

鹿児島市有地売却

一般競争入札実施要領 (入 札 説 明 書)

令和 7 年度第 1 回

令和 8 年 1 月

鹿児島市

入 札 物 件 一 覧 表 全 4 件

土地

物件番号	所 在 地	地 目	面積(㎡)	面積(坪)	予定価格(円)	物件の所管課	入札日時
152	郡元町615番2	宅地	55.44	16.77	1,996,000	企画財政局 財政部 管財課	令和8年1月23日(金) 午前9時～ ※物件毎の時間は入 札参加資格者に対して 別途通知します。
153	桜ヶ丘八丁目2000番40 2000番41	宅地	1,134.34	343.13	79,404,000		

土地(建物付)

物件番号	所 在 地	地 目	面積(㎡)	面積(坪)	予定価格(円)	物件の所管課	入札日時
154	東佐多町2139番	宅地	土地 977.05	土地 295.55	9,771,000	企画財政局 財政部 管財課	令和8年1月23日(金) 午前9時～ ※物件毎の時間は入 札参加資格者に対して 別途通知します。
			建物 172.76 (2棟)	建物 52.24 (2棟)	0		
155	郡山町2933番2	宅地	土地 1,189.32	土地 359.76	3,790,000	産業局 農林水産部 農政総務課	令和8年1月23日(金) 午後1時30分～
			建物 437.90	建物 132.46	0		

一般競争入札による市有地売却手続きの流れ

1 入札説明書交付

- 期 間 令和7年12月19日（金）から令和8年1月16日（金）まで
- 場 所 入札物件一覧表に記載してある物件の所管課

2 物 件 の 確 認

- 入札説明書の物件調書を参考に、必ず現地確認をしてください。
※入札前に「物件確認書」を提出していただきます。
- 現地見学会（建物付物件のみ）：令和8年1月14日（水）午前10時から正午まで
建物付の物件については、建物内部を確認する場合、鍵が必要となるため現地見学会を実施します。
※どなたからも参加の申し出がなかった場合は実施しません。
※見学会に参加されなかった方にも入札参加資格はあります。
ただし、物件の引き渡しは現状のまま行いますので、物件の状況をご自身で十分に調査・確認したうえで入札に参加してください。

3 入札参加申込書受付

- 期 間 令和7年12月19日（金）から令和8年1月16日（金）まで
- 場 所 入札物件一覧表に記載してある物件の所管課

4 入 札（ 開 札 ）

- 日 時 令和8年1月23日（金）
入札時間は入札物件一覧表のとおり
- 場 所 物件番号152から154まで：鹿児島市役所本館3階 物品第2入札室
物件番号155：鹿児島市役所本館3階 工事入札室
※入札受付の際、入札保証金（入札金額の5%以上）を納付していただきます。

5 契 約 書 等 の 提 出

- 期 間 令和8年1月30日（金）まで
- 場 所 入札物件一覧表に記載してある物件の所管課
※入札保証金を契約保証金又は売買代金に充当します。

6 売 買 代 金 の 支 払

- 期 限 納入通知書により指定した期日（契約の翌日から60日以内）
- 金 額 売買代金から契約保証金額等を差引いた額

7 登 録 免 許 税

- 期 限 代金納入後遅滞なく物件の所管課へ届けてください。
- 金 額 土地 課税標準額の1.5%（令和8年3月31日まで）
建物 課税標準額の2.0%
※令和8年4月1日以降は、登録免許税の税率は改定されることがあります。

目 次

○ 一般競争入札実施要領（入札説明書）

1	入札物件	P 1
2	入札に参加する者に必要な資格	P 1
3	入札参加申込	P 1
4	入札参加資格の確認	P 2
5	物件の確認	P 2
6	現地見学会	P 2
7	入札日時及び場所	P 3
8	入札保証金の納付	P 3
9	入札方法等	P 3
10	入札の際の持参品	P 4
11	入札の無効	P 4
12	契約の締結	P 5
13	売買代金の支払方法	P 5
14	所有権の移転等	P 5
15	用途の制限	P 6
16	入札者又は落札者のなかった物件について	P 6
17	その他	P 6
18	お問合せ先	P 6
(参考)	地方自治法施行令	P 7
	印紙税額表、登録免許税額	P 8
(様式)	入札参加申込書（様式第1）	P 9
	入札参加資格確認通知書（様式第2）	P 10
	物件確認書（様式第3）	P 11
	入札保証金納付書及び領収書（様式第4）	P 12
	入札保証金還付請求書兼領収書（様式第5）	P 13
	委任状（様式第6）	P 14
	入札書（様式第7）	P 15
	入札辞退届（様式第8）	P 16
	売買契約書（案）	P 17～52

○ 物件調査

P 53～

一般競争入札実施要領（入札説明書）

1 入札物件

入札物件は、「入札物件一覧表」のとおりです。

2 入札に参加する者に必要な資格

- (1) 地方自治法施行令第167条の4（7頁参照）の規定に該当しない者であること。
- (2) 鹿児島市税（鹿児島市税が課されていない者で市外に主たる事業所等を有するものにあつては、主たる事業所等の所在地の市区町村税）を滞納していない者であること。
- (3) 次のアからキまでのいずれにも該当しない者。

ア 役員等（個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が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。以下「暴力団対策法」という。）

）第2条第6号の暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められる者

イ 暴力団対策法第2条第2号の暴力団（以下「暴力団」という。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者

ウ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の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たと認められる者

エ 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及び運営に協力し、若しくは関与していると認められる者

オ 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認められる者

カ 入札物件を、暴力団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場合など、公序良俗に反する用途に使用しようとする者

キ 入札物件を、契約締結の日から5年以内に風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風俗営業法」という。）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その他これらに類する業の用途に使用しようとする者

3 入札参加申込

入札に参加する方は、「入札参加申込書」（様式第1）に必要事項を記入・記名のうえ、添付書類を添えてお申し込みください。

(1) 受付期間

令和7年12月19日（金）から令和8年1月16日（金）まで（土曜日、日曜日及び令和7年12月27日（土）から令和8年1月4日（日）までを除く。）

受付時間は、午前8時30分から午後5時15分まで（正午から午後1時までの時間を除く。）

(2) 受付場所

① 物件番号152から154まで

鹿児島市企画財政局財政部管財課（本館3階）

② 物件番号155

鹿児島市産業局農林水産部農政総務課（みなと大通り別館5階）

(3) 添付書類

ア 法人：登記簿謄本又は登記事項証明書

個人：住民票の写し（マイナンバー（個人番号）が記載されていないもの）

※ 発行日から３ヶ月以内のもの（コピー不可）

イ 本市発行の鹿児島市税（鹿児島市税が課されていない者で市外に主たる事業所等を有するものにあつては、主たる事業所等の所在地の市区町村税）に滞納がないことの証明書（この公告の日以後に発行のものに限る。写しでも可。猶予を受けている場合は猶予を受けていることが確認できる証明書類）

(4) その他

郵送での受付はいたしておりません。

必ず申込者ご本人か、申込内容について説明できる方が直接持参してください。

※ 入札参加申込後、都合により入札に参加できなくなった場合は、「入札辞退届」（様式第８）を提出してください。

4 入札参加資格の確認

入札参加申込をされた方には、審査後「入札参加資格確認通知書」（様式第２）により結果を通知します。

5 物件の確認

物件については物件調書に概略を記載していますが、引渡しは現状引渡しとなりますので必ず事前に現地を確認し、法令等に基づく規制や諸条件等について関係機関へ問い合わせ等の調査を行ってください。なお、現物と物件調書の数量等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。

※ 入札の前に、「物件確認書」（様式第３）を提出していただきます。

6 現地見学会

現地見学会は、物件番号１５４及び１５５に限り、次に掲げる日時等により実施します。ただし、事前申し込み制とし、参加の申込みがない場合は実施しません。

(1) 日時

令和８年１月１４日（水）午前１０時から正午まで

(2) 集合場所

① 物件番号１５４

鹿児島市東佐多町２１３９番

② 物件番号１５５

鹿児島市郡山町２９３３番２

(3) 事前予約

現地見学会への参加を希望する場合は、事前に電話等で連絡すること。

なお、電子メールの着信確認は、送信者の責任において行うこと。

ア 受付期間

この公告の日から令和８年１月１３日（火）正午まで

イ 連絡先

① 物件番号１５４

鹿児島市企画財政局財政部管財課

電話 099-216-1158

電子メールアドレス kan-zaisan@city.kagoshima.lg.jp

② 物件番号155

鹿児島市産業局農林水産部農政総務課

電話 099-216-1333

電子メールアドレス nosou-kanri@city.kagoshima.lg.jp

ウ 留意事項

電子メールで連絡する場合の件名は、「物件番号〇〇 現地見学会参加申込み」とし、メール本文に、物件番号、事業者名（個人の方は記載不要）、担当者又は氏名、電話番号及び当日の交通手段を記載してください。

7 入札日時及び場所

(1) 入札日 **令和8年1月23日（金）**

入札開始時間は、入札物件一覧表に記載してあります。物件毎の時間は入札参加資格者に対して別途通知します。

(2) 入札受付 **鹿児島市役所 本館3階 管財課**

入札開始時間の30分前から受付を開始します。受付及び入札保証金の納付等手続があり時間を要しますので、入札開始時間の15分前までには必ずお越しの上、受付を行ってください。

(3) 入札場所 ① 物件番号152から154まで

鹿児島市役所 本館3階 物品第2入札室

② 物件番号155

鹿児島市役所 本館3階 工事入札室

8 入札保証金の納付

(1) 入札当日の入札開始前までに、入札金額の5%（1円未満切上）以上に相当する入札保証金を、現金又は銀行振出小切手により納付いただきます。

(2) 入札保証金を納付する際は、「入札保証金納付書」（様式第4）も提出してください。

(3) 落札されなかった方の入札保証金は、入札終了後「入札保証金還付請求書」（様式第5）と引き換えに速やかに還付します。ただし、落札者の入札保証金は、契約保証金又は売買代金に充当します。

※ 入札者が法人又は個人名で業を営んでいる方の場合、入札保証金を還付するとき入札保証金領収書に200円の収入印紙が必要です（非課税法人又は個人で、営業に関しない方は必要ありません。）。

(4) 落札者が契約締結期限（令和8年1月30日（金））までに契約を締結しない場合、落札は無効となり、納付された入札保証金は鹿児島市に帰属することになります。

9 入札方法等

(1) 受付及び入札保証金の納付

入札の受付は、入札開始時間の30分前から行います。その際、入札保証金を納付していただきます。

※ 入札開始時間までに受付完了していない場合は入札に参加できませんので、入札開始時間の15分前までには必ず受付にお越しください。

なお、代理人により入札する場合は、受付の際、委任状（様式第6）及び申込者本人の印鑑証明書（発行後3ヶ月以内のもの）を提出してください。

(2) 入札方法

- ① 入札書（様式第7）に物件番号、物件の所在地、入札金額、日付、入札者の住所・氏名を記入してください。法人の場合は担当者の氏名・連絡先を併せて記入してください。
- ② 入札金額の記入は、算用数字を使用し、最初の数字の前に「¥」又は「金」を記入してください。
- ③ 提出された入札書は、その理由のいかんにかかわらず、引換え、変更又は取消しを行うことはできませんのでご注意ください。

※ 入札締切後、直ちに開札します。

(3) 落札者の決定方法

- ① 開札の結果、予定価格以上で最高の価格で入札した方を落札者とします。
- ② 落札者となる同価格の入札者が2人以上あったときは、くじによって落札者を決定します。

なお、くじは辞退することができません。

(4) 入札結果の公表

入札の結果については、その内容（物件番号、所在地、登記地目、面積、入札金額及び落札者の個人法人の区分）を公表します。

10 入札の際の持参品

- (1) 入札参加資格確認通知書（様式第2）
- (2) 物件確認書（様式第3）
- (3) 委任状（様式第6）

- ① 本人が入札に参加される場合は、委任状は不要です。
- ② 法人の代表権のない方や個人でやむを得ず代理の方が入札に参加される場合は、本人（委任者）の実印を押した委任状（印鑑証明書を添付）を提出してください。

(4) 印鑑

本人の印鑑を持参してください。

ただし、代理人が入札する場合は、本人（委任者）の印鑑は必要ありませんが、委任状に押印した代理人の印鑑を持参してください。

(5) 入札保証金及び入札保証金納付書（様式第4）

入札当日の入札開始前までに、入札金額の5%以上（1円未満切上）の入札保証金を納付していただきます（入札保証金納付書も提出してください。）。

(6) 入札保証金還付請求書（様式第5）及び収入印紙（200円分）

入札保証金還付請求書は、落札されなかった方が入札保証金の還付を受ける際必要となります。なお、入札者が法人又は個人名で業を営んでいる方は、入札保証金を還付するとき、領収書に200円の収入印紙が必要ですのでご用意ください（非課税法人又は個人で営業に関しない方は必要ありません。）。

(7) 入札書（様式第7）

(8) 筆記用具（黒のボールペン又は万年筆）

11 入札の無効

次の（1）から（10）までのいずれかに該当する入札は無効とします。

- (1) 入札参加資格のない者のした入札
- (2) 入札金額が予定価格に満たない入札
- (3) 同一物件に対し2以上の入札書（代理人として提出する入札書を含む）による入札
- (4) 入札者が同一物件について他の入札参加者の代理人として入札したとき
- (5) 入札金額が加除訂正されている入札書による入札
- (6) 入札者の記名のない入札書又は記載事項を判読しがたい入札書による入札
- (7) 記載した文字を容易に消字することのできる筆記用具を用いて記載した入札書による入札
- (8) 民法第95条に規定する錯誤による入札であると入札執行者が認めた場合の入札
- (9) 入札保証金の納付がない場合又は納付金額が過少の場合の入札
- (10) その他入札に関する条件に違反したと認められる者のした入札

1 2 契約の締結

- (1) 落札者は、令和8年1月30日（金）までに契約書（記名押印したもの）及び契約に必要な書類（印鑑証明書及び収入印紙）を提出してください。
 - ※ 収入印紙の額は8頁に記載してあります。
 - ※ 期限までに契約書等を提出しない場合は、落札は無効となり、入札保証金は鹿児島市に帰属することになりますのでご注意ください。
- (2) 契約の際に契約保証金（契約金額の5%以上）の納付が必要となりますが、契約時に売買代金全額を納付する場合は、契約保証金は不要です。なお、入札保証金は全額契約保証金に充当します。
- (3) その他
 - 「売買契約書（案）」は、17頁から52頁に記載しています。

1 3 売買代金の支払方法

売買契約締結時にお渡しする納入通知書にてお支払いいただきます。

- (1) 売買契約の締結と同時に売買代金全額を納付する場合
入札保証金を売買代金に充当します。入札保証金額を除いた残金を契約締結日当日に納付していただきます。
- (2) 売買契約の締結と同時に契約保証金を納付し、鹿児島市が指定する期日（契約の翌日から60日以内）までに残金を納付する場合
契約保証金額を除いた残金を指定の期日までに納付していただきます。
 - ※ 売買代金を鹿児島市が指定する期日までに支払わなかった場合には、契約は解除となり、契約保証金は鹿児島市に帰属することになりますのでご注意ください。
 - ※ 売買代金の分割納付はできません。

