

市有地売払一般競争入札（井尻野地内）

実施要領

（募集案内書）

【令和8年度】

総社市 総務部 財産管理課

*買受を希望される方は、この案内書を必ずお読みください。

*この入札に参加するには、事前に申込みが必要です。

目 次

○ はじめに（入札についての注意事項）	・ ・ ・ ・ ・	1
○ 手続きの流れについて	・ ・ ・ ・ ・	2
○ 売払物件	・ ・ ・ ・ ・	3
位置図	・ ・ ・ ・ ・	4
○ 物件調書	・ ・ ・ ・ ・	5
○ 現況写真	・ ・ ・ ・ ・	7
○ 市有地売払（一般競争入札）の概要	・ ・ ・ ・ ・	8
1 入札参加の申込み	・ ・ ・ ・ ・	8
2 入札，開札	・ ・ ・ ・ ・	12
3 契約の締結	・ ・ ・ ・ ・	15
4 所有権移転登記	・ ・ ・ ・ ・	17
5 買戻しの特約	・ ・ ・ ・ ・	18
6 その他注意事項	・ ・ ・ ・ ・	18
○ 市有財産（土地）売買契約書（案）	・ ・ ・ ・ ・	21
○ 様 式		
・ 市有地売払一般競争入札（井尻野地内）参加申込書（様式1）		
・ 誓約書（様式2）		
・ 委任状（様式3）		
・ 入札書（様式4）		
・ 口座振込依頼書（様式5）		

はじめに（入札についての注意事項）

- ◎ 総社市では、3ページの市有地を一般競争入札により売払います。
買受を希望される方は、入札参加資格（8ページ参照）を有していれば、どなたでも参加することができます。

