

令和6年度
市有地売却条件付一般競争入札
案内書

下妻市総務部資産経営課資産活用係
(令和6年9月2日)

目次

市有地売却条件付一般競争入札に参加を希望される方へ.....	1
売払物件.....	1
市有地の入札による売払いの流れ.....	2
入札参加の申し込みについて.....	3
入札.....	6
売買契約の締結.....	8
契約にあたっての参考費用.....	10
お問い合わせ先.....	11

市有地売却条件付一般競争入札に参加を希望される方へ

下妻市は、市有地を条件付一般競争入札にて売払います。

入札に参加を希望される方は、この案内書、物件調書、下妻市市有地売却入札要領、市有地売買仮契約書（案）等をよくお読みになった上でお申し込みください。

下妻市があらかじめ定めた価格（以下「最低入札価格」という。）以上であり、かつ最高価格で入札された方にご購入いただきます。

なお、本入札は現在本市が進めている住宅政策に基づいているため、土地利用に関して制限を設けていることを申し添えます。

売払物件

1. 土地

物件番号	所在	公募地積(m ²)	登記地目	備考
①	下妻市宗道 119 番 2	368.00	学校用地	
	下妻市宗道 188 番 1	22,273.00	学校用地	
	下妻市原 508 番 1	752.00	学校用地	
	合計	23,393.00		

2. 最低入札価格

最低入札価格	21,540,000円
--------	-------------

※最低入札価格については、更地の土地価格から既存建築物等（【別添 1】および【別添 4】）の解体撤去費（【別添 2】内訳書参照）及び市が道路用地として寄附を受ける土地（276.48 m²分）の価格を控除して算出しております。

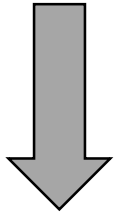
3. 既存建築物等の解体及び撤去について

本件土地には、既存建築物等（建物基礎杭含む）が存します。売却物件はこれらすべての既存建築物等を含み物件引渡日時点における現状有姿で買受者に引き渡します。

買受者は、既存建築物等（建物基礎杭含む）について、買受者の負担で解体及び撤去する条件付きとなっております。

市有地の入札による売払いの流れ

入札参加の申し込み



【申込受付期間】

令和6年9月2日（月）から令和6年9月27日（金）まで

※土日祝日・年末年始休暇を除く

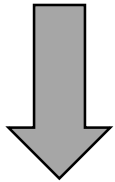
受付時間 午前8時30分から午後5時まで

【申込受付場所】

〒304-8501 茨城県下妻市本城町三丁目13番地

下妻市総務部資産経営課（下妻市役所3階）

入札保証金の納入



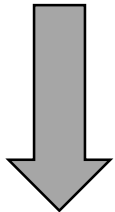
【入札保証金】

入札に際しては、入札保証金を納付していただきます。

本物件の入札保証金額は、入札者各自の入札金額（実際に入札書に記載する金額）の100分の5以上に相当する金額を納付してください。

詳細については、5. 入札保証金をご参照ください。

入札



【入札実施日】

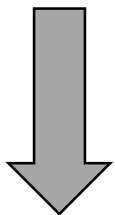
令和6年10月4日（金）午前10時から

【入札実施場所】

304-8501 茨城県下妻市本城町三丁目13番地

下妻市役所3階会議室3-7

契約の締結、契約保証金・売買代金の支払い



当該物件の落札者には、落札者決定日の翌日から起算して10日以内に仮契約を締結していただきます。この仮契約は、下妻市議会の議決日に本契約となります。

※令和6年第4回定例会（例年12月上旬～）に議案提出予定

仮契約の際、売買代金の100分10以上の契約保証金を納付していただきます。

本契約後、市が指定する期日までに売買代金と契約保証金との差額を、市が発行する納入通知書により指定金融機関で納付してください。

売買契約書に貼付する収入印紙代は、落札者の負担となります。

所有権の移転登記

所有権移転登記は、売買代金の支払完了後に、原則的に市が行います。

登録免許税、所有権の移転後に要する一切の費用は、落札者の負担となります。

入札参加の申し込みについて

1. 申込方法

入札参加申込書（様式第1号。以下「申込書」という。）、入札参加資格調査同意書兼誓約書（様式第2号。以下「同意書」という。）及び土地利用計画書（様式第8号）に必要事項を漏れなく記入し、記名押印（実印）の上、住民票（法人の場合は商業・法人登記簿謄本）と印鑑証明書を添えて申し込み受付期間内に申し込み受付場所に持参してください。

