

市有不動産買受申込要領 (先着申込者への随意売却)

《 平成30年度 》

申込受付期間：平成30年 4月 2日（月）から

平成31年 3月29日（金）まで

申込受付場所：江田島市企画部政策推進課（江田島市役所本庁3階）

● 売却物件（旧西沖集会所・東側 土地）

| 物件 番号 | 所在及び地番 | 地積 (㎡) | 最低売却価格 (円) | 備考 |
|-----------|----------------------------------|--|---------------|--------------------------------|
| 2 【土地】 | 江田島市江田島町切串三丁目 12267番8（地目・雑種地） | 164 | 2,681,000 | 都市計画区域内 (非線引区域) (消費税非課税) |
| | | <u>上記164㎡のうち、市の下水道マンホールポンプ施設敷地約18㎡を除く、約146㎡が売却対象となる。</u> | | |

※売却決定後、市の費用で下水道マンホール施設敷地の分筆を行う。

江田島市 企画部 政策推進課

《 目 次 》

| | |
|--------------------------|----|
| ● 市有財産買受の申込みから所有権移転までの流れ | 1 |
| ● 市有財産買受申込要領 | |
| 1 買受物件 | 2 |
| 2 買受申込みの受付期間等 | 2 |
| 3 買受申込者の資格 | 2 |
| 4 買受申込みの方法等 | 3 |
| 5 売買仮契約の締結 | 4 |
| 6 契約保証金及び売買代金の納付方法等 | 4 |
| 7 所有権の移転等 | 5 |
| 8 売買契約に係る特約事項 | 5 |
| 9 その他の留意事項 | 6 |
| 収入印紙税額について | 7 |
| 登録免許税額について | 7 |
| 参考法令（抄） | 8 |
| ● 物件説明書 | |
| 物件番号 2 | 9 |
| ● 申込書類等 | |
| 様式第 1 号 市有不動産買受申込書 | 10 |
| 同（別紙） 共有予定者一覧 | 11 |
| 様式第 2 号 誓約書 | 12 |
| 様式第 3 号 役員等一覧 | 13 |
| 様式第 4 号 辞退届 | 14 |
| 様式第 5 号 （欠番） | |
| 様式第 6 号 委任状 | 15 |
| 様式第 7 号 （欠番） | |
| 様式第 8 号 契約保証金納付換依頼書 | 16 |

市有財産（土地）買受の申込みから所有権移転までの流れ

1 買受申込み

- (1) 受付期間：平成30年4月2日（月）～平成31年3月29日（金）
（ただし、次に掲げる閉庁日を除く。）
 - ア 日曜日及び土曜日
 - イ 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日
 - ウ 年末年始
- (2) 受付時間：午前9時00分～午後5時00分（ただし、正午から午後1時までを除く。）
- (3) 受付場所：江田島市 企画部 政策推進課（江田島市役所本庁3階 Tel 0823-43-1631）
江田島市大柿町大原505番地
- (4) 提出書類：「市有不動産買受申込書」、その他所定の必要書類
- (5) 提出者：申込書等に本人の印鑑が押されていれば、本人でなくとも申込書を持参提出することができます。（委任状は不要）また、郵送での提出も可能です。
- (6) その他：上記受付期間内であっても、本市の判断により、予告なく一般競争入札とすることがあります。

2 契約の締結

市が別に定める様式の契約書により、売買仮契約を締結します。

仮契約締結予定日：申込書受付日から概ね1～2週間以内

※ 仮契約の締結の際、江田島市が発行する納入通知書により契約保証金を納付してください。~~（契約時に売買代金を即納する場合は、必要ありません。）~~

※ 契約に必要な一切の費用は、買受人の負担となります。

3 売買代金の支払

売買代金から契約保証金を差引いた残金について、江田島市が発行する納入通知書により、市が指定する納入期限までに納付してください。

4 所有権の移転

所有権及び危険負担は、売買代金等を完納したときに移転するものとし、同時に物件を現況のまま引き渡したものとします。

※所有権移転の事実（買受人の氏名・名称、買受金額）については、公表します。

5 所有権の登記

所有権移転の登記手続きは、江田島市が行います。

※ 所有権移転登記に必要な登録免許税は、買受人の負担となります。

市有財産（土地）買受申込要領

1 買受物件

買受物件の詳細については、9ページに記載している「物件説明書」をご覧ください。
買受申込を希望される方は、この要領の記載事項をご承知の上、申込んでください。
また、重要事項の説明等がありますので、買受申込書の提出前に、必ず本市へ連絡の上、説明等を受けてください。