- ◎ この入札に参加するには、事前に申込みが必要です。

- ◎ 入札に参加を希望される方は、この実施要領をよくお読みになり、内容並びに売払物件の法令上の規制を熟知した上で、お申込みください。

- ◎ 今回の市有地売払一般競争入札は、参加者が価格を競い合い、総社市が定めた予定価格（最低売払価格）以上で、最も高い価格をつけた方に購入していただく方法です。

【お問合せ先】

総社市 総務部 財産管理課（総社市役所庁舎棟6階）

〒719-1192 総社市中央一丁目1番1号

TEL 0866-92-8227（直通） FAX 0866-92-8282

E-mail zaisankanri@city.soja.okayama.jp

総社市ホームページ <https://www.city.soja.okayama.jp/>

手続きの流れについて

入札参加申込から物件引渡，所有権移転登記までの流れと，その際に必要な書類について説明します。

<手続きの流れ>

入札公告（令和8年7月6日（月））



入札参加申込

（受付期間：令和8年7月6日（月）から令和8年7月29日（水））

※土日祝の閉庁日を除く，午前8時30分から午後5時15分まで（ただし，正午から午後1時を除く）



質疑応答（質疑受付締め切り：令和8年7月23日（木）午後5時まで）



入札（令和8年8月3日（月））



契約の締結



売買代金の納入



所有権移転登記

売 払 物 件

次に掲げる市有地を売払います。

記

1. 物件の表示

所在地	地目	地積（公簿）㎡	備考
総社市井尻野2146番5	宅地	3152.00	建付地

※なお、物件の詳細については、5～6ページの「物件調書」を参照してください。

2. 予定価格（最低売払価格）

1,000,000円

（更地価格等から建物等撤去費用相当額等を控除した額）

物 件 調 書

所在地		総社市井尻野 2146 番 5						
土地	地積	登記簿	3152.00 m ²	地目	登記簿	宅地	土地の状況	傾斜及び高低差がある土地
建物	家屋番号	—		構造	木造, 亜鉛鉄板葺, 2階建て (一部平屋)		床面積	1201.27 m ²
	種類	—		その他	—			—
接面道路		東側 市道浅尾井山本線 1019号道に接道						
法令等による制限	都市計画区域	市街化調整区域	用途地域	—				
	建ぺい率	60	容積率	100				
	高度規制	—	防火指定	—				
	その他の主な規制	岡山県立自然公園条例, 自然公園法						
私道負担		無						
供給処理施設		配管等の引込	事業所	連絡先	備考			
	電気	可	中国電力(株)倉敷営業所	0120-412-788	電気の使用申込み			
	上水道	無	総社市環境水道部 上水道課	0866-92-8328				
	公共下水道	無	総社市環境水道部 下水道課	0866-92-8322				
公共施設	市役所等	総社市役所		直線距離 約 2.8km				
	公民館	中央公民館総社北分館		直線距離 約 1.5km				
	幼稚園	総社市立いじりの認定こども園		直線距離 約 1.8km				
	小学校	総社市立中央小学校		直線距離 約 1.8km				
	中学校	総社市立総社西中学校		直線距離 約 2.3km				
交通機関	鉄道	JR「総社駅」まで南へ		直線距離 約 2.5km				
近隣の状況	市街地近郊の里山の中腹に立地し, 市道沿いに果樹園, 畑, 農家住宅等がみられる地域です。							
参考事項	<p>①土地, 建物, 工作物(定着物及び附属物を含む。)及び残置物を現状有姿のまま, 一体として引き渡します。買受人の責任と負担により管理及び撤去を行ってください。また, 建物の撤去については, 引渡しの日から2年以内に行ってください。なお, 本物件は, 過去に国民宿舎として使用され, 温泉施設, 浴場設備, 配湯管, 排湯管, 給排水管, 貯湯槽, ポンプ, ボイラー, 燃料タンク, 浄化槽その他これらに類する設備が存在し, 又は存在していた可能性があります。これらの設備, 配管, 地下埋設物等の有無, 位置, 構造, 数量, 状態等について, 総社市は把握しておらず, 保証しません。買受人の責任と負担において必要な調査, 管理, 撤去, 処分及び関係機関との協議・手続を行ってください。</p> <p>②建物の状況について</p>							

	<p>建築年：昭和 38 年度建 面積：1201.27 m² 構造：木造，亜鉛鉄板葺，2 階建（一部平屋） 使用状況：平成 15 年 6 月まで国民宿舎として使用 ※建設当初の設計図面等の資料はありません。 ※建物の石綿含有調査は行っておりません。</p> <p>③所有権移転の日から 10 年間，本物件を自ら又は第三者をして，次に掲げる用途その他契約書で定める用途に供してはなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・暴力団・反社会的勢力の活動拠点 ・風俗営業・性風俗関連特殊営業等 ・廃棄物処理施設等 <p>④売買物件の利用，造成，解体，撤去その他の工事等に当たり，雨水，表流水，土砂，泥水，粉じん，騒音，振動，工事車両の通行その他これらに類する事由により，隣接地，下流地，道路，水路，農地，住宅等へ支障を生じさせないように，買受人の責任と負担において，排水対策，土砂流出防止，法面保護，沈砂，濁水処理，粉じん飛散防止，交通安全対策その他必要な措置を講じなければなりません。</p> <p>⑤市街化調整区域のため，開発には都市計画法の手続が必要です。</p> <p>⑥吉備史跡県立自然公園（普通地域）のため，一定の行為を行う場合は，岡山県立自然公園条例等に基づく届出等が必要となる場合があります。事前に関係機関へ確認・協議の上，必要な手続を買受人の責任と負担において行ってください。</p> <p>⑦埋蔵文化財の包蔵地内のため，解体工事に際しては，文化財保護法の手続きが必要です。</p> <p>⑧敷地内に電柱の占用物件がありますが，撤去又は移設及び占用料に関することは中国電力ネットワーク(株)と協議してください。 〈中国電力ネットワーク(株)：電柱 1 本〉 標準貫入試験等の地質調査は行っておりません。</p>
--	--

【現況写真】



市有地売払（一般競争入札）の概要

1 入札参加の申込み

1. 申込み資格（入札参加資格）

- (1) 入札に参加できる者は、日本国内に居住している者（法人も可）とします。
ただし、次に掲げる【申込みのできない方】に該当する者は入札に参加できません。
- (2) 2名以上の共有名義で参加することもできます。

【申込みのできない方】

次の①から⑥のいずれかに該当する方は、申込みできません。

- ① 地方自治法施行令第167条の4第1項に該当する者
(当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者、破産者で復権を得ない者及び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32条第1項各号に掲げる者)
- ② 次のいずれかに該当する者で、その事実があった後3年を経過しない者
(ア) 総社市との契約の履行にあたり、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者
(イ) 総社市が実施した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者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者
(ウ) 総社市の行う競争入札の落札者が総社市と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者
(エ) 地方自治法第234条の2第1項の規定による総社市が実施する監督又は検査にあたり職員の職務の執行を妨げた者
(オ) 正当な理由がなく総社市との契約を履行しなかった者
(カ) (ア)から(オ)までのいずれかに該当する事実があった後3年を経過しない者を契約の履行にあたり代理人、支配人その他の使用人として使用した者
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団及び第6号に規定する構成員並びにこれらのものから委託を受けた者
- ④ 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項に規定する処分を受けている団体及びその団体の役職員又は構成員並びにこれらのものから委託を受けた者
- ⑤ 地方自治法第238条の3第1項に定められた公有財産に関する事務に従事する総社市の職員
- ⑥ 住所地（法人の場合は、本社所在地）において市（区町村）税を滞納している者

