

令和7年度
市有地売払いに関する
制限付き一般競争入札
案内書



《市有地一般競争入札による購入のメリット》
・ 仲介手数料、所有権移転登記手数料が不要です。

春日部市



入札物件一覧表

物件番号	所在地	地目	実測面積	最低売却価格
1	粕壁字八木崎 6823 番 1	学校用地	2,776.02 m ²	148,600,000 円

※都合により、物件の入札を中止する場合があります。

※物件の最低売却価格の設定に際しては、更地価格から建物等の解体撤去費用相当額を控除して算出しています。

【解体撤去の対象となる主な建物】

番号	建物名称	構造	竣工年	延床面積
1	保育室	鉄骨造・平屋建・瓦棒葺	S44.6	737.10 m ²
2	保育室（増築分）	鉄骨造・平屋建・折板（厚型鉄板）葺	H13.2	120.42 m ²
3	倉庫	軽量鉄骨造・平屋建・瓦棒葺	S44.6	10.80 m ²
4	危険物貯蔵庫	軽量鉄骨造・平屋建・波形石綿スレート葺	S44.6	3.24 m ²
合 計				871.56 m ²

※敷地内に防災行政無線の支柱およびスピーカーが残存していますが、スピーカーについては契約予定日までに市で撤去します。支柱については、解体撤去の対象（付帯設備）となります。

※敷地内に電柱が残存していますが、市では撤去を行いません。所有権の移転後に、契約者において、利用、撤去等の手続きを行ってください。詳細は物件調書（31～32頁）をご確認ください。

※上記以外に、その他解体対象の付帯設備があります。詳細は物件調書（32頁）をご確認ください。

一 般 競 争 入 札 の 流 れ

公告日

- ・令和7年11月28日（金曜日）
- ・一般競争入札案内書配布開始

現地見学会

- ・申込：令和7年11月28日（金曜日）～12月5日（金曜日）
- ・実施：令和7年12月8日（月曜日）～12月12日（金曜日）

質問・回答

- ・受付：令和7年12月15日（月曜日）～12月19日（金曜日）
- ・回答予定日：令和7年12月25日（木曜日）

入札申込受付

- ・令和8年1月5日（月曜日）～令和8年1月16日（金曜日）
- ・参加申込書等、必要書類を管財課に提出（郵送不可）

入札保証金の納付

- ・入札金額の5%以上（円未満切り上げ）に相当する入札保証金を、市指定金融機関へ振り込んでください

入札／開札

- ・開札日時：令和8年1月20日（火曜日）午後2時
- ・場所：春日部市役所第二庁舎 5階 会議室5A
- ・入札締め切り後、速やかに開札します

売買契約の締結

- ・契約予定日：令和8年2月5日（木曜日）
- ・契約後速やかに、売買代金を納入してください（一括払い又は契約保証金払い）

所有権の移転

- ・売買物件は、売買代金の完納後速やかに引き渡します
- ・所有権移転登記の手続きは市が行います
- ・登録免許税等の費用は契約者の負担となります

目 次

制限付き一般競争入札参加要領

第 1	はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・	1
第 2	入札に付す売払物件について・・・・・・・・	1
第 3	入札参加資格・・・・・・・・・・・・・・・・	2
第 4	契約の条件・・・・・・・・・・・・・・・・	2
第 5	現地見学会・・・・・・・・・・・・・・・・	2
第 6	質問及び回答・・・・・・・・・・・・・・・・	3
第 7	入札の参加申込み・・・・・・・・・・・・・・・・	4
第 8	入札及び開札の日時及び場所・・・・・・・・	4
第 9	入札方法等・・・・・・・・・・・・・・・・	5
第 10	入札の無効・・・・・・・・・・・・・・・・	5
第 11	開札・・・・・・・・・・・・・・・・	6
第 12	落札者の決定・・・・・・・・・・・・・・・・	6
第 13	入札保証金の返還等・・・・・・・・・・・・・・・・	6
第 14	契約の締結等・・・・・・・・・・・・・・・・	7
第 15	売買代金の支払方法・・・・・・・・・・・・・・・・	7
第 16	所有権の移転等・・・・・・・・・・・・・・・・	8
第 17	売却に係る条件・・・・・・・・・・・・・・・・	8
第 18	建物等の解体撤去・・・・・・・・・・・・・・・・	9
第 19	契約不適合責任・・・・・・・・・・・・・・・・	10
第 20	買戻特約・・・・・・・・・・・・・・・・	10
第 21	実施調査等・・・・・・・・・・・・・・・・	10
第 22	違約金・・・・・・・・・・・・・・・・	10
第 23	契約の解除等・・・・・・・・・・・・・・・・	11
第 24	不落等物件の売払・・・・・・・・・・・・・・・・	11
第 25	暴力団の排除・・・・・・・・・・・・・・・・	11
第 26	資料の閲覧・・・・・・・・・・・・・・・・	11
第 27	その他・・・・・・・・・・・・・・・・	12

〈参考〉入札参加資格に関する法令・・・・・・・・	13
--------------------------	----

〈契約書式〉土地売買契約書（案）（一括払い）・・	16
--------------------------	----

土地売買契約書（案）（契約保証金払い）・・	23
-----------------------	----

物件調書・・・・・・・・・・・・・・・・	31
----------------------	----

案内図・・・・・・・・・・・・・・・・	33
---------------------	----

公図（写）・・・・・・・・・・・・・・・・	34
-----------------------	----

市有地売払いに関する制限付き一般競争入札参加要領

第1 はじめに

- 1 入札の参加にあたっては、この案内書に記載される各事項を熟読し、了承した上で参加してください。
- 2 物件は、現況有姿（あるがままのすがた）の引渡しです。工作物や樹木の越境等については、極力物件調書に記載してありますが、現況と相違している場合、現況を優先し、契約後も現況のままの引渡しになります。
- 3 入札に使用される印鑑は、すべて印鑑登録されている印鑑（実印）をご使用ください（代理人の使用印を除く）。

第2 入札に付す売払物件について

- 1 入札に付す売払物件（以下「物件」という。）は、入札物件一覧表のとおりです。なお、都合により物件の入札を中止する場合があります。
その場合も、入札参加に要する費用（調査費など）は全て入札参加希望者の負担となります。
- 2 物件は、現況での売買及び引渡しとなります。入札にあたっては、物件調書をご確認の上、必ず事前に現地及び諸規制等について調査・確認を行ってください。また、現地の見学を希望される場合は、現地見学会（第5）に申し込んでください。現地を示す「立看板」には、次の表示がしてあります。

（表示例）

売地 物件番号:1
実測面積 2,776.02 m ² 最低売却価格 ¥148,600,000
入札参加申込期間:令和8年1月5日~令和8年1月16日
お問い合わせ 春日部市役所 管財課 048-796-5370(直通)

※現地を確認する際は、近隣の迷惑にならないよう留意してください。

- 3 ブロック塀等の工作物が地上又は地中にて境界を越えている場合や、ごみ集積所等が隣接している場合がありますが、市ではこれらを解消するための交渉や手続き等はいりません。落札後にこれらが支障となる場合には、落札者の責任において関係者間で調整し、解決してください。
- 4 物件は全て実測の上、境界を確定しています。
- 5 物件は地歴調査のみ実施し、土壌汚染状況調査、地質調査、アスベスト調査及び地下埋設物調査を行っていません。地歴調査については、資料を閲覧

