関係上、一ヶ月程度要しますので、ご了承ください。

「公有地売却一般競争入札参加申込受付書」等が令和5年1月11日(水)までに到着しない場合は財務室管財担当までご連絡ください(P.14参照)。「公有地売却一般競争入札参加申込受付書」等は、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) その他

- ① 複数の物件に申し込むことは可能ですが、1物件について、1者(法人を含む)が複数の申込みをすることはできません。
- ② 落札後の売買契約の締結や所有権移転登記は、「公有地売却一般競争入札参加申込書」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。
- ③ 入札物件にかかる入札参加申込受付人数(申込状況)についてのご案内はいたしません。(申込期間終了後のお問い合わせにつきましてもお答えできません。)
- ④ 印鑑証明書等提出書類の返還には応じられませんのであらかじめ御了承ください。

## 6 入札の日時及び場所

(1) 以下のとおり入札を行います。

- ① 入札日 **令和5年1月19日(木)**
- ② 入札の受付時間及び入札開始時刻



物件番号	受付時間	入札開始予定時刻
1	午前 9時30分～ 9時45分	午前 9時50分
2	午前10時10分～10時25分	午前10時30分
3	午前11時10分～11時25分	午前11時30分

③ 入札会場 明石市役所 南会議室棟 103会議室

《入札会場にかかる注意事項》

- (1) 申し込みをされた物件以外の入札時間には、入札会場へ入室できません。  
また、入札開始時刻を過ぎますと、入札終了まで会場を閉鎖します。会場閉鎖後は入場できません。日時場所をお間違えないようにお願いします。
- (2) 新型コロナウイルス感染拡大防止のため、入札会場へ入室できる方は入札参加者1名のみ（付き添い、同伴者の入室は原則不可。但し、介助者等、特別な事情がある場合を除く）とします。また、入札会場入口にて検温の結果37.3度以上の方、マスクを着用されていない方は入札会場へ入室できません。

## 7 入札参加に必要なもの

次の(1)と(2)を合わせたものがが必要です。

(1) 共通

- ① 公有地売却一般競争入札参加申込受付書
- ② 入札保証金の納入通知書納付書兼領収書（確認後は返却します。）
- ③ 入札保証金振込先依頼書（指定様式）
- ④ 入札書（指定様式）

\*入札参加申込受付完了後に送付します。  
(P.8「(5)公有地売却一般競争入札参加申込受付書の送付」を参照)

※入札金額は当日会場にて記入していただくことも可能です。

(2) 入札参加者及び出席者の区分により必要となるもの

① 個人の場合

ア 本人が出席される場合

1. 印鑑（一般競争入札参加申込書の申込者欄に押印された印鑑）

イ 代理人が出席される場合

1. 本人からの委任状（本人を委任者として、委任者欄に一般競争入札参加申込書と同じ印鑑が押印されているもの）
2. 委任状の代理人欄に押印されている印鑑と同じ印鑑  
(代理人の印鑑については印鑑証明書により証明されていなくても構いません。)

ウ 共有者のうち1人が出席される場合

1. 委任状（共有者全員を委任者として、共有者のうち入札に出席される方を代理人としたもの。なお、委任者欄の印は、共有者全員分の一般競争入札参加申込書と同じ印鑑が必要ですが、代理人欄の印鑑については印鑑証明書により証明されていなくても構いません。)

2. 委任状の代理人欄に押印されている印鑑と同じ印鑑

② 法人の場合

ア 入札参加者が法人で、代表権のある方が出席される場合

1. 印鑑 (一般競争入札参加申込書の申込者欄に押印された印鑑)

イ 入札参加者が法人で、代理人が出席される場合

1. 代表権のある方からの委任状

(代表権のある方を委任者として、委任者欄に一般競争入札参加申込書と同じ印鑑が押印されているもの)

2. 委任状の代理人欄に押印されている印鑑と同じ印鑑

(代理人の印鑑については印鑑証明書により証明されていなくても構いません。)

## 8 入札の手順

① 物件ごとに受付

会場の入口受付で検温、ならびに(1)「公有地売却一般競争入札参加申込受付書」及び(2)「入札保証金の納入通知書納付書兼領収書」を確認のうえ、「入札保証金振込先依頼書」を提出し、入室していただきます。上記(1)(2)書類の確認ができない場合、入札に参加できませんのでご注意ください。

② 入札会場の閉鎖

入札開始時刻を経過すれば、入札終了まで会場を閉鎖します。

③ 入札の開始

入札の開始を宣言します。

④ 委任状の提出

代理人の方には委任状を提出していただきます。(本人が出席されている場合は必要ありません。)内容に不備がある場合、入札に参加できませんのでご注意ください。

⑤ 入札立会人の選定

今回の入札については新型コロナウイルス感染拡大防止のため、入札参加者のみとする入場制限をかけている事情により、本件入札に関係のない明石市職員2名を入札立会人とします。入札立会人には、入札を執行する職員が不正を行っていないか、また、入札書や委任状の記載事項の誤りを見落としていないかの最終確認をしていただきます。

⑥ 入札書の提出

入札書を提出していただきます。内容に不備がある場合、その入札は無効となりますのでご注意ください。

⑦ 開札の宣言

開札を宣言します。

⑧ 入札金額の発表

入札書や委任状に記載事項の誤りがないかを確認し、各参加者の入札金額を発表します。

⑨ 結果発表

最高価格で入札した方の入札金額が予定価格（最低入札価格）以上であれば、落札決定を宣言します。万一、予定価格（最低入札価格）以上の入札がない場合には入札の打ち切りを宣言します。

なお、最高価格で入札された方が2者以上おられる場合は、ただちにくじ引きにより落札者を決定します。

⑩ 入札立会人による書類の確認

入札立会人に入札書、委任状などの書類を確認していただきます。

⑪ 入札立会人調書に署名

入札立会人に、入札が公正に行われたことを証する入札立会人調書に署名いただきます。

⑫ 入札の終了

入札の終了を宣言します。

※ 入札保証金の還付

落札とならなかったとき等には、入札保証金振込先依頼書により指定の口座にお預かりした入札保証金は返還いたします。（利息は付しません。）なお、金融機関への振込み手続の関係上、一ヶ月程度の期間を要しますので、ご了承ください。

ただし、落札者の入札保証金については、還付せず契約保証金の全部又は一部に充当するものとします。（入札保証金を契約保証金に充当する間の利息は付しません。）

## 9 入札結果の公表

以下の情報を入札後に公表します。公表には入札後1週間程度の期間がかかることがあります。公表の方法は、財務室管財担当での閲覧及び明石市のホームページへの掲載により行います。

【入札結果表掲載ページ】

◎明石市ホームページ（トップ画面内）『電子市役所』→『公有財産（不動産）売却情報』  
→『1. 入札による売却』→『一般競争入札公有地売却（市内3件）』内（4）「入札結果表」

