

鹿児島市有地売却

随時売却実施要領 (随時売却説明書)

令和6年11月改訂

鹿児島市

随時売却手続きの流れ

1 説明書交付

- 期間 随時（土曜日、日曜日、祝日及び年末年始を除く。）
- 場所 物件調書に記載してある物件の所管課

2 物件の確認

- 随時売却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。
 - ※ 申し込みの際に「物件確認書」を提出していただきます。

3 譲渡申込書受付

- 期間 随時（土曜日、日曜日、祝日及び年末年始を除く。）
- 場所 物件調書に記載してある物件の所管課
 - ※ 申し込みは先着順で受け付けます。ただし、受付開始時刻（毎日午前8時30分）に複数の申込者がいた場合、本申込者と仮申込者では、本申込者を優先し、申し込みの順番は抽選により決定します。
 - ※ ホームページからの申し込みは、仮申込のみとなりますのでご注意ください。
- 提出書類
 - ・ 普通財産譲渡申込書（仮申込から行う場合は、普通財産仮申込書を提出のうえ有効期限までに普通財産譲渡申込書を提出してください。）
 - ・ 住民票の写し又は法人登記簿謄本等
 - ・ 物件確認書
 - ・ 市税納入状況確認承諾書

4 売却決定通知書受領

- 売却が決定したら売却決定通知書を送付します。

5 契約締結

- 期限 売却決定通知受領後5日以内
- 場所 物件調書に記載してある物件の所管課
 - ※ 契約の際、印鑑証明書、契約書に必要な収入印紙（5頁参照）及び契約保証金（契約金額の5%以上）が必要です。

6 売買代金の納入

- 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を差引いた額（契約保証金は売買代金に充当します。）

7 登録免許税の納入

- 期限 売買代金納入後（契約締結時にお預かりすることもできます。）
- 金額 課税標準額の1.5%

目 次

1	売却物件	P 1
2	申込に必要な資格	P 1
3	譲渡申込、資格審査等	P 1
4	物件の確認	P 2
5	売却決定通知書の受領	P 2
6	契約の締結	P 2
7	売買代金の支払方法	P 3
8	所有権の移転等	P 3
9	用途の制限	P 3
10	その他	P 4
11	お問合せ先	P 4
(参考)	地方自治法施行令、印紙税額表、登録免許税額	P 5
(様式)	普通財産譲渡仮申込書 (様式第1)	P 6
	普通財産譲渡仮申込受領書 (様式第2)	P 7
	普通財産譲渡申込書 (様式第1 3)	P 8
	物件確認書 (様式第3)	P 9
	市税納入状況確認承諾書 (様式第4)	P 10
	売却決定通知書 (様式第5)	P 11
	売買契約書 (案)	P 12～15
	売買契約書 (案) ※物件 82 用	P 16～20

随時売却実施要領（随時売却説明書）

1 売却物件

売却物件は、「物件調書」のとおりです。

なお、申込時点で既に売却されている場合や、都合により売却を中止する場合がありますので、事前にご確認ください。

2 申込に必要な資格

(1) 地方自治法施行令第167条の4（5頁参照）の規定に該当しない者であること。

(2) 鹿児島市税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

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 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 宅地を、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 譲渡申込、資格審査等

(1) 譲渡申込

譲渡申込をする方は、「普通財産譲渡申込書（様式第13）」（8頁）に必要事項を記入のうえ、添付資料を添えて、物件調書の売却物件一覧表に記載してある物件の所管課へお申し込みください。

仮申込から行う場合は、「普通財産譲渡仮申込書（様式第1）」（6頁）に必要事項を記入のうえ提出又は鹿児島市ホームページから仮申込の手続きを行ってください。

仮申込に添付書類は必要ありませんが、有効期限（市が仮申込書を受領してから30日間）までに「普通財産譲渡申込書」（8頁）を提出（以下「本申込」という。）してください。

- ※ 本申込は郵送での受付はいたしません。
- ※ 本申込に必要な書類は、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ご持参ください。
- ※ 共有名義を希望する方は、共有者全員の連名で申し込んでください。
- ※ すでに仮申込のある物件については、有効期限までの間は、仮申込のみ受け付けます。

(2) 譲渡申込書（本申込）の添付書類

- ① 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）
法人：法人登記簿謄本又は登記事項証明書
※ 発行日から3ヶ月以内のもの（コピー不可）
- ② 物件確認書（様式第3）（9頁）
- ③ 市税納入状況確認承諾書（様式第4）（10頁）

(3) 申込期間

随時（土曜日、日曜日、祝日および年末年始は除く。）

申込時間は、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。）

(4) 申込み順の決定方法

申込みは先着順で受け付けます。ただし、受付開始時刻（毎日午前8時30分）に複数の申込者がいた場合、本申込者と仮申込者では、本申込者を優先し、申し込みの順番は抽選により決定します。

※ ホームページからの申し込みは、仮申込のみとなりますのでご注意ください。

(5) 仮申込の受付

仮申込を行った方に対し「普通財産譲渡仮申込受領書（様式第2）」（7頁）を送付します。受領書に記載されている有効期限までに「普通財産譲渡申込書」（8頁）を提出してください。