することができます。資料の閲覧（第26）および物件調書を確認し、了承した上でお申し込みください。なお、本物件は土壤汚染対策法に規定される調査の対象外です。

第3 入札参加資格

次の要件を満たす法人に限り、入札に参加することができます。

- (1) 市内に本店を有し、かつ宅地建物取引業法の規定に基づく宅地建物取引業を営んでいること。
※入札参加申込書に、宅地建物取引業の免許証の写しを添付すること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- (3) 春日部市特別職及び春日部市職員（配偶者及び一親等内の親族を含む。）でないこと。
- (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第6号に規定する暴力団員でないこと。また、埼玉県暴力団排除条例第19条に違反している事実がある者でないこと。
- (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5条第1項の規定による観察処分を受けた団体及び当該団体の役員若しくは構成員でないこと。

（注）入札の参加資格に関する上記法令については、13～15頁をご参照ください。

第4 契約の条件

契約については16～30頁に示す土地売買契約書（案）に基づく契約書により締結します。当該契約書（案）の各条項を必ず確認の上、入札に参加してください。

第5 現地見学会

入札参加希望者を対象に、次のとおり現地見学会を開催します。

入札案内書等の資料配布は行いませんので、必要に応じて持参してください。また、現地での質問は受け付けません。

1 申し込み方法

申込期間	令和7年11月28日（金）～12月5日（金）午後5時
申込方法	メールにて申込書を提出 件名：現地見学会申込書_【事業者名】
提出書類	現地見学会参加申込書（様式1）
備考	・送信後、事務局へ受信確認の電話連絡を行うこと。 ・上記以外の方法での申し込みは受け付けません。

2 見学会

会場	春日部市粕壁字八木崎6823番1（旧市立第3保育所）
実施期間	令和7年12月8日（月）～12月12日（金） 各日午前9時から午後5時（正午～午後1時を除く）
実施連絡	- 各申込者の実施時間は、申し込み受付後に市担当者よりメールおよび電話にて連絡します。 - 希望日時が重複した場合は、原則受け付け先着順に調整します。また、希望日時で実施できない場合がありますので、予めご了承ください。
備考	- 参加人数は1者につき3名以内とします。 - 車で来場する場合は、敷地内駐車場に駐車してください。ただし、台数は3台までとしてください。 - 現地での質問は受け付けません。 - 調査等のための機材は、申込者にて用意してください。また、調査等により施設に破損等が生じた場合は、安全性が確保できる程度の仮復旧をしていただく場合があります。

3 辞退

提出期限	令和7年12月12日（金）
提出方法	メールにて辞退届を提出 件名：現地見学会辞退届_【事業者名】
提出書類	現地見学会参加辞退届（様式2）
備考	- 送信後、事務局へ受信確認の電話を行ってください。 - 辞退届提出後、再度見学会を申し込むことはできません。

4 見学会に関する連絡先（事務局）

春日部市 財務部 管財課 資産管理担当
 TEL：048-796-5370（直通）
 E-mail：kanzai@city.kasukabe.lg.jp

第6 質問及び回答

本入札に関して質問がある場合、以下のとおり受け付けます。

受付期間	令和7年12月15日（月）～12月19日（金）午後5時
提出方法	メールにて質問書を提出 件名：市有地売払いに関する質問書_【事業者名】
提出書類	質問書（様式3）
回答方法	受け付けた質問と合わせて、令和7年12月25日（木）に、一括して市公式ホームページに掲載予定
備考	- 送信後、事務局へ受信確認の電話を行ってください。 - 質問を行った者の情報は公表しません。

第7 入札の参加申込み

- 1 入札参加者は、事前に下記3に記載の申込必要書類を提出しなければ、入札に参加することができません。

なお、郵送による申込みは受け付けません。直接、下記受付場所へ持参してください。

- 2 入札参加申込の受付期間等は、次のとおりです。

受付期間 令和8年1月 5日（月）から

令和8年1月16日（金）まで（土日祝及び閉庁日を除く）

受付場所 春日部市役所 財務部 管財課（第二庁舎5階）

受付時間 午前8時30分から午後5時15分まで
（正午から午後1時を除く）

- 3 申込必要書類

- （1）一般競争入札参加申込書（様式4）

※宅地建物取引業の免許証の写しを添付してください。

- （2）誓約書（様式5）

- （3）委任状（様式6）（委任しない場合は不要）

※代理人に入札を行わせるときは、代理人に委任状を提出させてください。

- （4）役員一覧（様式7）

- （5）添付書類（発行後3か月以内のもの）

・印鑑証明書（1通）

・現在事項全部証明書又は履歴事項全部証明書（いずれか1通）

※役員に法人等が含まれる場合には、その法人等の現在事項全部証明書又は履歴事項全部証明書が必要です。

- 4 その他

- （1）申込みを受け付けた場合は、次の書類を交付します。

・一般競争入札参加申込書（写）

・入札書（様式8）

・入札書提出用封筒

・入札保証金提出書（様式9）

・納入通知書兼領収証書（振込用紙）

第8 入札及び開札の日時及び場所

- 1 入札及び開札の日時は、次のとおりです。入札締切り後、速やかに開札を行います。

・開札日 令和8年1月20日（火）

・入札時間

物件番号	入札時間
1	午後2時00分

・入札会場 市役所 第二庁舎5階 会議室5A

（注）入札時間になりましたら、係の者をご案内しますので、入札会場の前でお待ちください。

第9 入札方法等

1 入札保証金の納付等

- (1) 入札参加者は、入札書に記入する入札金額の100分の5以上（円未満切上げ）の入札保証金を、市の発行する納入通知書兼領収証書により、市指定金融機関に振り込んでください。金融機関の領収印がある納入通知書兼領収証書は、入札保証金提出書とあわせて、入札時に提出してください。
- (2) 入札保証金には、利息を付しません。

2 入札方法

- (1) 入札当日は、下記の書類を持参してください。
 - ①一般競争入札参加申込書（写）
 - ②入札書（様式8）
 - ③入札保証金提出書（様式9）
 - ④金融機関の領収印がある納入通知書兼領収証書（原本）（注）②～④は、封筒に入れ封印してください。
 - (2) 各書類は黒のボールペン等、消えない筆記用具で必要事項を記入、所定箇所へ押印の上、持参してください。各提出書類の記入例等については、別添の様式集に記載してありますのでご参照ください。
 - (3) 当日の入札参加者は1者につき1名とします。
 - (4) 入札参加者は、提出した入札書の書換え、引換え及び撤回をすることはできません。また、入札執行途中で入退室をすることはできません。
 - (5) 土地売買に消費税は課税されません。
- 3 入札参加者が1者の場合においても入札を執行します。

第10 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効となります。

- (1) 入札の参加資格がない者がした入札
- (2) 入札書に入札者の記名押印のない入札
- (3) 記載すべき事項の記入のない入札書及び入札書に記入された事項が判読できない入札
- (4) 入札保証金を納付しない者又は入札書に記載する入札金額の100分の5に満たない入札保証金を納付した者の入札
- (5) 入札金額その他の記載事項の訂正、削除、挿入等をした場合において、その訂正印がない入札
- (6) 同一の入札について入札者又はその代理人が2以上の入札をしたときは、その全部の入札
- (7) 同一の入札について入札者及びその代理人がそれぞれ入札したときは、その双方の入札
- (8) 代理人による入札において、入札書に代理人の住所、氏名の記入及び押印のない入札
- (9) 入札時に入札保証金提出書、納入通知書兼領収証書を提出しないで入札

