# 高原住宅団地跡地 土地売却
# 応 募 要 領

購入を希望される方は、この要領の内容をご了承のうえ、お申し込みください。

令和 5 年 12 月

石井町財政課

## 1　物件内容

| 区分 | 所　在　地 | 地目 | 地積（㎡）<br>（公簿面積） | 最低売却価格 |
|---|---|---|---|---|
| 土地 | 徳島県名西郡石井町高原字桑島15番3 | 宅地 | 1,098.61㎡ | 6,940,000円 |

（１）本土地は、市街化調整区域内にあるため、都市計画法上の利用制限等を受けます。あらかじめ各自で関係機関にご確認ください。

（２）物件の詳細は、物件調書のとおりです。

## 2　契約に当たって付する主な特約

（１）①　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こと。

②　石井町暴力団排除条例（平成２４年６月２０日条例第１６号）第１０条に定める利益の供与に該当してはならにこと。

③　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条に定める観察処分を受けた団体もしくはそれらの構成員あるいは関係者が、その活動のために使用してはならないこと。

④　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その他これらに類する業の用途に使用してはならないこと。

⑤　破壊活動防止法（昭和２７年法律第２４０号）第５条第１項に規定する処分又は同法第７条に規定する解散の指定を受けた破壊的団体の事務所又はその他これに類する用途に使用してはならないこと。

（２）売買物件について、第三者に所有権移転もしくは権利設定（抵当権を除く。）する場合には、(1)の特約を書面により当該第三者に継承させるものとし、当該第三者に対し当該義務を履行させること。

（３）(1)(2)について、石井町が必要と認めるときは実態調査等を行いますが、購入者には協力義務が生じます。

（４）(1)(2)の特約に違反したときは売買代金の３割、(3)の特約に違反したときは売買代金の１割を違約金として石井町に支払っていただきます。

（５）(1)(2)(3)の特約に違反したときは、(4)の違約金に加えて、土地の買い戻しをすることができるものとします。ただし、買い戻し期間は、契約締結日から１０年間とします。

## ３ 申込資格

個人、法人を問わず、申し込みできます。ただし、次に該当すると認められる方及び複数者の共同、共有による申し込みはできません。

【申し込みできない方】

（１）地方自治法施行令(昭和２２年政令第１６号)第１６７条の４第１項の規定に該当する者

（２）同法施行令第１６７条の４第２項の規定に該当すると認められる者

（３）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号から第６号までに該当する者

（４）石井町暴力団排除条例（平成２４年６月２０日条例第１６号）第６条に該当する者

（５）石井町が行う調達契約からの暴力団排除措置要綱（平成２１年９月３０日告示第５６号）別表に該当する者

（６）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

（７）当該物件の購入目的が「風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律(昭和23年法律第１２２号)」に基づくところの風俗営業･性風俗関連特殊営業及びこれらに関する業務に当たる場合の買受申出者

（８）破壊活動防止法(昭和27年法律第240号)に基づくところの破壊的団体及びその構成員

（９）その他町長が不適当と認めた者

## ４ 申込みの方法等

(1) 申込みに必要な書類　※住民票等の証明書類は、発行後３か月以内のもの

① 町有財産購入申込書
※印鑑登録証明書（法人の場合は印鑑証明書）と同じ印影を押捺してください。

② 印鑑登録証明書（法人の場合は印鑑証明書）

③ 誓約書　※印鑑登録証明書（法人の場合は印鑑証明書）と同じ印影を押捺してください。

④ 住民票（マイナンバーの記載のないもの）
法人の場合は法人登記履歴事項全部証明書

⑤ 納税証明書「国税・県税・市町村税」
※直近年度分の納税証明書（未納の額がないことの証明）

(2) 申込み先

① 持参の場合　（土、日及び祝祭日は受付できません。）
石井町財政課　入札管財係（石井町役場２階）　午前８時３０分から午後５時まで
電話番号：０８８－６７４－７５０１

② 郵送の場合
〒779-3295　徳島県名西郡石井町高川原字高川原１２１番地１
石井町役場　財政課　入札管財係

## ５ 現地説明

現地説明会は実施しませんので、購入希望者ご自身において、あらかじめ必ず現地を確認してください。「物件調書」をご確認のうえ、購入申し込みを行う前に、必ず購入希望者自身において、現地及び利用等に係る諸規制についての調査確認を行ってください。

