

質問回答書

入札日	令和6年3月15日
-----	-----------

売却物件名	建物等解体条件付き土地（松浦市福島町塩浜免679-6）
-------	-----------------------------

上記入札について、指名業者より下記のとおり質問がっておりますので、回答いたします。

質 問 内 容		回 答	
質問書受付日	2月27日	回答日	2月29日
対象土地の海拔は何mですか。また、対象土地より40～50m北西側の岸壁では近年満潮時等に海水の進入が見られる時がありますが、物件への海水侵入のリスクはどのように評価されていますか。		国土地理院によると、2.5m～3.0mです。海水侵入のリスクについては評価しておりません。	
対象土地の評価書を見せてもらえますか。		当該土地は現状固定資産税が計算されていない土地であり、評価書がございません。	
対象土地上の建物は登記されていますか。		解体対象となっている建物は未登記です。	
予め建物を解体撤去した上での土地売却とされずに、売却後の解体撤去条件付きとされた理由はなぜでしょうか。		普通財産への費用投資額を抑えつつ、市の遊休地を活用していただける方法がないか検討した結果、今回の解体条件付きの土地売却をおこなうこととなりました。	
対象土地上の建物にはアスベストを含んだ建築資材は使用されていませんか。		建物の材質は完成図書に記載のとおりです。当該建物はアスベスト等が使用禁止とされた2006年以前の建物であるため、アスベスト含有の建材・塗料が使用されている可能性がございます。必要に応じ適時アスベスト含有検査の実施をお願いいたします。	
対象土地上の建物に関して、電気や浄化槽は撤去済みですか。		電気配線は使用されていた状態のまま残置しております。また、当該建屋のトイレ排水処理方法は汲み取り式となっております、残置しております。	
対象土地を取得した個人が土地上の建物を解体する際、市の老朽危険家屋除去支援事業の補助対象者となり得ますか。		当該建屋は危険家屋と判定されるほどの劣化はしていないと判断しております。断言はできませんが、老朽危険家屋除去支援事業の補助対象とはならないものと思われれます。 ※仮に、もし補助の対象となる建物である場合、補助を受けるためには下記の要件を満たす必要がございます。 ・所有権移転が行われていること ・市内業者へ解体業務を依頼すること このほか補助事業の詳細については、都市計画課住宅係へご相談ください。	
売買契約書の記載内容を予め確認したいので、見せてもらえますか。		契約書の案を添付致しますのでご確認ください。	
対象土地の固定資産税課税額はいくらになる予定ですか。		令和7年度からの課税となることから、現時点で課税予定額をお示しすることができません。	

土地売買契約書(案)

売出人 松浦市長 友田 吉泰 (以下「甲」という。)と、買受人 ○○○○ (以下「乙」という。)とは、土地の売買について次のとおり契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、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。

(契約物件)

第2条 甲は、末尾記載の土地 (以下「契約物件」という。)を、別紙の「土地利用等条件」を付して、乙に売り渡すものとし、乙はこれを買受ける。

(売買代金)

第3条 土地代金の金○○○○円から、物件除却費の金○○○○円を差し引いた額を物件の売買代金とし、土地の売買契約の売買代金を金○○○○円とする。

(代金の支払い)

第4条 乙は、前条に記載された売買代金を、甲の発行する納入通知書により令和6年3月29日までに甲に納入しなければならない。

(所有権の移転及び登記)

第5条 契約物件の所有権は、第3条に定める売買契約の支払いを完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、売買代金納付の履行を確認した後、乙から所有権移転登記の手続きに必要な書類等の提出を受けて所有権移転登記を嘱託により行うものとし、所有権移転登記に要する費用については、乙の負担とする。

3 契約物件は、前項の規定により、所有権が移転したときに、乙に対し現状のまま引き渡しがあったものとする。

4 この契約締結の日から、乙が売買代金を納付するまでの間、甲は契約物件を乙に無償で貸し付けるものとする。

(契約の解除及び違約金の支払い)