(6) 資格審査

譲渡申込（本申込）を行った方について、市税納入状況確認承諾書（様式第4）（10頁）により資格審査を物件の所管課が行います。

4 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、物件は現状有姿での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、建築指導課等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。

5 売却決定通知書の受領

申込有資格の確認がとれ、売却が決定したら「売却決定通知書（様式第5）」（11頁）を送付いたします。

6 契約の締結

(1) 申込者は、「売却決定通知書」を受領した日から5日以内に、契約に必要な書類等を鹿児島市所管課へ持参し、契約を行ってください。

① 必要書類等

ア. 実印 イ. 印鑑証明書 ウ. 契約保証金 エ. 契約書に貼付する収入印紙
(収入印紙の額は5頁に記載してあります。)

(2) 契約の際に、契約金額の5%以上の**契約保証金**を納付していただきます。(契約時に売買代金を一括払いする場合は、契約保証金は不要です。)なお、納入いただいた契約保証金は売買代金に充当します。

(3) その他

「売買契約書(案)」は、12～15頁及び16～19頁(※物件番号81・82用)に記載しています。

7 売買代金の支払方法

支払方法は、次の(1)又は(2)のいずれかになります。

(1) 売買契約締結と同時に売買代金を一括納付する方法

※ この場合、契約保証金は不要です。

(2) 売買契約締結と同時に契約保証金(契約金額の5%以上の金額)を納付し、残金を鹿児島市が指定する期日(契約の翌日から**60日以内**)までに納付する方法

※ 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。

※ 売買代金の分割納入はできません。

8 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お知らせします。計算方法は5頁を参照。)

※ 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申込者の負担となります。

9 用途の制限

申込者に対しては、売買契約において次の条件が付されますので、これらの定めに従っていただくことになります。

(1) 用途の制限

- ・ 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

上記に違反又は、契約を解除された場合は、売買代金の10%に相当する金額を違約金として市に支払わなければならない。

10 その他

住宅等を建築する際に地盤補強等をされる場合の当該費用は購入者の負担となります。

本実施要領に定めのない事項は、鹿児島市契約規則及び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。

11 お問合せ先

(1) 物件番号143

鹿児島市山下町11番1号

鹿児島市建設局道路部街路整備課（東別館5階）

電話 099-216-1380

(2) 上記以外の物件

鹿児島市山下町11番1号

鹿児島市企画財政局財政部管財課（本館3階）

電話 099-216-1158

(参 考)

地方自治法施行令

(一般競争入札の参加者の資格)

第六十七條の四 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條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つたとき。
 - 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6(2024)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

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(2026)年3月31日までの軽減税率となります。

(様式第1)

普通財産譲渡仮申込書

令和 年 月 日

鹿児島市長 殿

申込者 住所
氏名
電話

次のとおり普通財産を買い受けたいので、仮申込を行います。

物件番号	
物件の所在地	

注意事項

1. 仮申込は、希望する物件の仮押さえするための申込みです。希望する物件の購入にあたっては、必ず「普通財産譲渡申込書」を提出（以下「本申込」という。）する必要があります。
2. 仮申込ができる方は、本申込を行う方です。
3. 共有名義で申し込む場合は、申込者欄に各名義人を連記してください。
4. 仮申込の有効期間は、市がこの仮申込書を受領してから30日間です。次順位の仮申込の有効期間は先順位の仮申込の取り下げ又は失効後30日間です。
5. 仮申込の有効期間内に本申込がなされない場合、市から連絡することなく、有効期間の経過により仮申込は失効します。

(様式第2)

見 本

普通財産譲渡仮申込受領書

第 号
令和 年 月 日

様

鹿児島市長 下 鶴 隆 央

次のとおり、仮申込を受け付けたので通知します。

物件番号			
物件の所在地			
有効期限			
仮申込受領日		仮申込順位	

注意事項

1. 仮申込は、希望する物件の仮押さえするための申込みです。希望する物件の購入にあたっては、必ず「普通財産譲渡申込書」を提出（以下「本申込」という。）する必要があります。
2. 仮申込の有効期限までに本申込がなされない場合、市から連絡することなく、有効期間の経過により仮申込は失効します。

(問い合わせ先)

鹿児島市役所 課 係

TEL — —

様式第13

普通財産譲渡申込書

年 月 日

鹿児島市長 殿

申込者 住所
氏名
電話

次のとおり普通財産を買い受けたいので、市の関係条例、関係規則を遵守のうえ申し込みます。

財産の区分	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 工作物		
所在地	鹿児島市		
地目又は構造		数量	m ²
申込理由			

(注意事項)

共有名義で申し込む場合は、申込者欄に各名義人を連記してください。

(様式第3)

物 件 確 認 書

令和 年 月 日

鹿児島市長 下 鶴 隆 央 殿

(申込者) 住 所
氏 名

鹿児島市有地の売買契約に係る普通財産譲渡申込において、私が譲渡申込をする下記物件の法令に基づく規制、現状及びその他諸条件について十分確認いたしました。

よって、後日これらの事項について鹿児島市に対し、一切異議、苦情等の申し立ては行いません。

記

物件番号	所 在 地

(注意事項)