なお、受付後には、申込書のコピーをお渡しします。このコピーは、申込者であることの証明となり、入札に参加される場合に必要となりますので、大切に保管し、入札時に持参してください。

2. 申込受付

(1) 受付期間

令和6年9月2日（月）から令和6年9月27日（金）まで ※土日祝日を除く

(2) 受付時間

午前8時30分から午後5時まで

(3) 受付場所

〒304-8501 茨城県下妻市本城町三丁目13番地

下妻市総務部資産経営課（下妻市役所3階） TEL：0296-43-2235

3. 案内書・申込用紙等の配布及び設置場所

(1) 配布期間

令和6年9月2日（月）から令和6年9月27日（金）まで ※土日祝日を除く

(2) 配布場所

〒304-8501 茨城県下妻市本城町三丁目13番地

下妻市総務部資産経営課（下妻市役所3階）

※各種資料は下妻市公式ホームページからのダウンロードが可能です。

4. 質問の受付及び回答

(1) 質問の受付

質問書（任意様式）に質問の趣旨を簡潔にまとめ、電子メールの添付ファイルとして資産経営課（fm@city.shimotsuma.lg.jp）に提出してください。提出方法は電子メールに限ります。

(2) 受付期間

令和6年9月2日（月）から令和6年9月13日（金）午後5時まで

(3) 質問に対する回答

すべての質問者に電子メールにより回答するとともに質問及び回答内容をホームページにて公表します。

※回答内容は、公募要項と一体のものとして、公募要項と同等の効力を有するものとします。

5. 申込資格

次のいずれかに該当する者は、参加することができません。

- (1) 下妻市税を滞納している者。
- (2) 地方自治法第 238 条の 3 に規定する公有財産に関する事務に従事する職員。
- (3) 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項に該当する者。
- (4) 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当する者で、当該各号に該当する事実のあった日から 2 年を経過していない者。
- (5) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の提要を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始の決定がなされていない者。
- (6) 売却資産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 項に規定する暴力団の事務所又は活動の用に供しようとする者。
- (7) 自己又は自社若しくは自社の役員等（申込者が個人である場合はその者をいい、法人である場合はその役員又はその支店の代表者をいう。）が次の各号のいずれかに該当する者（落札者となった場合には、必要に応じて別に定める契約書、法人の場合は役員名簿の提出及び該当役員について警察当局に照会することについて、あらかじめ了知してください）。
 - ① 暴力団（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「法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）
 - ② 暴力団員（法第 2 条第 6 号に規定する暴力団をいう。）
 - ③ 自己、自社又は第三者の不正の利益を図る目的若しく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等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者をいう。以下同じ。）を利用したことがある者
 - ④ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供給する等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者
 - ⑤ 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者
 - ⑥ 前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを不当に利用する等している者
- (8) 前号②から⑥までの者が、その経営に実質的に関与している法人その他の団体又は個人（個人事業者の場合）。申込書提出後、市が調査した結果、入札参加条件を満たしていないことが判明した場合、入札に参加できませんので十分にご注意ください。

6. 入札保証金

入札に参加するには、事前に入札保証金を納める必要があります。

(1) 入札保証金額

本物件の入札保証金額は、入札保証金として、入札者が応札する入札金額（実際に入札書に記載する額）の 100 分の 5 以上（円未満切上）を納付してください。

(2) 納付期限

期限：令和6年9月30日（月）午後3時まで

(3) 納付方法

入札参加申し込み以降に、希望する入札保証金額を提示していただくことで、納入通知書を発行いたしますので、本市公金取扱機関（常陽銀行、筑波銀行、茨城県信用組合、結城信用組合、常総ひかり農業協同組合、中央労働金庫、東日本銀行の各本・支店）で納付してください。

7. 入札保証金の還付等

- (1) 落札者以外の入札保証金は、「入札保証金還付請求書」（様式4号）に記載された金融機関の口座へ振込により還付します。入札保証金に利息は付しません。なお、返還には開札後2週間程度を要しますので、ご了承ください。
- (2) 落札者の入札保証金は、契約保証金及び売買代金に充当します。この場合において、落札者は、入札保証金充当申請書（様式第6号）及び入札保証金（売買代金）充当申請書（様式第7号）を提出してください。