1 4 所有権の移転等

- (1) 売買代金が完納されたときに所有権移転があったものとし、物件を引き渡すこととします。
- (2) 所有権の移転登記は、売買代金完納後に鹿児島市が直接行いますので、売買代金を納付されたら、速やかに下記の書類等をご提出ください。
 - ・ 納入通知書の領収書の写し
 - ・ 登録免許税額に相当する収入印紙（登録免許税額は別途お知らせします。計算方法は

8 頁を参照。)

※ 所有権移転登記に必要な登録免許税、その他本契約の締結及び履行に必要な一切の費用は落札者の負担となります。

1 5 用途の制限

落札者と売買契約を締結する場合、次の条件が付されます。

(1) 用途の制限

- ・ 契約締結の日から 5 年間は、風俗営業法第 2 条第 1 項に規定する風俗営業及び同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する業の用途に使用してはならない。
- ・ 暴力団対策法第 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れらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。

(2) 違約金の徴収

上記に違反又は契約を解除された場合は、売買代金の 1 0 % に相当する金額を市に支払わなければならない。

1 6 入札者又は落札者のなかった物件について

本件の一般競争入札において、入札参加申込みのなかった物件については令和 8 年 1 月 2 3 日（金）から、入札者又は落札者のなかった物件については同年 2 月 4 日（水）から先着順で売却します。

1 7 その他

- (1) 地盤、土壤汚染、埋設物状況等に関する調査は行っておりません。住宅等を建築する際に行う地質調査等において、基礎補強をされる場合でも当該費用は購入者の負担となります。
- (2) 本実施要領に定めのない事項は、鹿児島市会計規則その他関係法令等の定めるところによって処理します。

1 8 お問合せ先

(1) 物件番号 1 5 2 から 1 5 4 まで

鹿児島市山下町 1 1 番 1 号

鹿児島市企画財政局財政部管財課（本館 3 階）

電話 0 9 9 - 2 1 6 - 1 1 5 8

(2) 物件番号 1 5 5

鹿児島市山下町 1 1 番 1 号

鹿児島市産業局農林水産部農政総務課（みなと大通り別館 5 階）

電話 0 9 9 - 2 1 6 - 1 3 3 3

(参 考)

地方自治法施行令

(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。)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。

印紙税額表

契約金額	印紙税額
10万1円 ～ 50万円まで	200円
50万1円 ～ 100万円まで	500円
100万1円 ～ 500万円まで	1,000円
500万1円 ～ 1,000万円まで	5,000円
1,000万1円 ～ 5,000万円まで	10,000円
5,000万1円 ～ 1億円まで	30,000円
1億1円 ～ 5億円まで	60,000円

※ 上記の印紙税額は、令和9年3月31日までの間に作成されるものについて定められたものです。

登録免許税額

土地の場合

課税標準額 × 1.5%

※ 課税標準額は、通常市町村の固定資産税課税台帳に登録された価格（評価額）が使われます。上記の税率は、令和8年3月31日までの軽減税率となります。

建物の場合

課税標準額 × 2.0%

※ 課税標準額は、通常市町村の固定資産税課税台帳に登録された価格（評価額）が使われます。

(様式第1)

入 札 参 加 申 込 書

令和 年 月 日

鹿児島市長 下 鶴 隆 央 殿

申込人 住 所

氏 名

電 話

令和8年1月23日に実施される下記の鹿児島市有地売却一般競争入札に参加したいので、入札参加を申し込みます。

また、入札参加にあたり、一般競争入札実施要領（入札説明書）に記載されている、入札に参加する者に必要な資格を有する者であることをここに誓約します。

記

物件番号	所 在 地

(添付書類)

- 1 法人の場合は法人登記簿謄本又は登記事項証明書、個人の場合は住民票の写し
- 2 本市発行の鹿児島市税（鹿児島市税が課されていない者で市外に主たる事業所等を有するものにあつては、主たる事業所等の所在地の市区町村税）に滞納がないことの証明書

(注意事項)

共有名義で申込む場合は、申込人欄に各名義人を連記してください。

(様式第2)

見 本

入札参加資格確認通知書

第 号
令和 年 月 日

様

鹿児島市長 下 鶴 隆 央

先に申込みのあった鹿児島市有地の売買契約に係る入札参加資格について確認しましたところ、当該一般競争入札の参加者と決定いたしましたので通知します。

記

- 1 申込物件
物件番号_____ 所在地_____
- 2 入札日時 令和8年1月23日(金)〇〇時から
(入札開始時間の30分前から受付を行います。入札保証金納付手続等がありますので、お早めにご来場ください。)
- 3 入札場所 鹿児島市山下町11番1号
鹿児島市役所本館3階物品第2入札室(物件番号152から154)
鹿児島市役所本館3階工事入札室(物件番号155)
- 4 受付場所 鹿児島市役所本館3階管財課

※ 入札にあたっては、入札説明書を十分お読みのうえ持参品等に漏れないようにして
ください。

※ 入札の際は、本状をご持参ください。

(問い合わせ先)

鹿児島市役所 〇〇課 〇〇係

TEL 099-216-〇〇〇〇

FAX 099-216-〇〇〇〇

(様式第3)

物 件 確 認 書

令和 年 月 日

鹿児島市長 下 鶴 隆 央 殿

(申込者) 住 所
氏 名

令和8年1月23日執行の市有地売買契約に係る一般競争入札において、私が入札に参加する下記物件の法令に基づく規制、現状及びその他諸条件について十分確認いたしました。

よって、後日これらの事項について鹿児島市に対し、一切異議、苦情等の申立ては行いません。

記

物件番号	所 在 地

(注意事項)

共有名義で申し込む場合は、申込人欄に各名義人を連記してください。

入 札 保 証 金 納 付 書		第	号
一金		円	
物件番号	所 在 地		
の売却に係る入札保証金 現 金 小切手			
証券名 記名番号 額面金額		}	
上記のとおり納付します。			
令和 年 月 日			
鹿児島市長 下 鶴 隆 央 殿			
納入者		住所 氏名	
鹿児島市	局	部	課
収納出納員	課長	収納取扱員印	照査印

・(切取線)

入 札 保 証 金 領 収 書		第	号
一金		円	
物件番号	所 在 地		
の売却に係る入札保証金			
現 金			
小切手	証券名		
	記名番号		
	額面金額		
上記のとおり領収しました。			
令和	年	月	日
殿			
鹿児島市		局	部
収納出納員		課長	課
			印

(様式第5)

入 札 保 証 金 還 付 請 求 書

第 号

一金 円

物件番号	所 在 地

の売却に係る入札保証金

現 金

小切手

証券名

記名番号

額面金額

上記の入札保証金の還付を請求します。

令和 年 月 日

鹿児島市長 下 鶴 隆 央 殿

住所

氏名

上記のとおり領収しました。

200円
収 入
印 紙

令和 年 月 日

鹿児島市長 下 鶴 隆 央 殿

住所

氏名

印

(様式第6)

委 任 状

代理人（受任者） 住 所 _____
氏 名 _____ 印

私は、上記の者を代理人と定め、下記物件の一般競争入札及び見積りに関する一切の権限を委任します。

物件番号	所 在 地

令和 年 月 日

申込者（委任者） 住 所 _____
氏 名 _____ 実印

＊ 申込者（委任者）の印鑑は実印を使用し、印鑑証明書を添付してください。

入 札 書

物 件 番 号 : _____

物件の所在地 : _____

		億	千	百	十	万	千	百	十	円
入札金額										

鹿児島市契約規則を遵守し、上記のとおり入札します。

令和 年 月 日

鹿児島市長 下 鶴 隆 央 殿

申込人 住 所

氏 名

電 話

(法人の場合)

担当者氏名

電 話

代理人 住 所

氏 名

電 話

※ 入札金額の記入は算用数字を使用し、金額の前に「¥」または「金」を記入してください。

(様式第8)

入 札 辞 退 届

令和 年 月 日

鹿児島市長 下 鶴 隆 央 殿

申込者 住 所
氏 名
電 話

令和8年1月23日に実施の下記鹿児島市有地売却一般競争入札に参加申込をしましたが、
下記理由により入札参加を辞退いたします。

記

1. 入札物件

物件番号	所 在 地

2. 辞退理由

土地売買契約書（案）

売出人 鹿児島市（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、次のとおり土地売買契約を締結する。

（売買）

第 1 条 甲は、その所有する第 3 条に掲げる土地（以下「売買物件」という。）を次条以下の約定で乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（信義誠実の義務）

第 2 条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第 3 条 売買物件は、次のとおりとする。

土地の所在	地 番	地 目	地 積（㎡）
鹿児島市郡元町	6 1 5 番 2	宅地	5 5 . 4 4

2 売買物件の面積は登記簿上の面積によるものとし、第 9 条、第 1 2 条及び第 1 5 条の規定に関わらず、登記簿上の面積と実測による面積に相違があっても、甲及び乙は、当該相違による売買代金の増減額の請求、不足分の引渡請求、契約の解除及び損害賠償請求は行わないものとする。

（売買代金）

第 4 条 売買代金は、金 ， ， 円とする。ただし、売買代金のうち、金 ， 円は入札保証金により充当するものとする。

2 乙は、前項の売買代金の額から入札保証金の額を除いた金額を、本契約の締結と同時に甲が発行する納入通知書により支払わなければならない。

（所有権の移転）

第 5 条 売買物件の所有権は、乙が前条第 1 項の売買代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

（所有権移転の登記）

第 6 条 売買物件の所有権移転登記は、第 4 条第 1 項の売買代金を乙が完納した後、甲が所轄法務局に対し登記の嘱託をするものとする。

2 乙は、第 4 条第 1 項の売買代金を完納したときは、遅滞なく所有権移転登記に必要な書類を甲に提出し前項の手續に協力するものとする。

3 所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

（売買物件の引渡し）

第 7 条 売買物件は、第 5 条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に現状のまま引渡しがあったものとする。

（危険負担）

第 8 条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時まで、売買物件が甲、乙双方の責めに帰することができない事由により滅失又はき損した場合には、乙は、代金の支払いを拒むことができる。

（契約不適合責任）

第 9 条 乙は、本契約締結後、売買物件が契約内容に適合しない（権利の不適合を含む。）ものであることを発見しても、追完請求権の行使、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。ただし、乙が消費者契約法（平成 1 2 年法

律第 6 1 号) 第 2 条第 1 項に規定する消費者である場合にあっては、引渡しの日から 2 年間は、この限りではない。なお、甲の責任の範囲は、売買代金の額を限度とする。

(用途制限)

第 1 0 条 乙は、本契約締結の日から 5 年を経過する日までの間、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関連特殊営業その他これに類する業の用途に使用してはならない。

2 乙は、売買物件について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 7 7 号。以下「暴力団対策法」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。）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など、公序良俗に反する用に供してはならない。

(違約金)

第 1 1 条 乙は、前条に定める義務に違反したとき又は次条の規定により契約を解除されたときは、売買代金の 1 0 0 分の 1 0 に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、既に乙が支払った売買代金をもって充当することができる。

3 第 1 項の違約金は、第 1 4 条第 2 項及び第 1 5 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ものとする。

(契約の解除)

第 1 2 条 甲又は乙は、相手方がその債務を履行しない場合において、相手方に対し相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本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、この限りではない。

2 次に掲げる場合には、甲又は乙は、前項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 相手方の債務の全部の履行が不能であるとき。

(2) 相手方が債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 相手方の債務の一部の履行が不能である場合又は相手方がその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をした目的を達成することができないとき。

(4) 前各号に掲げる場合のほか、相手方がその債務の履行をせず、他方当事者が前項の催告をしても契約をした目的を達するの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。

3 一方の当事者の債務の不履行が相手方の責めに帰すべき事由によるものであるときは、相手方は前 2 項の規定による契約の解除をすることができない。

4 乙が次のいずれかに該当する場合には、甲は乙に対し、第 1 項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団対策法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

(2) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

(3) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の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たと認められるとき。

(4) 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認められるとき。

(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認められるとき。

5 第9条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による解除権の行使を妨げない。
(返還金等)

第13条 甲又は乙が、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を甲は返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用を甲は返還しない。

3 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び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甲は償還しない。

(乙の原状回復義務)

第14条 乙は、甲が第12条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して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、現状のまま返還することができる。

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き損しているときは、契約解除時の時価により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項に定めるところ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。

(損害賠償)

第15条 甲又は乙は、相手方がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、甲又は乙は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

(1) 債務の履行が不能であるとき。

(2) 相手方がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 債務が契約によって生じたものである場合において、本契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

3 第9条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による損害賠償請求の行使を妨げない。

(返還金の相殺)

第16条 甲は、第13条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第11条に定める違約金又は第14条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第17条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(債権譲渡の禁止)

第 18 条 乙は、本契約により生じる甲に対する債権を第三者に譲渡してはならない。

(疑義の決定)

第 19 条 本契約の各条項又は本契約に定めのない事項について疑義を生じたときは、法令及び甲の条例、規則等の定めるところに従うほか、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(裁判管轄)

第 20 条 本契約に関する訴えは、鹿児島地方裁判所を専属的合意裁判管轄とする。

上記の契約締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

売出人 (甲) 鹿児島市山下町 1 1 番 1 号
鹿児島市
代表者 鹿児島市長 下 鶴 隆 央

買受人 (乙)

土地売買契約書（案）

売出人 鹿児島市（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、次のとおり土地売買契約を締結する。

（売買）

第1条 甲は、その所有する第3条に掲げる土地（以下「売買物件」という。）を次条以下の約定で乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（信義誠実の義務）

第2条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第3条 売買物件は、次のとおりとする。

土地の所在	地 番	地 目	地 積（㎡）
鹿児島市郡元町	6 1 5 番 2	宅地	5 5 . 4 4

2 売買物件の面積は登記簿上の面積によるものとし、第11条、第14条及び第18条の規定に関わらず、登記簿上の面積と実測による面積に相違があっても、甲及び乙は、当該相違による売買代金の増減額の請求、不足分の引渡請求、契約の解除及び損害賠償請求は行わないものとする。

（売買代金）

第4条 売買代金は、金 ， ， 円とする。

（契約保証金）

第5条 乙は、本契約と同時に契約保証金として、金 ， 円（売買代金の額の100分の5以上）を甲に支払うものとする。ただし、契約保証金のうち、金 ， 円は入札保証金により充当するものとする。

2 前項の契約保証金は、第16条第2項及び第18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。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、第1項の契約保証金を前条の売買代金に充当するものとする。

5 甲は、乙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甲に帰属させることができる。

（売買代金の支払期限及び方法）

第6条 乙は、第4条に規定する売買代金の額から前条第1項に規定する契約保証金の額を除いた金額を、令和○年○月○日までに納入通知書により甲に支払わなければならない。

（所有権の移転）

第7条 売買物件の所有権は、乙が第4条の売買代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

（所有権移転の登記）

第8条 売買物件の所有権移転登記は、第4条の売買代金を乙が完納した後、甲が所轄法務局に対し登記の嘱託をするものとする。

2 乙は、第4条の売買代金を完納したときは、遅滞なく所有権移転登記に必要な書類を甲に提出し前項の手續に協力するものとする。

3 所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第 9 条 売買物件は、第 7 条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に現状のまま引渡しがあったものとする。

(危険負担)

第 1 0 条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までに、売買物件が甲、乙双方の責めに帰することができない事由により滅失又はき損した場合には、乙は、代金の支払いを拒むことができる。

(契約不適合責任)