第6条 甲は、乙が本契約の定めに違反したときは、自らの責めに帰すべき事由によるものであると否とにかかわらず、催告の手続きを要しないで本契約を解除することができるものとする。

2 乙が本契約の定めに違反したときは、別紙に定める違約金を甲に納付しなければならない。

(返還金等)

第7条 甲は、前条の定めにより、本契約を解除したときは、利息を付けずに既納の売買代金を乙に返還するものとする。

2 甲は、前条の定めにより、本契約を解除した場合において、乙が負担した契約の費用及び当該地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

3 甲は、前条の定めにより、本契約を解除した場合において、乙に損害を与えることがあっても、その損害の賠償の責めを負わないものとする。

(返還金の相殺)

第8条 甲は、前条の定めにより売買代金を返還する場合において、乙が第9条に定める原状回復又は第11条に定める損害賠償として、甲に支払うべき金額があるときは、それらの全部又は一部とその返還金とを相殺するものとする。

(原状回復等)

第9条 乙は、甲が第6条の定めにより、本契約を解除したときは、甲の指定する期日までに自己の負担において契約物件を原状に復し、甲に返還するものとする。ただし、甲が契約物件を原状に復す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 前項本文の規定にもかかわらず、乙が契約物件を原状に復し返還しないときは、甲は、乙に代わって原状に復することができるものとし、乙はその費用を負担しなければならない。

3 乙は、第1項の定め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、契約物件の所有権移転登記の抹消登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(瑕疵担保)

第10条 甲は、本契約締結後、契約物件について地積の不足、又はその他隠れた瑕疵があっても、その責めを負わないものとする。

(損害賠償)

第11条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(管轄裁判所)

第12条 本契約に関する訴訟については、甲の所在地を管轄する裁判所をもって管轄裁判所とする。

(協議)

第13条 本契約について疑義が生じたとき、又は、この契約に定めのない事項については甲乙協議のうえ定めるものとする。

本契約の成立を証するため、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 松浦市志佐町里免365番地

松浦市長 友田吉泰

乙 住所 ○○○○○○

氏名 ○○○○○○

契約物件の表示 (※1)

所在地	地番	地目	数量 (㎡)
松浦市福島町塩浜免	679番6	宅地	1,514 23

※1. 当該土地の外周に設置されているブロック塀及び敷地内の樹木などの植栽を含む

解体撤去となる建物及び工作物等 (下記建物は売却物件に含まない)

所在地	地番	構造等 (※2)	数量 (㎡)
松浦市 福島町 塩浜免	679番6	福島教職員住宅 (第2号)	54 06
		福島教職員住宅 (第3号)	54 06
		福島教職員住宅 (第4号)	54 06
		福島教職員住宅 (第5号)	54 06
		福島教職員住宅 (第6号)	54 06

※2. 当該構造物に付随する設備、基礎、フェンス及びフェンス基礎を含む

別紙. 土地利用等条件

(1) 建物解体条件

- ① この土地の上に存するすべての建物及び工作物（以下「本件建物等」という。）を所有者移転の日から1年以内に解体撤去を完了すること。
- ② この土地の引渡日から解体工事完了日まで、本件建物等の管理をすること。本件建物等管理に関する一切の経費は買主の負担とする。

(2) 公序良俗に反する使用の禁止

- ① 売払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 売払物件の所有権を第三者に移転する場合には、①の使用の禁止を書面により承継させるものとし、当該第三者に対して①の定めに反する使用をさせてはならないこと。
- ③ ②の第三者が売払物件の所有権を移転する場合にも同様に①②の内容を転得者に承継することを書面で義務づけなければならないこと。
- ④ 売払物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して①の定めに反する使用をさせてはならないこと。
- ⑤ ④の第三者が新たな第三者に売払物件を使用させる場合も同様に①④の内容を遵守させなければならないこと。

(3) 実地調査等

(1) について、本市において必要があると認めるときは、実地調査等を行うが、買主には協力義務がある。

(4) 違約金

(1) または (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割を違約金として松浦市に支払わなければならない。なお、違約金に1円未満の端数があるときは、その端数代金は切り捨てるものとする。