8. 土地利用制限及び用途制限

売払物件については、次の制限を設けますのでご注意ください。

(土地利用制限)

本件土地の主要用途は、「戸建住宅用の分譲地及び集合住宅等」を基本とし、青空駐車場や資材置き場等として使用することを禁止します。また、都市計画法第29条の規定による開発行為の許可申請等を行い、良好な住環境の整備に努めてください。

(用途制限)

- 乙は、売買物件を、その引渡しの日から10年間、次の各号に規定する用途に使用してはならない。
- (1) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第8条に規定する一般廃棄物処理施設、し尿処理施設及び一般廃棄物の最終処分場で政令で定めるもの、第15条に規定する産業廃棄物処理施設の用途
 - (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、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する接客業務受託営業その他これに類する業の用途
 - (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途
 - (4) 政治的または宗教的用途
 - (5) その他、近隣の住民の生活環境に著しい悪影響を与える用途
- 2 落札者は、売買物件を、その引渡しの日から10年間、前項に定める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へ移転し、もしくは売買物件を第三者に貸してはならない。

9. 土地の寄附

落札者は、購入した土地の一部（【(B)188-1、(B)508-1 合計 276.48 m²】別添 3 参照）を市道用地として分筆後、すみやかに市に寄附するものとします。

なお、市が寄附を受ける面積分の土地価格については、更地の土地価格から控除し最低入札価格に反映しております。

10. 建物等の解体及び撤去条件

- (1) 解体撤去の対象となる建築物等とは、本件土地に存する解体条件付きの建物等とそれに付随する設備、備品、工作物、建物基礎杭等、その他の地下埋設物並びに残置物の一切を含めます。
- (2) 建物等の解体撤去に要する全ての費用は、買受人の負担です。
- (3) 買受人は、建物等の解体撤去に伴い、官公署との協議、法令上の届出・許可等が必要なときは、買受人の責任において行うものとします。
- (4) 買受人は、建物の解体及び撤去並びに廃棄物の処理が完了後、速やかに下妻市に解体撤去の完了を書面により報告するものとします。

11. 申し込みにあたっての留意事項

- (1) 本入札は、土地利用に関して制限を設けておりますので、条件に合致する用途（物件購入目的）を土地利用計画書（様式第 8 号）に記入した入札参加希望者のみ、入札参加を認めるものいたします。
- (2) 申込書・同意書兼誓約書には、申し込みされる方の住所・氏名その他所定の事項を記入の上、必ず申込者の印鑑（実印）を押印し、印鑑証明書を添えて、令和 6 年 9 月 27 日（金）までに下妻市総務部資産経営課まで直接持参してください。
- (3) 売買物件を共有する者がある場合は、あらかじめ共有者も申込書・同意書兼誓約書に必要事項を記入し、印鑑（実印）を押印し、印鑑証明書を添えてください。
- (4) 申込手続きにおいて使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限ります。

入札

1. 入札実施日時・場所

(1) 入札実施日時

令和 6 年 10 月 4 日（金）午前 10 時から

(2) 入札実施場所

〒304-8501 茨城県下妻市本城町三丁目 13 番地

下妻市役所 3 階会議室 3-7

2. 入札受付

- (1) 入札当日の受付は、入札開始時刻の 30 分前から実施いたしますので、受付を済ませた上で入札会場にお集まりください。入札開始時刻に遅れますと、入札に参加できませんので、お早めにご来場ください。
- (2) 受付には、申し込み時に交付した申込書（コピー）を必ず持参し、申込者又は代理人が参加してください。代理人が入札に参加する場合は、申込者の委任状（様式第 3 号）を入札執行前までに提出してください。
- (3) 共有名義で申し込みされている場合、申込者が欠席され、共有名義の方が入札に参加する場合も申込者の委任状が必要です。

3. 入札に持参していただくもの

- (1) 申込時に交付した申込書のコピー
- (2) 入札書（様式第 5 号）
- (3) 入札用封筒（入札書用封筒の表面には、「入札書在中」と記入し、入札件名並びに入札者の住所及び氏名を記入してください）
- (4) 納入通知書で入札保証金を納付した場合、納入通知書兼領収書（金融機関領収済）の写し
- (5) 代理人の場合、代理人の印鑑（委任状に押印した「受任者使用印」に限る。）及び申込者の実印が押印された委任状