2. 土地の利用制限

次に定める用途の制限を遵守するとともに、売買物件又は売買物件に設置した建物等の物件を第三者に譲渡し、貸し付け、又は使用収益させる場合には、当該第三者に用途の制限を承継させなければなりません。

○買受人は、所有権移転の日から10年間、本物件を自ら又は第三者をして、次に掲げる用途その他売買契約書で定める用途に供してはなりません。

- ・岡山県暴力団排除条例（平成22年岡山県条例第57号）第2条第4号に規定する暴力団事務所その他暴力団、暴力団員、暴力団関係者その他反社会的勢力の活動の拠点となる施設又はこれらに類する施設
- ・風俗営業、性風俗関連特殊営業、接客業務受託営業その他これらに類する営業の用に供する施設
- ・廃棄物処理施設、廃棄物の積替え・保管施設、最終処分場その他これらに類する施設

○買受人が前項の用途制限に違反した場合は、総社市は、契約書の定めにより、契約の解除、違約金の請求、買戻しの特約の行使その他必要な措置を講ずることがあります。

3. 申込み方法

(1) 提出方法

持参又は簡易書留郵便による郵送の方法に限ります。

申込み受付後、市有地売払一般競争入札（井尻野地内）参加申込書の写し（総社市の受付印があるもの）を交付します。

この写しは、入札日当日に必要になりますので、大切に保管してください。

【受付場所】 〒719-1192 総社市中央一丁目1番1号
総社市役所 総務部 財産管理課（総社市役所庁舎棟6階）

【受付期間】 令和8年7月6日（月）～令和8年7月29日（水）
※土日祝の閉庁日を除く、午前8時30分から午後5時15分まで（ただし、正午から午後1時を除く。）

○ 簡易書留郵便による郵送の場合の宛先は、上記の受付場所と同じです。

なお、令和8年7月29日（水）必着とします。この受付期間内に到達しない入札参加申込は無効となりますので、ご注意ください。

(2) 申込みに必要な書類

①市有地売払一般競争入札（井尻野地内）参加申込書（様式1）

- ・落札した場合に売買契約当事者となる方の名前で申し込んでください。

（共有名義の場合は共有者全員の名前及び持分割合をはっきりと明示してください）

- ・代理人の方が入札される場合は、入札日当日に委任状が必要になります。また、法人で代表者以外の方が入札される場合も委任状が必要となります。

- ・共有名義の場合は、その代表者（入札参加申込時の代表者）1名が入札に参加していただければ結構です。やむをえず共有代表者が入札に参加できない場合は、入札日当日に委任状が必要となります。

②誓約書（様式2）

③添付書類

・個人の場合	<ul style="list-style-type: none"> ┌ 住民票の写し ├ 印鑑登録証明書 └ 市（区町村）税の完納証明書（注） 	1通
		1通
		1通
・法人の場合	<ul style="list-style-type: none"> ┌ 全部事項証明書（謄本：履歴事項証明書） ├ 印鑑登録証明書 └ 市（区町村）税の完納証明書（注） 	1通
		1通
		1通

（注）市（区町村）税の完納証明書は、住所地（法人の場合は、本社所在地）の市区町村が発行する、未納・滞納がないことを証するものとします。

④宛先を明記した返信用封筒（返信に必要な額の切手を貼り付けたもの）

（簡易書留郵便による受付の場合のみに必要）

※ ③添付書類については、発行後3箇月以内のものとしします。

※ 共有名義で申し込む場合は、共有者全員の住民票（共有者が法人の場合は、全部事項証明書）、印鑑登録証明書及び市（区町村）税の完納証明書が必要となります。

※ 提出書類の返還には応じられませんので、あらかじめご了承ください。

◎ なお、入札参加申込書類に不備がある場合は、入札参加申込は無効となります。

4. 入札保証金の納付

入札に参加される方は、事前に入札保証金を納付していただく必要があります。

（1）納付方法

申込受付時に総社市がお渡しする納付書により、総社市指定金融機関又は総社市収納代理金融機関へお支払いください。

なお、下記時間内であれば総社市役所内の指定金融機関窓口（吉備信用金庫）においても納付できます。【午前9時～午後3時（土曜、日曜及び祝日を除く）】

【参考】

- ・総社市指定金融機関 吉備信用金庫 本店，各支店
- ・総社市収納代理金融機関 { 中国銀行 本店，各支店
百十四銀行 本店，各支店
トマト銀行 本店，各支店
中国労働金庫 本店，各支店
晴れの国岡山農業協同組合 本店，各支店
ゆうちょ銀行，郵便局（中国5県に限る）

