

## 市有財産（土地）条件付一般競争入札実施要領

### 1. 売払い物件

| 物件番号 | 1号物件（以下の2筆を1物件とする）                     |          |                                                |             |
|------|----------------------------------------|----------|------------------------------------------------|-------------|
| 土地   | 所 在                                    | 地目       | 地 積                                            | 予定価格        |
|      | ①七城町亀尾字下合田 53 番 2<br>②七城町亀尾字下合田 56 番 1 | 宅地<br>宅地 | 467.81 m <sup>2</sup><br>308.00 m <sup>2</sup> | 7,680,000 円 |

### 2. 位置図



※ 各物件の概要については、「物件調書」を確認すること。

### 3. 条件付一般競争入札参加者の資格

市有財産売払いの条件付一般競争入札（以下「入札」という。）に参加を申し込める者は、個人又は法人とする。ただし、次の（1）から（5）のいずれかに該当する者は申し込みをすることができない。

- （1）地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）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本市職員
- （2）地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 各項に該当する者

- (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 号及び第 6 号に該当する者
- (4) 菊池市契約等における暴力団等排除措置に関する条例（平成 22 年菊池市条例第 2 号）第 2 条第 4 号及び第 5 号に該当する者並びに第 6 号に該当する不当介入を行った者
- (5) 市税を滞納している者

#### 【注意事項】

「菊池市が行う契約及び行政手続等における暴力団等の排除に関する合意書」に基づき、入札参加者等が暴力団関係者でないことを警察署に照会、確認する場合がありますので、あらかじめご承知ください。

#### 4. 契約条項を示す場所

契約上の主な条件を本書に後述するとともに、本件「市有財産売買契約書」を次の(1)(2)において掲示する。本件の入札に参加申込を希望する者は、事前に売買契約書を熟読し、契約条項に了承の上、入札の参加を申し込むこと。

- (1) 菊池市限府 888 番地 菊池市役所 総務部 施設マネジメント課
- (2) 菊池市ホームページ

#### 5. 契約上の主な特約に関する事項

売買契約には次の特約を付すので、買受を希望する者はこれらの定めを承知のうえ入札に参加すること。

##### (1) 土地の用途条件

本売却物件を、申込時提出する事業計画に基づく「戸建住宅用地又は店舗兼住宅用地」に供すること。なお、戸建住宅用地又は店舗兼住宅用地の整備に伴う道路等の附随施設については、この用途に供しているものとみなす。

また、本契約締結の日から起算して 3 年以内に住居を建設し、居住すること。

##### (2) 買戻し特約

- ① 「(1) 土地の用途条件」に定める特約に違反したときは、本物件を買戻すことができる。

なお、買戻しの場合、市が本物件を原状に回復させることが適当でないと認める場合を除き、買受人の負担において本物件を原状に回復しなければならない。

- ② 本契約締結後は、所有権移転と同時に買戻特約を登記する。
- ③ 買戻し特約の期間中に「戸建住宅用地又は店舗兼住宅用地」に供することを目的に分筆登記を行う場合は、市が指示する書類を添付した上で、書面により市の許可を得なければならない。この場合、分筆後の土地には、買戻し特約及び「16. 契約上の主な条件（2）物件の譲渡禁止及び義務の承継」の義務が承継する。

また、戸建住宅用地又は店舗兼住宅用地以外の用に供するための分筆登記は認めない。

### (3) 買戻し特約の解除

本契約締結の日から 10 年を経過したとき、又は「(1) 土地の用途条件」を満たしたときに、買戻しの特約登記の抹消登記を出来るものとする。

## 6. 入札申込に係る提出書類

- (1) 条件付一般競争入札参加申込書（様式第 1 号）
- (2) 誓約書（様式第 2 号）
- (3) 本籍地の市区町村が発行する身分証明書（申込者が個人の場合）又は、登記事項証明書（申込者が法人の場合）
- (4) 役員等名簿及び照会承諾書（様式第 3 号、申込者が法人の場合）
- (5) 住所（又は所在地）市区町村発行の「未納（滞納）がない証明書」
- (6) 事業計画書（様式自由）