4. 入札にあたっての注意事項

- (1) 入札の際は、入札書（様式第 5 号）を使用してください。
- (2) 入札書は、入札参加者の住所・氏名（代理人が入札される場合は、代理人の住所・氏名）を記入の上、本人（申込者）が入札する場合は本人の印鑑（実印）を、代理人が入札する場合は代理人の印鑑（委任状に押印した「受任者使用印」に限る。）を必ず押印してください。
- (3) 入札金額は、アラビア数字（0,1,2…）を用いて表示し、金額冒頭に「¥」をつけてください。
- (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) 入札済みの入札書は、いかなる理由があっても書換え、引換え又は撤回することはできません。
- (6) 入札保証金の 20 倍を超える額を入札した場合は無効となりますのでご注意ください。

5. 入札の無効

- (1) 申込書及び同意書兼誓約書を提出していない場合。
- (2) 入札保証金を納付していない場合及び納付した入札保証金の額が入札金額の 100 分の 5 に相当する額に達しない場合。
- (3) 一人で 2 通以上の入札をした場合。
- (4) 下妻市市有地売却入札要領及び市有地売却公告に違反する場合。
- (5) 担当者が入札書不完全と認めた者及び入札書の記載事項が不鮮明又は不明確な場合。
- (6) 下妻市契約規則（平成 20 年 3 月 31 日規則第 9 号）第 2 条の該当しない者及び地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 3 の規定に抵触する者が入札した場合。

- (7) 入札書の金額を訂正した場合及び金額外の事項を訂正した入札書により行った入札であって当該訂正箇所について訂正印のない場合。
- (8) 代理人により入札する場合において、入札者の住所・氏名等並びに代理人であることの表示並びに当該代理人の住所・氏名の記載及び押印のない場合。
- (9) 委任状を持参しない代理人が入札した場合。
- (10) 他の入札者の代理人を兼ねた者が入札した場合及び2人以上の入札者の代理をした者が入札した場合。
- (11) その他入札に関する条件に違反した場合。

6. 開札・落札者の決定

- (1) 開札は入札後直ちに入札者の面前で行います。ただし、入札者又はその代理人が開札場所に出席していない場合は、市の指定した者を立会させて開札します。
- (2) 前項ただし書きの開札については、異議の申し立てはできません。
- (3) 有効な入札書を提出した方であって、市の最低入札価格以上の最高価格を提示した方を落札者とします。ただし、最高価格の入札者が2人以上あるときは、ただちに抽選を行い、落札者を決定します。
- (4) 前項の場合において、入札者が開札場所に出席していない場合においては、市の指定した者を立会させて抽選します。
- (5) 非居住者（外国為替及び外国貿易管理法（昭和24年法律第228号）第6条第1項第6号に規定する非居住者をいう。）が落札者となった場合であって、外国為替令（昭和55年政令第260号）第11条第3項の規定により財務大臣の許可を要するものであるときには、当該契約は財務大臣の許可があったときに有効とします。
- (6) 今回の入札は最低入札価格を事前に公表しておりますので、開札の結果、落札者がいない場合でも、再度の入札は行いません。

7. 落札者の無効

落札者が落札決定の日の翌日から起算して10日以内に契約を締結しない時は、落札を無効とし、入札保証金は市に帰属します。ただし、買受者の過失によらない瑕疵があった場合は返還しません。

※申し込みにあたっては、確実な資金計画をお立てください。買受人に決定された後、資金計画の都合で契約を辞退された場合も入札保証金は返還できませんのでご注意ください。

契約の締結

1. 売買契約の締結

落札者は、落札決定の日の翌日から起算して10日以内に、この説明書に添付の市有地売買仮契約書により仮契約を締結してください。

ただし、本物件の売却は、下妻市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得または処分に関する条例（昭和39年下妻市条例第5号）第3条の規定により市議会の議決に付し、可決を得る必要があるため、この契約は仮契約であり、当該仮契約は、可決を得たときに、本契約としての効力を生じることとなります。可決が得られないときは、この仮契約は解除するものとし、本市は一切の責任を負わないものとします。