第 1 1 条 乙は、本契約締結後、売買物件が契約内容に適合しない（権利の不適合を含む。）ものであることを発見しても、追完請求権の行使、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。ただし、乙が消費者契約法（平成 1 2 年法律第 6 1 号）第 2 条第 1 項に規定する消費者である場合にあっては、引渡しの日から 2 年間は、この限りではない。なお、甲の責任の範囲は、売買代金の額を限度とする。

(用途制限)

第 1 2 条 乙は、本契約締結の日から 5 年を経過する日までの間、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関連特殊営業その他これに類する業の用途に使用してはならない。

2 乙は、売買物件について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 7 7 号。以下「暴力団対策法」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。）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など、公序良俗に反する用に供してはならない。

(違約金)

第 1 3 条 乙は、前条に定める義務に違反したとき又は次条の規定により契約を解除されたときは、売買代金の 1 0 0 分の 1 0 に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、既に乙が支払った売買代金をもって充当することができる。

3 第 1 項の違約金は、第 1 6 条第 2 項及び第 1 8 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ものとする。

(契約の解除)

第 1 4 条 甲又は乙は、相手方がその債務を履行しない場合において、相手方に対し相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本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、この限りではない。

2 次に掲げる場合には、甲又は乙は、前項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 相手方の債務の全部の履行が不能であるとき。

(2) 相手方が債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 相手方の債務の一部の履行が不能である場合又は相手方がその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をした目的を達成することができないとき。

(4) 前各号に掲げる場合のほか、相手方がその債務の履行をせず、他方当事者が前項の催告をしても契約をした目的を達するの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。

- 3 一方の当事者の債務の不履行が相手方の責めに帰すべき事由によるものであるときは、相手方は前 2 項の規定による契約の解除をすることができない。
 - 4 乙が次のいずれかに該当する場合には、甲は乙に対し、第 1 項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。
 - (1) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団対策法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
 - (2) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (3) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の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たと認められるとき。
 - (4) 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認められるとき。
 - (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認められるとき。
 - 5 第 1 1 条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による解除権の行使を妨げない。（返還金等）
- 第 1 5 条 甲又は乙が、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を甲は返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。
- 2 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用を甲は返還しない。
 - 3 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び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甲は償還しない。
（乙の原状回復義務）
- 第 1 6 条 乙は、甲が第 1 4 条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して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、現状のまま返還することができる。
- 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き損しているときは、契約解除時の時価により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 項に定めるところ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。
（融資利用の特約）
- 第 1 7 条 乙が、第 4 条の売買代金支払の一部につき、融資を利用する場合において、当該金融機関による融資決定が第 6 条に規定する支払期限の 1 0 日前までに承認されないときは、甲又は乙は、本契約を解除することができる。
- 2 乙は、前項の規定により契約解除を行うときは、詳細な事由を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。
 - 3 第 1 項の規定により契約を解除したときは、甲は受領した契約保証金を返還するものとする。ただし、乙が本契約に支出したその他の必要費用は、返還しないものとする。
（損害賠償）

第 1 8 条 甲又は乙は、相手方がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、甲又は乙は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

(1) 債務の履行が不能であるとき。

(2) 相手方がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 債務が契約によって生じたものである場合において、本契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

3 第 1 1 条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による損害賠償請求の行使を妨げない。

(返還金の相殺)

第 1 9 条 甲は、第 1 5 条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第 1 3 条に定める違約金又は第 1 6 条第 2 項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第 2 0 条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(債権譲渡の禁止)

第 2 1 条 乙は、本契約により生じる甲に対する債権を第三者に譲渡してはならない。

(疑義の決定)

第 2 2 条 本契約の各条項又は本契約に定めのない事項について疑義を生じたときは、法令及び甲の条例、規則等の定めるところに従うほか、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(裁判管轄)

第 2 3 条 本契約に関する訴えは、鹿児島地方裁判所を専属的合意裁判管轄とする。

上記の契約締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

売出人 (甲) 鹿児島市山下町 1 1 番 1 号
鹿児島市
代表者 鹿児島市長 下 鶴 隆 央

買受人 (乙)

土地売買契約書（案）

売出人 鹿児島市（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、次のとおり土地売買契約を締結する。

（売買）

第 1 条 甲は、その所有する第 3 条に掲げる土地（以下「売買物件」という。）を次条以下の約定で乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（信義誠実の義務）

第 2 条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第 3 条 売買物件は、次のとおりとする。

土地の所在	地 番	地 目	地 積（㎡）
鹿児島市桜ヶ丘八丁目	2 0 0 0 番 4 0	宅地	1, 1 3 4. 3 4
	2 0 0 0 番 4 1		

2 売買物件の面積は登記簿上の面積によるものとし、第 9 条、第 1 2 条及び第 1 5 条の規定に関わらず、登記簿上の面積と実測による面積に相違があっても、甲及び乙は、当該相違による売買代金の増減額の請求、不足分の引渡請求、契約の解除及び損害賠償請求は行わないものとする。

（売買代金）

第 4 条 売買代金は、金 ， ， 円とする。ただし、売買代金のうち、金 ， 円は入札保証金により充当するものとする。

2 乙は、前項の売買代金の額から入札保証金の額を除いた金額を、本契約の締結と同時に甲が発行する納入通知書により支払わなければならない。

（所有権の移転）

第 5 条 売買物件の所有権は、乙が前条第 1 項の売買代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

（所有権移転の登記）

第 6 条 売買物件の所有権移転登記は、第 4 条第 1 項の売買代金を乙が完納した後、甲が所轄法務局に対し登記の嘱託をするものとする。

2 乙は、第 4 条第 1 項の売買代金を完納したときは、遅滞なく所有権移転登記に必要な書類を甲に提出し前項の手續に協力するものとする。

3 所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

（売買物件の引渡し）

第 7 条 売買物件は、第 5 条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に現状のまま引渡しがあったものとする。

（危険負担）

第 8 条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時まで、売買物件が甲、乙双方の責めに帰することができない事由により滅失又はき損した場合には、乙は、代金の支払いを拒むことができる。

（契約不適合責任）

第 9 条 乙は、本契約締結後、売買物件が契約内容に適合しない（権利の不適合を含む。）ものであることを発見しても、追完請求権の行使、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又

は契約の解除をすることができないものとする。ただし、乙が消費者契約法（平成 1 2 年法律第 6 1 号）第 2 条第 1 項に規定する消費者である場合にあっては、引渡しの日から 2 年間は、この限りではない。なお、甲の責任の範囲は、売買代金の額を限度とする。

（用途制限）

第 1 0 条 乙は、本契約締結の日から 5 年を経過する日までの間、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関連特殊営業その他これに類する業の用途に使用してはならない。

2 乙は、売買物件について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 7 7 号。以下「暴力団対策法」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。）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など、公序良俗に反する用に供してはならない。

（違約金）

第 1 1 条 乙は、前条に定める義務に違反したとき又は次条の規定により契約を解除されたときは、売買代金の 1 0 0 分の 1 0 に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、既に乙が支払った売買代金をもって充当することができる。

3 第 1 項の違約金は、第 1 4 条第 2 項及び第 1 5 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ものとする。

（契約の解除）

第 1 2 条 甲又は乙は、相手方がその債務を履行しない場合において、相手方に対し相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本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、この限りではない。

2 次に掲げる場合には、甲又は乙は、前項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

（1）相手方の債務の全部の履行が不能であるとき。

（2）相手方が債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

（3）相手方の債務の一部の履行が不能である場合又は相手方がその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をした目的を達成することができないとき。

（4）前各号に掲げる場合のほか、相手方がその債務の履行をせず、他方当事者が前項の催告をしても契約をした目的を達するの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。

3 一方の当事者の債務の不履行が相手方の責めに帰すべき事由によるものであるときは、相手方は前 2 項の規定による契約の解除をすることができない。

4 乙が次のいずれかに該当する場合には、甲は乙に対し、第 1 項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

（1）役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団対策法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

（2）暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

（3）役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の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たと認められるとき。

(4) 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認められるとき。

(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認められるとき。

5 第9条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による解除権の行使を妨げない。
(返還金等)

第13条 甲又は乙が、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を甲は返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用を甲は返還しない。

3 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び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甲は償還しない。

(乙の原状回復義務)

第14条 乙は、甲が第12条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して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、現状のまま返還することができる。

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き損しているときは、契約解除時の時価により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項に定めるところ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。

(損害賠償)

第15条 甲又は乙は、相手方がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、甲又は乙は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

(1) 債務の履行が不能であるとき。

(2) 相手方がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 債務が契約によって生じたものである場合において、本契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

3 第9条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による損害賠償請求の行使を妨げない。

(返還金の相殺)

第16条 甲は、第13条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第11条に定める違約金又は第14条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第17条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(債権譲渡の禁止)

第 1 8 条 乙は、本契約により生じる甲に対する債権を第三者に譲渡してはならない。

(疑義の決定)

第 1 9 条 本契約の各条項又は本契約に定めのない事項について疑義を生じたときは、法令及び甲の条例、規則等の定めるところに従うほか、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(裁判管轄)

第 2 0 条 本契約に関する訴えは、鹿児島地方裁判所を専属的合意裁判管轄とする。

上記の契約締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

売出人 (甲) 鹿児島市山下町 1 1 番 1 号
鹿児島市
代表者 鹿児島市長 下 鶴 隆 央

買受人 (乙)

土地売買契約書（案）

売出人 鹿児島市（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、次のとおり土地売買契約を締結する。

（売買）

第1条 甲は、その所有する第3条に掲げる土地（以下「売買物件」という。）を次条以下の約定で乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（信義誠実の義務）

第2条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第3条 売買物件は、次のとおりとする。

土地の所在	地 番	地 目	地 積（㎡）
鹿児島市桜ヶ丘八丁目	2 0 0 0 番 4 0	宅地	1, 1 3 4. 3 4
	2 0 0 0 番 4 1		

2 売買物件の面積は登記簿上の面積によるものとし、第11条、第14条及び第18条の規定に関わらず、登記簿上の面積と実測による面積に相違があっても、甲及び乙は、当該相違による売買代金の増減額の請求、不足分の引渡請求、契約の解除及び損害賠償請求は行わないものとする。

（売買代金）

第4条 売買代金は、金 ， ， 円とする。

（契約保証金）

第5条 乙は、本契約と同時に契約保証金として、金 ， 円（売買代金の額の100分の5以上）を甲に支払うものとする。ただし、契約保証金のうち、金 ， 円は入札保証金により充当するものとする。

2 前項の契約保証金は、第16条第2項及び第18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。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、第1項の契約保証金を前条の売買代金に充当するものとする。

5 甲は、乙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甲に帰属させることができる。

（売買代金の支払期限及び方法）

第6条 乙は、第4条に規定する売買代金の額から前条第1項に規定する契約保証金の額を除いた金額を、令和○年○月○日までに納入通知書により甲に支払わなければならない。

（所有権の移転）

第7条 売買物件の所有権は、乙が第4条の売買代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

（所有権移転の登記）

第8条 売買物件の所有権移転登記は、第4条の売買代金を乙が完納した後、甲が所轄法務局に対し登記の嘱託をするものとする。

2 乙は、第4条の売買代金を完納したときは、遅滞なく所有権移転登記に必要な書類を甲に提出し前項の手續に協力するものとする。

3 所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第 9 条 売買物件は、第 7 条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に現状のまま引渡しがあったものとする。

(危険負担)

第 10 条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時まで、売買物件が甲、乙双方の責めに帰することができない事由により滅失又はき損した場合には、乙は、代金の支払いを拒むことができる。

(契約不適合責任)

第 11 条 乙は、本契約締結後、売買物件が契約内容に適合しない（権利の不適合を含む。）ものであることを発見しても、追完請求権の行使、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。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 項に規定する消費者である場合にあっては、引渡しの日から 2 年間は、この限りではない。なお、甲の責任の範囲は、売買代金の額を限度とする。

(用途制限)

第 12 条 乙は、本契約締結の日から 5 年を経過する日までの間、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関連特殊営業その他これに類する業の用途に使用してはならない。

2 乙は、売買物件について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。以下「暴力団対策法」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。）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など、公序良俗に反する用に供してはならない。

(違約金)

第 13 条 乙は、前条に定める義務に違反したとき又は次条の規定により契約を解除されたときは、売買代金の 100 分の 10 に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、既に乙が支払った売買代金をもって充当することができる。

3 第 1 項の違約金は、第 16 条第 2 項及び第 18 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ものとする。

(契約の解除)

第 14 条 甲又は乙は、相手方がその債務を履行しない場合において、相手方に対し相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本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、この限りではない。

2 次に掲げる場合には、甲又は乙は、前項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 相手方の債務の全部の履行が不能であるとき。

(2) 相手方が債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 相手方の債務の一部の履行が不能である場合又は相手方がその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をした目的を達成することができないとき。

(4) 前各号に掲げる場合のほか、相手方がその債務の履行をせず、他方当事者が前項の催告をしても契約をした目的を達するの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。

3 一方の当事者の債務の不履行が相手方の責めに帰すべき事由によるものであるときは、相手方は前2項の規定による契約の解除をすることができない。

4 乙が次のいずれかに該当する場合には、甲は乙に対し、第1項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

(2) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

(3) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の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たと認められるとき。

(4) 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認められるとき。

(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認められるとき。

5 第11条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による解除権の行使を妨げない。（返還金等）

第15条 甲又は乙が、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を甲は返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用を甲は返還しない。

3 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び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甲は償還しない。

（乙の原状回復義務）

第16条 乙は、甲が第14条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して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、現状のまま返還することができる。

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き損しているときは、契約解除時の時価により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項に定めるところ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。

（融資利用の特約）

第17条 乙が、第4条の売買代金支払の一部につき、融資を利用する場合において、当該金融機関による融資決定が第6条に規定する支払期限の10日前までに承認されないときは、甲又は乙は、本契約を解除することができる。

2 乙は、前項の規定により契約解除を行うときは、詳細な事由を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

3 第1項の規定により契約を解除したときは、甲は受領した契約保証金を返還するものとする。ただし、乙が本契約に支出したその他の必要費用は、返還しないものとする。

(損害賠償)

第 1 8 条 甲又は乙は、相手方がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、甲又は乙は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

(1) 債務の履行が不能であるとき。

(2) 相手方がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 債務が契約によって生じたものである場合において、本契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

3 第 1 1 条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による損害賠償請求の行使を妨げない。

(返還金の相殺)

第 1 9 条 甲は、第 1 5 条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第 1 3 条に定める違約金又は第 1 6 条第 2 項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第 2 0 条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(債権譲渡の禁止)

第 2 1 条 乙は、本契約により生じる甲に対する債権を第三者に譲渡してはならない。

(疑義の決定)

第 2 2 条 本契約の各条項又は本契約に定めのない事項について疑義を生じたときは、法令及び甲の条例、規則等の定めるところに従うほか、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(裁判管轄)

第 2 3 条 本契約に関する訴えは、鹿児島地方裁判所を専属的合意裁判管轄とする。

上記の契約締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

売出人 (甲) 鹿児島市山下町 1 1 番 1 号
鹿児島市
代表者 鹿児島市長 下 鶴 隆 央

買受人 (乙)

不動産売買契約書（案）

売出人 鹿児島市（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、次のとおり不動産売買契約を締結する。

（売買）

第 1 条 甲は、その所有する第 3 条に掲げる土地及び建物（当該土地に存する工作物等を含む。以下「売買物件」という。）を次条以下の約定で乙に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。