## 7. 入札申込受付について

### (1) 受付期間

上記「6. 入札申込に係る提出書類」を添えて、次の期間までに持参又は郵送にて申し込むこと。

令和 7 年 9 月 26 日（金）午前 8 時 30 分から

令和 7 年 11 月 21 日（金）午後 5 時 00 分まで（必着）

※ いずれも、土曜、日曜、祝日は除く（営業日の午前 8 時 30 分から午後 5 時 00 分まで）。

### (2) 受付場所

菊池市役所 施設マネジメント課（2 階 17 番窓口）

TEL : 0968-25-7205

※各支所での受付は行わない。

## 8. 入札参加資格の適否と入札書等書類の交付

提出書類の審査後、入札参加資格の適否を決定し、入札参加の申込者へ条件付一般競争入札参加者資格適格（不適格）通知書（様式第4号）を送付する。

なお、入札参加の適格者（以下「入札参加者」という。）と認められた者には、合わせて入札書（様式第6号）その他関係書類を送付する。

## 9. 現地説明会

現地説明会は行わないので、物件位置図等により現地を確認すること。なお、現地確認の際には違法駐車など周辺住民の方の迷惑にならないよう配慮すること。

## 10. 入札保証金

入札参加者は、入札保証金を納付しなければならない。なお、入札保証金は、以下のとおり取り扱う。

- (1) 入札保証金は、入札金額の100分の5以上に相当する額とする。
- (2) 入札保証金を納付しようとするときは、入札保証金納付申請書兼入札保証金返還請求書（様式第5号）を提出すること。
- (3) 入札保証金納付申請書兼入札保証金返還請求書の提出後、市が発行する納入通知書により、入札日前日までに入札保証金を納付すること。
- (4) 入札保証金の納付を証明する領収書は、入札当日に持参すること。
- (5) 落札者に係る入札保証金は、契約保証金に充当することができる。
- (6) 入札保証金は、落札者を除き、入札参加者の指定する金融機関の預貯金口座へ振り込む方法により還付する（金融機関の振込手続きに数日を要することをご了承ください）。なお、落札者の決定を保留した場合は、落札者を決定するまでの間、当該物件の入札参加者に係る入札保証金の還付を保留する。ただし、落札決定前に入札を辞退する旨の申出があった入札参加者には、入札保証金を還付する。
- (7) 入札保証金には利息は付さない。

## 11. 入札及び開札の日時並びに場所

### (1) 入 札 ※予定

- ・令和7年12月12日（金）

【1号物件】午前11時00分から

- ・会場：菊池市役所内 本庁2階 203会議室

※ 注意： 日程は予定であり、詳細は入札参加者へ別途通知する。

いずれも郵便による入札は認めない。

### (2) 開 札

入札会場において、入札の終了後、直ちに開札する。

## 12. 入札及び開札の方法

### (1) 持参する物

- ① 条件付一般競争入札参加申込書（様式第1号、受付印を押したもの）
- ② 条件付一般競争入札参加者資格適格通知書（様式第4号）
- ③ 入札保証金の納付済を証する領収書
- ④ 入札書（様式第6号）
- ⑤ 委任状（様式第7号）

※ 代理人により入札しようとする場合

### ⑥ 印鑑

※ 条件付一般競争入札参加申込書に押印した印鑑（実印）

※ 代理人が入札する場合は、委任状に押印した代理人使用印を持参すること。

### ⑦ 筆記用具（黒ボールペン）

### (2) 入札の方法

- ① 市が提示する「予定価格」以上の価格をもって入札すること。
- ② 入札書に記載する金額の単位は、10,000円単位とする。
- ③ 入札書は所定の用紙（様式第6号）を使用すること。
- ④ 入札金額は、物件ごとにその総額を記入し、入札者の住所（又は所在地）、氏名（法人においては名称と代表者氏名）を記入押印のうえ提出すること。