- ① 落札、不調の別
- ② 入札参加者数
- ③ 落札者の受付番号（法人の場合は落札者名）
- ④ 落札金額 ※ ③・④については落札の場合に限ります。

## 10 売買契約の締結

落札者は、後記記載（P. 18～31 参照）の「土地売買契約書」により下表の日程で契約を締結していただきます。

物件番号	契約締結期限	契約相手
1 *	1月31日（火） （※仮契約日）	明石市西二見村財産区 （財務室管財担当）
2、3	1月26日（木）	明石市 （財務室管財担当）

\* 物件番号1については、明石市西二見村財産区と売買契約を締結することとなりますが、地方自治法第296条の3及び明石市財産区管理会条例第9条の規定により、財産区管理会の同意が条件とされています。財産区管理会の同意については、落札者決定後から契約締結期限までに開催される財産区管理会において審議されます。さらに、本物件にかかる売買契約締結には明石市議会の議決が必要であるため、一旦仮契約として締結し、議会の議決による承認を得ることで本契約として成立することになります。

落札者が契約（又は仮契約）を締結しないとき（落札後、申込資格の無い者であることが判明し、失格したときを含む）は、その落札は無効となり、納付いただいている入札保証金は明石市のものとなります。

また、売買契約締結と同時（ただし物件番号1については本契約成立日後）に契約保証金（契約金額の10%以上に相当する金額）を納付書により、指定の金融機関にて納付していただきます。なお、入札時に納付していただいた入札保証金を契約保証金の一部に充当しますので、契約保証金から入札保証金を差し引いた差額を契約保証金として納付していただくこととなります。（\*売買契約の締結は、契約保証金納入確認後とさせていただきます。）

#### 暴力団排除に関する誓約書の提出について（契約締結時の注意事項）

契約金額が200万円（税込）を超える場合には「明石市が行う契約からの暴力団排除に関する要綱」第5条第1項の規定により、落札決定者は契約締結時までに、自らが暴力団等に該当しない旨等を記載した誓約書を提出していただきます。

**契約締結期限までに当該誓約書が提出されていない場合には契約を締結しません。**

この場合において、入札・契約等に要したすべての費用について、明石市および財産区に請求することはできず、入札参加者の負担となりますのでご注意ください。

## 1.1 売買代金の納入

売買代金のうち契約金額と契約保証金との差額を、明石市の発行する納付書により指定の期限までに一括納入していただきます。納入を確認後、契約締結時に納付していただいた契約保証金を売買代金に充当します。

納入期限までに売買代金が完納されないときは、契約を解除することがあります。

この場合、契約保証金は明石市のものになります。

## 1 2 所有権の移転及び土地の引渡し

所有権は、売買代金が完納されたときに買主へ移転します。土地の引渡しは、所有権の移転後、双方立会のもと行います。

## 1 3 登記手続

所有権移転及び買戻特約の登記手続は、売買代金完納後、明石市が行います。登記完了までに2週間程度を要します。買戻特約登記をする場合は、所有権移転登記手続と同時に行います。また買戻特約の金額は最低入札価格とします。

なお、登記に要する費用は、買主に負担していただきます。

## 1 4 入札保証金、契約保証金、売買代金以外に落札者の負担となる費用

### (1) 契約書に貼付する印紙代

(参考) 契約金額が	1千万円を超え5千万円以下の場合	1万円
	5千万円を超え1億円以下の場合	3万円
	1億円を超え5億円以下の場合	6万円

### (2) 所有権移転等の登記に必要な登録免許税

- (参考)
- ・所有権移転の登記 (土地) 固定資産課税台帳の価格×1.5% (税率)
  - ・買戻特約の抹消登記 1筆につき千円

### (3) 落札者を義務者として課される公租公課及びその他契約に要する費用

## 1 5 入札の中止等

入札前に、不正な入札が行われるおそれがあると認められるとき、又は天災その他緊急やむを得ない理由等により、入札を執行することができないと認めるときは、入札を中止または延期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明石市に請求することはできません。

## 1 6 入札で落札者がいない場合 (申込順売払い)

この実施要領が対象とする入札 (以下「対象入札」という。) において落札されず不調になった物件等は、先着順にて売却をする場合があります。その場合は、契約上の特約、物件の引渡し及び事前確認を同じ条件のもとで下記のとおり行います。

なお、対象入札の落札者が契約を辞退もしくは解除により申込順売払対象となった物件については、当該落札者が申込順売払いに参加することはできません。

(1) 申込順売払対象物件	<p>・落札者がない物件 等</p> <p>※ 最終的に申込順売払の対象となった物件については、開札終了後、随時、明石市ホームページに掲載します。</p> <p>【明石市ホームページ】  <a href="#">トップページ</a> → <a href="#">電子市役所</a> → <a href="#">公有財産(不動産)売却情報</a>  → <a href="#">2 先着申込順による売却</a></p>
(2) 申込書提出時期	明石市ホームページ掲載より、随時。
(3) 申込書提出方法	<p>「公有地申込順売払い参加申込書」(様式は、ホームページに掲載予定です。)に必要事項を記入・押印のうえ、添付書類を添えて、下記問い合わせ先まで持参していただくこととなります。詳細はホームページに掲載します。</p> <p>※先着順の受付となります。なお、複数の「公有地申込順売払い参加申込書」が同時に提出された場合には、最高価格を提示した方に対して売り払います。また、同額の場合は、抽選により売り払う対象者を決定いたします。</p>
(4) その他	<p>契約締結後は、以下の内容を公開とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・契約者の有無 (法人の場合は契約者名)</li> <li>・契約金額</li> </ul>

## 17 問い合わせ先

〒673-8686 明石市中崎1丁目5番1号 明石市役所  
総務局財務室管財担当「公有地売却担当」宛  
TEL 078-918-5008 (直通)  
FAX 078-918-5125  
E-MAIL kanzaika@city.akashi.lg.jp