（信義誠実の義務）

第 2 条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第 3 条 売買物件は、次のとおりとする。

＜土地の表示＞

所 在	地 番	地 目	地 積（㎡）
鹿児島市東佐多町	2 1 3 9 番	宅地	9 7 7 . 0 5

＜建物の表示＞

所 在	家屋番号	種類	構 造	床面積（㎡）
鹿児島市東佐多町 2 1 3 9 番地	2 1 3 9 番の 1	居宅	木造セメント	8 6 . 3 8
	2 1 3 9 番の 2		瓦葺平家建	8 6 . 3 8

2 売買物件の面積は登記簿上の面積によるものとし、第 9 条、第 1 2 条及び第 1 5 条の規定に関わらず、登記簿上の面積と実測による面積に相違があっても、甲及び乙は、当該相違による売買代金の増減額の請求、不足分の引渡請求、契約の解除及び損害賠償請求は行わないものとする。

（売買代金）

第 4 条 売買代金は、次のとおりとする。ただし、売買代金のうち、金 ， 円は入札保証金により充当するものとする。

土地	円
建物	0 円
消費税	0 円
合計	円

2 乙は、前項の売買代金の額から入札保証金の額を除いた金額を、本契約の締結と同時に甲が発行する納入通知書により支払わなければならない。

（所有権の移転）

第 5 条 売買物件の所有権は、乙が前条第 1 項の売買代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

（所有権移転の登記）

第 6 条 売買物件の所有権移転登記は、第 4 条第 1 項の売買代金を乙が完納した後、甲が所轄法務局に対し登記の嘱託をするものとする。

2 乙は、第 4 条第 1 項の売買代金を完納したときは、遅滞なく所有権移転登記に必要な書類を甲に提出し前項の手續に協力するものとする。

3 所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第 7 条 売買物件は、第 5 条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に現状のまま引渡しがあったものとする。

(危険負担)

第 8 条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までに、売買物件が甲、乙双方の責めに帰することができない事由により滅失又はき損した場合には、乙は、代金の支払いを拒むことができる。

(契約不適合責任)

第 9 条 乙は、本契約締結後、売買物件が契約内容に適合しない（権利の不適合を含む。）ものであることを発見しても、追完請求権の行使、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。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 項に規定する消費者である場合にあっては、引渡しの日から 2 年間は、この限りではない。なお、甲の責任の範囲は、売買代金の額を限度とする。

(用途制限)

第 10 条 乙は、本契約締結の日から 5 年を経過する日までの間、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関連特殊営業その他これに類する業の用途に使用してはならない。

2 乙は、売買物件について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。以下「暴力団対策法」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。）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など、公序良俗に反する用に供してはならない。

(違約金)

第 11 条 乙は、前条に定める義務に違反したとき又は次条の規定により契約を解除されたときは、売買代金の 100 分の 10 に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、既に乙が支払った売買代金をもって充当することができる。

3 第 1 項の違約金は、第 14 条第 2 項及び第 15 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ものとする。

(契約の解除)

第 12 条 甲又は乙は、相手方がその債務を履行しない場合において、相手方に対し相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本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、この限りではない。

2 次に掲げる場合には、甲又は乙は、前項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 相手方の債務の全部の履行が不能であるとき。

(2) 相手方が債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 相手方の債務の一部の履行が不能である場合又は相手方がその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をした目的を達成することができないとき。

(4) 前各号に掲げる場合のほか、相手方がその債務の履行をせず、他方当事者が前項の催告をしても契約をした目的を達するの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。

- 3 一方の当事者の債務の不履行が相手方の責めに帰すべき事由によるものであるときは、相手方は前2項の規定による契約の解除をすることができない。
- 4 乙が次のいずれかに該当する場合には、甲は乙に対し、第1項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。
 - (1) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
 - (2) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (3) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の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たと認められるとき。
 - (4) 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認められるとき。
 - (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認められるとき。
- 5 乙は、契約不適合を理由として第1項の解除をすることはできないものとする。

（返還金等）

第13条 甲又は乙が、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を甲は返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

- 2 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用を甲は返還しない。
- 3 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び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甲は償還しない。

（乙の原状回復義務）

第14条 乙は、甲が第12条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して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、現状のまま返還することができる。

- 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き損しているときは、契約解除時の時価により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項に定めるところ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。

（損害賠償）

第15条 甲又は乙は、相手方がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

- 2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、甲又は乙は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。
 - (1) 債務の履行が不能であるとき。
 - (2) 相手方がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 債務が契約によって生じたものである場合において、本契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

3 乙は、契約不適合を理由として前2項の請求をすることはできないものとする。

(返還金の相殺)

第16条 甲は、第13条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第11条に定める違約金又は第14条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第17条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(債権譲渡の禁止)

第18条 乙は、本契約により生じる甲に対する債権を第三者に譲渡してはならない。

(疑義の決定)

第19条 本契約の各条項又は本契約に定めのない事項について疑義を生じたときは、法令及び甲の条例、規則等の定めるところに従うほか、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(裁判管轄)

第20条 本契約に関する訴えは、鹿児島地方裁判所を専属的合意裁判管轄とする。

(特約条項)

第21条 別記特約条項のとおりとする。

特約条項

契約不適合責任について

・当該物件は建築後 34 年を経過しており、屋根などの躯体、基本的な構造部分、上水道管、ガス管、給湯器等については相当な自然損耗・経年劣化が認められるところであって、買受人はそれを承認し、それを前提として本物件を購入するものであり、引渡し後の自然損耗・経年劣化による劣化・腐蝕等を原因として、理由の如何を問わず、雨漏り・水漏れその他、設備機器などの不具合があったとしても、「契約不適合」に該当するものではなく、買受人の費用で修復するものとし、市に費用負担を求めないものとします。

・当該物件は、土壤汚染調査、埋設物状況調査及びアスベスト調査等が未実施であるため、買受人は、当該土地及び建物に土壤汚染、埋設物、アスベスト等が存在する可能性を容認したうえで購入するものとし、これらが存在した場合であっても「契約不適合」には該当しないものとし、土壤汚染の除去等の対策費用は買受人が負担するものとし、市に費用負担を求めないものとします。

・買受人は、前 2 項の契約不適合責任を負わないことを了承の上で本物件を購入するものであり、本物件の契約不適合を理由として本契約の解除及び損害賠償その他何らの請求も行わないものとします。

上記の契約締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

売出人（甲） 鹿児島市山下町 11 番 1 号
鹿児島市
代表者 鹿児島市長 下 鶴 隆 央

買受人（乙）

不動産売買契約書（案）

売出人 鹿児島市（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、次のとおり不動産売買契約を締結する。

（売買）

第1条 甲は、その所有する第3条に掲げる土地及び建物（当該土地に存する工作物等を含む。以下「売買物件」という。）を次条以下の約定で乙に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。

（信義誠実の義務）

第2条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第3条 売買物件は、次のとおりとする。

＜土地の表示＞

所 在	地 番	地 目	地 積（㎡）
鹿児島市東佐多町	2 1 3 9 番	宅地	9 7 7 . 0 5

＜建物の表示＞

所 在	家屋番号	種類	構 造	床面積（㎡）
鹿児島市東佐多町 2 1 3 9 番地	2 1 3 9 番の 1	居宅	木造セメント	8 6 . 3 8
	2 1 3 9 番の 2		瓦葺平家建	8 6 . 3 8

2 売買物件の面積は登記簿上の面積によるものとし、第11条、第14条及び第18条の規定に関わらず、登記簿上の面積と実測による面積に相違があっても、甲及び乙は、当該相違による売買代金の増減額の請求、不足分の引渡請求、契約の解除及び損害賠償請求は行わないものとする。

（売買代金）

第4条 売買代金は、次のとおりとする。

土地	円
建物	0 円
消費税	0 円
合計	円

（契約保証金）

第5条 乙は、本契約と同時に契約保証金として、金 ， 円（売買代金の額の100分の5以上）を甲に支払うものとする。ただし、契約保証金のうち、金 ， 円は入札保証金により充当するものとする。

2 前項の契約保証金は、第16条第2項及び第18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。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、第1項の契約保証金を前条の売買代金に充当するものとする。

5 甲は、乙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甲に帰属させることができる。

（売買代金の支払期限及び方法）

第 6 条 乙は、第 4 条に規定する売買代金の額から前条第 1 項に規定する契約保証金の額を除いた金額を、令和〇年〇月〇日までに納入通知書により甲に支払わなければならない。

(所有権の移転)

第 7 条 売買物件の所有権は、乙が第 4 条の売買代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

(所有権移転の登記)

第 8 条 売買物件の所有権移転登記は、第 4 条の売買代金を乙が完納した後、甲が所轄法務局に対し登記の嘱託をするものとする。

2 乙は、第 4 条の売買代金を完納したときは、遅滞なく所有権移転登記に必要な書類を甲に提出し前項の手續に協力するものとする。

3 所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第 9 条 売買物件は、第 7 条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に現状のまま引渡しがあったものとする。

(危険負担)

第 10 条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までに、売買物件が甲、乙双方の責めに帰することができない事由により滅失又はき損した場合には、乙は、代金の支払いを拒むことができる。

(契約不適合責任)

第 11 条 乙は、本契約締結後、売買物件が契約内容に適合しない（権利の不適合を含む。）ものであることを発見しても、追完請求権の行使、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。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 項に規定する消費者である場合にあっては、引渡しの日から 2 年間は、この限りではない。なお、甲の責任の範囲は、売買代金の額を限度とする。

(用途制限)

第 12 条 乙は、本契約締結の日から 5 年を経過する日までの間、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関連特殊営業その他これに類する業の用途に使用してはならない。

2 乙は、売買物件について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。以下「暴力団対策法」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。）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など、公序良俗に反する用に供してはならない。

(違約金)

第 13 条 乙は、前条に定める義務に違反したとき又は次条の規定により契約を解除されたときは、売買代金の 100 分の 10 に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、既に乙が支払った売買代金をもって充当することができる。

3 第 1 項の違約金は、第 16 条第 2 項及び第 18 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ものとする。

(契約の解除)

第 14 条 甲又は乙は、相手方がその債務を履行しない場合において、相手方に対し相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本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、この限りではない。

2 次に掲げる場合には、甲又は乙は、前項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

- (1) 相手方の債務の全部の履行が不能であるとき。
- (2) 相手方が債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (3) 相手方の債務の一部の履行が不能である場合又は相手方がその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をした目的を達成することができないとき。
- (4) 前各号に掲げる場合のほか、相手方がその債務の履行をせず、他方当事者が前項の催告をしても契約をした目的を達するの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。

3 一方の当事者の債務の不履行が相手方の責めに帰すべき事由によるものであるときは、相手方は前 2 項の規定による契約の解除をすることができない。

4 乙が次のいずれかに該当する場合には、甲は乙に対し、第 1 項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

- (1) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団対策法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
- (2) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の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たと認められるとき。
- (4) 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認められるとき。
- (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認められるとき。

5 乙は、契約不適合を理由として第 1 項の解除をすることはできないものとする。

（返還金等）

第 1 5 条 甲又は乙が、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を甲は返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用を甲は返還しない。

3 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び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甲は償還しない。

（乙の原状回復義務）

第 1 6 条 乙は、甲が第 1 4 条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して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、現状のまま返還することができる。

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き損しているときは、契約解除時の時価により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項に定めるところ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。

(融資利用の特約)

第17条 乙が、第4条の売買代金支払の一部につき、融資を利用する場合において、当該金融機関による融資決定が第6条に規定する支払期限の10日前までに承認されないときは、甲又は乙は、本契約を解除することができる。

- 2 乙は、前項の規定により契約解除を行うときは、詳細な事由を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

- 3 第1項の規定により契約を解除したときは、甲は受領した契約保証金を返還するものとする。ただし、乙が本契約に支出したその他の必要費用は、返還しないものとする。

(損害賠償)

第18条 甲又は乙は、相手方がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

- 2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、甲又は乙は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

(1) 債務の履行が不能であるとき。

(2) 相手方がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 債務が契約によって生じたものである場合において、本契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

- 3 乙は、契約不適合を理由として前2項の請求をすることはできないものとする。

(返還金の相殺)

第19条 甲は、第15条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第13条に定める違約金又は第16条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第20条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(債権譲渡の禁止)

第21条 乙は、本契約により生じる甲に対する債権を第三者に譲渡してはならない。

(疑義の決定)

第22条 本契約の各条項又は本契約に定めのない事項について疑義を生じたときは、法令及び甲の条例、規則等の定めるところに従うほか、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(裁判管轄)

第23条 本契約に関する訴えは、鹿児島地方裁判所を専属的合意裁判管轄とする。

(特約条項)

第24条 別記特約条項のとおりとする。

特約条項

契約不適合責任について

・当該物件は建築後 3 4 年を経過しており、屋根などの躯体、基本的な構造部分、上水道管、ガス管、給湯器等については相当な自然損耗・経年劣化が認められるところであって、買受人はそれを承認し、それを前提として本物件を購入するものであり、引渡し後の自然損耗・経年劣化による劣化・腐蝕等を原因として、理由の如何を問わず、雨漏り・水漏れその他、設備機器などの不具合があったとしても、「契約不適合」に該当するものではなく、買受人の費用で修復するものとし、市に費用負担を求めないものとします。

・当該物件は、土壤汚染調査、埋設物状況調査及びアスベスト調査等が未実施であるため、買受人は、当該土地及び建物に土壤汚染、埋設物、アスベスト等が存在する可能性を容認したうえで購入するものとし、これらが存在した場合であっても「契約不適合」には該当しないものとし、土壤汚染の除去等の対策費用は買受人が負担するものとし、市に費用負担を求めないものとします。

・買受人は、前 2 項の契約不適合責任を負わないことを了承の上で本物件を購入するものであり、本物件の契約不適合を理由として本契約の解除及び損害賠償その他何らの請求も行わないものとします。

上記の契約締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

売出人（甲） 鹿児島市山下町 1 1 番 1 号
鹿児島市
代表者 鹿児島市長 下 鶴 隆 央

買受人（乙）

不動産売買契約書（案）

売出人 鹿児島市（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、次のとおり不動産売買契約を締結する。

（売買）

第1条 甲は、その所有する第3条に掲げる土地及び建物（当該土地に存する工作物等を含む。以下「売買物件」という。）を次条以下の約定で乙に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。

（信義誠実の義務）

第2条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第3条 売買物件は、次のとおりとする。

＜土地の表示＞

所 在	地 番	地 目	地 積 (㎡)
鹿児島市郡山町	2933番2	宅地	1,189.32

＜建物の表示＞

所 在	家屋番号	種類	構 造	床面積 (㎡)
鹿児島市郡山町 2933番地2	2933番2	事務所	木造セメント かわらぶき 平家建	437.90

2 売買物件の面積は登記簿上の面積によるものとし、第9条、第12条及び第15条の規定に関わらず、登記簿上の面積と実測による面積に相違があっても、甲及び乙は、当該相違による売買代金の増減額の請求、不足分の引渡請求、契約の解除及び損害賠償請求は行わないものとする。