### (3) 開札の方法

- ① 開札は、入札参加者全員の立会の下に行う。

ただし、入札参加者が立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない本市職

員を立ち会わせて開札する。

- ② 提出済みの入札書は、その理由の如何にかかわらず書換え、引換え又は撤回をすることができない。

### 13. 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とする。

- (1) 入札に参加する資格を有しない者のした入札
- (2) 委任状を提出しない代理人のした入札
- (3) 所定の入札保証金を納付しない者のした入札
- (4) 記名押印を欠く入札
- (5) 入札金額を訂正した入札
- (6) 誤字脱字等により意思表示が不明瞭である入札
- (7) 明らかに連合によると認められる入札
- (8) 同一事項の入札について、他人の代理人を兼ね、又は 2 人以上の代理をした者のした入札
- (9) 2 つ以上の意思表示をした入札
- (10) その他入札に関する条件に違反した入札

### 14. 落札者の決定

入札参加者のうち、予定価格以上の最高の価格を入札した者を落札者とする。

ただし、落札者となるべき同価の入札をした者が 2 人以上あるときは、直ちに当該入札参加者に「くじ」を引かせて落札者を決定する。

この場合で、当該入札参加者のうち、くじを引かない者があるときは、当該入札事務に関係のない本市職員にくじを引かせ落札者を決定する。

### 15. 売買契約の締結

- (1) 落札者は、市長が定める売買契約書により、落札決定日から 10 日以内（土日祝日等除く）に契約を締結するものとする。
- (2) 契約書に貼付する収入印紙の費用は落札者の負担とする。
- (3) 契約の名義人は、落札者名とする。
- (4) 契約を締結しないときは、落札の決定を取り消すものとする。この場合、落札

者が納付した入札保証金は市に帰属する。

## 16. 契約上の主な条件

売買契約には次の条件を付す。

### (1) 公序良俗に反する使用等の禁止

本物件は次の用途に供してはならない。

- ① 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の構成員の活動のために利用するなど公序良俗に反する用途
- 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号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及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の事務所の用途

### (2) 物件の譲渡禁止及び義務の承継

- ① 売買契約締結の日から、5年を経過する日までの間(以下「指定期間内」という。)、売買、交換等(相続を除く。)による所有権の移転又は、貸付、若しくは地上権、質権、使用貸借による権利その他使用及び収益を目的とする権利(抵当権を除く。)を設定してはならない。
- ② 指定期間内であつて、特別な事情により、売買、交換等(相続を除く。)による所有権の移転又は、貸付、若しくは地上権、質権、使用貸借による権利その他使用及び収益を目的とする権利(抵当権を除く。)の設定が必要となった場合は、買受人は、書面による申請により市と協議し、市の承認を得なければならない
- ③ 買受人は、市の承認を得た上で、指定期間内に第三者に対し上記に記載する所有権の移転又は、権利の設定をする場合は、当該第三者に対し前各号を書面にて承継させなければならない。

### (3) 実地調査等

- ① 「(1) 公序良俗に反する使用等の禁止」及び「(2) 物件の譲渡禁止及び義務の承継」の定めに関し、市が必要と認めるときは実地調査を行うことができる。
- ② 契約者は、市から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を市に報告しなければならない。

- ③ 買受人は、正当な理由なく実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(4) その他の留意事項

- ① 土地利用及び建物の建築に当たっては、面積に応じて開発許可申請等の手続きが必要となります。また、関係法令や熊本県及び本市条例等を遵守し、場合によっては協議を行う必要が生じるため、入札申込前に関係機関へ確認すること。
- ② 当該地で建築行為等の事業を行うときは、地元自治会・周辺住民等への積極的な情報提供（地元説明会等）に努めるとともに、周辺住民の意見には誠意を持って対応すること。
- ③ 本物件については、既に地籍調査が完了しているが、敷地境界標の復元等が必要な場合は、買受人の負担により行わなければならない。
- ④ 物件は、埋蔵文化財包蔵地に該当するが、試掘調査を行った結果、特段出土していないことを確認している。ただし、工事中に関連遺構や遺物が発見されることもあるため、その際には工事を中断し、速やかに菊池市教育委員会文化課まで連絡すること。
- ⑤ 土地利用・開発行為に係る道路、上下水道等のインフラ整備については、市役所担当部署及び関係機関と十分に協議を行ったうえで、買受人の負担で整備すること。
- ⑥ 道路、上下水道、電気、ガス、通信等の施設について、それらの事業者と調整し、買受人の責任及び負担で行うこと。
- ⑦ 現地見学会は行わないので、物件位置図等により、現地を確認すること。  
なお、現地確認の際には、違法駐車など周辺住民の方の迷惑にならないよう配慮すること。