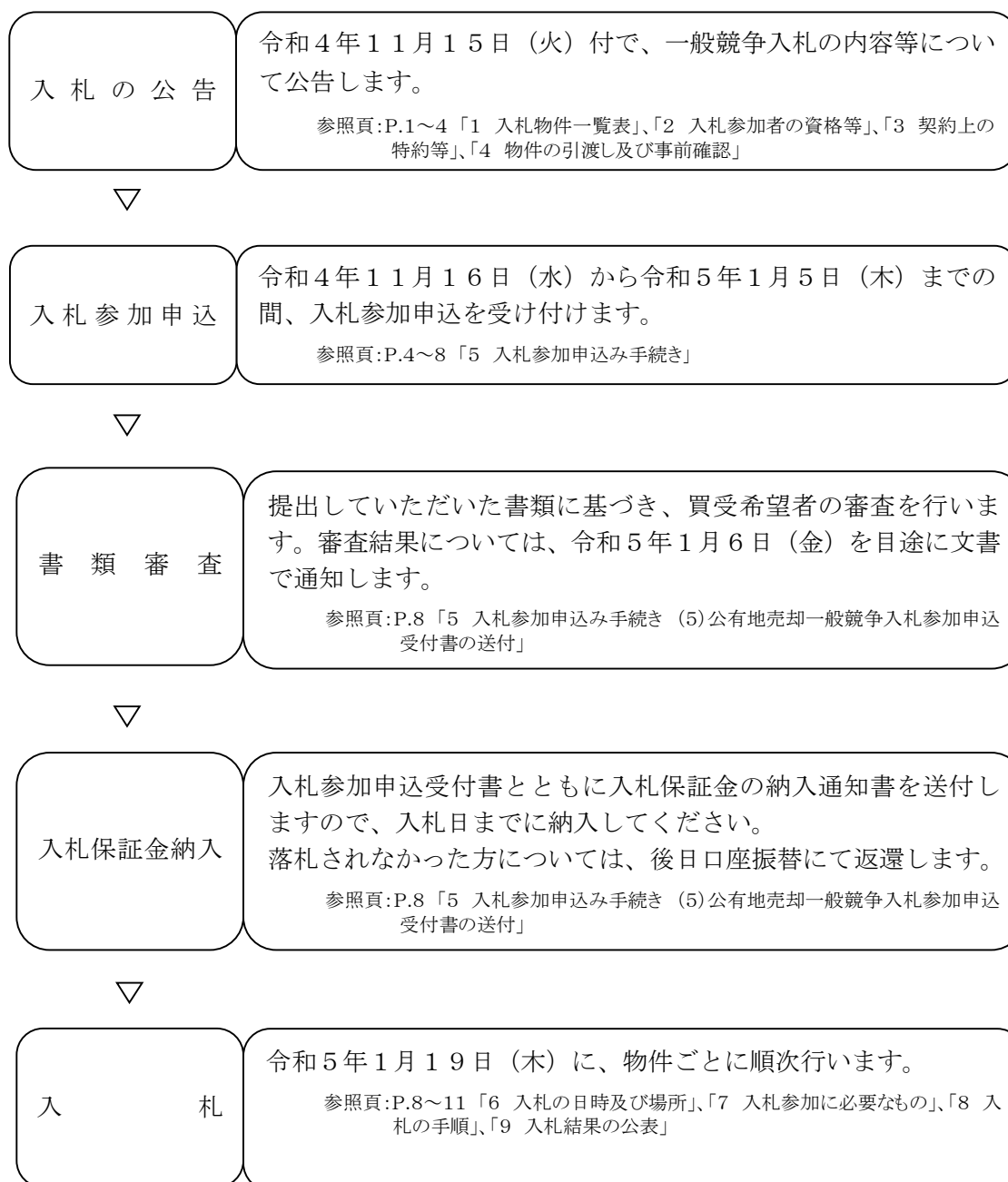
### 《注意》

入札参加申込受付期間終了前に受け付けた質問について、入札価格等に影響があると思われるものについては、「公有地売却一般競争入札参加申込受付書」送付時に入札参加者にお知らせすることがあります。

なお、入札参加申込受付期間終了後は、手続等の簡易な質問についてはお答えしますが、入札価格等に影響があると思われる質問についてはお答えできませんのでご了承ください。

## ● 一般競争入札による公有地売却の流れ（概要）

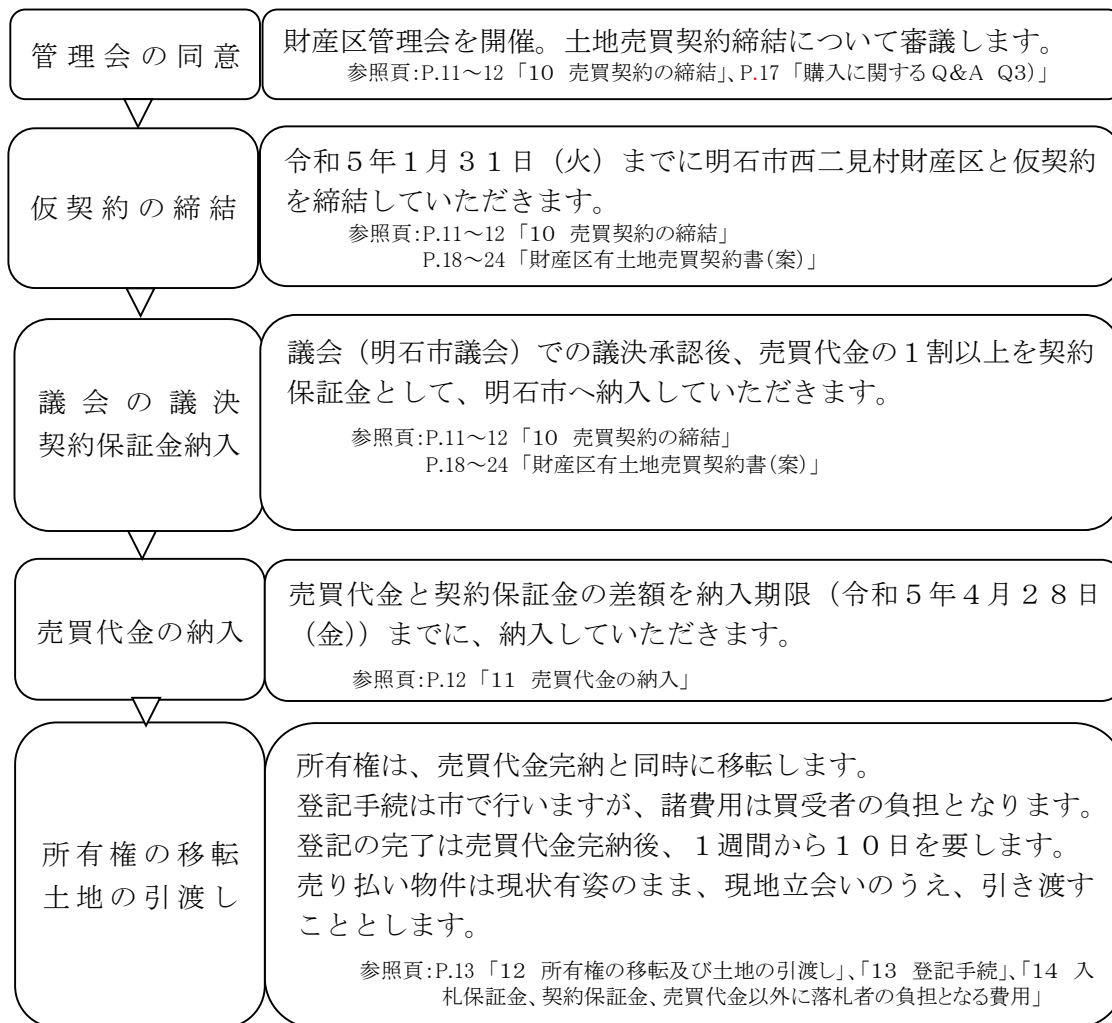
### 入札までの流れ(全物件共通)



