

入札案内書

(令和5年度)

熊本県上天草市総務部監理課

公共施設マネジメント係

TEL:0964-26-5547

資料内容

1 入札による売買の流れ	P1
2 入札参加要領	P2~7
3 市有財産売買契約書(案)	P8~11
4 落札後に必要となるもの	P12

〈入札による売買の流れ〉

①入札参加申込 (2ページ参照)

令和6年2月15日(木)から
令和6年3月5日(火)まで
午後5時必着

①入札参加申込みに必要なもの

- 入札参加申込書(1号様式)
- 印鑑証明書(3ヶ月以内に発行されたもの。写し可。)
- 市税に未納がない証明書(3ヶ月以内に発行されたもの。写し可。)*市外の方は、住所地の市町村の証明書が必要です。(市外の法人の場合は、所在地の市町村の証明書が必要です。)
- 履歴事項全部証明書(法人の場合のみ提出。3ヶ月以内に発行されたもの。写し可。)
- 役員一覧(1号様式別紙。法人の場合のみ提出。)

提出先: 〒869-3692 上天草市大矢野町上1514番地
上天草市総務部監理課(大矢野庁舎3階)

持参又は対面配達的方式により申込期間中に提出してください。前述の提出方法以外で送付された場合の未着事故について市は責任を負いません。

②入札

(2~3ページ参照)

日時: 令和6年3月8日(金)

★各物件で開始時刻が異なります。

場所: 上天草市役所松島庁舎3階会議室

※15分前から受付を開始します。

時間を過ぎると入札に参加できません。

②入札に必要なもの

- 入札書(3号様式)
- 入札封筒(4号様式)
- 入札保証金(入札書に記載する額の5%以上)
- 印鑑(本人の場合は印鑑登録済みの印鑑、代理人の場合は、委任状に押印した代理人の印鑑)
- 委任状(2号様式、代理人が入札する場合)

入札は「入札参加要領」(2ページ以降)に基づき実施しますので、事前に必ずお読みください。

③開札、落札者決定 (3~4ページ参照)

③開札、落札者決定

入札締切後、入札者の前で開札し、落札者を決定します。

④契約締結期限 (4ページ参照)

令和6年3月19日(火)
午後3時まで

④契約締結

- ・契約保証金(入札保証金と合わせて、契約額の10%以上となる額)
- ・住民票(3ヶ月以内に発行されたもの。写し可。)(法人の場合は履歴事項全部証明書)
- ・収入印紙

⑤売買代金の支払 (4ページ参照)

⑤売買代金の支払

- ・売買代金(契約額から契約保証金を除いた額)
- 契約締結日の翌日から30日以内に金融機関で支払う必要があります。

⑥物件の引渡し (5ページ参照)

⑥物件の引渡し

売買代金が完納されたときに、所有権が移転します。所有権移転と同時に物件の引渡しがあったものとしします。
なお、物件の引渡しは現状有姿のままです。

⑦所有権の移転登記 (5ページ参照)

⑦所有権の移転登記

・登録免許税

土地についての登記手続は市が行います。登録免許税等、登記に係る費用は落札者の負担となります。

入札参加要領

上天草市

(総則)

- 第1条 上天草市が行う市有財産売却の一般競争入札に当たっては、物件調書等を参考に必ず現地で入札物件を確認し、入札参加要領、契約書案等の記載事項を承知した上で入札に参加してください。
- 2 この要領に定めのない事項は、地方自治法、地方自治法施行令、上天草市契約規則、上天草市普通財産売払事務取扱要綱その他の法令及び市の指示によることとします。

(入札参加資格)

- 第2条 次のいずれかに該当する方は、この入札に参加できません。
- (1) 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者(未成年者、成年被後見人、被保佐人及び被補助人)及び破産者で復権を得ない者
- (2) 次の①から⑥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
- ① 市との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、又は物品の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
- ② 市が行う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
- ③ 落札者が契約すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者
- ④ 地方自治法第234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執行を妨げた者
- ⑤ 正当な理由なくして、市との契約を履行しなかった者
- ⑥ 納付すべき市税に滞納がある者
- (3) 上天草市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員又は同条第4号に規定する暴力団密接関係者
- (4) 地方自治法第238条の3第1項に規定する公有財産に関する事務に従事する上天草市の職員

(入札日時及び場所)