## 17. 契約保証金及び売買代金の納付

落札者は、契約の成立と同時に、契約保証金を納付しなければならない。なお、契約保証金及び売買代金の納付は、以下のとおり取り扱う。

- (1) 契約保証金は、契約金額の 100 分の 10 以上に相当する額とする。
- (2) 契約保証金は、市が発行する納入通知書により納付すること。
- (3) 売買代金は、契約の成立の日から 30 日以内に、市が発行する納入通知書によ



り、その全額を納付すること。

(4) 契約保証金は、売買代金の一部に充当することができる。

(5) 納付期限までに売買代金を完納しないときは、契約保証金は市に帰属する。

(6) 契約保証金に利息は付さない。

## **18. 契約の解除**

契約の成立後、契約を締結した買受人が契約書に定める義務を履行しないときは、契約を解除し、本物件を返還させることができる。

なお、返還の場合、市が本物件を原状に回復させることが適当でないと認める場合を除き、買受人の負担において本物件を原状に回復しなければならない。

## **19. 所有権の移転及び物件の引渡し**

売払い財産の所有権は、その売買代金が完納したときに移転するものとし、同時に現状有姿のまま引き渡す。

## **20. 所有権移転登記**

市は、売買代金の完納を確認した後、所有権移転登記を行う。ただし、所有権移転に伴う全ての経費は買受人の負担とする。

## 物 件 調 書

|              |                                                                              |                         |            |              |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|--------------|
| 物件の名称        | 1 号物件                                                                        |                         |            |              |
| 所在地          | 菊池市七城町亀尾字下合田 53 番 2<br>菊池市七城町亀尾字下合田 56 番 1                                   |                         |            |              |
| 面積           | 775.81 m <sup>2</sup> （公簿）                                                   |                         |            |              |
| 地目           | 公簿：宅地　　現状：宅地                                                                 |                         |            |              |
| 構築物等         | 電柱 1 本、地下埋設物として井戸、公共樹が介在                                                     |                         |            |              |
| 接面道路の状況      | 西側　幅員約 15m程度の舗装された県道に等高接面                                                    |                         |            |              |
| 法令に基づく制限     | 都市計画法                                                                        | 都市計画区域外                 |            |              |
|              | 建築基準法                                                                        | 用途地域                    | 無指定        |              |
|              |                                                                              | 指定建ぺい率                  | 無指定        |              |
|              |                                                                              | 指定容積率                   | 無指定        |              |
|              | その他の法令                                                                       | なし                      |            |              |
| 私道等の負担に関する事項 | 負担の有無                                                                        | 無                       |            |              |
| 供給処理施設の状況    |                                                                              |                         | 事業所名       | 電話番号         |
|              | 電気                                                                           | 引込可                     | 九州電力㈱大津営業所 | 0120-986-602 |
|              | 下水道                                                                          | 引込可                     | 菊池市下水道課    | 0968-25-7244 |
|              | 水道                                                                           | 井戸ポンプ                   | —          | —            |
|              | 都市ガス                                                                         | —                       | —          | —            |
| 交通機関         | 鉄道                                                                           | —                       |            |              |
|              | バス                                                                           | 熊本電鉄「七城温泉前」バス停の東方約 250m |            |              |
| 公共施設等からの直線距離 | 菊池市役所　七城支所                                                                   | 南西方約 1,900m             |            |              |
|              | 七城小学校                                                                        | 南西方約 1,500m             |            |              |
|              | 七城温泉ドーム                                                                      | 東方約 180m                |            |              |
| 参考事項         | 環境条件：七城温泉ドームが近接<br>自然条件：概ね平坦地域、日照、通風、乾湿等概ね良好<br>※道路は、主要地方道植木インター菊池線と近接しており良好 |                         |            |              |