した者の入札

- (10) 他人の代理人を兼ね又は２者以上の代理をした者に係る入札
- (11) 埼玉県暴力団排除条例（平成２４年埼玉県条例第５４号）第１９条第１項から第３項までに違反する事実がある者がした入札
- (12) 入札参加申込書を提出していない者がした入札
- (13) 郵送をもって、入札書を送付してきた入札
- (14) 所定の入札書以外の用紙を使用して行った入札
- (15) 最低売却価格に達しない入札
- (16) その他入札の条件に違反し又は不正な行為があった入札

第１１ 開札

- １ 開札は、入札後ただちに入札者立ち会いのもとで行います。
- ２ 入札者は、応札した物件の開札が終了するまでは、退室することはできません。

第１２ 落札者の決定

- １ 落札者は、市が定めた最低売却価格以上の価格で入札し、かつ、最高の価格をもって入札した者としします。
- ２ 上記１による入札者が２者以上あるときは、くじにより落札者を決定します。
- ３ 落札者があるときは、その者の名称及び金額を、落札者がないときはその旨を、開札に立ち会った入札者に知らせます。
- ４ 応札件数、落札者、落札金額については、春日部市ホームページにおいて公表します。
- ５ 落札者から提出された書類は、落札者が暴力団等ではないことを確認するため、落札後に埼玉県警察本部への照会のため使用します。

照会の結果、第３－（４）に該当することが判明した場合、その落札は失効となり、入札保証金は市に帰属することになります。

なお、入札参加のために提出された書類等に記載された個人情報、上記照会を含めた入札関連事務のみに使用し、その他の目的には一切使用しません。

第１３ 入札保証金の返還等

- １ 落札者以外の者が納付した入札保証金は、落札者決定後、入札保証金の返還手続きを行います。入札保証金提出書（様式９）の入札保証金返還請求欄に必要事項を必ず記入してください。
- ２ 返還には、１か月ほど期間を要しますので、ご了承ください。
- ３ 入札保証金は、その受入期間について利子を付しません。

第 1 4 契約の締結等

- 1 落札者との契約は、令和 8 年 2 月 5 日（木）までに、土地売買契約書により締結します。
- 2 契約は、市と落札者の双方が契約書に記名押印したときに確定します。
- 3 落札者が契約の締結に応じない場合には、その落札は失効となり、落札者が納付した入札保証金は、市に帰属します。また、契約を辞退した日から 2 年間は、一般競争入札への参加資格が停止されます。

第 1 5 売買代金の支払方法

1 一括払い

売買契約締結と同時に、市の発行する納入通知書により、売買代金の全額を納付してください。

（注）落札者からの申し出により、納付されている入札保証金を、売買代金に充当することができます。その場合は、売買代金から入札保証金を差し引いた金額を納付してください。

2 契約保証金払い

売買契約の締結と同時に、売買代金の 1 0 0 分の 1 0 以上の契約保証金を市の発行する納入通知書により納付してください。その後、売買契約日から 2 0 日以内に、市の発行する納入通知書により売買代金の残金を納付してください。その際、支払日の確認のため、領収書の写しを管財課に提出してください。

（注）入札保証金と契約保証金について

- ・ 入札保証金は、売買契約締結後に還付しますが、落札者からの申し出により契約保証金に充当することもできます。その場合、入札保証金と契約保証金の差額分を納付してください。
- ・ 契約保証金は、売買代金の完納後に還付しますが、落札者からの申し出により契約保証金を売買代金に充当することもできます。その場合は、売買代金と契約保証金との差額分を納付してください。

売買代金の支払いが行われなかった場合には、契約は解除され、契約保証金は市に帰属します。また、契約が解除された日から 2 年間は、一般競争入札の参加資格が停止されます。

3 売買代金の分割納入はできません。

第 16 所有権の移転等

- 1 売買物件は、売買代金が完納されたとき、所有権の移転があったものとして、速やかに市から契約者へ引き渡します。
- 2 所有権の移転登記は、売買物件の引渡し後、市が行います。
- 3 契約書に貼付する収入印紙、登録免許税など契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、落札者の負担となります。

第 17 売却に係る条件

- 1 物件は、現況有姿での引き渡しとなります。物件資料と現況が相違している場合は、現況を優先します。
- 2 建物解体撤去条件付きの売却となるため、落札者において建物（建物の付帯設備、工作物その他一切の動産を含む。）を解体撤去することとします。そのため、最低売却価格は、更地価格から建物等の解体撤去費用相当額を控除して算出しています。なお、解体撤去の対象物については、物件調書（32 頁）をご確認ください。
- 3 土壌汚染状況調査、地質調査、アスベスト調査及び地下埋設物調査については実施していません。事前に調査を希望する場合は、現地見学会（第 5）に申し込んでください。ただし、事前調査にかかる費用は、すべて入札参加希望者の負担とします。また、調査後は施設機能を損なわないよう、必ず仮復旧をしてください。なお、契約締結後に、これらの調査及び処分等の必要が生じた場合には、落札者の負担により対応するものとします。
- 4 本売買物件の土地利用条件は、以下のとおりです。
 - （1）本売却物件の用途は、「戸建専用住宅」を建築するための「住宅地」に限定します。
 - （2）落札者は、契約締結の日から起算して 5 年以内に都市計画法第 29 条の規定による開発行為の許可に基づいた工事を完了し、分譲住宅の販売を開始してください。
 - （3）分譲住宅の建築について、自社施工を行わない場合は、市内に本店を有する工事施工者に行わせることとします。また、工事施工者の確定後、建築確認申請を行う前に、市へ書面にて報告することとします。
 - （4）住宅地を造成する際の区画道路及び周辺道路等は、落札者の負担により整備するものとします。
 - （5）売買契約締結後、建物等の解体撤去が完了するまでの間については、本売買物件の所有権を第三者に移転し、又は物件を第三者に貸すことはできません。
 - （6）落札者は、建物等の解体撤去及び住宅地造成等の工事に伴い、第三者から苦情等があったときは、責任を持って解決するとともに、第三者に損害を与えた場合は、その責めを負うものとします。

- 5 本売買物件を以下の用途に供することを禁じます。また、これらの用に供されることを知りながら、本売買物件を第三者に譲渡し、若しくは本売買物件について地上権、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してはなりません。なお、本売買物件の所有権を第三者に移転する場合も、当該義務を書面により継承させるものとし、当該第三者に対して、当該義務を履行させなければなりません。
- (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、同条第 13 項に規定する接客業務受託営業の用
 - (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の事務所の用
 - (3) 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 5 条に規定する観察処分の決定を受けた団体の事務所又はその他これに類するものの用
 - (4) 破壊活動防止法（昭和 27 年法律第 240 号）に基づく破壊的団体等がその活動のために利用する等公序良俗に反する用
- 6 土地売買契約書に、売主の契約不適合責任を免責する旨の特約を設けます。
- 7 越境物等があった場合は、落札者が越境物所有者と協議してください。

第 18 建物等の解体撤去

- 1 落札者において、本物件の建物（建物の付帯設備、工作物その他一切の動産を含む。）を解体撤去することとします（隣地に越境している工作物がある場合はそれを含む。）。
- また、建物等の解体撤去は、所有権移転後 1 年以内に完了させることとします。
- なお、所有権の移転後の建物等の管理及び解体撤去に伴う一切の費用は、落札者の負担とします。
- 2 落札者は、解体撤去完了後、速やかに市へ書面にて報告するととし、両者が現場立ち会いの上、解体撤去完了の確認を行うこととします。また、確認後は落札者において、この建物の滅失登記を行うこととします。
- 3 解体に係る騒音・振動、粉じん対策については、次のとおり配慮してください。
- (1) 建設機材は、原則として排出ガス対策型、低騒音型、低振動型を使用してください。
 - (2) 騒音・振動計は、外部から表示を確認できるように敷地境界付近に設置してください。
 - (3) 防音パネル等を解体建物の周囲に設置し、騒音対策を講じてください。
 - (4) 作業は、十分に散水等を行い、粉じんの飛散防止に努めてください。