2. 契約保証金の支払い

- (1) 落札者は仮契約の締結の際、本市が発行する納入通知書により、契約金額（落札額）の100分の10以上（円未満切上）に相当する金額の契約保証金を納付してください。入札にあたって納付された入札保証金は、全額を契約保証金に充当しますので、仮契約締結日には、入札保証金との差額をご用意ください。
- (2) 入札保証金及び契約保証金は、その受入期間について利息を付しません。

3. 売買代金の支払い

- (1) 落札者は、本市が発行する納入通知書により、本市が指定する期日までに売買代金を納付してください。納付済の契約保証金は、全額を売買代金に充当しますので、売買代金と契約保証金との差額を納付してください。
- (2) 契約保証金は、納付期限までに売買代金の支払いが行われなかった場合には、本市に帰属することとなります。
- (3) 売買代金の分割納付はできません。

4. 結果の公表

契約締結後、その落札内容（物件所在地、地目、地積、最低入札価格、入札申込者数、入札参加者数、落札金額、法人・個人の区分）を公表します。

5. 危険負担

下妻市議会での可決による本契約締結日から落札物件の引渡しの日までの間において、市の責めに帰することのできない理由により、落札物件の滅失、き損等の損害が生じたときは、その損害は落札者の負担とします。

6. 所有権の移転

売買物件の所有権移転は売買代金の納入を市が確認したときに行います。また、所有権移転登記の手続きは、原則的に市が行います。

7. 落札者の譲渡制限

落札者は、落札物件の所有権移転登記前に、落札物件に係る一切の権利義務を第三者に譲渡することができません。

8. 公租公課等

落札物件の所有権移転に要する登録免許税、売買代金完納後の公租公課等は、落札者の負担となります。

9. 契約不適合責任

乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。

- (1) 修補をする場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。
 - (2) 修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は修補責任を負わない。
 - (3) 本条の契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができる。
 - (4) 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。
 - (5) 本条の契約不適合により、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。
 - (6) 本条の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除のいずれもすることはできない。
- 2 前項の契約不適合について、乙は、甲に対して、代金減額を請求することはできない。
- 3 乙が本契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、甲は本条の責任を負わない。

10. その他の注意事項

- (1) 物件の引渡しは現状のまま行いますので、必ず事前に現地の確認を行ってください。
- (2) 建物を建築するにあたっては、都市計画法、建築基準法、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。
- (3) 落札者が、売買契約書に定める義務を履行しないために、市に損害を与えた場合はその損害を賠償しなければなりません。
- (4) 落札物件の活用にあたっては、法令等の規制を必ず厳守してください。

契約にあたっての参考費用

1. 印紙税（国税）

土地売買契約をする方が契約書に収入印紙を貼付することにより納める税金です。

税額は次のとおりです。

※不動産の譲渡に関する契約書のうち、記載金額が10万円を超えるもので、令和9年3月31日までの間に作成されるものについては、軽減措置の対象となります。

なお、これらの契約書に該当するものであれば、土地・建物の売買の当初に作成される契約書のほか、売買金額の変更等の際に作成される変更契約書や補充契約書等についても軽減措置の対象となります。

契約金額	本則税率	軽減税率
10万円を超え、50万円以下のもの	400円	200円
50万円を超え、100万円以下のもの	1,000円	500円
100万円を超え、500万円以下のもの	2,000円	1,000円
500万円を超え、1,000万円以下のもの	10,000円	5,000円
1,000万円を超え、5,000万円以下のもの	20,000円	10,000円
5,000万円を超え、1億円以下のもの	60,000円	30,000円
1億円を超え、5億円以下のもの	100,000円	60,000円

2. 登録免許税（国税）

土地や建物を取得したとき、所有権移転等の登記をする際にかかる税金をいいます。

土地の固定資産評価額＋建物の固定資産評価額＝課税価格（千円未満切捨て）

課税価格×20/1000＝登録免許税額（百円未満切捨て）

※令和8年3月31日までの間に登記を受ける場合は15/1000となります。

お問い合わせ先

市有地売却一般競争入札についてのお問い合わせは、以下連絡先までお願いします。

〒304-8501

茨城県下妻市本城町三丁目13番地

下妻市総務部資産経営課資産活用係（下妻市役所3階）

TEL：0296-43-2235

FAX：0296-43-1960

E-MAIL：fm@city.shimotsuma.lg.jp