（売買代金）

第4条 売買代金は、次のとおりとする。ただし、売買代金のうち、金 ， 円は入札保証金により充当するものとする。

土地	円
建物	円
消費税	円
合計	円

2 乙は、前項の売買代金の額から入札保証金の額を除いた金額を、本契約の締結と同時に甲が発行する納入通知書により支払わなければならない。

（所有権の移転）

第5条 売買物件の所有権は、乙が前条第1項の売買代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

（所有権移転の登記）

第6条 売買物件の所有権移転登記は、第4条第1項の売買代金を乙が完納した後、甲が所轄法務局に対し登記の嘱託をするものとする。

2 乙は、第4条第1項の売買代金を完納したときは、遅滞なく所有権移転登記に必要な書類を甲に提出し前項の手續に協力するものとする。

3 所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第7条 売買物件は、第5条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に現状のまま引渡しがあったものとする。

(危険負担)

第8条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時まで、売買物件が甲、乙双方の責めに帰することができない事由により滅失又はき損した場合には、乙は、代金の支払いを拒むことができる。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、本契約締結後、売買物件が契約内容に適合しない（権利の不適合を含む。）ものであることを発見しても、追完請求権の行使、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。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項に規定する消費者である場合にあっては、引渡しの日から2年間は、この限りではない。なお、甲の責任の範囲は、売買代金の額を限度とする。

(用途制限)

第10条 乙は、本契約締結の日から5年を経過する日までの間、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関連特殊営業その他これに類する業の用途に使用してはならない。

2 乙は、売買物件について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。以下「暴力団対策法」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。）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など、公序良俗に反する用に供してはならない。

(違約金)

第11条 乙は、前条に定める義務に違反したとき又は次条の規定により契約を解除されたときは、売買代金の100分の10に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、既に乙が支払った売買代金をもって充当することができる。

3 第1項の違約金は、第14条第2項及び第15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ものとする。

(契約の解除)

第12条 甲又は乙は、相手方がその債務を履行しない場合において、相手方に対し相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本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、この限りではない。

2 次に掲げる場合には、甲又は乙は、前項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 相手方の債務の全部の履行が不能であるとき。

(2) 相手方が債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 相手方の債務の一部の履行が不能である場合又は相手方がその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をした目的を達成することができないとき。

(4) 前各号に掲げる場合のほか、相手方がその債務の履行をせず、他方当事者が前項の催告をしても契約をした目的を達するの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。

3 一方の当事者の債務の不履行が相手方の責めに帰すべき事由によるものであるときは、相手方は前2項の規定による契約の解除をすることができない。

4 乙が次のいずれかに該当する場合には、甲は乙に対し、第1項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

(2) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

(3) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の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たと認められるとき。

(4) 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認められるとき。

(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認められるとき。

5 乙は、契約不適合を理由として第1項の解除をすることはできないものとする。

（返還金等）

第13条 甲又は乙が、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を甲は返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用を甲は返還しない。

3 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び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甲は償還しない。

（乙の原状回復義務）

第14条 乙は、甲が第12条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して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、現状のまま返還することができる。

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き損しているときは、契約解除時の時価により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項に定めるところ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。

（損害賠償）

第15条 甲又は乙は、相手方がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、甲又は乙は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

(1) 債務の履行が不能であるとき。

(2) 相手方がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 債務が契約によって生じたものである場合において、本契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

3 乙は、契約不適合を理由として前2項の請求をすることはできないものとする。

(返還金の相殺)

第16条 甲は、第13条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第11条に定める違約金又は第14条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第17条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(債権譲渡の禁止)

第18条 乙は、本契約により生じる甲に対する債権を第三者に譲渡してはならない。

(疑義の決定)

第19条 本契約の各条項又は本契約に定めのない事項について疑義を生じたときは、法令及び甲の条例、規則等の定めるところに従うほか、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(裁判管轄)

第20条 本契約に関する訴えは、鹿児島地方裁判所を専属的合意裁判管轄とする。

(特約条項)

第21条 別記特約条項のとおりとする。

特約条項

契約不適合責任について

- ・当該建物は建築後 68 年を経過しており、屋根などの躯体、基本的な構造部分、上水道管、その他の工作物については相当な自然損耗・経年劣化が認められるところであって、買受人はそれを承認し、それを前提として本物件を購入するものであり、引渡し後の自然損耗・経年劣化による劣化・腐蝕等を原因として、理由の如何を問わず、雨漏り・水漏れその他、設備機器などの不具合があったとしても、「契約不適合」に該当するものではなく、買受人の費用で修復するものとし、市に費用負担を求めないものとする。
- ・当該物件は、土壌汚染調査、埋設物状況調査及びアスベスト調査等が未実施であるため、買受人は、当該土地及び建物に土壌汚染、埋設物、アスベスト等が存在する可能性を容認したうえで購入するものとし、これらが存在した場合であっても「契約不適合」には該当しないものとし、土壌汚染の除去等の対策費用は買受人が負担するものとし、市に費用負担を求めないものとする。
- ・買受人は、市が前 2 項の契約不適合責任を負わないことを了承の上で本物件を購入するものであり、本物件の契約不適合を理由として本契約の解除及び損害賠償その他何らの請求も行わないものとする。

その他の特約条項

- ・売却地にある防球ネットを撤去した場合は、撤去に起因する物品飛来などによる被害が建物等へあった際に、鹿児島市へ被害や補修請求をしないこと。また、鹿児島市へ防球ネット等の再設置を求めないこと。
- ・地役権が設定されます。(地下排水路及び雨水枡の保持を目的)
地役権が設定される目的物の変更や修繕等については、鹿児島市と協議し、誠実に対応すること。

上記の契約締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

売出人（甲） 鹿児島市山下町 11 番 1 号
鹿児島市
代表者 鹿児島市長 下 鶴 隆 央

買受人（乙）

不動産売買契約書（案）

売出人 鹿児島市（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、次のとおり不動産売買契約を締結する。

（売買）

第1条 甲は、その所有する第3条に掲げる土地及び建物（当該土地に存する工作物等を含む。以下「売買物件」という。）を次条以下の約定で乙に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。

（信義誠実の義務）

第2条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第3条 売買物件は、次のとおりとする。

＜土地の表示＞

所 在	地 番	地 目	地 積 (㎡)
鹿児島市郡山町	2 9 3 3 番 2	宅地	1 1 8 9 . 3 2

＜建物の表示＞

所 在	家屋番号	種類	構 造	床面積 (㎡)
鹿児島市郡山町 2 9 3 3 番地 2	2 9 3 3 番 2	事務所	木造セメント かわらぶき 平家建	4 3 7 . 9 0

2 売買物件の面積は登記簿上の面積によるものとし、第11条、第14条及び第18条の規定に関わらず、登記簿上の面積と実測による面積に相違があっても、甲及び乙は、当該相違による売買代金の増減額の請求、不足分の引渡請求、契約の解除及び損害賠償請求は行わないものとする。

（売買代金）

第4条 売買代金は、次のとおりとする。

土地	円
建物	円
消費税	円
合計	円

（契約保証金）

第5条 乙は、本契約と同時に契約保証金として、金 ， 円（売買代金の額の100分の5以上）を甲に支払うものとする。ただし、契約保証金のうち、金 ， 円は入札保証金により充当するものとする。

2 前項の契約保証金は、第16条第2項及び第18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。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、第1項の契約保証金を前条の売買代金に充当するものとする。

5 甲は、乙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甲に帰属させることができる。

(売買代金の支払期限及び方法)

第6条 乙は、第4条に規定する売買代金の額から前条第1項に規定する契約保証金の額を除いた金額を、令和〇年〇月〇日までに納入通知書により甲に支払わなければならない。

(所有権の移転)

第7条 売買物件の所有権は、乙が第4条の売買代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

(所有権移転の登記)

第8条 売買物件の所有権移転登記は、第4条の売買代金を乙が完納した後、甲が所轄法務局に対し登記の嘱託をするものとする。

2 乙は、第4条の売買代金を完納したときは、遅滞なく所有権移転登記に必要な書類を甲に提出し前項の手續に協力するものとする。

3 所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第9条 売買物件は、第7条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に現状のまま引渡しがあったものとする。

(危険負担)

第10条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時まで、売買物件が甲、乙双方の責めに帰することができない事由により滅失又はき損した場合には、乙は、代金の支払いを拒むことができる。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、本契約締結後、売買物件が契約内容に適合しない（権利の不適合を含む。）ものであることを発見しても、追完請求権の行使、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。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項に規定する消費者である場合にあっては、引渡しの日から2年間は、この限りではない。なお、甲の責任の範囲は、売買代金の額を限度とする。

(用途制限)

第12条 乙は、本契約締結の日から5年を経過する日までの間、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関連特殊営業その他これに類する業の用途に使用してはならない。

2 乙は、売買物件について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。以下「暴力団対策法」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。）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など、公序良俗に反する用に供してはならない。

(違約金)

第13条 乙は、前条に定める義務に違反したとき又は次条の規定により契約を解除されたときは、売買代金の100分の10に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、既に乙が支払った売買代金をもって充当することができる。

3 第1項の違約金は、第16条第2項及び第18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ものとする。

(契約の解除)

第14条 甲又は乙は、相手方がその債務を履行しない場合において、相手方に対し相当の期

間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本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、この限りではない。

2 次に掲げる場合には、甲又は乙は、前項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

- (1) 相手方の債務の全部の履行が不能であるとき。
- (2) 相手方が債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (3) 相手方の債務の一部の履行が不能である場合又は相手方がその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をした目的を達成することができないとき。
- (4) 前各号に掲げる場合のほか、相手方がその債務の履行をせず、他方当事者が前項の催告をしても契約をした目的を達するの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。

3 一方の当事者の債務の不履行が相手方の責めに帰すべき事由によるものであるときは、相手方は前2項の規定による契約の解除をすることができない。

4 乙が次のいずれかに該当する場合には、甲は乙に対し、第1項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

- (1) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
- (2) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の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たと認められるとき。
- (4) 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認められるとき。
- (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認められるとき。

5 乙は、契約不適合を理由として第1項の解除をすることはできないものとする。

（返還金等）

第15条 甲又は乙が、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を甲は返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用を甲は返還しない。

3 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び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甲は償還しない。

（乙の原状回復義務）

第16条 乙は、甲が第14条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して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、現状のまま返還することができる。

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き損しているときは、契約解除時の時価により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 項に定めるところ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。

(融資利用の特約)

第 1 7 条 乙が、第 4 条の売買代金支払の一部につき、融資を利用する場合において、当該金融機関による融資決定が第 6 条に規定する支払期限の 1 0 日前までに承認されないときは、甲又は乙は、本契約を解除することができる。

- 2 乙は、前項の規定により契約解除を行うときは、詳細な事由を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

- 3 第 1 項の規定により契約を解除したときは、甲は受領した契約保証金を返還するものとする。ただし、乙が本契約に支出したその他の必要費用は、返還しないものとする。

(損害賠償)

第 1 8 条 甲又は乙は、相手方がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

- 2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、甲又は乙は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

(1) 債務の履行が不能であるとき。

(2) 相手方がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 債務が契約によって生じたものである場合において、本契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

- 3 乙は、契約不適合を理由として前 2 項の請求をすることはできないものとする。

(返還金の相殺)

第 1 9 条 甲は、第 1 5 条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第 1 3 条に定める違約金又は第 1 6 条第 2 項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第 2 0 条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(債権譲渡の禁止)

第 2 1 条 乙は、本契約により生じる甲に対する債権を第三者に譲渡してはならない。

(疑義の決定)

第 2 2 条 本契約の各条項又は本契約に定めのない事項について疑義を生じたときは、法令及び甲の条例、規則等の定めるところに従うほか、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(裁判管轄)

第 2 3 条 本契約に関する訴えは、鹿児島地方裁判所を専属的合意裁判管轄とする。

(特約条項)

第 2 4 条 別記特約条項のとおりとする。

特約条項

契約不適合責任について

・当該建物は建築後 68 年を経過しており、屋根などの躯体、基本的な構造部分、上水道管、その他の工作物については相当な自然損耗・経年劣化が認められるところであって、買受人はそれを承認し、それを前提として本物件を購入するものであり、引渡し後の自然損耗・経年劣化による劣化・腐蝕等を原因として、理由の如何を問わず、雨漏り・水漏れその他、設備機器などの不具合があったとしても、「契約不適合」に該当するものではなく、買受人の費用で修復するものとし、市に費用負担を求めないものとする。

・当該物件は、土壌汚染調査、埋設物状況調査及びアスベスト調査等が未実施であるため、買受人は、当該土地及び建物に土壌汚染、埋設物、アスベスト等が存在する可能性を容認したうえで購入するものとし、これらが存在した場合であっても「契約不適合」には該当しないものとし、土壌汚染の除去等の対策費用は買受人が負担するものとし、市に費用負担を求めないものとする。

・買受人は、市が前 2 項の契約不適合責任を負わないことを了承の上で本物件を購入するものであり、本物件の契約不適合を理由として本契約の解除及び損害賠償その他何らの請求も行わないものとする。

その他の特約条項

・売却地にある防球ネットを撤去した場合は、撤去に起因する物品飛来などによる被害が建物等へあった際に、鹿児島市へ被害や補修請求をしないこと。また、鹿児島市へ防球ネット等の再設置を求めないこと。

・地役権が設定されます。(地下排水路及び雨水枡の保持を目的)

