

鹿児島市有地（生産流通課所管）売却

一般競争入札実施要領 (入札説明書)

令和7年8月
鹿児島市
生産流通課

入 札 物 件 一 覧 表

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
四元町 1338 番 1	山林	80,875.00	24,464.68	48,525,000	産業局 農林水産部 生産流通課	令和 7 年 10 月 16 日 (木) 午前 11 時～

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8月22日（金）～9月30日（火）
- 場 所 鹿児島市役所 生産流通課

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。

3 入札参加申込書受付

- 期 間 令和7年8月22日（金）～9月30日（火）
- 場 所 鹿児島市役所 生産流通課

4 入札及び開札

- 日 時 令和7年10月16日（木）
入札時間 午前11時00分
- 場 所 鹿児島市役所みなと大通り別館5階室501会議室
- ※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 限 令和7年10月21日（火）
- 場 所 鹿児島市役所 生産流通課
- ※仮契約を締結し、仮契約は議会の議決（令和7年12月予定）を得たときに本契約とみなすものとする。
- ※入札保証金を契約保証金又は売買代金に充当します。

6 売買代金の支払い

- 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又は入札保証金を差し引いた額

7 登録免許税

- 期 限 売買代金納入後延滞なく生産流通課へ届けてください。
- 金 額 課税標準額の1.5%（令和8年3月31日まで）
- ※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・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	入札に参加する者に必要な資格・・・・・・・・	1
3	入札参加申込み・・・・・・・・・・・・・・・・	1
4	入札参加資格の確認・・・・・・・・・・・・・・・・	2
5	物件の確認・・・・・・・・・・・・・・・・	2
6	入札日時及び場所・・・・・・・・・・・・・・・・	2
7	入札保証金の納付・・・・・・・・・・・・・・・・	3
8	入札方法等・・・・・・・・・・・・・・・・	3
9	入札の際の持参品・・・・・・・・・・・・・・・・	4
10	入札の無効・・・・・・・・・・・・・・・・	4
11	仮契約の締結・・・・・・・・・・・・・・・・	5
12	売買代金の支払方法・・・・・・・・・・・・・・・・	5
13	所有権の移転等・・・・・・・・・・・・・・・・	6
14	用途の制限・・・・・・・・・・・・・・・・	6
15	入札者又は落札者のなかった物件について・・・・・・・・	6
16	その他・・・・・・・・・・・・・・・・	7
17	お問い合わせ先・・・・・・・・・・・・・・・・	7

(参考)	地方自治法施行令・・・・・・・・・・・・・・・・	8
------	--------------------------	---

	印紙税額表、登録免許税額・・・・・・・・	9
--	----------------------	---

(様式)	入札参加申込書（様式第1）・・・・・・・・	10
------	-----------------------	----

	入札参加資格確認通知書（様式第2）・・・・・・	11
--	-------------------------	----

	物件確認書（様式第3）・・・・・・・・	12
--	---------------------	----

	入札保証金納付書及び領収書（様式第4）・・・・・・	13
--	---------------------------	----

	入札保証金還付請求書兼領収書（様式第5）・・・・・・	14
--	----------------------------	----

	委任状（様式第6）・・・・・・・・	15
--	-------------------	----

	入札書（様式第7）・・・・・・・・	16
--	-------------------	----

	入札辞退届（様式第9）・・・・・・・・	17
--	---------------------	----

	土地売買仮契約書（案）・・・・・・・・	18
--	---------------------	----

○物件調書・・・・・・・・・・・・・・・・	26
-----------------------	----

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（8頁参照）の規定に該当しない者であること。
- (2) 鹿児島市税（新型コロナウイルス感染症の影響により、徴収猶予を受けているものを除く。）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であること。

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役員又は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、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 入札参加申込み

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8月22日（金）から同年9月30日（火）まで（土曜日、日曜日及び休日を除く。）

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

産業局 農林水産部 生産流通課（鹿児島市役所 みなと大通り別館5階）

(3) 添付書類

ア 法人：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務所等を有するものにあっては、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（公告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

郵送での受け付け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。

入札参加申込後に、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 入札日時及び場所

(1) 入札日 令和7年10月16日（木）

入札開始時間は、入札物件一覧表に記載してあります。

(2) 入札受付 鹿児島市役所 みなと大通り別館5階502会議室

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きがあり時間を要しますので、入札開始時間の15分前までにお越しの上、受付を行ってください。

- (3) 入札場所 鹿児島市役所 みなと大通り別館 5 階 5 0 1 会議室

7 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 % 以上に相当する入札保証金（1 円未満切り上げ）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 2 0 0 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) 落札者が契約締結の期限（令和 7 年 1 0 月 2 1 日）までに契約を締結しない場合に落札は無効となり、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。

8 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 3 0 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 1 5 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、変更又は取り消しを行うことができませんのでご注意ください。

※ 入札締切り後、ただちに開札します。

- (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者を落札者とします。
- ② 落札者となる同価格の入札者が 2 名以上あったときは、くじによって落札者を決定します。なお、くじを辞退することはできません。

- (4) 入札結果の公表

入札の結果については、その内容（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。

9 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円未満切り上げ）の入札保証金を納入していただきます。（入札保証金納付書も合わせて提出してください。）

(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）

10 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) 入札要件の判明できない入札書

(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 1 仮契約の締結

- (1) 落札者は、令和7年10月21日（火）までに仮契約書（記名押印したもの）及び仮契約に必要な書類（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9頁に記載してあります。

