

普通財産公売 (随意契約) 申込みについて

[令和6年度一般競争入札未契約物件]

大田原市

経営管理部総務課

Tel : 0287-23-8795

Fax : 0287-23-1929

普通財産公売一般競争入札後の随意契約について

令和7年2月8日(土)に大田原市が行った、令和6年度普通財産公売一般競争入札において未契約となった物件を随意契約にて売払います。

売払いを希望される方は、次の事項をご了承のうえ、申込みを行ってください。

1. 売払い物件

「売払物件一覧表」及び「物件調書」のとおりです。

2. 契約にあたって付する主な特約

(1) 公序良俗に反する使用の禁止

- ① 売払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号に定める暴力団、その他の反社会的団体及びそれらの構成員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使用してはならない。
- ② 売払物件の所有権を第三者に移転する場合には、①の使用の禁止を書面により承継させるものとし、当該第三者に対して①の定め反する使用をさせてはならない。

(2) 風俗営業等の禁止

- ① 契約締結の日から5年間、売払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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならないこと。
- ② 契約締結の日から5年以内に売払物件の所有権を第三者に移転する場合には、その残存期間について①の使用の禁止を書面により承継させるものとし、当該第三者に対して①の定め反する使用をさせてはならないこと。
- ③ 契約締結の日から5年以内に売払物件を第三者に使用させる場合には、その残存期間について、当該第三者に対して①の定め反する使用をさせてはならないこと。この場合において、買主は、①の使用の禁止を免れるものではないこと。

(3) 実地調査等

(1)(2)について、本市が必要があると認めるときは、実地調査を行います。申込者には協力義務があります。

(4) 違約金

(1)(2)の特約に違反したとき又は申込者に偽りその他の不正な行為があったときは、売買代金の3割を違約金として大田原市に支払っていただきます。なお、違約金に1円未満の端数があるときは、その端数金額は切り捨てるものとします。

(5) 買戻特約

(1)(2)の特約に違反したとき又は申込者に偽りその他の不正な行為があったとき又はこれらの行為に該当する恐れがあるときは、(4)の違約金の徴収に加えて、不動産の買戻しをすることができるものとします。

買戻しの期間は、契約締結日から5年間とします。また、買戻しの特約登記をすることがあります。

※ 詳しくは6～10ページの「不動産売買契約書(案)」をご確認ください。

3. 売払い申込みに必要な資格

次のいずれかに該当する者は、売払い申込みをすることができません。

- (1) 当該売払いに係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者。
- (2) 大田原市における不動産の売払いに係る契約手続きにおいて次の事項のいずれかに該当すると認められる者で、その事実があった後、2年を経過していない者。その者を代理人、支配人、その他の使用人として使用する者についても、また同様とします。
 - ① 競争入札において、その公正な入札を妨げた者又は公正な価格の成立を書し、若しくは不正の利益を得るために連合した者。
 - ② 落札者が契約を締結すること又は契約の相手方が契約を履行することを妨げた者。
 - ③ 落札したにもかかわらず正当な理由がなく、契約締結期間内に契約を締結しなかった者。
- (3) 買受けた不動産を、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等公序良俗に反する用に使用しようとする者。
- (4) 次の事項のいずれかに該当すると認められる者。
 - ① 大田原市から直接に又は第三者を経由して不動産を買受け又は借受けた者で、当該不動産に係る公序良俗に反する使用の禁止の定めを違反した者。
 - ② ①に該当する法人その他の団体の代表者、理事、取締役、支配人その他これらに類する地位（以下「代表者等の地位」という。）に現にある者及び違反時にあった者。
 - ③ ①又は②に該当する者が代表者等の地位にある法人その他団体。

4. 売払い申込み

(1) 受付期間及び時間

受付期間は、令和7年4月1日（火）から令和7年5月12日（月）までの受付分を第1回とし、以降毎月10日を締切日として令和7年9月10日（水）までの全5回受付を行う。（10日が閉庁日の場合は、直後の開庁日を締切日とする。）

各回申込みされた方の中で、市が設定する最低見積価格以上の最高価格を提示した方と契約手続きを進めます。なお、見積合せ及び決定は、締切日の翌日（翌日が閉庁日の場合は、直後の開庁日）に担当職員が行います。