- 第3条 入札日時及び場所は、次のとおりです。

入札日時及び場所については、別表(7ページ)を御覧ください。

- 2 入室できる人数は、1入札参加申込者当たり2名以内とします。

(入札参加申込)

- 第4条 入札参加者は、入札参加申込書(1号様式)及び必要書類を令和6年2月15日(木)午前9時から令和6年3月5日(火)午後5時までに上天草市総務部監理課(大矢野庁舎3階)に持参又は対面配達的方式(簡易書留、レターパックプラス等)で提出しなければなりません。対面配達的方式以外で送付した場合の未着事故等については、市は責任を負いません。なお、提出された書類は返還しません。
- 2 前項の入札参加申込書には、必ず次の書類を添付してください。ただし、上天草市工事入札参加者資格審査格付要綱又は上天草市物品の購入契約等及び業務委託契約に係る指名競争入札(見積)参加者の資格審査要綱の規定に基づき、入札参加資格の審査を受けている者については、提出の必要はありません。

- (1) 印鑑証明書(3ヶ月以内に発行されたもの。写し可。)
- (2) 市税に未納がない証明書(3ヶ月以内に発行されたもの。写し可。)※市外の方は住所地の市町村の証明書(市外の法人の場合は所在地の市町村の証明書)
- (3) 履歴事項全部証明書(法人の場合のみ提出。3ヶ月以内に発行されたもの。写し可。)
- (4) 役員一覧(1号様式別紙。法人の場合のみ提出。)

(入札保証金)

第5条 入札参加者は、入札執行の際に、入札する金額の100分の5以上の入札保証金を入札場
所において現金で納めなければなりません。

2 入札保証金は、落札者を除き、開札後に預り書と引換えにお返しします。

(入札)

第6条 入札参加者は、入札書(3号様式)に必要な事項を記入し、記名押印のうえ、入札書封筒(4号様式)を貼り付けた封筒に当該入札書を入れて入札してください。入札書は、黒インク等消えないもので明確に表示してください。印鑑は、入札者本人の場合は印鑑登録済みの印鑑を、代理人の場合は委任状に押印した印鑑を押印してください。

2 入札者は、その理由のいかんにかかわらず、提出した入札書の書換え、引換え又は撤回をすることはできません。

3 次のいずれかに該当する者は、入札に参加できません。

- (1) 遅刻者
- (2) 本要領に定める必要書類等を提出しない者
- (3) その他入札執行者の指示に従わない者

(代理)

第7条 入札は代理人に行わせることができます。この場合には、入札執行の際、委任状(2号様式)を提出しなければなりません。入札参加者(委任者)は、委任状には印鑑登録済みの印鑑を押印してください。

2 代理人が入札する場合、入札書には、代理人の住所及び氏名を記入し、代理人の印鑑を必ず押印して入札するものとします。

(無効入札)

第8条 次のいずれかに該当する入札は無効とします。

- (1) 市の指定した最低売却価格未満の金額を入札した場合
- (2) 入札に参加する資格のない者が入札した場合
- (3) 他人の代理人を兼ね、又は2人以上を代理して入札をした場合
- (4) 入札者が連合して入札した場合その他入札に際して不正の行為があった場合
- (5) 必要な記載事項を確認できない入札をした場合
- (6) 入札書の入札金額が訂正してある場合
- (7) 入札書の入札金額以外の記載事項を訂正し、挿入し、又は削除した場合に、その箇所に押印がない場合
- (8) 入札保証金の額が入札する金額の100分の5に満たない場合
- (9) 郵送による入札の場合
- (10) (1)から(9)までに定めるもののほか、市が指定した事項に違反した場合

(開札)

第9条 開札は入札後直ちに、入札者立会いのもとに行います。

(落札者の決定)

- 第10条 落札者は、市が事前に公表した最低売却価格以上の価格で、最高の価格をもって入札した者としてします。落札者については、その者の氏名(法人の場合はその名称)及び金額を開札に立ち会った者に知らせます。
- 2 落札者となるべき同価格の入札をした者が2人以上あるときは、直ちに、この入札者にくじを引かせて落札者を決定します。
 - 3 落札決定にあたっては、入札書に記載された金額をもって落札価格とします。

(契約の締結等)