2 買受申込みの受付期間等

- (1) 受付期間 平成30年4月2日（月）～平成31年3月29日（金）
（ただし、次に掲げる閉庁日を除く。）
ア 日曜日及び土曜日
イ 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日
ウ 年末年始
- (2) 受付時間 午前9時00分～午後5時00分（ただし、正午から午後1時までを除く。）
- (3) 受付場所 江田島市 企画部 政策推進課（江田島市役所本庁3階）
江田島市大柿町大原505番地
Tel 0823-43-1631（直通）

3 買受申込者の資格

- (1) 買受申込みは、個人、法人を問わず行うことができます。（共有を目的とした、2名以上の連名による参加も可能です。）ただし、次のいずれかに該当する方は、申込みを行うことができません。
- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「施行令」という。）第167条の4第1項に規定する者及び同条第2項各号に該当し、その事実があった後2年を経過しない者及びその者を代理人、支配人その他の使用人又は申込代理人として使用する者
 - ② 地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第238条の3第1項の規定に該当する者
 - ③ 市税・料を滞納している者
 - 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。以下「暴対法」という。）第2条第2号並びに同条第6号に該当する者（以下「暴力団等」という。）
- (2) 買受申込資格の確認のため、買受申込者の次に掲げる情報を、警察当局に照会することがあります。照会の結果、申込者が暴力団等に該当すると判明した場合は、当該申込者の行った申込みの受付を取り消します。
- ① 個人の場合 氏名（ふりがな）、住所、性別、生年月日
 - ② 法人の場合 法人名、代表者及び役員等の氏名（ふりがな）、住所、性別、生年月日

4 買受申込みの方法等

(1) 申込方法

「市有不動産買受申込書（様式第1号）」に必要事項を記入・押印（印鑑登録された印（実印）を使用してください。）の上、次に掲げる書類を添付して受付場所に提出してください。（郵送は可能ですが、電話、ファクシミリ及び電子メールによる申込はできません。）

(2) 申込みに必要な書類

【個人の場合】

- ア 誓約書（様式第2号）・・・・・・・・・・・・・・・・・・1通
 - イ 印鑑証明書・・・・・・・・・・・・・・・・・・1通
 - ウ 住民票（本人のみ表示され、マイナンバーの記載がないもの）・・・・1通
 - エ 身分証明書・・・・・・・・・・・・・・・・・・1通
 - オ 市税・料の納税証明書（滞納がない旨の証明書）・・・・・・1通
- ※ イ～オについては、発行後3カ月以内のもの。

【法人の場合】

- ア 誓約書（様式第2号）・・・・・・・・・・・・・・・・・・1通
 - イ 印鑑証明書・・・・・・・・・・・・・・・・・・1通
 - ウ 登録事項証明書・・・・・・・・・・・・・・・・・・1通
 - エ 市税・料の納税証明書（滞納がない旨の証明書）・・・・・・1通
 - オ 役員等一覧表（様式第3号）・・・・・・・・・・・・・・・・・・1通
- ※ イ～オについては、発行後3カ月以内のもの。

(3) 申込みに当たっての留意事項

- ① 申込に当たっては、1世帯又は1法人につき1申込みとなります。
- ② 共有名義での申し込みの場合は、共有予定者一覧（様式第1号別紙）に必要事項を記入の上、共有予定者全員が連名で記名・押印（実印）の上、前号に掲げる書類を付して申し込んでください。
- ③ 共有名義で申込んだ方は、同一物件につき他の共有名義人と重複して申し込むことはできません。（単独での申込みもできません。）