(2) 入札保証金の納付期間

申込書受付日から令和8年8月3日（月）の入札執行前まで

(3) 入札保証金の金額について

入札保証金は，入札者が入札しようとする価格の100分の5以上（1円未満切り上げ）に相当する金額を納付してください。

入札保証金が入札価格の100分の5に満たない額での入札は無効になりますので，それを見越したうえで，次の例のように必要な金額を納付するようにしてください。

【例】	
(最低売払価格) 29,055,460円	
$30,000,000円 \times 5 / 100$	$= 1,500,000円以上$
(入札しようとする金額)	(入札保証金の額)

(4) 入札保証金の返還について

落札者以外の方に対しては落札者が決定したのち指定された口座に振り込みますので，口座振込依頼書（様式5）を入札当日に受付に提出してください。

なお，口座振込依頼書の口座名義は，必ず入札参加申込者本人（共有名義の場合は，入札申込時における代表者の方に限る）のものとしします。

（還付までに2週間程度の日数を要しますのでご了承ください）

(5) 落札者が納付した入札保証金は，契約保証金の一部又は売買代金の一部（契約締結と同時に売買代金の全額を納付する場合）に充当することができます。

(6) 還付又は充当する入札保証金には，利子は付しません。

(7) 落札者が落札物件の売買契約を締結しないとき（落札後，本実施要領【申込みのできない方】に該当することが判明し，その入札が無効になったときを含む）は，入札保証金は違約金としていただき，お返しできません。

2 入札, 開札

1. 入 札

(1) 入札日時 令和8年8月3日(月) 午後2時

(2) 入札場所 総社市役所 庁舎棟6階 入札室

(3) 受 付

①入札当日の受付は, 入札開始時刻の30分前から入札場所で行います。

入札開始時刻までに受付を完了してください。

(代理人が入札しようとする場合は入札執行前に, 必ず委任状を提出してください)

②入札開始時刻に遅れると入札に参加できませんので, お早めにご来場ください。

(4) 当日に持参していただくもの

①市有地売払一般競争入札(井尻野地内)参加申込書の写し

(申込受付後に総社市受付印を押印したもの)

②口座振込依頼書(様式5)

③入札保証金の領収証書の写し(総社市指定金融機関等の領収印のあるもの)

④入札書(様式4)

・入札の際, 入札書そのものを入札箱にお入れください。入札書を封筒に入れる必要はありません。

・本書に添付の様式を用いてください。当日, 入札会場でお渡しすることもできます。

⑤委任状(様式3)

※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される場合に必要となります。

また, 共有名義の場合で入札参加申込み時の代表者以外の方が入札に参加される場合も委任状が必要となります。

⑥印鑑

・本人(代表者)が参加する場合 印鑑登録印(実印)

・代理人が参加する場合 委任状に押印した代理人印と同じ印鑑

⑦筆記用具

⑧本書(市有地売払一般競争入札実施要領)