- 第11条 契約の締結は、市が定めた売買契約書により、開札日から令和6年3月19日(火)午後3時までに行わなければなりません。契約締結場所は、市が別途指定します。
- 2 落札者が定められた期限内に契約の締結に応じない場合は、落札はその効力を失い、落札者が納付した入札保証金は市に帰属することとなります。
 - 3 現物と売買物件の数量が符合しない場合でも、これを理由として契約の締結を拒むことはできません。
 - 4 非居住者(外国為替及び外国貿易法第6条第1項第6号に規定する非居住者をいう。)が落札者となった場合で、外国為替令第11条第3項の規定により財務大臣の許可を要する者であるときは、契約は財務大臣の許可のあったときに有効とします。

(契約保証金等)

- 第12条 落札者は、売買契約の締結と同時に、契約金額の100分の10以上の契約保証金を市に支払わなければなりません。
- 2 落札者が納付した入札保証金は、契約保証金に充当します。
 - 3 入札保証金及び契約保証金は、その受入期間について利息はつけません。

(売買代金の納入期限)

第13条 売買代金の納入期限は、契約締結日の翌日から30日以内とします。

(費用負担)

第14条 この契約に要する費用、土地の所有権移転登記に要する費用は、落札者の負担とします。

(権利義務の譲渡の禁止)

第15条 物件の所有権移転前に、この入札及び落札に係る権利義務を第三者に譲渡することはできません。

(入札の延期等)

第16条 天災地変、その他やむを得ない事由で入札を公正に執行することができないと認められるときは、入札の執行若しくは開札を延期し、又は入札若しくは開札を中止することがあります。この場合の損害は、各入札参加者の負担とします。

(入札結果の公表)

第17条 入札の結果については、契約締結後、以下の項目について市ホームページ上で公表します。

- (1) 物件名
- (2) 所在地

- (3) 地目
- (4) 地積
- (5) 入札日
- (6) 最低売却価格
- (7) 落札者の法人・個人の別及び落札金額

(所有権の移転、物件の引渡し)

第18条 売買代金が全額支払われたときに所有権が移転し、土地及び建物については、市において登記手続きを行います。

- 2 必要に応じて現地にて引渡しを実施しますが、物件は現状有姿のままとし、所有権が移転したときに引渡しがあったものとします。
- 3 売買代金完納後、買受者を義務者として課される公租公課等は、買受者の負担となります。

(用途の制限)

第19条 売買物件については、契約書において以下の制限が付されます。

- (1) 契約締結の日から10年間、売買物件を上天草市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団の事務所若しくはその他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはならないこと。
- (2) 契約締結の日から10年間、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特殊営業その他これらに類する業の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはならないこと。

(その他)

第20条 以下の事項について、内容を承知の上で入札に参加してください。

- (1) 入札関係書類に記載された個人情報、入札事務及び入札参加資格の確認に使用されません。また、上天草市情報公開条例に基づく開示が実施されることがあります。
- (2) 売買契約締結後に、売買物件に種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの(土壌汚染・アスベスト・地中埋設物等を含む)を発見しても、契約の解除、売買代金の減額、損害賠償の請求をすることはできません。
なお、売買物件上の建物については、経年劣化や法改正による既存不適格などにより従前の使用は保証されませんので注意してください。
- (3) 土地の利用や建物の建築等の際には、建築基準法等による制限や負担金が必要とな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、事前に関係機関に相談の上、内容を御確認ください。市は一切の責任及び負担を負いません。
- (4) 売買物件の使用にあたっては、近隣住民その他第三者との間で紛争が生じないよう留意するとともに、紛争が生じた場合には、誠実に対応し、自らの責任において解決してください。
- (5) 物件調書や図面等の資料と現況が相違している場合は、現況を優先します。
- (6) 売買物件は現状有姿での引渡しとなります。売買物件の立木の伐採、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、撤去などの負担及び調整は、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、市は一切行いませんので、全て買受者において行ってください(契約後に判明した場合も同様)。
- (7) 売買物件の土地に係る土壌汚染調査、地質調査及び地下埋設物調査については、実施していません。
- (8) 上下水道及び電気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、補修や引き込み工事等の実施、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、市で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い合わせの上、買受者において対応してください。