(4) 買受物件について、買受申込みが最も早かった者と、本市は売買(仮)契約を締結します。（ただし、申込者が必要書類をすべて提出し、申込資格を有すると確認できた場合に限る。）

(5) 郵送提出の場合において、買受申込者2者以上からの申込書が同日消印で本市に到達した場合、当該申込者全員が買受の申込場所（政策推進課）に集合し、くじによる抽せんで先着申込者を決定することを原則とします。（ただし、当該申込者全員の同意により、指名競争入札（当該申込者全員のみを対象とする入札）とすることもできるものとします。）

(6) 次のいずれかに該当する申込みは、受け付けることができません。また、受付後に次

のいずれかに該当することが判明した場合は、その受付を取り消します。

- ① この要領に違反するもの
- ② 申込書に申込者の住所、氏名の記載及び押印がないもの
- ③ 申込書に金額の記載がないもの、又は金額を訂正したもの（訂正印の有無を問わない）
- ④ 申込書の内容以外の記載事項を訂正、挿入、削除したときに、当該箇所に訂正印の押印がないもの。
- ⑤ 所定の様式以外の申込書を使用したもの
- ⑥ 1物件に対して一人で複数の申込みをしたもの
- ⑦ 売却価格に満たない金額で申込みをしたもの
- ⑧ この要領3の申込者の資格を満たさない者が申込みしたもの
- ⑨ 申込関係書類に虚偽の記載のあるもの、又は必要な記載事項を確認できないもの
- ⑩ その他、申込者の意思が不明瞭であると認められるもの

5 売買仮契約の締結

- (1) 売買仮契約の締結は、申込書受付日から概ね1～2週間以内に行う予定です。
- (2) 売買仮契約は、江田島市の定める様式の「市有財産売買仮契約書」により行います。
※売買本契約については、仮契約締結後に改めて説明します。
- (3) 契約時に必要なもの
印鑑（実印／代表者印）、仮契約書に貼付する収入印紙（落札金額に応じた額）

6 契約保証金及び売買代金の納付方法等

- (1) 売買代金を即納する場合（本件には適用しません）
 - ~~① 売買代金は、契約締結時に全額を一括して納付することができます。この場合、契約保証金は、必要ありません。~~
 - ~~② 売買代金の即納を希望される場合は、契約締結時に江田島市が発行する納入通知書をお渡ししますので、速やかに金融機関で納付した後、領収書を御持参ください。~~
 - ~~③ 売買代金には、入札保証金を充当しますので、契約締結時に入札保証金（充当・納付換）依頼書（様式第7号）を提出してください。~~
- (2) 売買代金を即納しない場合
 - ① 仮契約締結時に、契約保証金が必要となります。
 - ② 契約保証金の額は、売買代金の100分の10以上（円未満切上げ）となるように設定します。
 - ③ 契約保証金の納付に当たっては、事前に江田島市が発行する納入通知書をお渡ししますので、各自金融機関で納付した後、仮契約締結時に、領収書を御持参ください。
 - ④ 売買代金から納付済みの契約保証金の額を差引いた残金（以下「残金」という。）については、江田島市が発行する納入通知書により、市が指定する納入期限までに、各自金融機関で一括納付してください。

- ⑤ 売買代金には、契約保証金を納付換えしますので、残金を納付後、速やかに契約保証金納付換依頼書（様式第8号）を提出してください。
- ⑥ 残金が納付期日までに納付されない場合、契約は解除され、契約保証金は、違約金として江田島市へ帰属します。
- ⑧ 残金が納付期日までに納付できない相当の理由があると認められる場合は、納期限を延期することができますが、この場合、遅延利息が発生する場合がありますので注意してください。