第 19 契約不適合責任

この土地の性状に契約の内容に適合しないものがあるときも、落札者は市に対し、履行の追完請求、代金の減額請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができません。

第 20 買戻特約

- 1 第 17 及び第 18 の条件に違反したときは、市が売買物件を買い戻すことができるものとします。
- 2 特約の期間は、売買契約締結日から起算して 5 年間とします。
- 3 買戻特約を適用するときは、落札者が建物を解体、及び落札後に設置した工作物等の撤去を行い、更地にした上で、市に返還するものとします。
- 4 売買代金の返還は、落札者から市への所有権移転登記、及び土地の現状を確認した後に行います。ただし、当該返還金には利息を付しません。また、上記 3 及び特約期間内に発生した、第 17、第 18 に基づく調査、解体、造成等にかかる費用は返還しません。
- 5 落札者において物件を分筆したときは、本契約の売買代金を、分筆した後の土地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。
- 6 特約期間満了となった場合、落札者の請求に基づき、買戻特約を解除するとともに、市が登記の抹消手続きを行うものとします。
- 7 特約期間満了前であっても、第 17-4-(2) に規定する住宅の販売について、第三者との売買契約等が成立している場合に限り、落札者の請求に基づき、買戻特約を解除すると共に、市が登記の抹消手続きを行うものとします。

第 21 実地調査等

- 1 市は、必要があると認められるときは契約者に対し実地調査を行い、質問、立ち入り検査又は報告及び資料の提出を求めることができるものとします。
- 2 落札者は、正当な理由なく 1 に定める実地調査等を拒み、妨げもしくは忌避し、又は報告及び資料の提出を怠ってはならないものとします。

第 22 違約金

- 1 落札者は、第 17～18 及び第 21 に違反したときは、市に以下の違約金を支払わなければならないものとします。
 - (1) 第 17～18 に違反したとき：売買代金の 100 分の 30 に相当する金額
 - (2) 第 21 に違反したとき：売買代金の 100 分の 10 に相当する金額
- 2 上記の違約金は、第 23-2 に定める損害賠償の予定又はその一部とは解釈しません。

第23 契約の解除等

- 1 市は、次に該当する事項が発生した場合は、この契約を解除します。
 - (1) 落札者が、第15-2に定める売買代金を、指定する期日までに納付しないとき
 - (2) 契約者が、この契約に定める義務を履行しないとき
 - (3) 契約者が、第17-5に該当すると認められたとき
- 2 契約者が、この契約に定める義務を履行しないため市に損害を与えたときは、契約解除のいかんに関わらず、市はその損害に相当する金額を損害賠償として請求することがあります。

第24 不落等物件の売払

入札者がない物件及び落札者が契約を締結しなかった物件は、各種条件を見直しの上、再度入札を行う予定です。

再度入札等の詳細については、決定次第、春日部市ホームページ及び現地看板等でお知らせしますので、ホームページをご覧ください。管財課までお問合せください。

第25 暴力団の排除

- 1 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に基づき、同法律第2条第2号に規定する暴力団及び第6号に規定する暴力団員（以下暴力団等という。）は、入札に参加できません。

また、埼玉県暴力団排除条例第19条に違反している事実がある者も入札に参加できません。
- 2 落札者が暴力団等ではないことを確認するため、埼玉県警察本部に対し、照会します。
- 3 すでに締結済の契約であっても、照会の結果、1に該当すると認められた場合は、契約を解除します。

第26 資料の閲覧

- 1 売払い物件については、地歴調査を行っております。資料の閲覧を希望される場合は、来庁日の前日までに管財課へ電話連絡の上、窓口までお越しください。なお、資料の閲覧可能期間は、令和8年1月16日（金）までです。
- 2 閲覧可能な資料は、地歴調査書および建物平面図（青焼き図面・一部欠損あり）のみです。その他図面については、春日部市公式ホームページに掲載しています。

第 2 7 その他

- 1 この要領に定めのない事項については、春日部市契約規則（平成 1 7 年規則第 1 2 6 号）その他関係法令の定めるところによります。
- 2 天災その他やむを得ない事由により、第 1 6 および第 1 7 の期限の延長を必要とする場合には、その理由と新たに設定する期限を明記した文書により、市の承認を得た場合に限り、期限を延長することができます。
- 3 物件は現況有姿（あるがままのすがた）とし、雑草の草刈、切株の除去、並びに地上・地下工作物（電柱、ブロック塀、フェンス、擁壁等）の補修及び撤去等の負担及び調整等は、物件敷地の内外を問わず、市は一切行いません。また、市は、隠れた「かし」又は将来地形の変化等によって生じた責めは負いません。
- 4 税に関する問い合わせは、次のとおりです。

◇不動産取得税（県税）

春日部県税事務所 課税第二担当（不動産取得税）

0 4 8 - 7 3 7 - 2 2 0 9

◇固定資産税・都市計画税（市税）

春日部市財務部 資産税課

0 4 8 - 7 9 6 - 8 7 1 2

◇登録免許税（国税）

さいたま地方法務局 春日部出張所

0 4 8 - 7 5 2 - 2 3 3 9

5 契約にあたっての費用

(1) 印紙税額（収入金額）

売買代金（契約金額）	税額（収入印紙）
1 億円を超え 5 億円以下	60,000 円

（平成 2 6 年 4 月 1 日～令和 9 年 3 月 3 1 日までの軽減措置による税額）

(2) 登録免許税

$$\begin{array}{l} \text{入札物件の近傍類似地の} \\ \text{固定資産税評価額} \\ \text{(1 m}^2\text{あたりの単価)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{入札物件の地積} \\ \text{(m}^2\text{)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{税率} \\ \text{(15/1,000)} \end{array} = \text{税額}$$

(3) 仲介手数料、所有権移転登記に関する司法書士手数料はかかりません。

＜参考＞ 入札参加資格に関する法令

◇地方自治法施行令（抄）

（一般競争入札の参加者の資格）

第百六十七条の四 普通地方公共団体は、特別の理由がある場合を除くほか、一般競争入札に次の各号のいずれかに該当する者を参加させることができない。

- 一 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者
- 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 三 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第三十二条第一項各号に掲げる者
- 2 普通地方公共団体は、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と認められるときは、その者について三年以内の期間を定めて一般競争入札に参加させないことができる。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。
 - 一 契約の履行に当たり、故意に工事、製造その他の役務を粗雑に行い、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。
 - 二 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。
 - 三 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。
 - 四 地方自治法第二百三十四条の二第一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。
 - 五 正当な理由がなくて契約を履行しなかつたとき。
 - 六 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つたとき。
 - 七 この項（この号を除く。）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。

◇地方自治法（抄）

（契約の履行の確保）

第二百三十四条の二 普通地方公共団体が工事若しくは製造その他についての請負契約又は物件の買入れその他の契約を締結した場合においては、当該普通地方公共団体の職員は、政令の定めるところにより、契約の適正な履行を確保するため又はその受ける給付の完了の確認（給付の完了前に代価の一部を支払う必要がある場合において行なう工事若しくは製造の既済部分又は物件の既納部分の確認を含む。）をするため必要な監督又は検査をしなければならない。