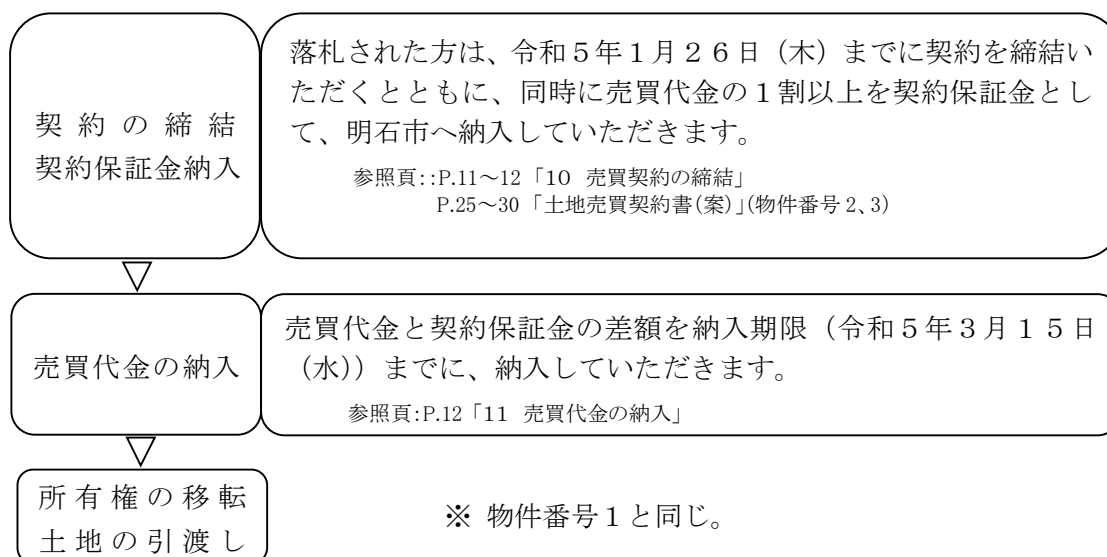
### 入札後の流れ

物件番号1 議決を要する契約（財産区有土地） . . . . . 16ページへ  
物件番号2、3 明石市有土地 . . . . . 16ページへ

## 物件番号1（財産区有土地） ※議決を要する契約



## 物件番号2・3（市有土地）





## ● 購入に関するQ&A

- Q 1 隣接者の構造物が越境している場合や境界標や境界杭が無くなってしまっている場合にはどうなるのですか？
- A 1 現状有姿のまま引き渡しますので、隣接土地所有者との協議や各種費用の負担等については、すべて落札者において行っていただくことになります。
- Q 2 物件の分筆はできますか？
- A 2 分筆は可能です。ただし自己で使用するものとして購入された場合には、売買契約から10年間は分筆されても第三者に売却できませんので、ご注意ください（P.3 契約上の主な特約等（3）参照）。分筆作業等については、売買契約締結後に、すべて落札者の負担にて行っていただくことになります。分筆については、地区計画等が設定されている場合もありますので、関係機関にご確認ください。
- Q 3 財産区有地とは何ですか？ 市有地とは違うのですか？
- A 3 財産区有地とは、地方自治法に定められた特別地方公共団体である財産区が所有する土地で、明治22年の市制町村制施行時に、旧村名義のまま残されたものです。  
財産区有地を売却処分する場合は市が事務局となりますが、売買契約は財産区と締結することとなります。また、売買契約の締結においては、財産区の同意が必要条件となります。（例えば、西二見村財産区有地の売却処分については西二見村財産区管理会の同意が必要となります。）
- Q 4 買戻特約は、登記されるのですか。
- A 4 土地利用につき、土地の整備等、一定の条件が設定されている土地については、原則登記を行います。今回の入札物件に関しては、物件番号1が該当します。なお、登記しない場合であっても買戻特約は有効です。
- Q 5 土壌汚染調査や地下埋設物調査等は済んでいますか？
- A 5 すべての物件につきまして、土壌汚染調査や地下埋設物等については未調査です。  
地歴によっては土壌汚染調査を実施する場合がありますが、すべての物件において土壌汚染調査を実施しているわけではありません。
- Q 6 物件調書の供給処理施設（ガス・水道・下水道）の欄に「配管有」とある物件について、引き込み工事は明石市でしてもらえますか？
- A 6 「配管有」の物件については、前面道路に本管が設置されているものの、宅地内への引き込みは確認できていません。供給処理施設利用にあたっての必要な工事は落札者の負担で行っていただくことになります。
- Q 7 購入にあたって資金の面で共有にしたいのですが？
- A 7 落札後の売買契約の締結や所有権移転登記は、「公有地入札参加申込書兼誓約書」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。
- Q 8 落札後に契約を辞退した場合、どうなりますか？
- A 8 落札者としての権利は失われ、入札保証金は明石市に帰属することになります。なお、入札にて契約を辞退した物件と同一物件にかかる申込順の売払いには参加できません。

## ● 財産区有土地売買契約書（案）※物件番号 1 に適用

### 財産区有土地売買契約書

売主 明石市西二見村財産区（以下「甲」という。）と買主 （以下「乙」という。）は、土地の売買に関し、次の条項により契約を締結する。

この契約は仮契約であり、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 96 条第 1 項第 8 号の規定による明石市議会の議決を得たときをもって本契約として成立するものとする。ただし、令和 5 年 3 月 31 日までに明石市議会の議決を得られなかった場合には、この契約は効力を失うものとし、この契約が効力を失ったことに関して、甲は一切の責任を負わないものとする。

（信義誠実の義務）

第 1 条 甲と乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買）

第 2 条 甲は、乙に対し、末尾物件明細書記載の土地（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（売買代金）

第 3 条 売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第 4 条 乙は、この契約が本契約として成立した後、甲の定める期限までに契約保証金として、金 円を、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

2 第 1 項の契約保証金には利息を付さない。

3 甲は、乙が第 5 条第 1 項に定める義務を履行しないときは、第 1 項の契約保証金を甲に帰属させることができる。

（売買代金の納入）

第 5 条 乙は、第 3 条に定める売買代金のうち、前条第 1 項に定める契約保証金を除いた金 円を令和 5 年 4 月 28 日までに、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関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、前条第 1 項に定める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 項に定める金額を同項に定める納入期日までに納入しなかったときは、その期日の翌日から納入の日までの日数に応じ、当該未納金額につき年 3.00 パーセントの割合で計算して得た額を遅延利息として、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