受付時間は、開庁日の午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までの間を除く）。

(2) 受付場所

大田原市総務課管財係窓口（市役所本庁舎6階）

(3) 提出書類

① 公有財産払下申請書（様式第 85 号）※実印で押印	
② 見積書	
③ 委任状（様式第 3 号）及び受任者本人と確認できるもの（代理人により申請及び契約をしようとする場合のみ、運転免許証・マイナンバーカード（表面）・パスポートなど）	
個人	法人
④ 住民票（抄本）マイナンバー省略のもの	④ 登記事項証明書（履歴事項全部証明書）
⑤ 印鑑登録証明書	⑤ 印鑑証明書
⑥ 成年後見登記に関する証明（登記されていないことの証明書） ※各法務局で交付を受けてください。 （支局では取り扱っていません） ※詳しくは最寄りの法務局にお問い合わせください。	
⑦ 身分証明書（破産者等に該当しないことの証明書） ※本籍地の市区町村で交付を受けてください。	
※ ④⑤⑥⑦については、発行後 3 カ月以内のものに限ります。	
※ 複数物件を申し込まれる場合は、提出書類①②③については物件毎に各 1 部を提出してください。 なお、提出書類④⑤⑥⑦については、原本 1 部とコピー（申込物件数分）を提出してください。	
※ 申込者から一度ご提出いただいた書類は、理由にかかわらず一切返却できません。	

(4) 申込みに当たっての留意事項

- ① 郵送等による申込みは受け付けません。
- ② 売買契約及び所有権移転登記は、公有財産払下申請書の申請者名義でしか行いません。
- ③ 書類の審査等事務手続きを経て売払いを決定したときは、速やかに契約を締結していただきます。なお、契約の締結には契約保証金が必要です。

5. 契約

(1) 契約の締結

契約の締結に際して、契約保証金として売払金額の 100 分の 10 以上（千円未満切上げ）の金額を現金又は銀行振出の自己宛小切手（振出日から起算して、5 日以内の小切手）で納付していただきます。代理人により契約を締結する場合、委任状と委任状に押印された代理人の印が必要です。

(2) 契約の確定

契約は、大田原市が申込者ととともに不動産売買契約書に記名押印した時に確定します。

(3) 契約保証金

- ① 契約保証金は売買代金と契約保証金との差額の支払いと同時に、売買代金に充当します。
- ② 契約者が売買代金を支払期日までに納入しないなどの理由により、売買契約を解除した場合には、契約保証金は大田原市に帰属されます。

(4) 契約の解除

申込者が次の各号のいずれかに該当するときは、売買契約を解除します。

- ① 売買代金の納入を怠ったとき。
- ② 申込者から契約解除の申し出があったとき。
- ③ 公序良俗に反する使用の禁止の定めを違反したとき。
- ④ 申込者に偽りその他不正な行為があったとき。
- ⑤ 前各号に定めるもののほか、市長が特別の事情があると認めたとき。

6. 契約の条件

- (1) 売買契約から引渡しまでの間に、売買物件が市の責任でない原因で滅失または、毀損した場合の損失については、契約者の負担とします。
- (2) 契約者は、売買契約締結後、売買物件が契約の内容に適合しないものであるときは、引渡しの日から2年以内に大田原市に通知したものに限り、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができます。この場合、契約者は市に対し、協議の申し入れをすることができます。

7. 売買代金の支払期限

売買代金は、市が発行する納入通知書により、市が指定する日（売買契約締結後 30 日以内）までに一括して支払わなければなりません。

8. 契約費用及び公租公課等

次の各号に係る費用は申込者の負担となります。

- (1) 契約書に貼付する収入印紙の費用。
- (2) 所有権の移転登記に必要な登録免許税。

[登録免許税額] = 課税標準額 × 税率(*) *15/1,000 (令和8年3月31日まで)

※課税標準額：固定資産税課税台帳価格（売買物件の近傍宅地の固定資産税課税台帳に比準して算定）

- (3) 申込者を義務者として課される公租公課。(内容については関係機関に確認ください。)
- (4) その他契約に要する費用。

9. 所有権の移転及び不動産の引渡し

- (1) 所有権は、売買代金完納と同時に申込者に移転します。
- (2) 登記の手続きは本市が行います。
※ 登記に際して、住民票等（法人にあっては商業登記簿謄本等）必要書類の提出をお願いします。
- (3) 売買物件の引渡しは、所有権の移転完了をもって、現状有姿のまま引渡しをしたものとしします。