※ なお物件は、現況有姿のまま引渡しを行うものとします。

## ６ 契約の締結、売買代金の支払い方法

（1） 購入者は、石井町役場財政課において売買契約を土地売買契約書（案）により締結し、同時に売買代金の１００分の１０以上の契約保証金を支払うものとします。

（2） 売買契約書に貼付する収入印紙及び所有権の移転登記に要する登録免許税等、本契約の履行に関して必要な一切の費用は購入者の負担となります。

（3） 購入者は、売買契約締結後３０日以内に石井町が発行する納入通知書により、売買代金の残金を一括して納付していただきます。

（4） 購入者は、物件の所有権移転登記前に権利義務を第三者に譲渡できません。

## 15 所有権の移転、物件の引渡し等

（1） 所有権の移転及び物件の引渡しは、売買代金全額が完納された日とします。

（2） 所有権の移転登記は、 売買代金の完納が確認された後、 石井町において登記手続きを行います。（登記手続きは通常１～２週間程度を要します。）

（3）土地の引渡しについては、現況有姿のまま行うものとします。

## ８ その他

（1） 購入希望者は、本要領の記載の内容、物件調書及び土地売買契約書（案）の各条項ならびに売払い物件の法令上の規制をすべて承知した上で申し込みしてください。

（2） 購入希望者は、物件調書（購入希望者が物件の概要を把握するための参考資料）を参考とし、これに基づいて購入希望者ご自身において、現地確認や諸規則の状況等の調査を行ってください。

（3） 地下埋設物調査及び土地調査については、行っておりません。

（4） 給排水・電気等の設備は、購入者負担となります。

（5） 売買契約締結の日から売買物件の引渡しの日までの間において、町の責めに帰すことのできない理由により、売買物件にき損等の損害を生じたときは、町はその損害を負担しません。

（6） 売買契約締結後、売買物件に数量の不足又は隠れた瑕疵があることを発見しても、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はできません。

（7） 売買物件の活用にあっては、法令等の規制を必ず厳守しなければなりません。
できない理由により、売買物件にき損等の損害を生じたときは、町はその損害を負担しません。

# 土地売買契約書（案）

売主石井町（以下「甲」という。）と買主　　（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地の売買契約を締結する。

（売買物件）

第１条　甲は、その所有する次の土地（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買い受ける。

| 所　　在 | 地　　番 | 地　　目 | 地積（登記簿） |
|---|---|---|---|
| 徳島県名西郡石井町高原字桑島 | １５番３ | 宅　地 | 1,098.61㎡ |

（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、この契約の締結と同時に、契約保証金として金　　円を甲に納付しなければならない。

２　第１項の契約保証金には利息は付さない。

３　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。

４　甲は、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を石井町に帰属させることができる。

（売買代金の納付等）

第４条　乙は、第２条に定める売買代金のうち、前条第１項に定める契約保証金を差し引いた金額　　円を契約締結の日から３０日以内に、甲に納付しなければならない。

２　乙は、前項に規定する売買代金を、その支払期日までに支払わないときは、その翌日から納入の日までの日数に応じ、その未納入額につき年５．０パーセントの利率で計算した金額を延滞金として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、乙が売買代金を納入した時に、甲から乙に移転する。

（所有権移転登記の嘱託）

第６条　甲は、売買物件の所有権が移転し、売買代金の納入を確認した後、乙に対する所有権移転の登記を遅滞なく所轄法務局に嘱託する。

２　前項の登記に必要な登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

３　乙は、第１項の登記に必要な書類をあらかじめ甲に提出しなければならない。

（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、現状有姿のまま乙に引渡しがあったものとする。

（危険負担等）

第８条　この契約の締結後、売買物件を引渡すまでの間に、甲の責めに帰することができない事由により、売買物件に滅失またはき損等の損害を生じたときは、その損害は、乙が負担しなければならない。

（担保責任）

第９条　乙は、この契約締結後、売買物件に数量の不足、その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減額もしくは損害賠償の請求または契約の解除をすることができない。

（特約事項）

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　石井町暴力団排除条例（平成２４年６月２０日条例第１６号）第１０条に定める利益の供与に該当してはならない。

３　乙は、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条に定める観察処分を受けた団体もしくはそれらの構成員あるいは関係者がその活動のために使用してはならない。

４　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その他これらに類する業の用途に使用してはならない。

５　破壊活動防止法（昭和２７年法律第２４０号）第５条第１項に規定する処分又は同法第７条に規定する解散の指定を受けた破壊的団体の事務所又はその他これに類する用途に使用してはならない。

６　一戸建専用住宅（最低敷地面積１６５㎡以上）以外の用途に使用してはならない。

（第三者への義務の継承）

第１１条　乙が、売買物件の所有権を第三者に移転し、または権利を設定する場合（抵当権を除く）には、前条の義務を書面によって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らない。

（実態調査等）

第１２条　甲は、前２条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実態調査をし、または乙に対し所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げもしくは忌避し、または報告を怠ってはならない。

（違約金）

第１３条　乙は、第１０条及び第１１条に定める義務に違反したときは、それぞれ金　　円（売買代金の３割）、また前条に定める義務に違反したときは金　　円（売買代金の１割）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、損害賠償の予定とは解釈しない。