7 所有権の移転等

- (1) 本物件の所有権は、売買代金を完納したときに移転することとし、完納と同時に売買物件を引き渡したものとします。(現地での引き渡しは、行いません。)
- (2) 売買物件は、現状有姿（現在のあるがままの姿）での引き渡しとなります。
 - ① 立木の伐採、雑草の草刈、切株の除去及びフェンス、囲障、擁壁、井戸その他地上・地下・空中工作物の補修・撤去に係る負担及び調整は、所有権等権利の帰属主体の如何を問わず、江田島市では一切行いません。
 - ② 上下水道、電気など供給施設の引込みが可能である場合に、既存の埋設管等の補修や新たに敷地内への引込みを要することがありますが、市では補修や引込み工事の実施、これらに必要な費用の負担、供給処理施設への負担金の支出等は一切行いませんので、建築関係機関及び供給処理施設の管理者等にお問合わせの上、各自で対応してください。
 - ③ 江田島市において、売却物件に係る地盤調査、磁気探査並びに地下埋設物、防空壕及び土壌汚染に関する調査は行っていません。買受申込者の負担において、当該調査を行うことはできますので、その場合は事前に江田島市に申し出てください。
- (3) 所有権移転登記は、江田島市が嘱託登記により行いますので、売買代金の納付後、速やかに次に掲げる書類等を市政推進課に提出してください。
 - ① 売買代金を納付した領収書（嘱託登記確認後、お返しします。）
 - ② 登記嘱託請求書（契約締結時にお渡しします。）
 - ③ 登録免許税（収入印紙）
 - ※ 登録免許税（収入印紙）は、所有権移転登記嘱託書に貼付し法務局に提出しますので、各自が郵便局等で購入してください。
 - ※ 登録免許税の税額については、7ページの【不動産登記（売買）に係る登録免許税額について】を参照してください。

8 売買契約に係る特約事項

- (1) 禁止用途等
買受申込者は、売買物件を次に掲げる用途に使用し、また、これらの用途に使用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いけません。
 - ① 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第

2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそ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途

② 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務の用途、いわゆるファッションホテルに類する用途。

(2) 実地調査等

① 江田島市は、禁止用途に関する履行状況を把握し、条件違反を未然に防止するため、必要があると認めるときには、実地調査を実施し、買受申込者に報告若しくは資料の提出を求めることができるものとします。

② 買受申込者は、正当な理由なく、①の調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはなりません。

(3) 違約金

買受申込者が、禁止用途に関する特約事項に違反した場合は、売買代金の100分の30に相当する額。実地調査等に関する特約事項に違反した場合は、売買代金の100分の10に相当する額の違約金を江田島市に支払っていただきます。

9 その他の留意事項

(1) 買受申込者は、必ず申込者自身において買受申込みの前に現地を確認してください。

(2) 売却物件の利用等に係る諸規制についての調査・確認は、買受申込者自身において行ってください。

(3) 現地を確認されるときは、周辺の迷惑にならないよう、各自で十分留意してください。

(4) 建物を建築するに当たっては、建築基準法等の法令及び県、市条例等により、指導等がなされる場合がありますので、関係機関にご確認ください。

(5) 買受申込者は、売買仮契約及び本契約の締結後、売買物件に数量の不足その他隠れた瑕疵があることを発見しても、売買代金の減免も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ません。

(6) 売買仮契約及び本契約の締結の日から売買物件の引き渡しの日までの間において、市の責めに帰することができない理由により、売却物件に滅失、毀損等の損害を生じたときは、その損害は買受申込者の負担とします。

(7) 買受申込者が、売買仮契約及び本契約に定める義務を履行しないために、市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。

(8) 売買物件の活用に当たっては、法令等の規制を必ず遵守しなければなりません。

(9) 売却物件内には本市の所有する下水道マンホールポンプ施設（地下ケーブル等を含む）があります。この施設を引き続き本市が使用するため、同施設の敷地約18㎡について、買受申込者と本市が売買仮契約を締結後、本市の費用で分筆を行います。（ただし、その正確な範囲は、本市と買受申込者の協議により決定します。）

収入印紙税額について

不動産売買(仮)契約書に貼付する収入印紙の税額は、次のとおりです。
(平成26年4月1日～平成32年3月31日)

| 契約金額(売買代金) | 印紙税額 |
|---------------------|------|
| 50万円を超え100万円以下 | 5百円 |
| 100万円を超え500万円以下 | 1千円 |
| 500万円を超え1,000万円以下 | 5千円 |
| 1,000万円を超え5,000万円以下 | 1万円 |
| 以下略 | |