①～③は
当日の受付時に
提出してください。

2. 入札にあたっての注意事項

(1) 入札書には、【入札者】の住所・氏名を記入してください。

ただし、委任状により代理人が入札する場合は、【代理人】欄にも、その代理人の住所・氏名を記入してください。

(2) 入札書に押印する印鑑について

・本人（代表者）が参加する場合

本人の印鑑登録印（実印）を押印してください。

・代理人が参加する場合

代理人の印（委任状に押印した「代理人印」に限る）を押印していただき、【入札者】の印鑑登録印（実印）を押していただく必要はありません。

(3) 入札書への金額の記入には、アラビア数字（0，1，2，3，・・・）の字体を使用し、最初の数字の前に「¥」を記入してください。

(4) 入札において使用する通貨単位は、日本国通貨（「円」）に限ります。

(5) 提出済みの入札書は、いかなる理由があっても、書き換え、引き換え、又は撤回することはできません。

(6) 次のいずれかに該当する入札は、**無効**とします。

①入札に参加する資格がない者が入札をしたとき、又は委任状を提出していない代理人が入札をしたとき

②指定した時刻までに入札書を提出しなかったとき

③所定の入札書以外で入札したとき

④入札保証金が入札金額の100分の5に満たないとき

⑤予定価格を下回る価格で入札したとき

⑥入札書に入札者又はその代理人の記名押印がないとき

⑦代理人が入札する場合において、入札書に委任状の代理人印と異なる印鑑が押印されているとき

⑧入札金額の記載に訂正があるとき

⑨入札書の金額、氏名、印影又は重要な文字が誤脱し、若しくは不明な入札のとき

⑩入札者又はその代理人が1人で同一事項の入札に対し、2枚以上の入札をしたとき

⑪入札者又はその代理人が他人の入札の代理を兼ねたとき

⑫入札に際して連合等の不正行為があったとき

⑬入札関係職員の指示に従わない等、入札会場の秩序を乱したとき

⑭その他市有地売払一般競争入札実施要領に違反する入札をしたとき

3. 入札書の記入等について

- 入札価格の訂正は、訂正印があっても無効となります。
- 入札書には、必ず入札当日の年月日を記入してください。

4. 開札，落札者の決定

- (1) 開札は、入札後直ちに入札者立会いのもとで行います。
- (2) 落札者は、次の方法で決定します。
 - ①有効な入札を行い、総社市が定めた予定価格（最低売払価格）以上で、かつ、最高の価格をもって入札した方を落札者とします。
 - ②落札者となるべき価格で入札した方が2名以上いる場合は、直ちにくじ引きにより落札者を決定します。
この場合、入札者はくじ引きを辞退することはできません。
- (3) 開札の結果、落札者があるときは、落札者の氏名（法人の場合はその名称）及び落札金額を入札者にお知らせします。

5. 入札結果の公表

- 入札終了後、入札結果（物件所在地、地目、面積、予定価格、入札年月日、落札価格、落札者氏名又は名称及び入札参加者数）を公表します。
- 落札後に契約不成立となった場合には、その旨を公表します。

6. その他

- 今回の入札は、予定価格（最低売払価格）を事前に公表しておりますので、入札回数は1回とします。
- 入札の実施が困難な特別の事態が生じた場合は入札を中止又は延期する場合があります。
- 入札を中止した場合に、入札者及び入札に参加しようとする者が損失を受けても総社市は補償の責めを負いません。

3 契約の締結

1. 売買契約の締結

落札者は下記に示す期限までに契約を締結しない場合は、その入札は無効となり入札保証金は総社市に帰属します。

(1) 契約締結の期限

令和8年8月13日（木）まで

(2) 契約締結の場所

総社市中央一丁目1番1号

総社市役所 総務部 財産管理課（総社市役所庁舎棟6階）

(3) 契約締結時に持参していただくもの

①印鑑登録印（実印）

②収入印紙（売買代金に応じた額分）

※その他必要書類については、落札後ご連絡します。

2. 契約締結にあたっての注意事項

(1) 契約は、本書に添付の市有財産（土地）売買契約書（案）を基に締結します。

(2) 売買契約は、必ず落札者名義で締結してください。共有名義で参加した場合は、必ず共有者全員（各持分）の名義とします。

(3) 売買代金

売買代金の支払い方法は、次のとおりです。

いずれの方法によるかは、契約の際に申し出てください。

①売買契約締結と同時に全額を納付する方法

売買契約締結と同時に売買代金と入札保証金との差額を納付する。

②契約保証金を納付して30日以内に差額を納付する方法

売買契約締結と同時に契約保証金として、売買代金の100分の10に相当する額（1円未満切り上げ）以上の額を納付し、その後、残金は売買契約締結をした日の翌日から起算して30日以内に支払っていただきます。

なお、契約保証金は、入札保証金を充当することができます。その場合は、契約締結日に、その差額をご用意ください。

(注)・売買代金の分割納付はできません。

- ・売買契約締結日の翌日を起算日として30日目が、土・日曜日若しくは祝日又は金融機関の休業日となる場合には、直前の営業日が支払期限となります。

- ・契約締結後、売買代金の支払いが指定期日までに行われなかった場合には、売買契約を解除します。この場合、契約保証金は総社市に帰属します。
- ・契約保証金には利子は付しません。
- ・契約保証金、売買代金とも入札保証金と同様、総社市が発行する納付書により、総社市指定金融機関又は総社市収納代理金融機関へお支払いください。(10ページ参照)

(4) 落札者が期限までに契約を締結しない場合、落札はその効力を失い、入札保証金は違約金として総社市に帰属します。

(5) 市有財産(土地)売買契約書(総社市保管用のもの1部)に貼付する収入印紙は、落札者の負担となります。

(6) 落札者が、その落札した物件を契約上の条件に反する用途に供するおそれがあるときには契約を締結しない場合があります。この場合、入札保証金は違約金として総社市に帰属します。

3. 契約上の主な特約

落札者は、次に定める用途制限及び解体撤去等の特約を遵守しなければなりません。また、売買物件又は売買物件に設置した建物等の物件を第三者に譲渡し、貸し付け、又は使用収益させる場合には、当該第三者にこれらの特約を承継させなければなりません。