共有名義で申し込む場合は、申込者欄に各名義人を連記してください。

(様式第4)

市税納入状況確認承諾書

鹿児島市が行う市有地売却の申込資格確認のため、私の市税等の納入状況について、所管課において確認することを承諾します。

令和 年 月 日

鹿児島市長 下 鶴 隆 央 殿

(署名又は記名押印)

住所

氏名

※この承諾書は、滞納がないことの証明の添付を省略するために提出いただくもので、納入状況の確認結果は、鹿児島市が行う市有地売却の申込要件確認以外の目的には使用しません。

(注意事項)

共有名義で申し込む場合は、名義人ごとに1通提出してください。

(様式第5)

見 本

売却決定通知書

第 号
令和 年 月 日

様

鹿児島市長 下 鶴 隆 央

普通財産譲渡申込のありました下記の物件について、申込資格を満たすことを確認し、あなた様に売却することに決定したので、通知します。

つきましては、土地売買契約を締結しますので、令和 年 月 日 () までに下記の必要書類等をご持参くださいますようお願いいたします。

記

物件番号	
所在地番	
価 格	円
提出期限	令和 年 月 日 () まで
提出場所	鹿児島市 課 (館 階)
提出書類等	<input type="checkbox"/> 土地売買契約書 (2通) <input type="checkbox"/> 土地売買契約に関する説明書 (2通) <input type="checkbox"/> 実印 <input type="checkbox"/> 印鑑証明書 (1通) ※3ヶ月以内に発行されたもの <input type="checkbox"/> 契約保証金 (円) <input type="checkbox"/> 収入印紙 (円) <input type="checkbox"/> 登録免許税 (円) ※所有権移転登記に必要な印紙代

なお、契約と同時に、売買代金または、契約保証金を金融機関に納めていただく必要がございますので、平日午前9時から午後2時までの間に鹿児島市役所 課へお越しく下さい。

土地売買契約書（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契約を締結する。

（売 買）

第1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（㎡）

2 売買物件の面積は登記簿上の面積によるものとし、第9条、第12条及び第16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2条 売買代金は、金 ， ， 円とする。

（契約保証金）

第3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14条第2項及び第16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4条 乙は、第2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5条 売買物件の所有権は、乙が第2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6条 売買物件の所有権移転登記は、第2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嘱託をするものとする。

2 乙は、第2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し前項の手続きに協力するものとする。

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7条 売買物件は、乙の第2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8条 本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9条 乙は、本契約締結後、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10条 乙は、本契約締結の日から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11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14条第2項及び第16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12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9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13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14条 乙は、甲が第12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き、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15条 乙が、第2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4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16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9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17条 甲は、第13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11条に定める違約金又は第14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18条 本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19条 乙は、本契約により生じる甲に対する債権を第三者に譲渡してはならない。

(疑義の決定)

第20条 本契約の各条項又は本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21条 本契約に関する訴えは、鹿児島地方裁判所を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契約を締結する。

（売 買）

第1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（㎡）	仮換地		
				ブロック 番号	ロット 番号	地積（㎡）

2 売買物件の仮換地先は別図位置のとおりとする。

3 売買物件の面積は仮換地指定通知の面積によるものとし、第9条、第12条及び第16条の規定に関わらず、仮換地指定通知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2条 売買代金は、金 ， ， 円とする。

（契約保証金）

第3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10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14条第2項及び第16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4条 乙は、第2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5条 売買物件の所有権は、乙が第2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6条 売買物件の所有権移転登記は、第2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嘱託をするものとする。

2 乙は、第2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し前項の手続きに協力するものとする。

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7条 売買物件は、乙の第2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8条 本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9条 乙は、本契約締結後、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10条 乙は、本契約締結の日から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11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14条第2項及び第16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12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13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14条 乙は、甲が第12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き、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15条 乙が、第2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4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16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9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17条 甲は、第13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11条に定める違約金又は第14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18条 本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19条 乙は、本契約により生じる甲に対する債権を第三者に譲渡してはならない。

(土地区画整理事業に係る特約)

第20条 売買物件について、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）の規定により事業施行中の土地区画整理事業施行者その他の者から同法第102条第1項に規定する仮清算金、同法第110条第1項に規定する清算金、同法第110条第1項に規定する清算金の額と仮清算金との差額、その他土地区画整理事業に係る金員の請求又は交付を受けることとなった場合に、これらに係る一切の権利義務は、乙に帰属するものとする。

2 乙は、前項に係る金員の請求により生じた一切の損害について、甲に請求しないものとする。

3 売買契約締結後、仮換地数量に変動が生じても、甲及び乙は地積の変動に関し、売買代金の清算を行わないものとする。

4 乙は本売買物件を第三者に譲渡する場合に、本特約事項の内容を当該第三者に承継する義務を負うものとする。

(疑義の決定)

第21条 本契約の各条項又は本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 本契約に関する訴えは、鹿児島地方裁判所を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

売払人（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）