- (9) 越境関係の解消や道路使用に係る同意等のための折衝や手続その他土地利用に関する隣接土地所有者及び地域住民との調整等については、市は一切行いませんので、全て買受者において行ってください(契約後に判明した場合も同様)。
- (10) 電柱等の移設などに関する協議等については、市は一切行いませんので、全て買受者において行ってください(契約後に判明した場合も同様)。
- (11) 入札参加に当たっては、売買物件における権利関係、都市計画法・建築基準法等の法令上の制限、私道負担、隣地との境界確認状況、建物及び設備の現状・将来の見通し等を十分に確認するとともに、売却条件を十分承知した上で入札参加をお願いします。
なお、入札参加を検討するに当たって生じる費用は、全て入札参加者の負担となります。市は一切の負担を負いません。
- (12) 買受者が売買物件について開発行為を行う場合は、全て買受者の責任と負担において行うものとします。開発行為の許可等を売買の条件とすることはできません。また、開発行為の許可の可否について、市は一切の責任を負いません。
- (13) 落札者は、面積その他物件調書に記載した事項について、現況に符合しないことがあっても、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、又は代金の減免を請求することができません。

別表

物件番号	区分	物件所在地	登記地目	現況地目	面積(m ²) 実測	面積(m ²) 公簿	最低売却 価格(円)	入札日時	入札場所	契約締結期限
1	土地	上天草市松島町教良 木字赤松4723番1	宅地	宅地	624.03	628.34	2,751,972	令和6年3月8日 (金) 午後2時00分から	上天草市役 所松島庁舎 書庫棟3階 会議室	令和6年3月 19日(火) 午後3時まで

市有財産売買契約書(案)

売主上天草市(以下「売主」という。)と買主(落札者)(以下「買主」という。)とは、次のとおり市有財産の売買契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 売主、買主両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行するものとする。

(売買物件及び代金)

第2条 売主は、末尾記載の土地(以下「売買物件」という。)を買主に売り渡し、買主は、これを買受ける。

2 売買物件の売買代金(以下「売買代金」という。)は、金(落札金額)円とする。

(契約保証金)

第3条 買主は、この契約の締結と同時に契約保証金として金(売買代金の10/100以上(円未満切上げ))円を売主に支払わなければならない。

2 入札保証金は、前項の契約保証金に充当するものとする。

3 第1項の契約保証金には、利息を付さない。

4 第1項の契約保証金は、第14条に定める損害賠償額の予定又はその一部としないものとする。

5 売主は、買主が次条に定める義務を履行したときは、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。

6 売主は、買主が次条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を売主に帰属させることができる。

(売買代金の支払)

第4条 買主は、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額を、売主の発行する納入通知書により、契約締結日の翌日から30日以内に支払わなければならない。

(遅延利息)

第5条 買主は、前条に定める期日までに売買代金を納入しなかったときは、当該期日の翌日から納入の日までの日数に応じ、その未納金額について政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の財務大臣の決定する率で計算して得た金額に相当する遅延利息を売主に支払わなければならない。

(所有権の移転と物件の引渡し)

第6条 売買物件の所有権は、買主が売買代金等を完納したときに買主に移転する。

2 売主は、売買物件を現状有姿のまま買主に引き渡すものとし、前項の規定により売買物件の所有権が買主に移転した時に引渡しがあったものとする。

(所有権移転登記)

第7条 売主は、前条の規定により売買物件の所有権が買主に移転したときは、売買物件の所有権移転登記を行うものとし、買主は、所有権移転に必要な書類を売主に提出しなければならない。

2 前項の登記に係る登録免許税は、買主の負担とする。

(契約不適合責任)

第8条 引き渡された売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるとしても、売主は、その責めを負わないものとする。

(危険負担)

第9条 買主は、この契約の締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、売買物件が天災その他売主の責めに帰することができない理由により滅失又は毀損した場合は、買主は、売買代金の支払を拒むことができず、売主に対して売買代金の減免及び損害賠償を請求することができない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第10条 買主は、この契約の締結の日から10年間、売買物件を上天草市暴力団排除条例(平成24年上天草市条例第5号。以下「条例」という。)第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)の事務所若しくはその他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。

2 買主は、この契約の締結の日から10年間、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特殊営業その他これらに類する業の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。

(実地調査等)

第11条 売主は、前条に定める義務の履行を確認するため、随時に実地調査を実施し、又は買主に対して所要の報告を求めることができる。この場合において、買主は、調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

(違約金)