地役権が設定される目的物の変更や修繕等については、鹿児島市と協議し、誠実に対応すること。

上記の契約締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

売出人（甲） 鹿児島市山下町 1 1 番 1 号
鹿児島市
代表者 鹿児島市長 下 鶴 隆 央

買受人（乙）

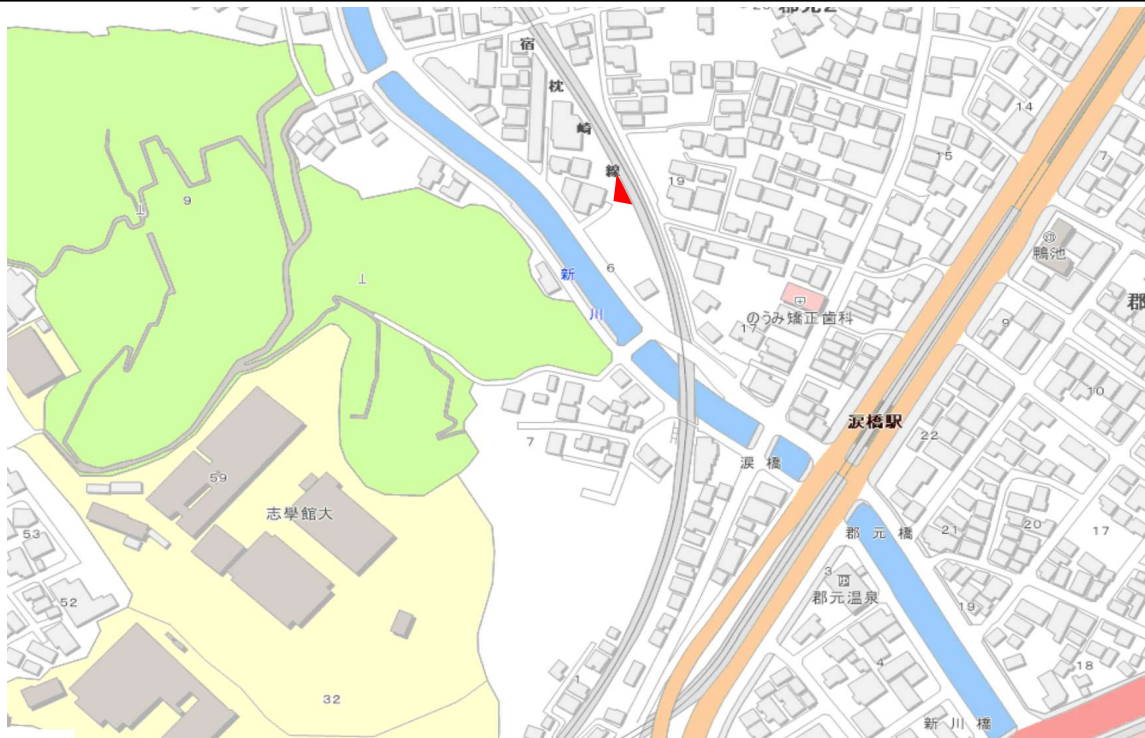
物 件 調 書

物 件 調 書

				物件番号		1 5 2		
所 在 地		郡元町 6 1 5 番 2						
住 居 表 示		郡元町 6 番街区						
面 積 等		公簿 5 5 . 4 4 m ²		実測 5 5 . 4 4 m ²		地 目	宅地	
接面道路の幅員及び構造		・ 接面道路なし ※境界（L 1）が道（道路扱い）に接しています ・ 南側境界は里道に接面しています						
法 令 等 に 基 づ く 制 限	都 市 計 画 法 また は 建 築 基 準 法	区 域 区 分	市 街 化 区 域		用 途 地 域	第 一 種 住 居 地 域		
		そ の 他	建 築 基 準 法 第 2 2 条 指 定 地 域					
		建 ぺ い 率	6 0 %		制 限 等 の 詳 細 に つ い て は 、 事 前 に 鹿 児 島 市			
		容 積 率	2 0 0 %		建 築 指 導 課 等 関 係 機 関 に 照 会 の こ と			
	そ の 他 の 法 律 等	・ 宅地造成等工事規制区域（宅地造成及び特定盛土等規制法） ・ 本地は、雨水出水浸水想定区域 0 . 5 m ～ 1 . 0 m 未 満 の 区 域 に 指 定 さ れ て い ま す （ 水 防 法 ） ・ 本地は洪水浸水想定区域（H5.8.6 浸水被害区域）に指定されていま す（水防法） ・ 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外（都市再生特別措置法に基づく 立地適正化計画で定める区域） ・ 景観計画区域：市街地、台地ゾーン（景観法） ・ 屋外広告物規制地域：第一種制限地域（鹿児島市屋外広告物条例）						
私道等の負担に関する 事項		負担の 有無	無	負担の 内容				
供給処理施設の状況					事 業 所 名		電話番号	
		電 気	可		九州電力㈱鹿児島営業所		0120-879-565	
		上水道	可		鹿児島市水道局		099-257-7111	
		下水道	可		鹿児島市水道局		099-257-7111	
		ガス	－		プロパンガス（個別）		－	
交通機関		バス	鹿児島市電 涙橋電停まで 約 2 5 0 m					
公共施設等までの 直線距離		小学校	中郡小学校	物件の北東方 約 4 0 0 m				
		中学校	鴨池中学校	物件の南東方 約 1 . 2 km				
参 考 事 項	・ 本地は、現在は更地となっていますが墓地の地歴があります。墓石などの地中の埋設物等 に関しては把握していません。また、調査も行っていません。							
	・ 上水道については、給水引込管は布設されておらず、給水負担金の納付が必要です。 ・ 下水道については、排水管は布設されていません。 ・ <u>接道義務を満たしていないため、本物件単独での建築はできません。</u> ・ 本地は、土壌調査、地盤調査及び地下埋設物調査は行っておりません。 (接道義務を満たした場合) ・ 住宅等を建築する際に地盤補強等をされる場合の当該費用はご購入者様のご負担になりま す。 ・ <u>建物の建築にあたっては、事前に鹿児島市建築指導課等関係機関に照会を行ってくださ い。</u>							

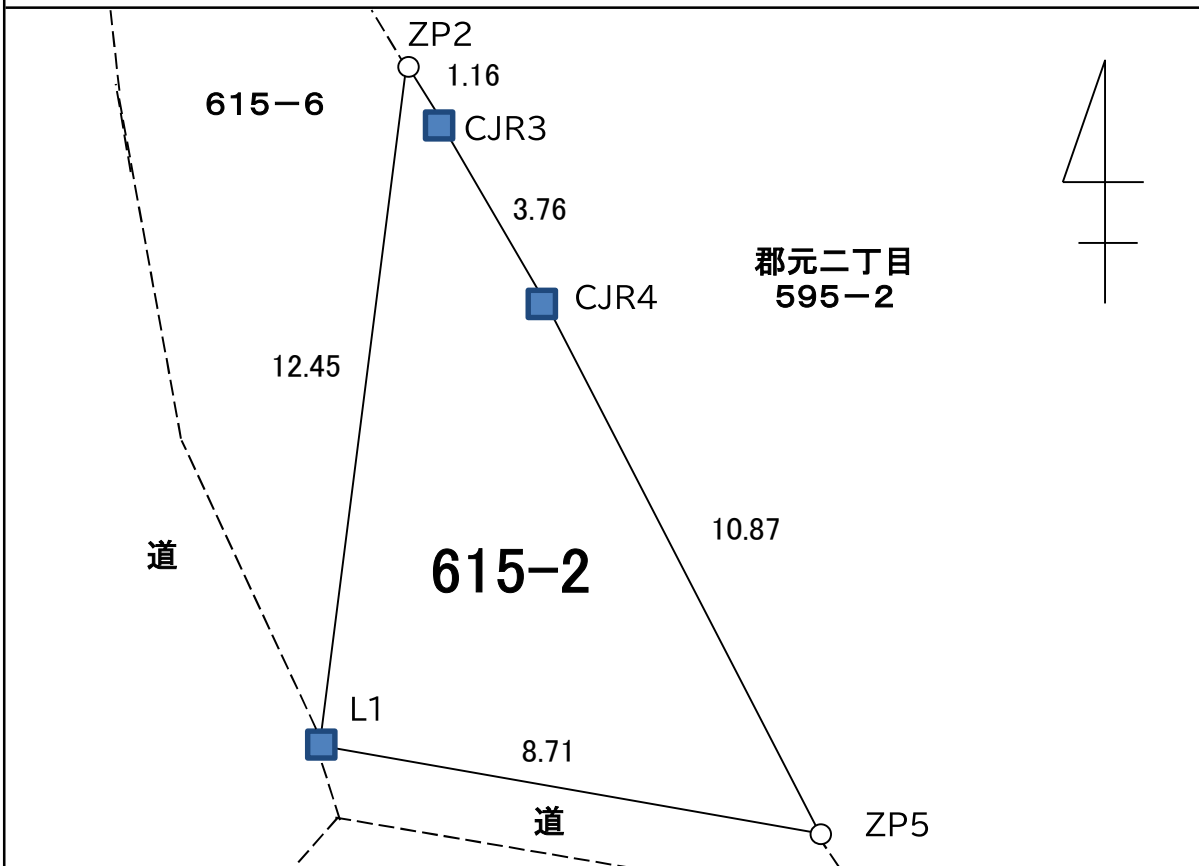
* 物件調書は、物件の概要を把握するための参考資料です。物件は現状有姿でのお引渡しとなりますので、必ずご自身において現地及び諸規制等について調査確認を行ってください。

位置図



パスコ及びGeoTechnologiesのCopyright

明細図



物 件 調 書

				物件番号	1 5 3			
所在地		①桜ヶ丘八丁目2000番40、②同番41						
住居表示		桜ヶ丘八丁目31番街区						
面積等		公簿1, 134.34㎡ ①1, 006.74㎡ ②127.60㎡		実測1, 134.34㎡ ①1, 006.74㎡ ②127.60㎡		地目	宅地	
接面道路の幅員及び構造		北側約6mの市道、東側約6mの市道、南側約6mの市道に接面している。						
法令等に基づく制限	都市計画法 または建築基準法	区域区分	市街化区域	用途地域	第一種低層住居専用地域			
		その他	建築基準法第22条指定地域					
		建ぺい率	50%	制限等の詳細については、事前に鹿児島市建築指導課等関係機関に照会のこと				
		容積率	80%					
	その他の法律等	・宅地造成等工事規制区域（宅地造成及び特定盛土等規制法） ・本地の一部は、土砂災害警戒区域に指定されています（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律） ・本地の一部は、雨水出水浸水想定区域0.1m～0.5m未満の区域に指定されています（水防法） ・居住誘導区域内、都市機能誘導区域外（都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画で定める区域） ・景観計画区域：市街地、台地ゾーン（景観法） ・屋外広告物規制地域：第二種禁止地域（鹿児島市屋外広告物条例）						
私道等の負担に関する事項		負担の有無	無	負担の内容				
供給処理施設の状況					事業所名		電話番号	
		電気	可		九州電力㈱鹿児島営業所	0120-879-565		
		上水道	可		鹿児島市水道局	099-257-7111		
		下水道	可		鹿児島市水道局	099-257-7111		
		都市ガス	可		日本ガス（株）	099-250-5127		
交通機関		バス	市営バス、鹿児島交通、あいばす ：歯学部前バス停まで 約260m					
公共施設等までの直線距離		小学校	桜丘東小学校	物件の北西方 約500m				
		中学校	桜丘中学校	物件の北西方 約2.0km				

参 考 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本地は、平成２９年度末まで桜丘東小学校の学校農園として利用されていました。 ・ 上水道の給水引込管２本が布設されていますが、内１本は令和元年に休止の申請がなされています。１件分（口径１３mm）の給水負担金は納入されています。 ・ 本地はその大部分に擁壁が設置されており、接面道路の間には土地の高低差があります。 ・ 敷地内には、フェンス、木杭などの工作物や残置物等が存在していますが、経年劣化等による影響については確認していません。また、これらの補修、改修、撤去及びその費用等について、本市は負担いたしません。 ・ 九州電力送配電株式会社鹿児島配電事業所に、本地の一部（本柱１本、支線２条分）を貸付中です。購入後の取扱いについては、同社と協議が必要です。 【連絡先】九州電力送配電株式会社鹿児島配電事業所（Tel：0800-777-9449） ・ 西日本電信電話株式会社鹿児島支店に、本地の一部（共架電線１箇所分）を貸付中です。購入後の取扱いについては、同社と協議が必要です。 【連絡先】株式会社NTT フィールドテクノサービスエンジニアリング部フィールドオペレーション部門鹿児島設備貸借管理センタ（Tel：099-204-0379） ・ 町内会が、本地の一部（防犯灯柱２本、本柱に設置された防犯灯１基）を使用中です。購入後の取扱いについては、町内会と協議が必要です。 【連絡先】エバーグリーン宇宿台町内会 （Tel：町内会の連絡先は管財課 099-216-1158 へお問合せください） ・ 本地は宅地造成許可を受けていますが、宅地造成時の構造図面及び構造計算書等は不明です。詳しくは鹿児島市土地利用調整課に照会を行ってください。 ・ 擁壁、直壁等（付帯する水抜き穴等を含む。）が築造されている場合には、経年劣化による影響については確認していません。その構造物にひび、破損及び亀裂等が見られる場合もあります。これらの構造物の補修、改修、撤去、再築造及びその費用等について、本市は負担いたしません。 ・ 本地は、大規模盛土造成地（谷や沢を埋めた造成地又は傾斜地の上に腹付した造成地のうち、大規模なもの）であり、「谷埋め型大規模盛土造成地」に指定されています。土地の造成の内容や規模によっては、都市計画法に基づく開発行為の許可、宅地造成等規制法に基づく宅地造成に関する工事の許可等必要な場合がありますので、鹿児島市土地利用調整課までご相談ください。 ・ 本地は、土壌調査、地盤調査及び地下埋設物調査は行っておりません。 ・ 住宅等を建築する際に地盤補強等をされる場合の当該費用はご購入者様のご負担になります。 ・ <u>建物の建築にあたっては、事前に鹿児島市建築指導課等関係機関に照会を行ってください。</u>
------------------	--

* 物件調書は、物件の概要を把握するための参考資料です。物件は現状有姿でのお引渡しとなりますので、必ずご自身において現地及び諸規制等について調査確認を行ってください。

物 件 調 書

				物件番号		1 5 4	
所在地		東佐多町2139番					
住居表示		—					
面積等		公簿 9 7 7 . 0 5 m ²		実測 9 7 7 . 0 5 m ²		地目	宅地
接面道路の幅員及び構造		南東側約3. 5 mの市道に接面している。					
法令等に基づく制限	都市計画法	都市計画区域外					
	または建築基準法	建ぺい率	— %	制限等の詳細については、事前に鹿児島市			
		容積率	— %	建築指導課等関係機関に照会のこと			
	その他の法律	・ 宅地造成等工事規制区域（宅地造成及び特定盛土等規制法） ・ 景観計画区域：自然緑地ゾーン（景観法） ・ 屋外広告物規制地域：第一種制限地域（鹿児島市屋外広告物条例）					
私道等の負担に関する事項		負担の有無	無	負担の内容	—		
供給処理施設の状況					事業所名	電話番号	
		電気	可		九州電力(株)鹿児島営業所	0120-879-565	
		上水道	可		鹿児島市水道局	099-257-7111	
		下水道	無 (合併処理浄化槽)		始良衛生(有)	0995-65-2383	
		ガス	—		プロパンガス（個別）	—	
交通機関		バス	南国交通・あいばす 吉田麓バス停まで 約4 0 0 m				
公共施設等までの直線距離		小学校	吉田小学校	物件の北西方 約8 0 0 m			
		中学校	吉田北中学校	物件の北西方 約7 5 0 m			
建物①	所在地	東佐多町2 1 3 9 番地					
	家屋番号	2 1 3 9 番の1					
	種類	居宅	床面積		8 6 . 3 8 m ²		
	構造	木造セメント瓦葺平家建	建築年月日		平成3年2月6日		
建物②	所在地	東佐多町2 1 3 9 番地					
	家屋番号	2 1 3 9 番の2					
	種類	居宅	床面積		8 6 . 3 8 m ²		
	構造	木造セメント瓦葺平家建	建築年月日		平成3年2月6日		

■土地について

- ・敷地内には樹木が残存しています（詳細は、明細図を確認すること）。
- ・勝手口前の生垣の一部に、シロアリおよびスズメバチ等の害虫による被害が確認された木があります。
- ・敷地内には、フェンスやブロック塀などの工作物や残置物等が存在していますが、経年劣化等による影響については確認していません。また、これらの補修、改修、撤去及びその費用等について、本市は負担いたしません。
- ・九州電力送配電株式会社鹿児島配電事業所に、本地の一部（本柱2本、支柱1本、支線2条分）を貸付中です。購入後の取扱いについては、同社と協議が必要です。