売買契約には、契約締結の日から10年間を期間とする買戻しの特約を付し、その登記を行うものとします。

落札者が用途制限に違反した場合には、総社市は、落札者に対し、違約金として売買代金の3割に相当する金額を請求するとともに、売買契約を解除し、又は買戻しの特約を行使することがあります。また、解体撤去等の特約に違反した場合には、総社市は、売買契約を解除し、又は買戻しの特約を行使することがあります。

また、この場合、落札者は、総社市が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りません。ただし、総社市が原状に回復させることが適当でないときは、現状のまま返還することができるものとします。

- ① 所有権移転の日から10年間、岡山県暴力団排除条例(平成22年岡山県条例第57号)第2条第4号に規定する暴力団事務所その他暴力団、暴力団員、暴力団関係者その他反社会的勢力の活動の拠点となる施設又はこれらに類する施設の用に供してはなりません。
- ② 所有権移転の日から10年間、風俗営業、性風俗関連特殊営業、接客業務受託営業その他これらに類する営業の用に供する施設として使用してはなりません。
- ③ 所有権移転の日から10年間、廃棄物処理施設、廃棄物の収集、運搬、積替え、保管、選別、破碎、圧縮、焼却、埋立て、最終処分若しくは再生処理の用に供する施設又はこれらに類する施設として使用してはなりません。
- ④ 売買物件上に存する建物、工作物、定着物、附属物、温泉施設、浴場設備その他設備及び残置物等については、引渡しの日から2年以内に、落札者の責任と負担において解体、撤

去及び処分しなければなりません。なお、地下埋設物等が発見された場合又は売買物件の利用上支障となる場合は、落札者の責任と負担において必要な調査、撤去、処分その他の措置を行わなければなりません。

4 所有権移転登記

- (1) 所有権は、売買代金の支払いが完了したときに移転します。
- (2) 所有権移転登記の手続は、売買代金が完納された後に総社市が行うものとし、所有権移転に要する一切の費用（登録免許税等）は落札者の負担とします。
- (3) 共有者全員の名義で売買契約を締結した物件については、共有名義（各持分）で所有権の移転登記を行います。
- (4) 移転登記が完了次第（手続開始後2～3週間程度）、落札者に登記識別情報通知を交付し、すべての手続が完了します。なお、物件の取得に伴い、不動産取得税、固定資産税が課税されますのでご注意ください。
- (5) 落札者は、落札物件の所有権移転登記前に、その物件にかかる一切の権利義務を第三者に譲渡することはできません。

5 買戻しの特約

- (1) 落札者が契約に定める義務等を履行しないときは、総社市は、買戻期間満了の日まで売買物件の買戻しをすることができることとし、その期間は、総社市と売買契約を締結した日から10年間とします。
- (2) 総社市が売買物件の買戻しを行うときは、落札者が支払った売買代金を返還します。ただし、当該返還金には利子を付しません。
- (3) 総社市が、売買物件の買戻しを行うときは、落札者が負担した売買物件の所有権移転登記に要した費用及び売買物件上に存する建物、工作物、定着物、附属物、温泉施設、浴場設備その他設備及び残置物等の解体及び撤去の工事に要した費用並びに契約に要した費用は返還しません。
- (4) 総社市が、売買物件の買戻しを行うときは、落札者が支払った違約金（違約罰）及び売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しません。
- (5) 落札者は、売買物件の買戻しの権利及び買戻期間を買戻しの特約事項として登記することに同意することとし、この登記に必要となる登記嘱託承諾書（印鑑証明書付）を提出していただきます。
- (6) 買戻しの特約が登記された土地を分筆したときは、売買代金を分筆後の面積に応じて按分した額を分筆後の各土地の売買代金とします。総社市が分筆後の各土地に買戻権を行使する場合、この額によります。
- (7) 買戻期間満了後、落札者からの申出により、総社市が買戻しの特約の抹消登記を行います。その際の登録免許税についても落札者の負担となります。
- (8) 落札者が売買契約に基づく義務等を履行しない場合の契約解除又は買戻権の行使で、総社市に売買物件を返還する場合は、総社市が指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還するものとします。ただし、総社市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こととしますが、落札者の責めに帰すべき事由により総社市に損害を与えているときは、落札者は、その損害に相当する額を支払うものとします。