◇暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（抄）

（定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 暴力的不法行為等 別表に掲げる罪のうち国家公安委員会規則で定めるものに当たる違法な行為をいう。
- 二 暴力団 その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。
- 三 指定暴力団 次条の規定により指定された暴力団をいう。
- 四 指定暴力団連合 第四条の規定により指定された暴力団をいう。
- 五 指定暴力団等 指定暴力団又は指定暴力団連合をいう。
- 六 暴力団員 暴力団の構成員をいう。
- 七 暴力的要求行為 第九条の規定に違反する行為をいう。
- 八 準暴力的要求行為 一の指定暴力団等の暴力団員以外の者が当該指定暴力団等又はその第九条に規定する系列上位指定暴力団等の威力を示して同条各号に掲げる行為をすることをいう。

（国及び地方公共団体の責務）

第三十二条 国及び地方公共団体は、次に掲げる者をその行う売買等の契約に係る入札に参加させないようにするための措置を講ずるものとする。

- 一 指定暴力団員
- 二 指定暴力団員と生計を一にする配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）
- 三 法人その他の団体であつて、指定暴力団員がその役員となっているもの
- 四 指定暴力団員が出資、融資、取引その他の関係を通じてその事業活動に支配的な影響力を有する者（前号に該当するものを除く。）

◇埼玉県暴力団排除条例（抄）

（利益の供与等の禁止）

第 19 条 事業者は、その事業に関し、暴力団員又は暴力団員が指定した者に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 暴力団の威力を利用すること又は暴力団の威力を利用したことの対償として、金品その他の財産上の利益の供与（以下この条及び第 22 条において単に「利益の供与」という。）をすること。
- (2) 暴力団の活動又は運営に協力する目的で、相当の対償のない利益の供与をすること。

- (3) 前2号に掲げるもののほか、情を知って、暴力団の資金獲得のための活動を行う場所の提供その他の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利益の供与であって、公安委員会規則で定めるものをする事。
- 2 事業者は、前項に定めるもののほか、その事業に関し、暴力団員又は暴力団員が指定した者に対し、情を知って、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利益の供与（法令上の義務又は情を知らないで締結した契約に係る債務の履行としてする場合その他正当な理由がある場合におけるものを除く。）をしてはならない。
- 3 事業者は、その事業に関し、暴力団員に対し、不当に優先的な取扱いをしてはならない。

◇無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（抄）

（観察処分）

第五条 公安審査委員会は、その団体の役職員又は構成員が当該団体の活動として無差別大量殺人行為を行った団体が、次の各号に掲げる事項のいずれかに該当し、その活動状況を継続して明らかにする必要があると認められる場合には、当該団体に対し、三年を超えない期間を定めて、公安調査庁長官の観察に付する処分を行うことができる。

- 一 当該無差別大量殺人行為の首謀者が当該団体の活動に影響力を有していること。
- 二 当該無差別大量殺人行為に関与した者の全部又は一部が当該団体の役職員又は構成員であること。
- 三 当該無差別大量殺人行為が行われた時に当該団体の役員（団体の意思決定に関与し得る者であって、当該団体の事務に従事するものをいう。以下同じ。）であった者の全部又は一部が当該団体の役員であること。
- 四 当該団体が殺人を明示的に又は暗示的に勧める綱領を保持していること。
- 五 前各号に掲げるもののほか、当該団体に無差別大量殺人行為に及ぶ危険性があると認めるに足りる事実があること。

土地売買契約書（案）（一括払い）

売主 春日部市長 岩谷 一弘（以下「甲」という。）と買主 ○○ ○○（以下「乙」という。）とは、土地の売買について、次のとおり土地売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、乙に対し、別表1に掲げる、甲の所有する土地（以下「売買物件」という。）、売買物件に存する別表2に掲げる建物、および別表3に掲げる建物の付帯設備、工作物等一切の動産（以下「本件建物等」という。）を売り渡し、乙は、これを買受ける。

（売買代金）

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

2 前項の売買代金のうち、金 円は、入札保証金より充当するものとする。

（売買代金の支払い）

第3条 乙は、売買代金のうち入札保証金を除いた金 円を、甲の発行する納入通知書により、本契約締結と同日かつ契約締結前までに、その指定する場所において支払わなければならない。

（所有権の移転及び売買物件の引き渡し）

第4条 売買物件の所有権は、乙が第2条第1項の売買代金の支払いを完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、前項の規定によりその所有権を乙に移転したときは、乙に対し現況有姿のまま引き渡すものとする。

（所有権の移転登記）

第5条 甲は、前条第1項の規定により売買物件の所有権を乙に移転した後、速やかに乙に対し所有権の移転登記手続を行うものとする。ただし、所有権の移転登記手続に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

（危険負担）

第6条 乙は、この契約の締結後から売買物件の引き渡しまでの間において、当該物件が甲の責めに帰すことのできない事由により滅失又は毀損した場合には、その損害は乙が負担し、甲に対して売買代金の減免又は契約の解除を請求することができないものとする。

（契約不適合責任）

第7条 甲は、売買物件を現状有姿で乙に引き渡すものとし、乙は、本契約締結後、売買物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、追完請求、代金減額請求、契約の解除、損害賠償請求等を行うことができないものとする。

(境界の疑義等)

第8条 乙は、売買物件の引き渡しを受けた後、売買物件の境界について第三者との間に疑義が生じたときは、乙の責任において処理するものとする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第9条 乙は、売買物件を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(以下「暴力団」という。)若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、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又は売買物件を第三者に貸してはならない。

(風俗営業等の禁止)

第10条 買受人は、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委託営業その他これらに類する業の用に使用してはならない。

2 買受人は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めに対する使用をさせてはならない。

3 買受人は、売買物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第1項の定めに対する使用をさせてはならない。この場合において、買受人は、同項の使用の禁止を免れるものではない。

4 買受人は、前項の第三者が新たな第三者に売買物件を使用させる場合も同様に、第1項及び前項の内容を遵守させなければならない。

(用途の制限)

第11条 買受人は、売買物件を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5条に規定する観察処分決定を受けた団体の事務所又はその他これに類するものの用に使用させてはならない。

2 買受人は、売買物件を破壊活動防止法(昭和27年法律第240号)に基づく破壊的団体等がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用させてはならない。

(解体撤去)

第12条 乙は、第4条の規定による所有権の移転の日(以下「指定期日」という。)から起算して1年以内に、本件建物等を解体撤去しなければならない。

2 乙は、天災その他やむを得ない事由により、前項の期限の延長を必要とするときは、事前に理由および新たな期限を付した書面をもって、甲の承認を得なければならない。

3 指定期日から本件建物等の解体撤去が完了するまでの間、本件建物等の管理責任は乙にあるものとする。なお、管理に関する一切の経費は乙の負担と

し、甲は本件建物等に係る土地使用料等一切の経費を負担しない。

- 4 指定期日以後の本件建物等の管理及び解体撤去に伴う一切の費用は、乙の負担とする。
- 5 乙は、本件建物等の解体撤去において、関係法令等に基づいて適正に処理を行うものとし、官公署等に対する届出、官公署等との協議等が必要になるときは、乙の責任において行うものとする。
- 6 本件建物等の解体撤去に伴う苦情等への対応及び第三者に損害を与えた場合の対応は、全て乙の責任において行うものとする。
- 7 乙は、本件建物等の解体撤去が完了したときは、速やかに、書面により甲に報告しなければならない。
- 8 甲は、前項による報告を受けたときは、甲乙双方立会いのもと、解体撤去完了の確認を行うものとする。
- 9 乙は、前項の規定により甲による解体撤去の確認後、この建物の滅失登記を行うものとする。