【連絡先】九州電力送配電株式会社鹿児島配電事業所（TEL：0800-777-9449）

- ・敷地内には東佐多地区テレビ共同受信施設組合が設置した木製電柱があります。同組合に加入してテレビ線を引き込む場合は、手続きが必要となります。

【連絡先】東佐多地区テレビ共同受信施設組合

（TEL：組合の連絡先は管財課 099-216-1158 へお問合せください）

■建物について

- ・当該建物は、教職員住宅として、2139番の1は令和6年3月まで、2139番の2は令和6年6月まで使用されてきました。建築後34年が経過しており、屋根などの躯体、基本的な構造部分については、相当な自然損耗・経年劣化が認められるところであって、買受人はそれを承認し、それを前提として本物件を購入するものであり、引渡し後の自然損耗・経年劣化による劣化・腐蝕等を原因として、理由の如何を問わず、雨漏り・水漏れその他、設備機器などの不具合があったとしても「契約不適合」に該当するものではなく、不具合の修繕等の費用について、市に費用負担を求めないものとします。
- ・引き渡しは現状有姿とし、本調書は参考資料であり、現状を優先します。建物の状況については、別紙の物件状況確認書を確認してください。
- ・建物等の範囲は、地表に存在する建物及び附属施設等のほか、浄化槽・給排水設備などのその他埋設物及び建物内の備品等も含まれます。ただし、機能・性能・状態については保証せず、買受人の責任において管理・処分等を行うものとします。
- ・当該物件は、土壤汚染調査、埋設物状況調査及びアスベスト調査等が未実施であるため、買受人は、当該土地及び建物に土壤汚染、埋設物、アスベスト等が存在する可能性を容認したうえで購入するものとし、これらが存在した場合であっても「契約不適合」には該当しないものとし、土壤汚染の除去等の対策費用は買受人が負担するものとし、市に費用負担を求めないものとします。
- ・買受人は、市が上記の契約不適合責任を負わないことを了承の上で本物件を購入するものであり、本物件の契約不適合を理由として本契約の解除及び損害賠償その他何らの請求も行わないものとします（契約不適合責任等の請求には応じない）。
- ・購入された場合、土地・建物両方の所有権移転登記が必要になりますが、登録免許税等の実費は、購入代金とは別に土地・建物ともに買受人が負担することになります。

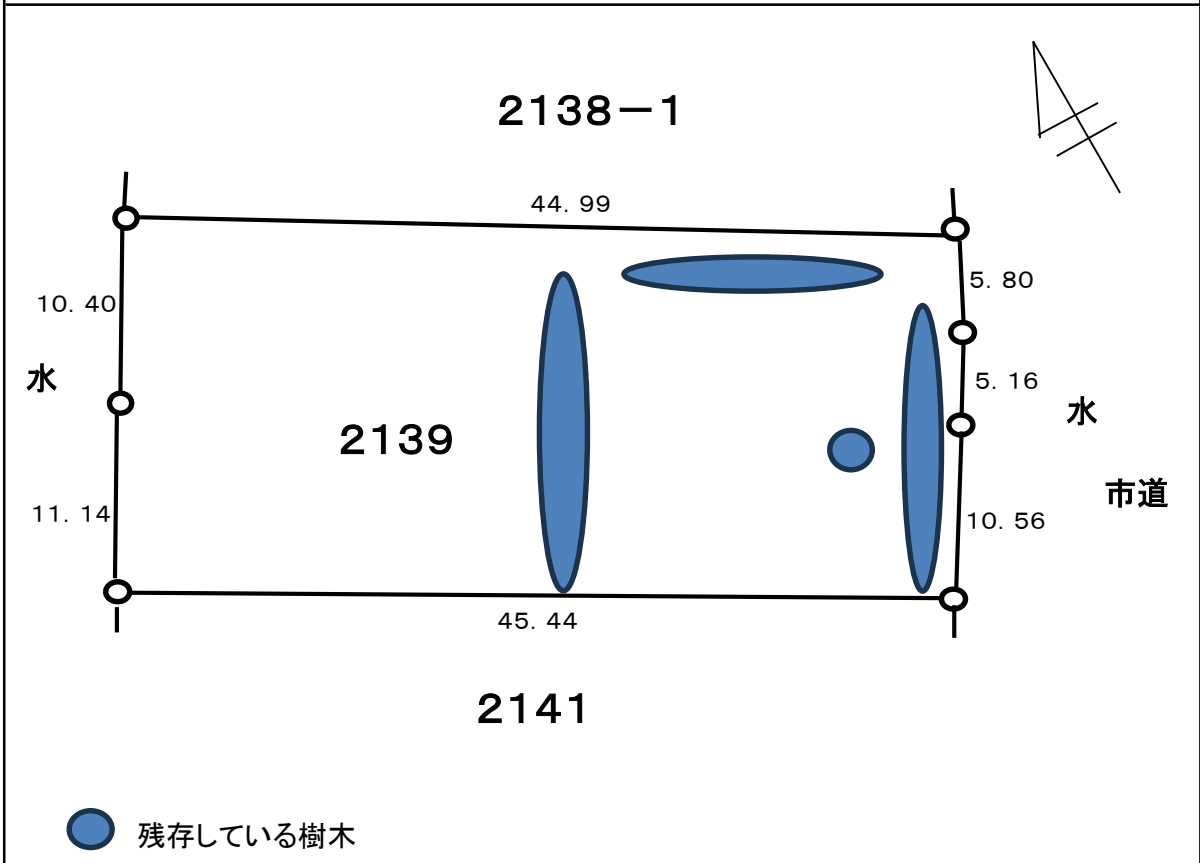
* 物件調書は、物件の概要を把握するための参考資料です。物件は現状有姿でのお引渡しとなりますので、必ずご自身において現地及び諸規制等について調査確認を行ってください。

位置図



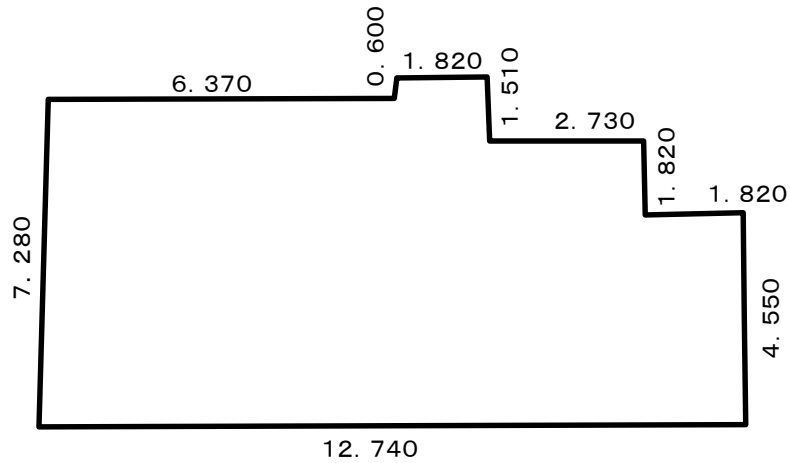
パスコ及びGeo TechnologiesのCopyright

土地明細図



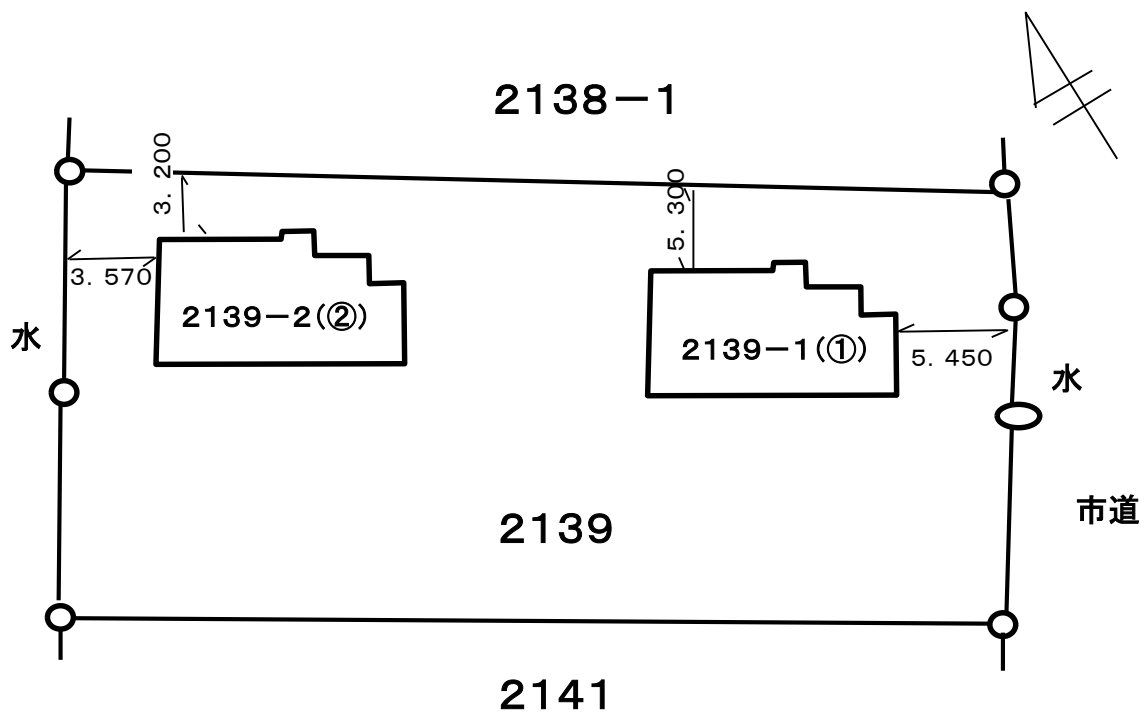
建物明細図

2139-1(①)及び2139-2(②) 共通



$$\begin{aligned}
 &6.370 \times 7.280 = 46.3736 \\
 &1.820 \times (7.280 + 0.600) = 14.3416 \\
 &2.730 \times (1.820 + 4.550) = 17.3901 \\
 &1.820 \times 4.550 = 8.2810 \\
 &\text{合 計} : 86.3863 \\
 &\text{床面積} : 86.38\text{m}^2
 \end{aligned}$$

平面図



物件状況確認書(売主が知り得ている事柄)

本物件は通常の経年変化によるほか、下記のと通りの状況です。

	項目	状況
建 物	①雨漏り	<input type="checkbox"/> 現在まで雨漏りを発見していない <input checked="" type="checkbox"/> 過去に雨漏りがあった。 箇所:和室 修理工事:不明 <input checked="" type="checkbox"/> 現在雨漏り箇所がある。 箇所:和室 1箇所大雨後に天井が湿っている部分を確認。その下の畳は被害なし。
	②白蟻被害	<input type="checkbox"/> 現在まで白蟻の被害を発見していない。 <input type="checkbox"/> 白蟻予防工事:未・済 年 月頃 <input checked="" type="checkbox"/> 過去に白蟻の被害があった。 箇所:玄関靴箱横、勝手口前生垣 駆除と修理工事:不明 <input type="checkbox"/> 現在白蟻の被害がある。 箇所:
	③建物の瑕疵(傾き・腐食・不具合等)	<input checked="" type="checkbox"/> 発見していない ・ <input type="checkbox"/> 発見している 箇所・状況:
	④石綿使用調査結果の記録	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有 調査年月日: 年 月頃 調査の実施機関: 調査の範囲: 備考欄:
	⑤給排水施設の故障・漏水	<input checked="" type="checkbox"/> 発見していない ・ <input type="checkbox"/> 発見している 箇所・状況: 給湯器はガスが通っていないため未確認。 浄化槽の状況については未確認。
	⑥建物新築時の資料及び分譲業者名	建築確認済証: <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 設計図書: <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 検査済証: <input type="checkbox"/> 有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無

[illegible]

物件状況確認書(売主が知り得ている事柄)

本物件は通常の経年変化によるほか、下記のと通りの状況です。

	項目	状況
建 物	①雨漏り	<input type="checkbox"/> 現在まで雨漏りを発見していない <input checked="" type="checkbox"/> 過去に雨漏りがあった。 箇所:和室 修理工事:不明 <input type="checkbox"/> 現在雨漏り箇所がある。 箇所:
	②白蟻被害	<input checked="" type="checkbox"/> 現在まで白蟻の被害を発見していない。 <input type="checkbox"/> 白蟻予防工事:未・済 年 月頃 <input type="checkbox"/> 過去に白蟻の被害があった。 箇所: 駆除と修理工事:未・済 年 月頃 <input type="checkbox"/> 現在白蟻の被害がある。 箇所:
	③建物の瑕疵(傾き・腐食・不具合等)	<input type="checkbox"/> 発見していない・ <input checked="" type="checkbox"/> 発見している 箇所・状況: トイレ及び廊下の床が少しきしむ。
	④石綿使用調査結果の記録	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 調査年月日: 年 月頃 調査の実施機関: 調査の範囲: 備考欄:
	⑤給排水施設の故障・漏水	<input type="checkbox"/> 発見していない・ <input checked="" type="checkbox"/> 発見している 箇所・状況: 浴室浴槽用混合水栓の給水側ハンドルが不良。 シャワー水栓の切替レバーが不良。 給湯器はガスが通っていないため未確認。 浄化槽の状況については未確認。
	⑥建物新築時の資料及び分譲業者名	建築確認済証: <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 設計図書: <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 検査済証: <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無

	⑦住宅性能評価	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有（保存している資料） <input type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 既存住宅性能評価書
建 物	⑧耐震診断及び地震に対する安全性に関する資料	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有（保存している資料） <input type="checkbox"/> 耐震基準適合証明書 <input type="checkbox"/> 既存住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 耐震診断結果報告書 <input type="checkbox"/> 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書 <input type="checkbox"/> その他（資料名： ）
	⑨増改築・修繕・リフォームの履歴及び資料	<input checked="" type="checkbox"/> 知らない <input type="checkbox"/> 知っている（ 年 月頃） 箇所・内容： 建設業者： 建築確認済証： <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 検 査 済 証： <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 設 計 図 書： <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
	⑩建物状況調査	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 建物状況調査報告書 <input type="checkbox"/> 建物状況調査の結果の概要 作成年月日： 年 月 日 調査実施者：
備考： ・電気設備に異常がないことを確認済み。 ・勝手口の鍵は付属していないため、使用する際は鍵の取替え又は鍵の作成が必要となる。		

物 件 調 書

				物件番号	155
所在地		郡山町2933番2			
住居表示		郡山町2933番			
面積等		公簿 1189.32㎡	実測 1189.32㎡	地目	宅地
接面道路の幅員及び構造		北東側約6.5mの市道、北西側約5.5mの農道に接面しているが、本物件とは高低差があり、直接車両等の出入りは困難である。			
法令等に基づく制限	都市計画法または建築基準法	郡山都市計画区域			
		建ぺい率	60%	制限等の詳細については、事前に鹿児島市建築指導課等関係機関に照会のこと	
		容積率	200%		
	その他の法律				
私道等の負担に関する事項		負担の有無	無	負担の内容	
供給処理施設の状況				事業所名	電話番号
		電気	可	九州電力㈱鹿児島営業所	0120-879-565
		上水道	可	鹿児島市水道局	099-257-7111
		下水道	無	—	—
		都市ガス	—	プロパンガス	—
交通機関		バス	鹿児島市コミュニティバス（火・木・土曜日運行） 常盤集落センターバス停まで 約140m		
公共施設等までの直線距離		小学校	郡山小学校	物件の北東方	約1.9km
		中学校	郡山中学校	物件の北東方	約2.1km
建物	所在地	郡山町2933番地2			
	家屋番号	2933番2			
	種類	事務所	床面積	437.90㎡	
	構造	木造セメントかわらぶき平家建	建築年月日	昭和32年3月1日新築	
工作物	外灯（1本） フェンス 防球ネット 手足洗い場（2ヶ所） 物置				