2 前項に定める遅延利息の日割り計算においては 1 年を 365 日として計算する。

（所有権の移転と移転登記）

第 7 条 売買物件の所有権は、乙が第 3 条に定める売買代金と第 6 条に定める遅延

利息（以下「売買代金等」という。）を完納したときに乙に移転するものとする。  
2 甲は、前項の規定により売買物件の所有権が乙に移転した後、当該所有権移転の日付で、所有権移転の登記を嘱託するものとし、乙はこれに必要となる書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

（土地の引き渡し）

第8条 甲は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が乙に移転した後、乙の立ち会いのもとに売買物件を現状有姿にて引き渡すものとし、乙は売買物件の受領証を甲に提出する。

（土地利用の条件等）

第9条 乙は、建物の建築等にあたり、関係法令等を遵守しなければならない。

2 乙は、売買物件について、この土地全体で都市計画法第29条の開発行為を完了させ、開発行為の検査済証を得たうえで利用しなければならない。

3 乙は、売買物件について、利用形態に関わらず250㎡以上の公園施設を設置し、その公園を明石市に帰属させなければならない。

（禁止用途）

第10条 乙は、売買物件を次の各号のいずれかの用途に供してはならない。

（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及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の事務所の用途

（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1項に規定する暴力団その他の反社会的団体及びその構成員（以下を総称して「反社会勢力」という。）の活動の用途

（契約不適合責任）

第11条 引き渡された売買物件が契約の内容に適合しない種類、品質又は数量であったとしても、甲は契約不適合を理由とする追完、代金減額、契約解除、損害賠償等の責任を負わない。ただし、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に定める消費者に該当する場合は、追完、代金減額、契約解除又は損害賠償の請求について、引き渡しの日から2年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

2 甲が引き渡しの際に売買物件が契約内容に適合しないものであると知りながら告げなかったときは、前項は適用しない。

（目的物の滅失又は損傷）

第12条 甲が、第8条の規定により売買物件を乙に引き渡した後に売買物件が甲の責に帰することのできない事由により滅失又は損傷した場合、乙は甲に対してその滅失や損傷を理由として甲の責任を追及することができないものとする。

2 甲が契約の内容に適合する売買物件の提供をしたにもかかわらず、乙が受領しないときは、その後に売買物件が甲の責めに帰することができない事由によって滅失し、又は損傷したときも、乙はその滅失又は損傷を理由として甲の責任を追及することはできないものとする。

（契約の解除）

第13条 乙がこの契約に定める債務を履行しないときは、甲は、相当の期間を定

めて催告したうえ、その期間内に履行がないときにこの契約を解除することができる。ただし、その期間を経過したときにおける債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

2 次のいずれかに該当するときは、甲は、催告をすることなくこの契約を解除することができる。

(1) 乙の債務の履行が不能であるとき

(2) 乙が債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき

(3) 乙が債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約した目的を達することができないとき

(4) 契約の性質又は甲の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、乙が履行しないでその時期を経過したとき

(5) 前号各号の場合のほか、乙が債務の履行をせず、甲が乙に債務履行の催告をしても契約目的を達するに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき

(6) 乙が反社会勢力であることが判明したとき

3 甲は、本条の規定により契約解除をしたときは、乙が支払った第3条に規定する売買代金を返還する。当該返還金には利息を付さない。

4 前項の場合、乙は、売買物件について支出した必要費、有益費その他一切の費用を甲に請求することはできない。

5 本条の解除により乙又は第三者に損害が生じたとしても、乙は、甲に対していかなる損害の賠償も請求することができない。

6 乙の債務の不履行が甲の責めに帰すべき事由によるもののときは、本条は適用しない。

(所有権移転の申請)

第14条 乙は、この契約締結の日から10年間（以下「指定期間」という。）に売買物件の所有権を売買、贈与、交換、出資等によって第三者に移転しようとするときは、あらかじめ詳細な理由を付した書面に、当該第三者より徴した「土地売買契約に関する確認書」を付して甲に申請し、甲の書面による承認を得なければならない。

2 甲は、乙から前項に定める申請があったときは、乙が宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条に定める宅地建物取引業の免許を有する者であり、且つ、次のいずれかの場合に限り、これを承認できる。ただし、乙の死亡、破産、転勤等本契約締結時に予見し得ない特別の理由により売買物件の所有権を保有し続けることが不可能又は著しく困難になったと甲が認める場合はこの限りではない。

(1) 乙が自ら又は請負人をして建物を建築し、第三者に土地と建物をあわせて譲渡する場合

(2) 乙が建築請負契約を（売買物件の所有権譲渡から概ね4か月以内に）締結することを条件として、第三者に土地を譲渡する場合

3 乙は、第9条に規定する土地利用条件を満たさなければ、前項の申請はできな

い。

(所有権その他の権利の設定等の禁止)

第15条 乙は、指定期間内に売買物件に地上権、質権、賃借権その他の使用もしくは収益を目的とする権利（抵当権を含まない。以下「その他の権利」という。）を設定し又は設定したその他の権利を移転（以下「その他の権利の設定等」という。）してはならない。ただし、乙が甲と協議し、甲の承諾を得た場合はこの限りではない。

(義務の承継)

第16条 乙は、第14条の規定により、指定期間内に甲の承認を得て売買物件の所有権を第三者に移転するときは、その第三者に第9条第1項且つ第10条の規定と別紙特約条項を書面にて引き継ぐとともに遵守させなければならない。

2 乙は、前条の規定により、その他の権利の設定等をするときは、その権利者に第9条第1項且つ第10条の規定と別紙特約条項を書面にて引き継ぐとともに遵守させなければならない。

3 乙は、第14条第2項ただし書きにより、指定期間内に甲の承認を得て売買物件の所有権を第三者に移転するときは、その第三者に第9条第1項の規定に加え、第9条第2項および第3項の規定を移転にかかる契約の特約として引き継ぐとともに遵守させなければならない。ただし、乙が甲と協議し、甲の承諾を得た場合はこの限りではない。

(実地調査等)

第17条 甲は、この契約の履行について必要があると認めるときは、乙に対して、その業務や資産等の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となる報告もしくは資料の提出を求めることができる。

(買戻しの特約及び違約金)

第18条 甲は、乙が第9条もしくは第10条に定める義務に違反したときは、指定期間内に限り、次のいずれかの措置をとることができる。この場合において、乙は甲の措置に従わなければならない。

(1) 乙から売買物件を買い戻す。

(2) 乙から売買代金の3割に相当する金額を違約金として徴収する。

2 前項第1号における買い戻しの価格は158,000,000円とする。

3 甲は、乙が第14条から第16条までに定める義務に違反したときは、指定期間内に限り、乙から売買代金の3割に相当する金額を違約金として徴収することができる。この場合において、乙は甲の措置に従わなければならない。