第12条 買主は、次の各号に掲げる場合に該当するときは、当該各号に定める金額を違約金として売主の指定する期日までに売主に支払わなければならない。

(1) 前条に定める義務に違反した場合 売買代金の100分の10に相当する金額

(2) 第10条に定める義務に違反した場合 売買代金の100分の30に相当する金額

2 前項の違約金は、第14条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第13条 売主は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、催告なしに、直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 買主が第10条に定める義務に違反したとき。
 - (2) 買主が暴力団(条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)、暴力団員(条例第2条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)又は暴力団密接関係者(条例第2条第4号に規定する暴力団関係者をいう。以下同じ。)であると認められるとき。
 - (3) 買主、その役員又は使用人(条例第2条第4号に規定する使用人をいう。以下同じ。)が買主若しくは第三者の不正な利益を図り又は第三者に損害を加えることを目的として暴力団の威力を利用したと認められるとき。
 - (4) 買主、その役員又は使用人が買主の行う事業に関し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなることを知りながら、暴力団員に対し、金品その他の財産上の利益を供与したと認められるとき。
- 2 前項の規定によりこの契約を解除したときは、売主は、売買代金として受領した金額を買主に返還し、買主は、売買物件の所有権を売主に移転する。ただし、この返還金には売主が受領したときから返還するときまでの利息は付けない。

(損害賠償)

第14条 前条第1項の規定による契約の解除により買主に損害が生じても、買主は、売主に対してその賠償を請求しないものとし、売主に損害があるときは、買主は、その損害を賠償しなければならない。

(買主の原状回復義務)

- 第15条 買主は、売主が第13条第1項の規定による契約の解除により買主が売主に売買物件を返還するときは、あらかじめ、売主が承諾した場合を除き、買主の負担で売買物件を原状に回復しなければならない。
- 2 前項の場合において、買主は、売買物件に要した補修、整地等の必要費、改良等の有益費その他の費用の償還を売主に請求しないものとする。

(返還する売買代金の相殺)

第16条 売主は、第13条第2項の規定による返還金を第14条の規定による損害賠償金の全部又は一部に充当することができる。

(契約の費用)

第17条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、全て買主の負担とする。

(疑義の決定)

第18条 この契約に関し疑義があるとき、又はこの契約に定めのない事項については、売主、買主協議のうえ、決定する。

(裁判の管轄)

第19条 この契約に関し、訴訟の必要が生じた場合は、熊本地方裁判所を専属管轄裁判所とする。

この契約の成立を証するため、本書2通を作成し、売主、買主記名押印のうえ、各自その1通を所持する。

令和 年 月 日 (契約締結の日となります)

売主 上天草市
代表者 上天草市長 堀江 隆臣



買主 住所(所在地)

氏名(名称) (落札者)



(実印となります)

■物件の表示■

土地 所在:熊本県上天草市〇〇町〇〇
地番:〇〇番〇〇
登記地目:〇〇
登記地積:〇〇平方メートル

落札後に必要となるもの

- 1 契約保証金 契約金額の10/100以上に相当する現金を契約締結時にお支払いいただきます。
なお、入札参加要領第12条第2項に基づき、入札保証金は契約保証金に充当します。

- 2 売買代金 契約金額と契約保証金の差額を、市の発行する納入通知書により、契約書に規定する期日までに、市の指定する金融機関にお支払いください。
なお、納入後は、領収書のコピーを市にご提出ください。

- 3 収入印紙 契約締結時に、契約書に貼付しますので契約金額に応じた収入印紙を1枚御準備ください。郵便局で購入できます。

契 約 金 額		税 額
10万円を超え	50万円以下 //	200円
50万円を超え	100万円以下 //	500円
100万円を超え	500万円以下 //	1,000円
500万円を超え	1千万円以下 //	5,000円

- 4 登録免許税 課税標準額「固定資産税評価額(千円未満切捨)」に「税率」を乗じて百円未満を切捨てた額となります。
法務局で土地の所有権移転登記をするのに必要となりますので、収入印紙を御準備いただき、市にご提出ください。郵便局で購入できます。
※収入印紙の額については市から連絡します。

(参 考)

- 不動産取得税** → 土地・建物を購入したときにかかる税金
不動産を取得した人に課税される税金で、不動産を取得したときに1度だけかかります(評価額×税率 ※軽減措置がある場合があります)。

- 固定資産税** → 土地・建物の保有にかかる税金
不動産を所有しているときにかかる税金です。

※上記税金は、取得した建物に価値がなくてもかかることがありますので、詳細は、下記へお問い合わせください。

■問い合わせ先

- ①不動産取得税
熊本県天草広域本部税務課(TEL:0969-22-4239)
②固定資産税
上天草市市民生活部税務課(TEL:0964-26-5520)