（買戻特約）

第１４条　甲は、乙または第１１条に定める第三者が、第１０条の定めに違反した場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

２　前項に定める買戻しの期間は、この契約の締結の日から１０年間とする。

（買戻権の行使）

第１５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）買戻代金は、売買物件の売買に伴い乙が支払った売買代金より、第１３条に定める違約金を差し引いた額とする。ただし、当該代金には利息を付さない。

（２）乙がこの契約の締結のために支出した費用及び売買物件に投じた必要費、有益費等の費用、並びに売買物件に係る公租公課は、これを甲に請求しない。

（３）甲に損害があるときは、甲は、乙に対し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、甲に対しその損害を請求することができない。

（契約の解除）

第１６条　甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないとき又は高原住宅団地跡地土地売却応募要領で定める申込資格等を偽る等、不正な行為によりこの契約を締結したときは、この契約を解除することができる。

（損害賠償）

第１７条　前条の規定によりこの契約を解除した場合において、甲に損害があるときは、甲は乙に対しその賠償を請求することができる。

（原状回復義務）

第１８条　乙は、甲が第１６条の規定によりこの契約を解除したときは、甲の指示する期日までに、乙の負担において売買物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、この限りではない。

２　乙は、前項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲の指示する期日までに、売買物件の所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

（返還金）

第１９条　甲が、第１６条の規定によりこの契約を解除した場合、甲と乙は、互いに有する金銭債権を対等額について相殺し、差額がある場合はその差額について返還または請求する。

（費用等の請求権の放棄）

第２０条　乙は、甲が第１６条の規定によりこの契約を解除した場合において、乙がこの契約の締結のために支出した費用及び売買物件に投じた必要費、有益費等の費用、並びに売買物件にかかる公租公課は、これを甲に請求しない。

（公租公課）

第２１条　売買物件に対して賦課される公租公課で、乙を義務者として課せられるものについては、乙の負担とする。

（契約費用）

第２２条　この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

（相隣関係等への配慮）

第２３条　乙は、売買物件引渡し以降においては、十分な注意をもって売買物件を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意するものとする。

（管轄裁判所）

第２４条　この契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する徳島地方裁判所とする。

（疑義等の決定）

第２５条　この契約に定めのない事項またはこの契約に関して疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ決定する。

この契約の締結を証するため、本書２通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

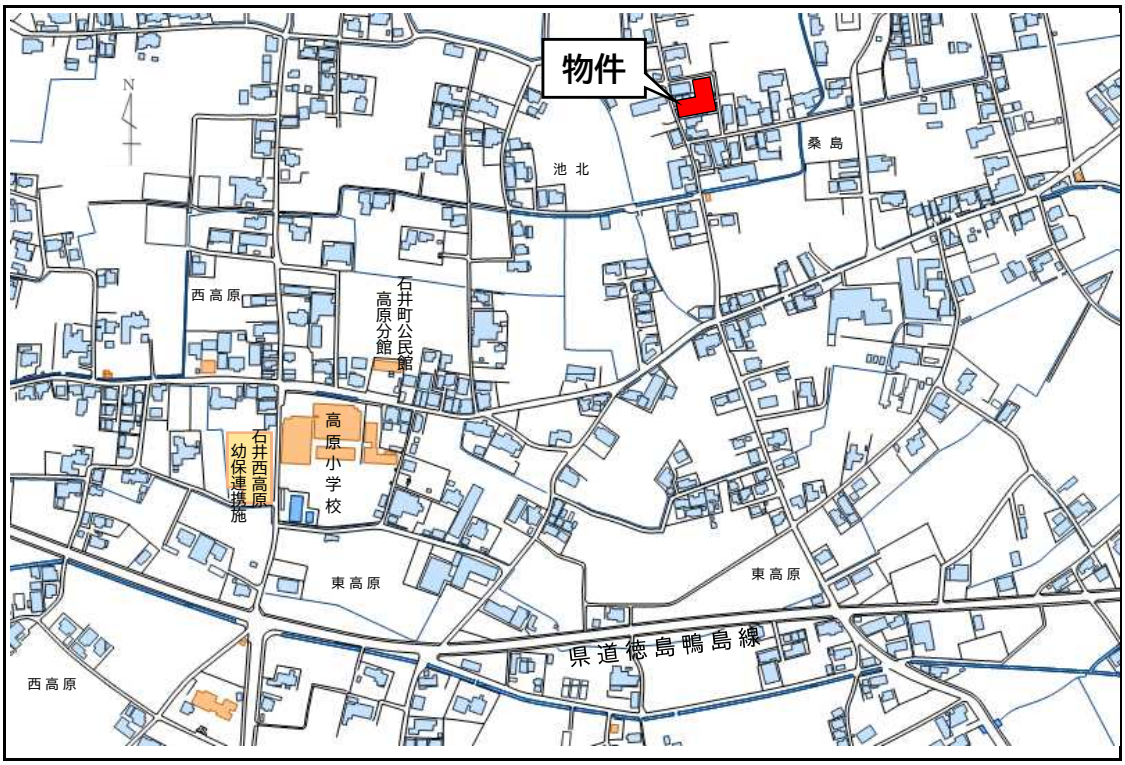
甲　　徳島県名西郡石井町高川原字高川原１２１番地１
石　井　町
代表者　石井町長　小　林　智　仁