(売買物件の用途条件等)

第13条 乙が、本契約により行うことができる本売却物件の用途は、戸建専用住宅を建築するための住宅地に限定するものとし、マンション又はアパートの開発行為は行わないものとする。

- 2 乙は、本契約締結の日から起算して5年以内に、都市計画法第29条の規定による開発行為の許可に基づいた工事を完了し、前項に規定する戸建専用住宅の販売を開始するものとする。
- 3 乙は、天災その他やむを得ない事由により、前項の期限の延長を必要とするときは、事前に理由および新たな期限を付した書面をもって、甲の承認を得なければならない。
- 4 住宅地を造成する際の区画道路及び周辺道路等は、乙の負担により整備するものとする。
- 5 売買契約締結後、本件建物等の解体撤去が完了するまでの間については、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件を第三者に貸すことはできないものとする。
- 6 乙は、住宅地の造成に伴う苦情等への対応及び第三者に損害を与えた場合の対応は、全て乙の責任において行うものとする。

(買戻特約)

第14条 甲は、乙が第9条から第13条までの条件に違反したときは、売買物件を買戻すことができるものとする。

- 2 前項に規定する買戻しの期間は、本契約の締結の日から起算して5年間とする。
- 3 乙は、前2項の規定に基づく買戻しの特約登記をすることに同意するものとする。なお、特約登記に関する費用は乙の負担とする。
- 4 乙は、第1項に規定する買戻しを行うときは、乙の費用と責任において、

本件建物等の解体及び落札後に設置した工作物等の撤去を行い、更地にした上で、甲に返還するものとする。

5 甲は、第1項に規定する買戻しを行うときは、乙からの所有権の移転登記、及び前項の返還を確認した後に、第2条第1項の売買代金を返還するものとする。ただし、当該返還金には利息を付さないものとする。なお、前項及び第2項に規定する期間内に発生した前2条の調査、解体、造成等にかかる費用は返還しないものとする。

6 乙が、本売却物件を分筆したときは、第2条第1項の売買代金を分筆後の物件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する。

7 乙は、第2項の規定に基づく特約期間が満了となったときは、甲に対し当該特約登記の抹消登記を請求するものとし、甲はその請求を受理した後速やかに、特約登記の抹消登記の嘱託手続きをとるものとする。

8 乙は、第2項の規程に基づく特約期間満了前であっても、第13条第1項に規定する戸建専用住宅について、第三者との売買契約等が成立している場合に限り、甲に対し当該特約登記の抹消手続きを請求することができる。甲は、その請求を受理した後速やかに、特約登記の抹消登記の嘱託手続きをとるものとする。

(実地調査等)

第15条 甲は、前条に定める内容に関して、必要があると認められるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、その事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を、速やかに甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告及び資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第16条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、当該各号に定める金額を違約金として甲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とき 金(売買代金の1割)円

(2) 第9条に定める義務に違反したとき 金(売買代金の3割)円

2 前項の違約金は、第17条第4項及び第5項に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除等)

第17条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、何らの催告を要せず、この契約を解除することができる。

2 甲は、乙が第9条から第11条までに定める義務に違反したとき又は次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、この契約を解除することができる。

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合にはその者、法人である場合は役員又はその支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が暴力団又は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6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき
- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
- 3 甲は、前項の規定によりこの契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することを要しない。
- 4 乙は、甲が第2項の規定によりこの契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
- 5 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、契約解除の如何に関わらず、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払うものとする。
- （原状回復義務）
- 第18条 乙は、甲が前条の規定によりこの契約を解除したときは、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が適当でないと認めたときは、十分な安全性を確保した上で、現状のまま返還することができるものとする。
- 2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として、契約解除時の時価により当該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、乙の責めに帰すべき事由により、甲に損害を与えている場合において、当該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、売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。この場合において、売買物件に所有権以外の権利が設定、又は存するときは、あらかじめ当該権利を、乙の責任において消滅させなければならない。

(返還金及び利子)

第19条 甲は、第17条の規定によりこの契約を解除した場合には、乙からの前条第1項の売買物件の返還及び所有権の移転登記の履行を受けた後、受領済みの売買代金の残金を乙に返還するものとする。ただし、第17条第4項及び第5項の規定により、甲に支払うべき金額がある場合は、それらを控除した残金がある場合にのみ、返還するものとする。

2 前項の返還金には、利子を付さないものとする。

3 乙が負担した契約費用及び売買物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費及びその他一切の費用並びに乙が支払った第16条第1項の規定による違約金は、償還又は返還しないものとする。

(契約の費用)

第20条 この契約に要する一切の費用は、乙の負担とする。

(疑義等の決定)

第21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、甲乙協議の上、定めるものとする。

(管轄裁判所)

第22条 この契約に関する訴訟の際の管轄は、甲の所在地を管轄するさいたま地方裁判所とする。

甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保管する。

令和 年 月 日

住 所 春日部市中央七丁目2番地1

甲 氏 名 春日部市

春日部市長 岩 谷 一 弘

住 所

乙 氏 名

実印

(別表 1) 売買物件

大字	字	地番	台帳地目	実測地積 (㎡)
粕壁	八木崎	6823 番 1	学校用地	2,776.02
合 計				2,776.02

(別表 2) 建物

建物名称	構造	竣工年	延床面積 (㎡)
保育室	鉄骨造・平屋建・瓦棒葺	S44.6	737.10
保育室 (増築分)	鉄骨造・平屋建・折板 (厚型鉄板) 葺	H13.2	120.42
倉庫	軽量鉄骨造・平屋建・瓦棒葺	S44.6	10.80
危険物貯蔵庫	軽量鉄骨造・平屋建・波型石綿スレート葺	S44.6	3.24
合 計			871.56

(別表 3) 建物の付帯設備・工作物等

名称	数量	備考
防災行政無線	1 本	設備のみ市で撤去。支柱は残置のため撤去対象。
フェンス・柵	1 式	敷地外周およびプール外周／南西側保育室外
平置き駐車場	4 台分	アスファルト舗装
カーブミラー	1 本	
門扉	1 基	
プール	1 台	約 3.5 m × 6.0 m
植栽	1 式	樹木 30 本程度／最大幹周 0.9 m 程度／その他植栽一式
物置	1 台	事務所裏
ベンチ	1 台	プール横
灯油タンク	1 台	危険物貯蔵庫内
遊具	1 式	すべり台、上り棒、鉄棒、ブランコ、太鼓梯子、ジャングルジム、タイヤ飛び

土地売買契約書（案）（契約保証金払い）

売主 春日部市長 岩谷 一弘（以下「甲」という。）と買主 ○○ ○○（以下「乙」という。）とは、土地の売買について、次のとおり土地売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、乙に対し、別表1に掲げる、甲の所有する土地（以下「売買物件」という。）、売買物件に存する別表2に掲げる建物、および別表3に掲げる建物の付帯設備、工作物等一切の動産（以下「本件建物等」という。）を売り渡し、乙は、これを買受ける。

（売買代金）

第2条 売買物件の代金（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 乙は、この契約と同時に、契約保証金として金（売買代金の10%以上）円を、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所に置いて支払わなければならない。