4 甲は、乙が第17条に定める甲の実地調査等を理由なく拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告を怠ったときは、指定期間内において、乙から売買代金の1割に相当する金額の違約金を徴収することができる。この場合において、乙は甲の措置に従わなければならない。

(買戻しの登記及びその抹消)

第19条 甲は、前条第1項且つ第2項の規定に基づいた買戻特約（以下、「買戻特約」という。）を登記することができるものとする。この場合において、甲から請求したときは、乙は買戻特約登記に必要な書類を第7条第2項の書類とともに

に甲に提出しなければならない。

- 2 甲は、指定期間が満了した場合において、乙が第9条又は第10条に定める義務に違反する事実がないと認めるときは、買戻特約を解除するものとする。この場合、前項に基づき買戻特約登記をした土地については、乙又は乙から売買物件を譲り受けた第三者の請求により買戻特約の抹消登記を嘱託する。
- 3 甲は、第14条第2項の規定により、所有権移転を承認した場合において、買戻特約を解除するものとする。この場合、第1項に基づき買戻特約登記をした土地については、乙又は乙から売買物件を譲り受けた第三者の請求により買戻特約の抹消登記を嘱託する。
- 4 乙は、甲が第1項に基づき特約登記をした土地について、指定期間満了前に特別な事情により買戻特約登記の抹消が必要となった場合には、甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。ただし、協議の結果、買戻特約登記の抹消をした場合においても、第2項もしくは前項の要件を満たさなければ、買戻特約を解除しないものとする。

(買戻権の行使)

- 第20条 甲は、第18条第1項第1号による買戻権（以下、「買戻権」という。）を行使したときは、同条第2項に定めた金額の返還金（以下、「買戻返還金」という。）を売買物件にかかる乙から甲への所有権移転登記完了後、乙に支払うものとする。ただし、乙の買戻返還金に質権設定がなされている場合はその権利内容に従う。
- 2 売買物件が分筆されているときは、買戻返還金を分筆後の面積に応じて按分し、その額を分筆後の各土地における買戻返還金（以下「分筆土地買戻返還金」という。）とする。
  - 3 前2項の買戻返還金には利息を付さない。
  - 4 甲は、買戻権を行使したときは、乙が負担した契約の費用を返還しない。
  - 5 甲は、買戻権行使時において、乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を償還しない。
  - 6 甲は、買戻権行使時において、乙から売買代金の1割に相当する金額を違約金として徴収する。
  - 7 甲が、買戻権を行使した場合において、乙又は第三者に損害が生じても甲はその責任を負わない。

(原状回復の義務)

- 第21条 甲が、前条の規定により買戻権を行使したときは、乙は、自己の費用と責任において、売買物件を原状に回復し、甲の指定する期日までに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を必要としないと認めるときは、この限りではない。
- 2 乙は、前項の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により滅損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。
  - 3 乙は、第1項の規定により売買物件を返還するときは、甲の指定する期日まで

に売買物件の所有権移転登記の承諾書等を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第22条 乙は、第13条による契約解除や第20条による買戻権の行使によって甲に生じた損害を賠償しなければならない。

2 契約保証金及び違約金は損害賠償額の予定又はその一部ではない。

(返還金の相殺)

第23条 甲は、第13条の規定による返還金あるいは第20条の規定による買戻返還金を支払う場合において、乙が前条に規定する損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、当該損害賠償金額を返還金の一部又は全部と相殺することができる。

(契約の費用)

第24条 この契約の締結に必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

2 第7条第2項に定める所有権移転登記及び第19条第1項に定める買戻特約登記並びに第19条各項に定める買戻特約登記の抹消に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第25条 乙は、売買物件の引き渡し後においては、十分な注意をもって売買物件及び売買物件上に建築する住宅等を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(管轄裁判所)

第26条 この契約に関して、甲乙間に紛争が生じたときは、甲の所在地を管轄する裁判所を専属的合意管轄裁判所として紛争の解決に努めるものとする。

(疑義等の決定)

第27条 この契約に関して、疑義が生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ、これを定めるものとする。

(特約条項)

第28条 別記特約条項のとおりとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住 所 明石市中崎1丁目5番1号  
氏 名 明石市西二見村財産区管理者  
明石市長 泉 房穂 ⑩

乙 住 所  
氏 名 ⑩

物件明細書

土地の所在	地番	地目	地積
明石市二見町西二見字更池ノ内	1562番1	溜池	7865.47㎡
明石市二見町西二見字大池ノ内	1657番34	ため池	77.16㎡

※本契約書は、物件調書と一体で綴じることとする。

特約条項

- 1 乙は、売買物件に関し、物件調書記載の特記事項を確認し、これらの事項が契約内容に適合するものであることを容認した上で、本契約を締結した。
- 2 乙は物件調書記載の特記事項に記載した全事項が契約内容に適合することを容認し、これらの事項に関し、甲に対する解除、損害賠償、修補、代金減額請求等の一切の法的措置をなし得ない。但し、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に定める消費者に該当する場合、甲乙協議する。



● 明石市有土地売買契約書（案）※物件番号 2、3 に適用

土地 売 買 契 約 書

売主 明石市（以下「甲」という。）と買主 （以下「乙」という。）  
は、次のとおり土地売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第 1 条 甲と乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買）

第 2 条 甲は、乙に対し、末尾物件明細書記載の土地（以下「売買物件」という。）  
を現状有姿のまま売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（売買代金）

第 3 条 売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第 4 条 乙は、この契約締結と同時に契約保証金として、金 円  
を、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入しなければ  
ならない。

2 第 1 項の契約保証金には利息を付さない。

3 甲は、乙が第 5 条第 1 項に定める義務を履行しないときは、第 1 項の契約保  
証金を甲に帰属させることができる。

（売買代金の納入）

第 5 条 乙は、第 3 条に定める売買代金のうち、前条第 1 項に定める契約保証金  
を除いた金 円を令和 年 月 日までに、甲の発行する  
納入通知書により、甲の指定する金融機関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、前条第 1 項に定める契約保  
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 項に定める金額を同項に定める納入期日までに納入しな  
かったときは、その期日の翌日から納入の日までの日数に応じ、当該未納金額  
につき年 3.00 パーセントの割合で計算して得た額を遅延利息として、甲の  
発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

2 前項に定める遅延利息の日割り計算においては 1 年を 365 日として計算す  
る。

（所有権の移転と移転登記）

第 7 条 売買物件の所有権は、乙が第 3 条に定める売買代金と第 6 条に定める遅  
延利息（以下「売買代金等」という。）を完納したときに、乙に移転するもの  
とする。