乙

# 物　件　調　書

<table>
<tr><td>所　在　地</td><td colspan="3">徳島県名西郡石井町高原字桑島15番3</td><td>現況地目</td><td>宅地</td></tr>
<tr><td>実測面積</td><td>－　㎡</td><td rowspan="2">形状</td><td colspan="3" rowspan="2">間口約22.5m、奥行約36.6mのほぼＬ型画地</td></tr>
<tr><td>登記簿面積</td><td>1,098.61 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">接面道路の幅員等</td><td colspan="4">・西側が拡幅地を経て約3.5m舗装町道にほぼ等高に接面する。<br>・北側が幅約1.8m未舗装町道にほぼ等高に接面する。<br>・東側が幅約2.0m未舗装町道にほぼ等高に接面する。<br>・北側及び東側町道は建築基準法上、非道路となっており、セットバック（道路後退）を要さない。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">法令等に基づく制限</td><td>都市計画法</td><td colspan="4">市街化調整区域</td></tr>
<tr><td>建築基準法</td><td colspan="4">建ぺい率70％　　容積率200％</td></tr>
<tr><td>その他規制</td><td colspan="4">都市計画法第34条第11号「条例宅地」に該当する可能性が高い。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">施設整備状況</td><td colspan="2"></td><td>利用可能な施設</td><td colspan="2">備　　考</td></tr>
<tr><td colspan="2">飲用水</td><td>上水道</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">電　気</td><td>四国電力</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">ガ　ス</td><td>－</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">排　水</td><td>－</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">近隣地域の条件等</td><td colspan="2">交通条件</td><td colspan="3">JR徳島線「下浦駅」まで約2,300m、最寄商業施設（フジグラン石井店）まで約2,000m、高原小学校まで約550m、石井町役場まで約2,500m</td></tr>
<tr><td colspan="2">道路条件</td><td colspan="3">町道高原7号線及び高原73号線･185号線に隣接</td></tr>
<tr><td colspan="2">自然的条件</td><td colspan="3">－</td></tr>
<tr><td colspan="2">備　　考</td><td colspan="4">・現地をよく確認のうえ、申し込むこと。<br>・当該物件は、国土調査（平成22年5月26日登記）済みである。<br>・公簿面積は、15番6の分筆登記（平成30年1月25日登記）後のものである。<br>・地下埋設物調査及び土地調査については、行っておりません。<br>・給排水、電気等の設備は買受人の責任で処理すること。<br>・売却物件は、現況有姿のまま買受人に引き渡す。</td></tr>
</table>

# 位　置　図



※徳島県名西郡石井町高原字桑島15番3

# 町有財産購入申込書

令和　　年　　月　　日

石井町長　殿

申込者 住　　所

氏　　名　　印

電話番号　　（印鑑登録済みの印を押捺）

私は、次の町有地を購入したいので、関係書類を添えて申し込みます。

1　購入申込物件

| 区　　分 | 所　　在　　地 | 地　目 | 公簿面積 |
|---|---|---|---|
| 土地 | 徳島県名西郡石井町高原字桑島15番3 | 宅地 | 1,098.61㎡ |

2　購入希望金額

| 金　　円 |
|---|

【添付書類】　　※住民票等の証明書類は、発行後３か月以内のもの。

・印鑑登録証明書（法人の場合は印鑑証明書）

・誓約書

・住民票（マイナンバーの記載のないもの）

法人の場合は法人登記履歴事項全部証明書

・納税証明書「国税・県税・市町村税」

※直近年度分の納税証明書（未納の額がないことの証明）

# 誓　約　書

令和　　年　　月　　日

石井町長　殿

申込者

住所

氏名　　印

（印鑑登録済みの印を押捺）

私は、石井町の町有財産購入にあたり、次の事項を制約します。

これらが事実と相違することが判明した場合には、当該事実に関して貴町が行う一切の措置について異議の申し立てを行いません。

記

・高原住宅団地跡地土地売却応募要領「３　申込資格」に記載する事項に該当しません。
・購入にあたり、物件調書、契約条項及び対象物件の法令上の規制等を十分理解のうえで申込みします。
・購入した物件の活用については、法令上の制限を遵守します。