2 前項の契約保証金のうち、金 円は入札保証金より充当するものとする。

3 第1項の契約保証金は、第16条第4項及び第5項に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

4 第1項の契約保証金には、利子を付さない。

5 甲は、乙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、売買代金の一部に充当する。

6 乙がこの契約に定める義務を履行しないことを理由として、この契約が解除されたときは、第1項の契約保証金は甲に帰属し、甲はその返還義務を負わないものとする。

（売買代金の支払い）

第4条 乙は、令和 年 月 日までに、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、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

（所有権の移転及び売買物件の引き渡し）

第5条 売買物件の所有権は、乙が第2条の売買代金の支払いを完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、前項の規定によりその所有権を乙に移転したときは、乙に対し現況有姿のまま引き渡すものとする。

(所有権の移転登記)

第6条 甲は、前条第1項の規定により売買物件の所有権を乙に移転した後、速やかに乙に対し所有権の移転登記手続を行うものとする。ただし、所有権の移転登記手続に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(危険負担)

第7条 乙は、この契約の締結後から売買物件の引き渡しまでの間において、当該物件が甲の責めに帰すことのできない事由により滅失又は毀損した場合には、その損害は乙が負担し、甲に対して売買代金の減免又は契約の解除を請求することができないものとする。

(契約不適合責任)

第8条 甲は、売買物件を現状有姿で乙に引き渡すものとし、乙は、本契約締結後、売買物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、追完請求、代金減額請求、契約の解除、損害賠償請求等を行うことができないものとする。

(境界の疑義等)

第9条 乙は、売買物件の引き渡しを受けた後、売買物件の境界について第三者との間に疑義が生じたときは、乙の責任において処理するものとする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第10条 乙は、売買物件を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（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、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又は売買物件を第三者に貸してはならない。

(風俗営業等の禁止)

第11条 買受人は、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委託営業その他これらに類する業の用に使用してはならない。

2 買受人は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めに対する使用をさせてはならない。

3 買受人は、売買物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第1項の定めに対する使用をさせてはならない。この場合において、買受人は、同項の使用の禁止を免れるものではない。

4 買受人は、前項の第三者が新たな第三者に売買物件を使用させる場合も同様に、第1項及び前項の内容を遵守させなければならない。

(用途の制限)

第12条 買受人は、売買物件を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5条に規定する観察処分決定を受けた団体の事務所又はその他これに類するものの用に使用させてはならない。

- 2 買受人は、売買物件を破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）に基づく破壊的団体等がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用させてはならない。

（解体撤去）

第13条 乙は、第5条の規定による所有権の移転の日（以下「指定期日」という。）から起算して1年以内に、本件建物等を解体撤去しなければならない。

- 2 乙は、天災その他やむを得ない事由により、前項の期限の延長を必要とするときは、事前に理由および新たな期限を付した書面をもって、甲の承認を得なければならない。
- 3 指定期日から本件建物等の解体撤去が完了するまでの間、本件建物等の管理責任は乙にあるものとする。なお、管理に関する一切の経費は乙の負担とし、甲は本件建物等に係る土地使用料等一切の経費を負担しない。
- 4 指定期日以後の本件建物等の管理及び解体撤去に伴う一切の費用は、乙の負担とする。
- 5 乙は、本件建物等の解体撤去において、関係法令等に基づいて適正に処理を行うものとし、官公署等に対する届出、官公署等との協議等が必要になるときは、乙の責任において行うものとする。
- 6 本件建物等の解体撤去に伴う苦情等への対応及び第三者に損害を与えた場合の対応は、全て乙の責任において行うものとする。
- 7 乙は、本件建物等の解体撤去が完了したときは、速やかに、書面により甲に報告しなければならない。
- 8 甲は、前項による報告を受けたときは、甲乙双方立会いのもと、解体撤去完了の確認を行うものとする。
- 9 乙は、前項の規定により甲による解体撤去の確認後、この建物の滅失登記を行うものとする。

（売買物件の用途条件等）

第14条 乙が、本契約により行うことができる本売却物件の用途は、戸建専用住宅を建築するための住宅地に限定するものとし、マンション又はアパートの開発行為は行わないものとする。

- 2 乙は、住宅地として開発行為を行い、かつ住宅の販売を行うものとする。
- 3 乙は、本契約締結の日から起算して5年以内に、都市計画法第29条の規定による開発行為の許可に基づいた工事を完了し、前項に規定する戸建専用住宅の販売を開始するものとする。
- 3 乙は、天災その他やむを得ない事由により、前項の期限の延長を必要とするときは、事前に理由および新たな期限を付した書面をもって、甲の承認を得なければならない。

- 4 住宅地を造成する際の区画道路及び周辺道路等は、乙の負担により整備するものとする。
- 5 売買契約締結後、本件建物等の解体撤去が完了するまでの間については、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件を第三者に貸すことはできないものとする。
- 6 乙は、住宅地の造成に伴う苦情等への対応及び第三者に損害を与えた場合の対応は、全て乙の責任において行うものとする。

(買戻特約)

第15条 甲は、乙が第10条から第14条までの条件に違反したときは、売買物件を買戻すことができるものとする。

2 前項に規定する買戻しの期間は、本契約の締結の日から起算して5年間とする。

3 乙は、前2項の規定に基づく買戻しの特約登記をすることに同意するものとする。なお、特約登記に関する費用は乙の負担とする。

4 乙は、第1項に規定する買戻しを行うときは、乙の費用と責任において、本件建物等の解体及び落札後に設置した工作物等の撤去を行い、更地にした上で、甲に返還するものとする。

5 甲は、第1項に規定する買戻しを行うときは、乙からの所有権の移転登記、及び前項の返還を確認した後に、第2条第1項の売買代金を返還するものとする。ただし、当該返還金には利息を付さないものとする。なお、前項及び第2項に規定する期間内に発生した前2条の調査、解体、造成等にかかる費用は返還しないものとする。

6 乙が、本売却物件を分筆したときは、第2条第1項の売買代金を分筆後の物件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する。

7 乙は、第2項の規定に基づく特約期間が満了となったときは、甲に対し当該特約登記の抹消登記を請求するものとし、甲はその請求を受理した後速やかに、特約登記の抹消登記の嘱託手続きをとるものとする。

8 乙は、第2項の規程に基づく特約期間満了前であっても、第14条第1項に規定する戸建専用住宅について、第三者との売買契約等が成立してる場合に限り、甲に対し当該特約登記の抹消手続きを請求することができる。甲は、その請求を受理した後速やかに、特約登記の抹消登記の嘱託手続きをとるものとする。

(実地調査等)

第16条 甲は、前条に定める内容に関して、必要があると認められるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、その事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を、速やかに甲に報告しなければならない。

- 3 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告及び資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第17条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、当該各号に定める金額を違約金として甲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とき 金(売買代金の1割)円

(2) 第10条に定める義務に違反したとき 金(売買代金の3割)円

- 2 前項の違約金は、第17条第4項及び第5項に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除等)

第18条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告をしないで、この契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙が第10条から第12条までに定める義務に違反したとき又は次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、この契約を解除することができる。

(1) 法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合にはその者、法人である場合は役員又はその支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。)が暴力団又は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6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であるとき

(2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき

(3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき

(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

- 3 甲は、前項の規定によりこの契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することを要しない。

- 4 乙は、甲が第2項の規定によりこの契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

- 5 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、契約解除の如何に関わらず、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払うものとする。

(原状回復義務)

第19条 乙は、甲が前条の規定によりこの契約を解除したときは、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が適当でないと認めたときは、十分な安全性を確保した上で、現状のまま返還することができるものとする。