不動産登記(売買)に係る登録免許税額について

登録免許税額 = 課税標準価格(注1) × 税率(注2)

※ 注1 課税標準価格 = 市の設定する仮の固定資産評価額

注2 土地の売買による所有権移転登記に係る税率は、次表のとおりです。

| 種別 | 期間 | 税率 |
|----|-------------|----------|
| 土地 | ～平成31年3月31日 | 1000分の15 |
| 建物 | — | 1000分の20 |

【参考】

○ 地方自治法施行令（抄）

（一般競争入札の参加者の資格）

第167条の4 普通地方公共団体は、特別の理由がある場合を除くほか、一般競争入札に当該入札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を参加させることができない。

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3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。

(1) 契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。

(2) 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。

(3) 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。

(4) 地方自治法第234条の2第1項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。

(5) 正当な理由がなくして契約を履行しなかったとき。

(6) 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。

（一般競争入札のくじによる落札者の決定）

第167条の9 普通公共団体の長は、落札となるべき同価の入札をした者が二人以上あるときは、直ちに、当該入札者にくじを引かせて落札者を定めなければならない。この場合において、当該入札者のうちくじを引かない者があるときは、これに代えて、当該入札事務に係りのない職員にくじを引かせるものとする。

地方自治法（抄）

（職員行為の制限）

第238条の3 公有財産に関する事務に従事する職員は、その取扱いに係る公有財産を譲り受け、又は自己の所有物と交換することができない。

2 前項の規定に違反する行為は、これを無効とする。

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2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。

(2) 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。

(6) 暴力団員 暴力団の構成員をいう。

物 件 説 明 書

物件番号2(土地1筆) (旧西沖集会所敷地・東側)

最低売却価額 2,681,000円(消費税非課税)

| | | |
|---------------------------------|--|-------------|
| 所 在 | 江田島市江田島町切串三丁目 | |
| 地 番 | 1 2 2 6 7 番 8 | |
| 地 目 | 雑種地 | |
| 地 積 | 1 6 4 m ² | |
| 形 状 等 | 略長方形，二方路地(ただし，下水道マンホールポンプ敷地の分筆後は一方路地。以下同じ。) | |
| 接面道路の幅員 | 南：幅員約 2.5m (二項道路) 舗装あり，非等高接面 東：幅員約 2.2m (二項道路未判定) 舗装あり，非等高接面 (※当該物件の方が道路より高い) | |
| 用 途 地 域 | 都市計画区域内 (非線引，用途地域指定なし) 建築基準法 22 条区域，ふるさと広島の景観の保全と創造に関する条例 (大規模行為届出対象地域) 容積率 400% (道路幅員制限あり 60%)，建ぺい率 70% | |
| 供給施設等の 引込の可否 | 上水道 | 可 (負担金等が必要) |
| | 下水道 | 可 (負担金等が必要) |
| | 電 気 | 可 |
| | ガ ス | プロパンガス |
| 近接交通機関 及び 公益施設等 (直線距離) | 最寄港：切串西沖棧橋 (約 220m) バス停：おれんじ号江田島北部線「切串西沖棧橋」停留所 保育園：江田島市立切串保育園 (約 450m) 小学校：江田島市立切串小学校 (約 350m) 中学校：江田島市立江田島中学校 (約 4.2km) 官公署：江田島市切串出張所 (及び切串公民館) (約 220m) 郵便局：切串郵便局 (約 450m) | |
| 参 考 事 項 | <u>○土地東端部に，本市の下水道マンホールポンプ施設が所在する。売却決定及び売買仮契約締結の後，本市の費用により，その敷地分 (約 18 m²) の分筆を行う。(正確な範囲は，本市と買受人の協議による。)</u> | |

※ 建物，工作物の建築等にあたっては，各種法令等により制約を受けることがあります。