2 甲は、前項の規定により売買物件の所有権が乙に移転した後、当該所有権移  
転の日付で、所有権移転の登記を嘱託するものとし、乙はこれに必要な書  
類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

(土地の引き渡し)

第8条 甲は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が乙に移転した後、乙の立ち会いのもとに売買物件を現状有姿にて引き渡すものとし、乙は売買物件の受領証を甲に提出する。

(土地利用の条件等)

第9条 乙は、建物の建築等にあたり、関係法令等を遵守しなければならない。

(禁止用途)

第10条 乙は、売買物件を次の各号のいずれかの用途に供してはならない。

(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及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の事務所の用途

(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1項に規定する暴力団その他の反社会的団体及びその構成員（以下を総称して「反社会勢力」という。）の活動の用途

(契約不適合責任)

第11条 引き渡された売買物件が契約の内容に適合しない種類、品質又は数量であったとしても、甲は契約不適合を理由とする追完、代金減額、契約解除、損害賠償等の責任を負わない。ただし、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に定める消費者に該当する場合は、追完、代金減額、契約解除又は損害賠償の請求について、引き渡しの日から2年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

2 甲が引き渡しの際に売買物件が契約内容に適合しないものであると知りながら告げなかったときは、前項は適用しない。

(目的物の滅失又は損傷)

第12条 甲が、第8条の規定により売買物件を乙に引き渡した後に売買物件が甲の責に帰することのできない事由により滅失又は損傷した場合、乙は甲に対してその滅失や損傷を理由として甲の責任を追及することができないものとする。

2 甲が契約の内容に適合する売買物件の提供をしたにもかかわらず、乙が受領しないときは、その後に売買物件が甲の責めに帰することができない事由によって滅失し、又は損傷したときも、乙はその滅失又は損傷を理由として甲の責任を追及することはできないものとする。

(契約の解除)

第13条 乙がこの契約に定める債務を履行しないときは、甲は、相当の期間を定めて催告したうえ、その期間内に履行がないときにこの契約を解除することができる。ただし、その期間を経過したときにおける債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

2 次のいずれかに該当するときは、甲は、催告をすることなくこの契約を解除することができる。

(1) 乙の債務の履行が不能であるとき

(2) 乙が債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき

- (3) 乙が債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約した目的を達することができないとき
- (4) 契約の性質又は甲の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、乙が履行しないでその時期を経過したとき
- (5) 前号各号の場合のほか乙が債務の履行をせず、甲が乙に債務履行の催告をしても契約目的を達するに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき

(6) 乙が反社会勢力であることが判明したとき

3 甲は、本条の規定により契約解除をしたときは、乙が支払った第3条に規定する売買代金を返還する。当該返還金には利息を付さない。

4 前項の場合、乙は、売買物件について支出した必要費、有益費その他一切の費用を甲に請求することはできない。

5 本条の解除により乙又は第三者に損害が生じたとしても、乙は、甲に対していかなる損害の賠償も請求することができない。

6 乙の債務の不履行が甲の責めに帰すべき事由によるものときは、本条は適用しない。

(所有権移転の申請)

第14条 乙は、この契約締結の日から10年間（以下「指定期間」という。）に売買物件の所有権を売買、贈与、交換、出資等によって第三者に移転しようとするときは、あらかじめ詳細な理由を付した書面に、当該第三者より徴した「土地売買契約に関する確認書」を付して甲に申請し、甲の書面による承認を得なければならない。

2 甲は、乙から前項に定める申請があったときは、乙が宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条に定める宅地建物取引業の免許を有する者であり、且つ次のいずれかの場合に限り、これを承認できる。ただし、乙の死亡、破産、転勤等本契約締結時に予見し得ない特別の理由により売買物件の所有権を保有し続けることが不可能又は著しく困難になったと甲が認める場合はこの限りではない。

(1) 乙が自ら又は請負人をして建物を建築して、第三者に土地と建物をあわせて譲渡する場合

(2) 乙が建築請負契約を（売買物件所有権譲渡から概ね4カ月以内に）締結することを条件として、第三者に土地を譲渡する場合

(所有権その他の権利の設定等の禁止)

第15条 乙は、指定期間に売買物件に地上権、質権、賃借権その他の使用もしくは収益を目的とする権利（抵当権を含まない。以下「その他の権利」という。）を設定し又は設定したその他の権利を移転（以下「その他の権利の設定等」という。）してはならない。ただし、乙が甲と協議し、甲の承諾を得た場合はこの限りではない。

(義務の承継)

第16条 乙は、第14条の規定により、指定期間に甲の承認を得て売買物件の

所有権を第三者に移転するときは、その第三者に第9条且つ第10条の規定と別紙特約条項を書面にて引き継ぐとともに遵守させなければならない。

2 乙は、前条の規定により、その他の権利の設定等をするときは、その権利者に第9条且つ第10条の規定と別紙特約条項を書面にて引き継ぐとともに遵守させなければならない。

(実地調査等)

第17条 甲は、この契約の履行について必要があると認めるときは、乙に対して、その業務や資産等の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となる報告若しくは資料の提出を求めることができる。

(買戻しの特約及び違約金)

第18条 甲は、乙が第9条もしくは第10条に定める義務に違反したときは、指定期間内に限り、次のいずれかの措置をとることができる。この場合において、乙は甲の措置に従わなければならない。

(1) 乙から売買物件を買い戻す。

(2) 乙から売買代金の3割に相当する金額を違約金として徴収する。

2 前項第1号における買い戻しの価格は売買物件売却にかかる「令和4年度一般競争入札実施時の予定価格（最低入札価格）」とする。

3 甲は、乙が第14条から第16条までに定める義務に違反したときは、指定期間内に限り、乙から売買代金の3割に相当する金額を違約金として徴収することができる。この場合において、乙は甲の措置に従わなければならない。

4 甲は、乙が第17条に定める甲の実地調査等を理由なく拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告を怠ったときは、指定期間内に限り、乙から売買代金の1割に相当する金額の違約金を徴収することができる。この場合において、乙は甲の措置に従わなければならない。

(買戻しの登記及びその抹消)

第19条 甲は、前条第1項且つ第2項の規定に基づいた買戻特約（以下、「買戻特約」という。）を登記することができるものとする。この場合において、甲から請求したときは、乙は買戻特約登記に必要な書類を第7条第2項の書類とともに甲に提出しなければならない。

2 甲は、指定期間が満了した場合において、乙が第9条又は第10条に定める義務に違反する事実がないと認めたときは、買戻特約を解除するものとする。この場合、前項に基づき買戻特約登記をした土地については、乙又は乙から売買物件を譲り受けた第三者の請求により買戻特約の抹消登記を嘱託する。

3 甲は、第14条第2項の規定により、所有権移転を承認した場合において、買戻特約を解除するものとする。この場合、第1項に基づき買戻特約登記をした土地については、乙又は乙から売買物件を譲り受けた第三者の請求により買戻特約の抹消登記を嘱託する。