※ 期限までに仮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) 仮契約は「鹿児島市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和42年条例第35号）」第3条の規定により、市議会の議決を得たときに本契約とみなします。

※ 鹿児島市議会の議決に付す時期は令和7年12月を予定しています。

- (3) 仮契約締結の日以降、当該仮契約が本契約として効力を生ずるまでの間に、落札者として決定された仮契約の相手方が、次のいずれかに該当することとなったときは、本市は、当該仮契約を解除することができるものとします。この場合において、本市は一切の損害賠償の責めを負わないものとします。

ア 不正又は不誠実な行為があったことが明らかになり、契約の相手方として不適当であると認められるとき。

イ 契約の履行が困難と認められる事由が生じたとき。

- (4) 議決があり本契約とみなされた後、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。

- (5) その他

「土地売買仮契約書（案）」は、18頁から25頁に記載しています。

1 2 売買代金の支払方法

売買契約締結時（仮契約の場合は議会の議決により本契約とみなされた日以降）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 3 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にお知らせします。計算方法は9頁を参照してください。）

※ 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 4 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

上記の違反又は契約を解除された場合は、売買代金の10%に相当する金額を市に支払わなければならない。

1 5 入札者又は落札者のなかった物件

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7年10月7日（火）から、入札者又は落札者のなかった物件については、令和7年10月23日（木）から先着順により随時売却します。

ただし、本物件の契約については、議会の議決を要します（詳細については、「11 仮契約の締結」に記載）。

16 その他

- (1) 地盤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の結果により基礎補強をする場合であっても、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。

17 お問い合わせ先

鹿児島市山下町11番1号

鹿児島市産業局農林水産部生産流通課（みなと大通り別館5階）

電話番号 099-216-1341（直通）

(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ったとき。

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日までに登記を受ける場合の軽減税率です。

(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7年10月16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

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。

見 本

(様式第2)

入札参加資格確認通知書

生 流 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売却一般競争入札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
所在地 鹿児島市
- 2 入札日時 令和7年10月16日(木) 午前11時00分から
(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、15分前までにご来場ください。)
- 3 入札場所 鹿児島市山下町11番1号
鹿児島市役所みなと大通り別館5階501会議室
- 4 受付場所 鹿児島市役所みなと大通り別館5階502会議室

※ 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の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)

鹿児島市役所生産流通課林務水産係

TEL 099-216-1341

FAX 099-216-1336

(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7年10月16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

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。

入 札 保 証 金 納 付 書		第		号	
一 金		円			
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		印	
氏名					
鹿児島市 局 部 課		収納取扱員印		照査印	
収納出納員 課長					

・(切取線)

入 札 保 証 金 領 収 書		第	号
一 金		円	
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

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

印

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。

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。

(様式第7)

入 札 書

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

(様式第9)

入 札 辞 退 届

令和 年 月 日

鹿児島市長 下 鶴 隆 央 殿

申込人 住 所

氏 名 印

電 話

令和7年10月16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申込みをしましたが、下記の理由により辞退いたします。

記

所 在 地

(辞退理由)

土地売買仮契約書（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に関する仮契約（以下、「本件仮契約」という。）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、誠実に本件仮契約を履行しなければならない。

（効力発生条件）

第2条 本件仮契約は、次条に定める物件の売買について、鹿児島市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例(昭和42年条例第35条)第3条の規定による甲の市議会の議決を得たとき本契約として効力を生じる。

（売買）

第3条 甲は、次の土地（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

土地の所在	地番	地目	地積（㎡）
鹿児島市四元町	1338番1	山林	80,875.00

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。

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手続をするものとする。

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、乙の第4条の売買代金を完納時と同時に、現状のまま引渡しがあったものとする。

(危険負担)

第10条 本件仮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、本件仮契約締結後、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、本件仮契約締結の日から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件仮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、本件仮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、乙が本件仮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、本件仮契約が解除され、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、債務不履行による損害賠償請求の行使を妨げない。

(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 本件仮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、本件仮契約により生じ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 本件仮契約の各条項又は本件仮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 本件仮契約に関する裁判は、鹿児島地方裁判所を第一審の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、本件仮契約書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)

土地売買仮契約書（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に関する仮契約（以下、「本件仮契約」という。）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、誠実に本件仮契約を履行しなければならない。

（効力発生条件）

第2条 本件仮契約は、次条に定める物件の売買について、鹿児島市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例(昭和42年条例第35条)第3条の規定による甲の市議会の議決を得たとき本契約として効力を生じる。

（売買）

第3条 甲は、次の土地（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

土地の所在	地番	地目	地積（㎡）
鹿児島市四元町	1338番1	山林	80,875.00

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。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。

（売買代金の支払期限及び方法）

第5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6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7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手続をするものとする。

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8条 売買物件は、乙の第4条の売買代金を完納時と同時に、現状のまま引渡しがあったものとする。

（危険負担）

第9条 本件仮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10条 乙は、本件仮契約締結後、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11条 乙は、本件仮契約締結の日から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12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15条第2項及び第17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13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件仮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14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15条 乙は、甲が第13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16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5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、本件仮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、乙が本件仮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17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、本件仮契約が解除され、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10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18条 甲は第14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12条に定める違約金又は第15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19条 本件仮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20条 乙は、本件仮契約により生じる債権を第三者に譲渡してはならない。

(疑義の決定)

第21条 本件仮契約の各条項又は本件仮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22条 本件仮契約に関する裁判は、鹿児島地方裁判所を第一審の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、本件仮契約書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）