10. その他

- (1) 地盤調査、汚染物質調査、地下埋設物調査等は行っておりません。
- (2) 地下埋設物等の撤去費用、基礎補強工事費等（地盤調査費を含む。）は、土地購入者の負担となります。
- (3) 売払い申込みをしようとする方は、本要領に記載された事項について熟知しておいてください。
また、物件調書・案内図・画地図等は参考資料としてご利用ください。
なお、不動産の利用制限等については、あらかじめ各自で関係機関にご確認ください。
- (4) 案内図等は、道路の整備や建物の新築などにより現況と相違している可能性があります。
また、案内図等に記載されている数字は、建物の階数や土地のレベル等を表すものですが、現況と相違している可能性があります。
なお、現況と異なる場合は現況が優先します。
- (5) 画地図は、あらかじめ現地の概要をつかんでいただくために作成した図面で、現況をすべて正確に表したものではありません。現地の状況は、必ず申込者自身でご確認ください。
なお、現況と異なる場合は現況が優先します。

不 動 産 売 買 契 約 書 (案)

売渡人 大田原市（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）とは、次の条項により不動産の売買契約を締結する。

（売買不動産）

第1条 甲は、その所有する次の不動産（以下「売買不動産」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。

不動産の種類	所 在	地 番	地 目	地 積
土 地	大田原市			m ²
不動産の種類	所 在	種 類	構 造	床 面 積
建 物				m ²

（売買代金）

第2条 売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、契約保証金として金 円をこの契約締結と同時に納入するものとする。

- 2 第1項の契約保証金は、第19条に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しないものとする。
- 3 第1項の契約保証金には、利息は付さないものとする。
- 4 甲は、乙が第4条に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。
- 5 乙が第4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は、甲に帰属するものとする。

（売買代金の納入）

第4条 乙は、売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除いた金 円を、甲の発行する納入通知書により、納入通知書に記載された納期限までに、甲の指定する金融機関に一括して納入しなければならない。

（所有権の移転及び所有権移転登記の嘱託）

第5条 売買不動産の所有権は、乙が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。

- 2 甲は、乙が売買代金を完納したときは、所有権移転の登記を所轄法務局に嘱託するものとする。この場合に乙は、登記に必要な書類を甲に提出するものとし、登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(売買不動産の引渡し)

第6条 売買不動産は、前条の規定によりその所有権が乙に移転したときに、乙に対し現状のまま引き渡しがあったものとする。

(危険負担)

第7条 この契約締結後、前条の不動産の引き渡しのおきまでにおいて、売買不動産が甲の責めに帰すことができない理由により滅失し、又は毀損した場合は、その損出は乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第8条 甲は、売買不動産を現状有姿で乙に売り渡すものであり、甲は売買不動産の品質上の問題（土壌汚染、地中埋設物及び産業廃棄物を含むが、これらに限られない。）が発見された場合でも、乙に対して一切の責任を負わないものとし、乙は追完、代金減額、解除並びに損害賠償を請求すること又は契約の取消しを主張することができないものとする。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第9条 乙は、この不動産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号に定める暴力団、その他の反社会的団体及びそれらの構成員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してはならない。

2 乙は、この不動産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を反する使用をさせてはならない。

(風俗営業等の禁止)

第10条 乙は、この契約締結の日から5年間、この不動産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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならない。

2 乙は、この契約締結の日から5年以内にこの不動産の所有権を第三者に移転する場合には、その残存期間について、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を反する使用をさせてはならない。

3 乙は、この契約締結の日から5年以内にこの不動産を第三者に使用させる場合には、その残存期間について、当該第三者に対して本条第1項の定めを反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項の使用の禁止を免れるものではない。

(実施調査等)

第11条 甲は、前2条に定める内容に関し、必要があると認めるときは、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、前2条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えてこの不動産の利用状況等を直ちに甲に報告しな

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、妨げ若しくは隠避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第12条 乙は、第9条及び第10条に定める義務に違反したとき又は買受人に偽りその他の不正な行為があったときは、第2条に定める売買代金の100分の30に相当する金額（ただし、1円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てるものとする。）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、違約罰であり、第14条第3号及び第15条第3項第4号に定める損害賠償の額の予定又はその一部とは解釈しない。

(買戻特約及び特約登記)

第13条 甲は、乙又はこの不動産の転得者が第9条及び第10条の定めに違反したとき又は買受人に偽りその他の不正な行為があったとき又はこれらの行為に該当する恐れがあるときは、この不動産の買戻しをすることができるものとする。

- 2 前項に定める買戻しの期間は、この契約締結の日から5年間とする。
- 3 甲は、前2項の規定に基づく買戻しの特約登記をすることができるものとする。この場合において、甲が請求したときは、乙は特約登記に必要な書類を第5条第2項の書類とともに甲に提出しなければならない。