4 乙は、甲が第1項に基づき特約登記をした土地について、指定期間満了前に特別な事情により買戻特約登記の抹消が必要となった場合には、甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。ただし、協議の結果、買戻特約登記の抹消をした場合においても、第2項もしくは前項

の要件を満たさなければ、買戻特約を解除しないものとする。

(買戻権の行使)

第20条 甲は、第18条第1項第1号による買戻権（以下、「買戻権」という。）を行使したときは、同条第2項に定めた金額の返還金（以下、「買戻返還金」という。）を売買物件にかかる乙から甲への所有権移転登記完了後、乙に支払うものとする。ただし、乙の買戻返還金に質権設定がなされている場合はその権利内容に従う。

2 売買物件が分筆されているときは、買戻返還金を分筆後の面積に応じて按分し、その額を分筆後の各土地における買戻返還金（以下「分筆土地買戻返還金」という。）とする。

3 前2項の買戻返還金には利息を付さない。

4 甲は、買戻権を行使したときは、乙が負担した契約の費用を返還しない。

5 甲は、買戻権行使時において、乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を償還しない。

6 甲は、買戻権行使時において、乙から売買代金の1割に相当する金額を違約金として徴収する。

7 甲が、買戻権を行使した場合において、乙又は第三者に損害が生じても甲はその責任を負わない。

(原状回復の義務)

第21条 甲が、前条の規定により買戻権を行使したときは、乙は、自己の費用と責任において、売買物件を原状に回復し、甲の指定する期日までに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を必要としないと認めるときは、この限りではない。

2 乙は、前項の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により滅損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項の規定により売買物件を返還するときは、甲の指定する期日までに売買物件の所有権移転登記の承諾書等を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第22条 乙は、第13条による契約解除や第20条による買戻権の行使によって甲に生じた損害を賠償しなければならない。

2 契約保証金及び違約金は損害賠償額の予定又はその一部ではない。

(返還金の相殺)

第23条 甲は、第13条の規定による返還金あるいは第20条の規定による買戻返還金を支払う場合において、乙が前条に規定する損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、当該損害賠償金額を返還金の一部又は全部と相殺することができる。

(契約の費用)

第24条 この契約の締結に必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

2 第7条第2項に定める所有権移転登記及び第19条第1項に定める買戻特約

登記並びに第19条各項に定める買戻特約登記の抹消に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第25条 乙は、売買物件の引き渡し後においては、十分な注意をもって売買物件及び売買物件上に建築する住宅等を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(管轄裁判所)

第26条 この契約に関して、甲乙間に紛争が生じたときは、甲の所在地を管轄する裁判所を専属的合意管轄裁判所として紛争の解決に努めるものとする。

(疑義等の決定)

第27条 この契約に関して、疑義が生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ、これを定めるものとする。

(特約条項)

第28条 別記特約条項のとおりとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住 所 明石市中崎1丁目5番1号  
氏 名 明石市  
明石市長 泉 房穂 ㊟

乙 住 所  
氏 名 ㊟

#### 物 件 明 細 書

土 地 の 所 在	地 番	地 目	地 積

※本契約書は、物件調書と一体で綴ることとする。

#### 特 約 条 項

- 1 乙は、売買物件に関し、物件調書記載の特記事項を確認し、これらの事項が契約内容に適合するものであることを容認した上で、本契約を締結した。
- 2 乙は物件調書記載の特記事項に記載した全事項が契約内容に適合することを容認し、これらの事項に関し、甲に対する解除、損害賠償、修補、代金減額請求等の一切の法的措置をなし得ない。但し、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に定める消費者に該当する場合、甲乙協議する。

## (全物件共通)

## 暴力団等排除に関する特約

(趣旨)

- 1 売主と買主は、明石市暴力団排除条例（平成 24 年明石市条例第 2 号。以下「条例」という。）第 6 条の規定に基づき、暴力団を利することとならないよう必要な措置を実施することとして、以下の各項のとおり合意する。
- 2 買主は、当該公有財産の買受に当たり、明石市が行う契約からの暴力団排除に関する要綱第 2 条第 4 号に規定する暴力団等（以下「暴力団等」という。）から業務の妨害その他不当な手段による要求（以下「不当介入」という。）を受けたときには、売主に報告するとともに兵庫県明石警察署長（以下「明石警察署長」という。）に届け出て、捜査上必要な協力を行わなければならない。  
(役員等に関する情報提供)
- 3 売主は、買主が暴力団等に該当しないことを確認するため、買主に対して、次に掲げる者（買主が個人である場合はその者を含む。以下「役員等」という。）についての名簿その他の必要な情報の提供を求めることができる。
  - (1) 役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、買主に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）
  - (2) 買主がその業務に関し監督する責任を有する者（前号の役員を除く。）として使用し、又は代理人として選任している者（支店等の代表者を含む。）
- 4 売主は、買主から提供された情報を明石警察署長に提供することができる。  
(明石警察署長から得た情報の利用)
- 5 売主は、買主が暴力団等に該当するか否かについて、明石警察署長に照会し回答を求めることができる。
- 6 売主は、明石警察署長から得た情報を他の契約において第 1 項の趣旨に従い暴力団等を排除するために利用し、又は明石市個人情報保護条例（平成 13 年条例第 1 号）第 2 条第 2 号に規定する実施機関に提供することができる。  
(売主による解除)
- 7 売主は、買主が暴力団等であると判明したときは、特別の事情がある場合を除き契約を解除するものとする。この場合においては、契約書の規定を準用するほか、買主は売主に対し、契約書第 17 条第 1 項第 2 号に規定する違約金を支払わなければならない。  
(解除に伴う措置)
- 8 前項の規定による解除に伴い、買主に損害が生じたとしても、買主は売主に対してその損害を請求することはできない。  
(誓約書の提出等)
- 9 買主は、本契約の契約金額が 200 万円を超える場合には、売主に対し、この契約の締結前に、次の事項に関しての誓約書を提出しなければならない。
  - (1) 買主が暴力団等でないこと。
  - (2) 買主が前号のほか、契約書やこの特約の各条項に違反したときには、契約の解除、違約金の請求その他の売主が行う一切の措置について異議を述べないこと。
  - (3) 本契約の履行に伴い、暴力団等から不当介入を受けたときには、売主に報告するとともに明石警察署長に届け出て、捜査上必要な協力を行うこと。
- 10 買主は、前項の規定により誓約書を提出する必要がある場合であっても、売主がその提出を求めた場合は、誓約書を提出しなければならない。  
(買主からの協力要請)
- 11 買主は、この特約の条項に定める事項を履行するに当たって、必要がある場合には、売主及び明石警察署長に協力を求めることができる。