<p>参 考 事 項</p>	<p>■ 契約不適合責任について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該建物は建築後 68 年を経過しており、屋根などの躯体、基本的な構造部分、上水道管、その他の工作物については相当な自然損耗・経年劣化が認められるところであって、買受人はそれを承認し、それを前提として本物件を購入するものであり、引渡し後の自然損耗・経年劣化による劣化・腐蝕等を原因として、理由の如何を問わず、雨漏り・水漏れその他、設備機器などの不具合があったとしても、「契約不適合」に該当するものではなく、買受人の費用で修復するものとし、市に費用負担を求めないものとする。 ・ 当該物件は、土壌汚染調査、埋設物状況調査及びアスベスト調査等が未実施であるため、買受人は、当該土地及び建物に土壌汚染、埋設物、アスベスト等が存在する可能性を容認したうえで購入するものとし、これらが存在した場合であっても「契約不適合」には該当しないものとし、土壌汚染の除去等の対策費用は買受人が負担するものとし、市に費用負担を求めないものとする。 ・ 買受人は、市が前 2 項の契約不適合責任を負わないことを了承の上で本物件を購入するものであり、本物件の契約不適合を理由として本契約の解除及び損害賠償その他何らの請求も行わないものとする。 <p>■ 土地について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内には樹木が残存しており、樹木の一部が市道へ越境している。 ・ 敷地内に引込柱 2 本（森山引込 L-1 と常盤分 49）及び空中線がある。これらについては、西日本電信電話（株）鹿児島支店等との協議を要する。 ・ 立地適正化計画区域（居住誘導区域外・都市機能誘導区域外）である。 ・ 宅地造成等工事規制区域及び景観計画区域（自然緑地ゾーン）である。 ・ 本物件は市道及び農道と接しているが、その境界に擁壁があるため道路から車両等が直接入ることができない。車両等は、隣接する市所有の郡山町 2933 番を通過して本物件へ入ることになるため、定期的に市所定の申請書を提出し承認を受けること。 ・ 本物件の北東側の擁壁は市道の一部であるため、この擁壁へ影響のある何らかの行為を行う際は、鹿児島市道路建設課郡山建設事務所と事前に協議すること。 ・ 本物件の北西にある地下排水路及び雨水桝（地役権を設定）へ影響のある何らかの行為を行う際は、鹿児島市農政総務課と事前に協議すること。 ・ 当該地は、北原遺跡に含まれており、掘削・盛土・切土を行う際は、鹿児島市文化財課と事前に協議すること。 ・ 2 m を超える高低差があることから、建築等を行う際は、がけ規制について鹿児島市建築指導課と事前に協議すること。 ・ 敷地全体が、鹿児島市液状化ハザードマップにおいて、液状化危険度が極めて高いとされている。
----------------------------	--

<p>参 考 事 項</p>	<p>■建物について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該建物は、現状のまま渡すことが売却の条件となる。建物の状況については、別紙の物件状況確認書を確認すること。 ・購入された場合、土地・建物両方の所有権移転登記が必要になるが、登録免許税等の実費は、購入代金とは別に土地・建物ともに買受人が負担すること。 ・本地は、常盤小学校や常盤保育所として平成１１年まで使用され、その後は鹿児島県子ども劇場協議会が子どもの体験活動の場として利用し、令和８年３月３１日まで借り受けている。 ・建物の北東側に、市設置のスチール製簡易物置と一体となった倉庫がある。当該倉庫部分は、市が設置したものではなく、地元住民により利用されているため、設置者、利用者等の関係者と今後の取扱いについては、別途、協議をお願いします。
	<p>■備品・工作物について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件建物内には、机、椅子、棚を含むが、これに限らない各種備品が現存しており、これらは全て現状有姿にて買受人に引き渡すものとする。 ・上記備品等の機能・性能、状態については保証せず、買受人の責任において管理・処分等を行うものとする。 ・合併浄化槽は設置されている。 ・外灯は、外灯本体へ通電されていない。 ・北東側市道部分に設置されている郡山町２９３３番と郡山町２９３３番２をまたがり、一体的に設置されているフェンスについては、土地の境界を境に所有権を区分する。 ・このフェンスの変更や修繕等については、鹿児島市と協議し、誠実に対応すること。
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・旧小学校であり地元（常盤地区）にとって身近な施設であることから、その利用にあたっては、できる限り現施設は解体せずに、適正な補修等を行い活用してください。 ・売却地にある防球ネットを撤去した場合は、撤去に起因する物品飛来などによる被害が建物等へあった際に、鹿児島市へ被害や補修請求をしないこと。また、鹿児島市へ防球ネット等の再設置を求めないこと。 ・地役権が設定されます。（地下排水路及び雨水枡の保持を目的） 地役権が設定される目的物の変更や修繕等については、鹿児島市と協議し、誠実に対応すること。

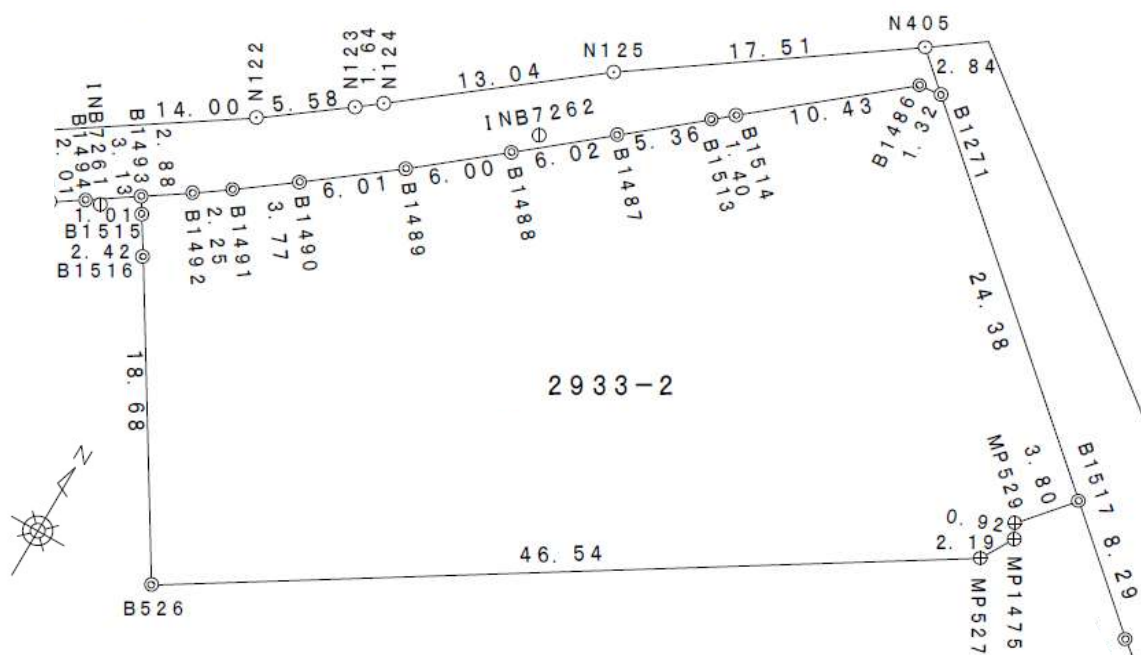
* 物件調書は、物件の概要を把握するための参考資料です。物件は現状有姿でのお引渡しとなりますので、必ずご自身において現地及び諸規制等について調査確認を行ってください。

位置図

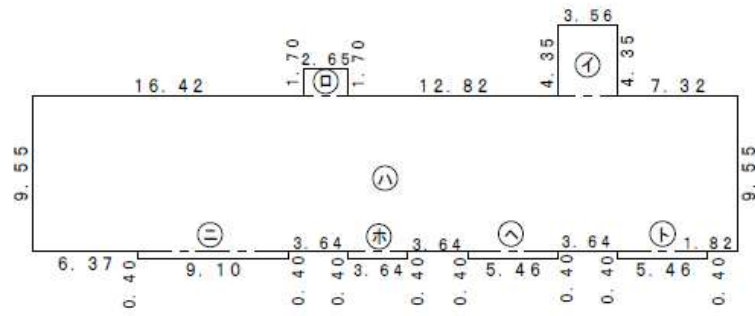


パスコ及びGeo TechnologiesのCopyright

土地明細図



建物明細図

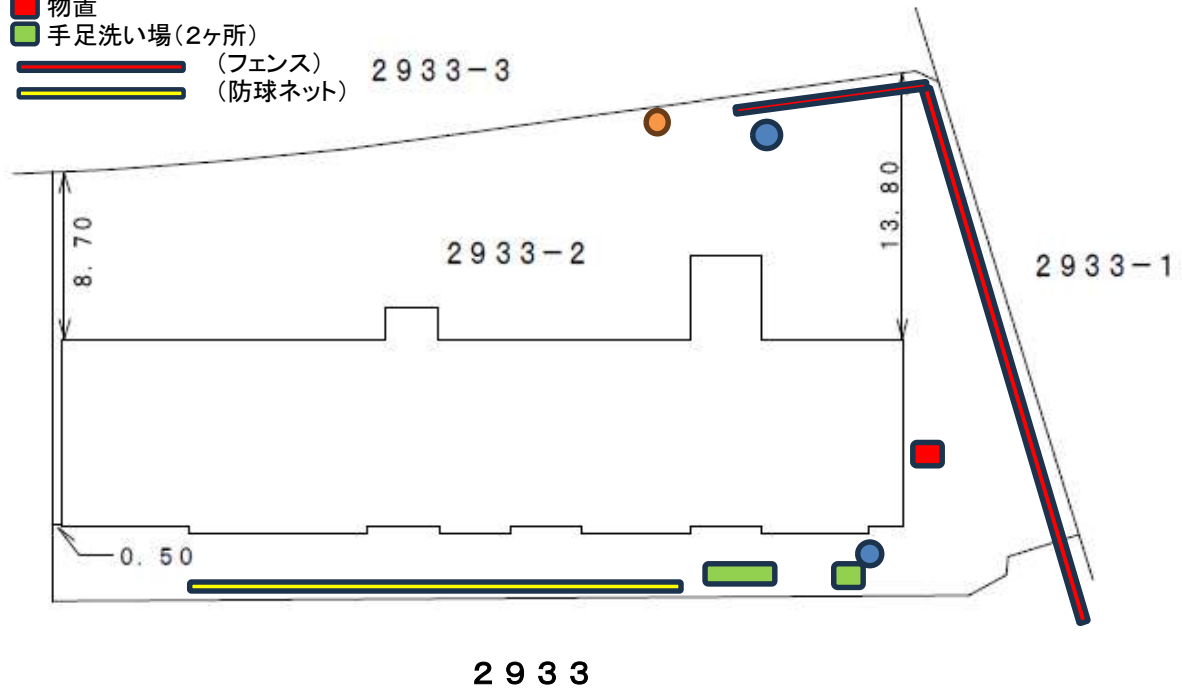


求積表

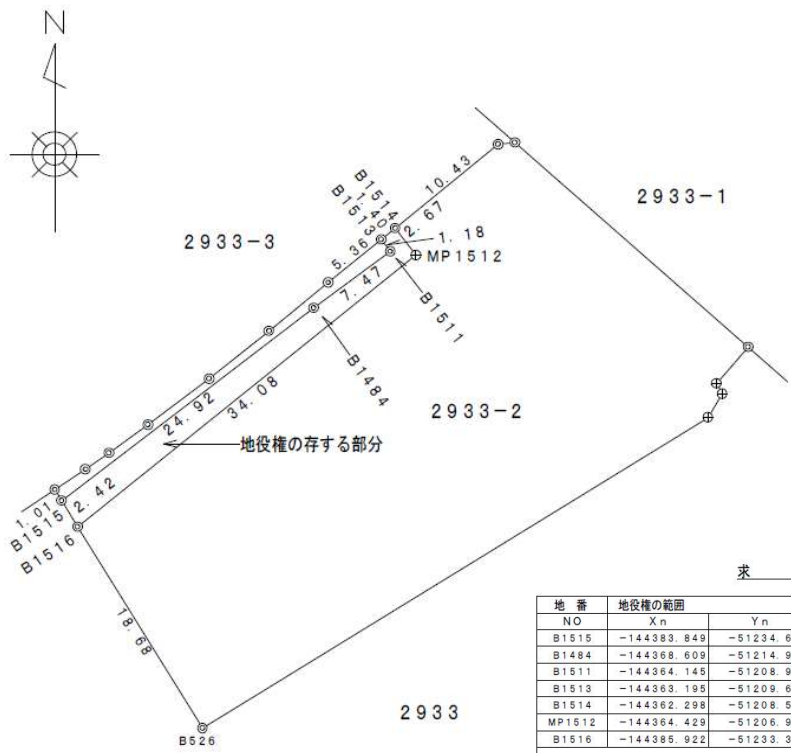
①	3.56	×	4.35	=	15.4860
②	2.65	×	1.70	=	4.5050
③	42.77	×	9.55	=	408.4535
④	9.10	×	0.40	=	3.6400
⑤	3.64	×	0.40	=	1.4560
⑥	5.46	×	0.40	=	2.1840
⑦	5.46	×	0.40	=	2.1840
合計					437.9085
床面積					437.90 m ²

平面図

- 引込柱(2本)
- 外灯(1本)
- 物置
- 手足洗い場(2ヶ所)
- (フェンス)
- (防球ネット)



地役権設定図



求 積 表

地 番	地役権の範囲				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}	Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
B1515	-144383.849	-51234.644		18.458	-2665037.084842
B1484	-144368.609	-51214.921		25.720	-3713160.623480
B1511	-144364.145	-51208.924		5.284	-762820.142180
B1513	-144363.195	-51209.637		0.372	-53703.108540
B1514	-144362.298	-51208.552		2.708	-390933.102984
MP1512	-144364.429	-51206.929		-24.827	3584135.678783
B1516	-144385.922	-51233.379		-27.715	4001655.828230
			合 計		137.444987
			合 計 面 積		68.7224935
			合 計 地 積		68.72 m ²

物件状況確認(売主が知り得ている事柄)

本物件は通常の経年変化によるほか、下記のとおり状況であります。

	項目	状況
建 物	①雨漏り	<input type="checkbox"/> 現在まで雨漏りを発見していない <input type="checkbox"/> 過去に雨漏りがあった。 箇所: 修理工事:未・済 年 月頃 <input checked="" type="checkbox"/> 現在雨漏り箇所がある。 箇所:複数箇所雨漏りがある。
	②白蟻被害	<input type="checkbox"/> 現在まで白蟻の被害を発見していない。 <input type="checkbox"/> 白蟻予防工事:未・済 年 月頃 <input checked="" type="checkbox"/> 過去に白蟻の被害があった。 箇所:1箇所発見している。 駆除と修理工事:実施していない。 <input type="checkbox"/> 現在白蟻の被害がある。 箇所:
	③建物の瑕疵(傾き・腐食・不具合等)	<input type="checkbox"/> 発見していない・ <input checked="" type="checkbox"/> 発見している 箇所・状況:腐食や外壁のひび割れが複数箇所ある。
	④石綿使用調査結果の記録	不明 調査年月日: 年 月頃 調査の実施機関: 調査の範囲: 備考欄:
	⑤給排水施設の故障・漏水	<input type="checkbox"/> 発見していない・ <input checked="" type="checkbox"/> 発見している 箇所・状況:漏水場所が特定できず、水道を使用する際、元栓を開けて使用している。
	⑥建物新築時の資料及び分譲業者名	建築確認済証: <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 設計図書: <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 検査済証: <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
	⑦住宅性能評価	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 (保存している資料) <input type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 既存住宅性能評価書