(買戻権の行使)

第14条 甲が、前条に定める買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。

- (1) この不動産の売買に伴い乙が支払った売買代金（この不動産の一部について買戻権を行使する場合にあっては、買戻し対象地の面積がこの不動産の総面積に占める割合を売買代金に乗じた額）は、乙が第16条に定める義務を履行した後、利息を付さないで返金するものとする。
- (2) 乙が負担した契約費用及びこの不動産に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第12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。
- (3) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。
- (4) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(契約の解除)

第15条 甲及び乙は、相手方がこの契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告のうえ、この契約を解除することができる。

- 2 次の各号の一に該当するときは、甲は、催告を要しないで直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 乙が第9条及び第10条の定めに違反したとき。
- (2) 乙に偽りその他不正な行為があったとき。

- 3 前2項の規定により、甲がこの契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。

- (1) 乙が第4条に定める義務を履行していないときは、契約保証金は甲に帰属

し、返還しない。

- (2) 乙が第4条に定める義務を既に履行しているときは、甲は、乙が次条に定める義務を履行した後、既納の売買代金から契約保証金相当額を差し引いたうえで残額を利息を付さないで乙に返還するものとする。ただし、この場合における契約保証金相当額は、第12条第1項の規定による違約金の一部又は本項第4号に定める損害賠償の額の予定若しくはその一部とは解釈しない。
- (3) 乙が負担した契約費用及びこの不動産に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第12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。
- (4) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。
- (5) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(乙の原状回復義務)

第16条 乙は、前条の規定により契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに売買不動産を現状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買不動産を現状に回復させることが適当でないとき、甲が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、売買不動産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、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。
- 3 乙は、第1項の規定により売買不動産を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに当該不動産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。

(相殺等)

第17条 甲が第13条に規定する買戻権又は第15条に規定する解除権を行使した場合には、以下のとおり定める。

- (1) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権は譲渡できない。
 - (2) 甲が乙に対して有する違約金請求権は譲渡できない。
 - (3) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権と甲が乙に対して有する違約金請求権は、甲の買戻権又は解除権の行使により当然に相殺されるものとする。
 - (4) 甲は、乙が第14条第3号又は第15条第3項第4号に規定する損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と相殺することができる。
- 2 前項の場合において、乙、この土地の転得者又はこの土地の上に住宅を所有する者が独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）及び機構の証券化支援事業によって機構に債権を譲渡することとなる金融機関（以下これらを「機構等」という。）との間で金銭消費貸借契約を締結し、機構等に対して債務を負っているときは、甲は、前項の相殺後の返還金額の範囲内において機構等の債券相当額を機構等に償還し、残額を乙に返還することができるものとする。

(公租公課)

第18条 この不動産に対して賦課される公租公課で、乙を義務者として課されるものについては、乙の負担とする。

(損害賠償)

第19条 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、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(契約の費用)

第20条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(相隣関係等)

第21条 乙は、不動産引き渡し以後において、十分な注意を持って不動産を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意すること。

(管轄裁判所)

第22条 この契約から生じる一切の訴えについては、この不動産の所在地を管轄する宇都宮地方裁判所大田原支部又は宇都宮簡易裁判所大田原支部をもって管轄裁判所とする。

(信義則)

第23条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(疑義等の決定)

第24条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲と乙とが協議して定めるものとする。

この契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、甲乙両者記名押印の上、各自1通を保有するものとする。

年 月 日

甲 栃木県大田原市本町1丁目4番1号

大田原市長

乙

売払物件一覧表

※ご注意

既にご希望の物件が売払い完了している場合もありますので、一度お問い合わせください。

物件 番号	所在地	地目	面積	最低見積価格
1	大田原市下石上 2110 番 7	宅地	399.72 m ²	5,716,000 円
2	大田原市薄葉 2703 番 2	宅地	218.64 m ²	2,515,000 円
3	大田原市薄葉 2707 番 3	宅地	210.18 m ²	2,481,000 円
4	大田原市薄葉 2708 番 22	宅地	230.08 m ²	3,912,000 円
5	大田原市薄葉 1120 番 4	雑種地	285 m ²	2,480,000 円
6	大田原市小滝 594 番 172	山林	662 m ²	473,000 円
7	大田原市小滝 594 番 173	山林	481 m ²	327,000 円
8	大田原市寒井 1465 番 50	原野	165 m ²	410,000 円
9	大田原市蜂巢 767 番 225	原野	185 m ²	291,000 円