6 その他注意事項

- (1) 売買物件の引渡しは現況のままで行います。必ず事前に現地の確認をしてください。
- (2) 売買物件は、門扉等により通常は敷地内及び建物内に立ち入ることができません。敷地内又は建物内の見学を希望する場合は、事前に総社市総務部財産管理課へ連絡し、市が指定する日時及び方法により見学してください。市の承諾なく敷地内又は建物内に立ち入ることを禁止します。なお、見学に当たっては、事故、けが、建物等の損傷その他一切の事項について、見学者の責任において対応してください。
- (3) 建物の建築にあたっては、都市計画法、建築基準法及び岡山県、総社市の条例等により、指導等がなされる場合がありますので、関係機関に確認をしてください。
- (4) 落札者は、売買契約締結後、売買物件が契約に不適合であることを理由として売買代金の減額、追完、解除又は損害賠償請求をすることはできません。ただし、契約書に別段の定めがある場合は、この限りではありません。
- (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、総社市の責めに帰することのできない理由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は落札者の負担とします。
- (6) 落札者が、売買契約に定める義務を履行しないために、総社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。
- (7) 売買物件の活用にあたっては、法令上の規制を遵守しなければなりません。
- (8) 売買物件の評価額については、提示できるものではありません。
- (9) 落札後、本物件に測量等のため立ち入る時期については、落札者と別途協議させていただきます。
- (10) 入札に関する質疑については、令和8年7月23日（木）午後5時までに書面により持参、電子メール又はファックスにてお願いします。（任意様式）
なお、電子メール及びファックスの場合は、到達についての電話確認を必ず行ってください。
質疑に対する回答については、総社市ホームページの「入札情報／市有地の売り払い」の中の「入札に関する質疑回答」に随時掲載する予定です。

総社市 総務部 財産管理課（総社市役所庁舎棟6階）

TEL 0866-92-8227（直通） FAX 0866-92-8282

E-mail zaisankanri@city.soja.okayama.jp

総社市ホームページ <https://www.city.soja.okayama.jp/>

市有財産（土地）売買契約書（案）

総社市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）との間において、次の条項により市有財産（土地）売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1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。

（売買物件）

第2条 甲は、末尾記載の土地（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

2 売買物件上に存する建物、工作物、定着物、附属物、温泉施設、浴場設備その他設備及び残置物等（以下「建物等」という。）は、売買物件に付随して現状有姿のまま乙に引き渡すものとし、乙は、自己の責任と負担においてこれを管理、解体、撤去及び処分するものとする。

（売買代金）

第3条 前条の売買物件の売買代金は 円とし、乙は、甲の発行する納額通知書により契約を締結した日の翌日から起算して30日以内に甲に支払うものとする。

2 乙が、売買代金を契約締結時に一括して納付するときは、第4条の規定は適用しない。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約締結と同時に契約保証金として契約金額の100分の10以上の金額（1円未満切り上げ）を、甲の指定する場所において納付しなければならない。ただし、契約保証金は、売買代金完納の際に売買代金に充当する。

2 乙が前条第1項の納付期限までに売買代金を完納しないときは、売買契約を解除する。その場合、契約保証金は、甲に帰属する。

3 契約保証金には、利息を付さないものとする。

（所有権の移転）

第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したとき、甲から乙に移転するものとする。

（売買物件の引渡し）

第6条 甲は、売買物件の所有権の移転と同時に、何らの手続を要しないで売買物件及び建物等を現状有姿のまま乙に引き渡したものとする。

（所有権の移転登記）

第7条 甲は、売買物件の引渡し後、速やかに所有権移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の登記に要する費用は、乙の負担とするものとする。

（公租公課の負担）

第8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されるものについては、乙の負担とする。

（相隣関係等）

第9条 乙は、売買物件引渡し以後においては、十分な注意をもって当該地を管理し、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ものとする。

2 乙は、売買物件の利用、造成、解体、撤去その他の工事等に当たり、雨水、表流水、土砂、泥水、粉じん、騒音、振動、工事車両の通行その他これらに類する事由により、隣接地、下流地、道路、水路、農地、住宅等へ支障を生じさせないように、自己の責任と負担において、排水対策、土砂流出防止、法面保護、沈砂、濁水処理、粉じん飛散防止、交通安全対策その他必要な措置を講じなければならない。

3 前項に規定する事由により、近隣住民その他第三者との紛争又は損害が生じたときは、乙は、自己の責任と負担においてこれを解決しなければならない。この場合において、甲に損害を与えたときは、乙は、その損害を賠償しなければならない。

(建物等の解体撤去等)

第10条 乙は、売買物件の引渡しの日から起算して2年以内に、売買物件上に存する建物等を、自己の責任と負担において解体、撤去及び処分しなければならない。

2 乙は、前項の解体、撤去及び処分に当たっては、石綿含有建材の有無その他必要な調査を行うとともに、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、大気汚染防止法、石綿障害予防規則、温泉法その他関係法令等を遵守し、必要な届出、許可、協議その他の手続を自己の責任と負担において行わなければならない。