2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として、契約解除時の時価により当該減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、乙の責めに帰すべき事由により、甲に損害を与えている場合において、当該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、売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。この場合において、売買物件に所有権以外の権利が設定、又は存するときは、あらかじめ当該権利を、乙の責任において消滅させなければならない。

(返還金及び利子)

第20条 甲は、第18条の規定によりこの契約を解除した場合には、乙からの前条第1項の売買物件の返還及び所有権の移転登記の履行を受けた後、受領済みの売買代金の残金を乙に返還するものとする。ただし、契約保証金相当額並びに第18条第4項及び第5項の規定により、甲に支払うべき金額がある場合は、それらを控除した残金がある場合にのみ、返還する。

2 前項の返還金には、利子を付さないものとする。

3 乙が負担した契約費用及び売買物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費及びその他一切の費用並びに乙が支払った第17条第1項の規定による違約金は、償還又は返還しないものとする。

(契約の費用)

第21条 この契約に要する一切の費用は、乙の負担とする。

(疑義等の決定)

第22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、甲乙協議の上、定めるものとする。

(管轄裁判所)

第23条 この契約に関する訴訟の際の管轄は、甲の所在地を管轄するさいたま地方裁判所とする。

甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保管する。

令和 年 月 日

住 所 春日部市中央七丁目2番地1

甲 氏 名 春日部市

春日部市長 岩 谷 一 弘

住 所

乙 氏 名

実印

(別表 1) 売買物件

大字	字	地番	台帳地目	実測地積 (㎡)
粕壁	八木崎	6823 番 1	学校用地	2,776.02
合 計				2,776.02

(別表 2) 建物

建物名称	構造	竣工年	延床面積 (㎡)
保育室	鉄骨造・平屋建・瓦棒葺	S44.6	737.10
保育室 (増築分)	鉄骨造・平屋建・ 折板 (厚型鉄板) 葺	H13.2	120.42
倉庫	軽量鉄骨造・平屋建・ 瓦棒葺	S44.6	10.80
危険物貯蔵庫	軽量鉄骨造・平屋建・ 波型石綿スレート葺	S44.6	3.24
合 計			871.56

(別表 3) 建物の付帯設備・工作物等

名称	数量	備考
防災行政無線	1 本	設備のみ市で撤去。支柱は残置のため撤去対象。
フェンス・柵	1 式	敷地外周およびプール外周／南西側保育室外
平置き駐車場	4 台分	アスファルト舗装
カーブミラー	1 本	
門扉	1 基	
プール	1 台	約 3. 5 m × 6. 0 m
植栽	1 式	樹木 30 本程度／最大幹周 0. 9 m 程度／ その他植栽一式
物置	1 台	事務所裏
ベンチ	1 台	プール横
灯油タンク	1 台	危険物貯蔵庫内
遊具	1 式	すべり台、上り棒、鉄棒、ブランコ、 太鼓梯子、ジャングルジム、タイヤ飛び

物件番号	1
------	---

物 件 調 書 (土 地)

所在地		春日部市粕壁字八木崎6823番1				
実測面積		2,776.02㎡	地目	学校用地	画地の形状	長方形
最低売却価格		148,600,000円				
道路の状況		北東側:市道5-43号線 幅員6.0m 舗装 南東側:私道(指定道路) 指定幅員4.0m				
法令等に基づく制限	都市計画区域	市街化区域				
	用途地域	第一種住居地域	特別用途地区	指定なし		
	建ぺい率	200%	容積率	60%		
	高度利用地区	指定なし	防火地域	指定なし		
	日影規制	制限あり	その他	指定なし		
私道の負担等		無	負担の内容			
道路後退		無	道路後退基準			
供給施設状況	供給施設	引込状況	事業所名		電話番号	
	電 気	無	東京電力エナジーパートナー カスタマーセンター埼玉		0120 - 995 - 001	
	公営上水道	無	春日部市役所 上下水道部施設管理課		048 - 736 - 1111	
	公共下水道	無	春日部市役所 上下水道部施設管理課		048 - 736 - 1111	
	都市ガス	無	(株)エナジー宇宙		0120 - 428 - 057	
	そ の 他	・その他引込等にあたっては、直接関係機関にお問い合わせ願います。 ・公営上水道の引き込みの可否については、建物の用途や配管の状況により異なるため、施工の際は事前協議が必要です。				
参考事項	・現状有姿での引き渡しとなります。 ・地下埋設物掘削調査は実施しておりません。 ・測量を実施しており、隣接地との境界は確定しています。 ・既存の建築物があります。落札者において、建物等の解体撤去を行ってください。(案内書第18 建物等の解体撤去 参照) ・防災行政無線が残存していますが、放送設備本体は、契約締結日までに市で撤去します。(支柱は残置となり、解体対象物となります。) ・電気引き込みのための電柱が残存しています。電柱の移設、撤去等の手続きについては、落札者により、東京電力パワーグリッド(0120-995-007)あてお問い合わせください。(解体撤去対象外です。また、市では撤去等の作業は行いません。) ・地歴調査を実施しています。資料の閲覧については、案内書第26をご確認ください。					
公共交通機関		鉄道	東武アーバンパークライン 八木崎駅		約0.5km	
		バス	朝日バス 八木崎記念会館前		約0.7km	
公共施設等		市役所	南東 約1.3km		市立八木崎小学校	南東 約0.6km
		市立医療センター	南東 約1.1km		市立春日部中学校	北 約0.9km
		春日部警察署 春日部駅前 西口交番	北東 約0.9km		中央公民館	南西 約0.4km

物件番号	1
------	---

物件調書（建物）

①建物一覧(解体対象)

No.	建物名称	構造	竣工年	延床面積
1	保育室	鉄骨造・平屋建・瓦棒葺	S44.6	737.10m ²
2	保育室(増築分)	鉄骨造・平屋建・折板(厚型鉄板)葺	H13.2	120.42m ²
3	倉庫	軽量鉄骨造・平屋建・瓦棒葺	S44.6	10.80m ²
4	危険物貯蔵庫	軽量鉄骨造・平屋建・波型石綿スレート葺	S44.6	3.24m ²
合 計				871.56m ²

②付帯設備・工作物等(解体対象)

No.	名称	数量	備考
1	防災行政無線	1本	設備のみ市で撤去。支柱は残置のため撤去対象。
2	フェンス・柵	1式	敷地外周及びプール外周／南西側保育室外
3	平置き駐車場	4台分	アスファルト舗装
4	カーブミラー	1本	
5	門扉	1基	
6	プール	1個	約3. 5m×6. 0m
7	植栽	1式	樹木30本程度／最大幹周0. 9m程度／その他植栽一式
8	物置	1台	事務所裏
9	ベンチ	1台	プール横
10	灯油タンク	1台	危険物貯蔵庫内
11	遊具	1式	滑り台2、上り棒1、鉄棒1、ブランコ1、太鼓梯子1、ジャングルジム1、タイヤ跳び5

③その他工作物(解体対象外)

No.	名称	備考
1	電柱	1本／設置者:東京電力パワーグリッド 撤去、引き込み工事等の申請にあたっては、購入者において直接東京電力パワーグリッドへ問い合わせください。

案 内 図 物件番号 1 粕壁字八木崎 6823 番 1
--

案 内 図 物件番号 1 粕壁字八木崎 6823 番 1
--



物件番号 1 粕壁字八木崎 6823 番 1



お問い合わせ

春日部市財務部 管財課 資産管理担当

所在地：〒344-8577

春日部市中央七丁目2番地1

市役所 第二庁舎5階

電 話：048-796-5370(直通)

F A X：048-734-5516