3 第1項の規定にかかわらず、源泉井戸、配湯管、排湯管、給排水管、燃料タンク、浄化槽、地下配管、地下構造物、地下埋設物その他これらに類する設備等であって、その有無、位置、構造、数量又は状態が明らかでないものについては、乙は、これらが発見された場合又は売買物件の利用上支障となる場合に、自己の責任と負担において、関係法令に従い、調査、管理、撤去、閉塞、廃止、処分その他必要な措置を講じなければならない。

4 乙は、第1項に規定する解体、撤去及び処分又は前項に規定する措置が完了したときは、速やかに甲に対し、完了報告書、解体前後の写真その他甲が必要と認める書類を提出しなければならない。

5 乙が第1項に定める期限までに建物等の解体、撤去及び処分を完了しないとき、又は第3項に規定する必要な措置を講じないときは、甲は、この契約を解除し、又は第16条に定める買戻しの特約を行使することができる。

(契約不適合責任)

第11条 甲は乙に対し、一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は甲に対し、売買物件及び建物等が契約に不適合であることを理由として売買代金の減額、追完、解除又は損害賠償請求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ときは、売買物件の引渡しの日から起算して2年以内は、この限りではない。

(権利の譲渡)

第12条 乙は、売買物件の所有権移転登記前に、その物件にかかる一切の権利義務を第三者に譲渡することはできない。

(用途制限等)

第13条 乙は、所有権移転の日から10年間、次に定める用途の制限を遵守するとともに、売買物件又は建物等を第三者に譲渡し、貸し付け、又は使用収益させる場合には、当該第三者に用途の制限を承継させなければならない。

(1) 岡山県暴力団排除条例第2条第4号に規定する暴力団事務所その他暴力団、暴力団員、暴力団関係者その他反社会的勢力の活動の拠点となる施設又はこれらに類する施設の用に供してはならない。

(2) 風俗営業、性風俗関連特殊営業、接客業務受託営業その他これらに類する営業の用に供する施設として使用してはならない。

(3) 廃棄物処理施設、廃棄物の収集、運搬、積替え、保管、選別、破碎、圧縮、焼却、埋立て、最終処分若しくは再生処理の用に供する施設又はこれらに類する施設として使用してはならない。

2 乙が前項に違反した場合、甲はこの契約を解除することができるものとし、乙は甲に対し、売買代金の3割を違約金として支払わなければならない。ただし、乙の責めに帰すべき事由がないときは、この限りではない。

3 乙は、前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、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。

(契約の解除)

第14条 甲は、乙がこの契約条項に違反したときは、契約を解除することができる。

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

3 乙は、甲が第1項の規定によりこの契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(実地調査等)

第15条 甲は、第10条及び第13条に規定する義務の履行状況を確認するため、乙に所要の報告を求め、又は随時に実地調査をすることができる。

(買戻しの特約)

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は、売買物件を買い戻すことができる。

2 前項の買戻期間は、この契約の締結の日から起算して10年間とする。

3 乙は、第1項に規定する甲の売買物件の買戻しの権利及び前項の買戻期間を買戻しの特約事項として登記することに同意するものとする。

4 甲は、第2項に規定する期間の満了後、乙からの申出により、買戻しの特約の抹消登記手続を囑託するものとする。なお、登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

(返還金等)

第17条 甲は、第14条の規定によりこの契約を解除し、又は第16条の規定により買戻しの特約を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還するものとする。ただし、当該返還金に利子は付さない。

2 甲は、第14条の規定によりこの契約を解除し、又は第16条の規定により買戻しの特約を行使したときは、乙が負担した第7条第2項の登記費用及び第21条の契約費用は返還しない。

3 甲は、第14条の規定によりこの契約を解除し、又は第16条の規定により買戻しの特約を行使したときは、乙が支払った第13条第2項の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は償還しない。

(原状回復義務)

第18条 乙は、甲が第14条の規定によりこの契約を解除し、又は第16条の規定により買戻しの特約を行使したときは、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、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書に規定する場合において、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えているときは、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物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、甲の定める売買物件の所有権の移転登記に係る承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第19条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。ただし、乙の責めに帰すべき事由がないときは、この限りではない。

(返還金の相殺)

第20条 甲は、第17条第1項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条第2項の違約金、前条に規定する損害賠償その他の甲に金銭を納付すべき債務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺することができる。

(契約に要する費用)

第21条 この契約締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第22条 この契約から生ずる一切の法律関係に関する訴えについては、岡山地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第23条 この契約条項に関し疑義が生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、甲、乙協議の上定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し双方記名押印のうえそれぞれ1通を保有するものとする。

年 月 日

甲 岡山県総社市中央一丁目1番1号
総社市
総社市長

乙

物件の表示

所 在	地 目	地積（公簿）（㎡）
総社市井尻野2146番5	宅地	3152.00