

市有地売却の手引き

(令和5年度 建物解体条件付き一般競争入札)

宇部市教育委員会 社会教育課

宇部市常盤町一丁目7番1号(宇部市役所4階)

電話 : 0836-37-2780

FAX : 0836-22-6066

Eメール : ed-shakai@city.ube.yamaguchi.jp

目次

建物解体条件付き一般競争入札による市有地売払いの流れ	1
入札説明書	3
1 入札の内容	3
2 入札物件	5
3 建物等の解体及び撤去について	5
4 アスベスト含有調査	6
5 入札の実施場所と日時	6
6 入札参加申込み	6
7 入札参加資格	7
8 入札日持参品等	7
9 入札保証金	7
10 入札について	8
11 入札にあたって付す条件	8
12 無効入札	9
13 落札者の決定	9
14 入札結果	9
15 契約の締結	9
16 売却代金の支払方法（落札額がプラスの場合に限る）	10
17 所有権の移転等	10
18 物件の引渡し	10
19 その他	11

物件位置図（確定図面）

物件説明書（物件番号 土地5-301）

アスベスト含有調査結果

[様式] 入札参加申込書

[様式] 市有地購入にあたっての誓約書

[様式] 代表者選任届

[様式] 委任状

[様式] 入札書

[様式] 役員一覧

建物解体条件付き一般競争入札による市有地売払いの流れ

現地確認申込み

- 受付期間 令和5年11月17日（金）～12月21日（木）
- 確認期間 令和5年11月20日（月）～12月22日（金）
9時～16時（12時～13時までを除く。）
（※土・日・祝日などの閉庁日は除きます。）

質問受付・回答

- 受付期間 令和5年11月17日（金）～12月25日（月）12時まで
- 回答日 令和5年11月20日（月）～12月28日（木）
（※受付日から3日以内を目途に随時回答します。）

入札参加申込み

- 受付期間 令和5年11月17日（金）～令和6年1月12日（金）
（※土・日・祝日などの閉庁日は除きます。）
- 受付時間 8時30分～17時15分（12時～13時までを除く。）
- 受付場所 宇部市役所4階 社会教育課
（※直接窓口にお越しください。）

入札保証金納付（入札当日に持参）








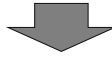


- 納付金額 物件番号 土地5-301： 2,999,000円
- 納付場所 入札会場

入 札

- 入札日時 令和6年1月19日（金） 14時から
- 入札場所 宇部市役所3階 会議室3-4
（※当日の持参品については、7ページ「8. 入札日持参品等」をご覧ください。）
（※入札後、即時、開札を行います。）

次頁に続く



落札額がプラス（１円以上）	落札額がマイナス（０円以下）
<ul style="list-style-type: none">・建物解体条件付き市有財産売買契約・契約保証金の納付 物件番号 土地５－３０１ ５,９９７,０００円 	<ul style="list-style-type: none">・建物解体条件付き土地無償譲渡仮契約・契約保証金の納付 物件番号 土地５－３０１ ５,９９７,０００円 
<ul style="list-style-type: none">・落札者が売却代金を納付（完納） 	<ul style="list-style-type: none">・市議会の議決 (※令和６年３月議会を予定) 
<ul style="list-style-type: none">・土地所有権移転登記 	<ul style="list-style-type: none">・本契約（仮契約が本契約へ移行） 
<ul style="list-style-type: none">・物件の引渡し 	<ul style="list-style-type: none">・落札者が解体撤去 
<ul style="list-style-type: none">・落札者が解体撤去 (※解体撤去の完了を確認できなかったときは、 市が物件を買戻す。) 	<p>解体撤去完了の確認後</p> <ul style="list-style-type: none">・市が負担金を給付 (※落札額が０円の場合はなし)・土地所有権移転登記・契約保証金の還付 
<p>解体撤去完了の確認後</p> <ul style="list-style-type: none">・契約保証金の還付 (※売却代金の一部に充当後、残額がある場合)	<ul style="list-style-type: none">・物件の引渡し

入札説明書

1 入札の内容

(1) 本入札は、「予定価格をマイナスに設定した建物解体条件付き入札」です。

(2) 本入札は、予定価格以上で最高金額の入札者を落札者とします。

(※例…予定価格が▲100円で、入札額がA者▲70円、B者50円、C者▲30円の場合、B者が落札者となります。)

(3) 本入札は、落札額が1円以上（以下「プラス」という。）、0円以下（以下「マイナス」という。）に応じて次のとおり契約内容等が異なります。

落札額がプラス（1円以上）の場合

- ・「建物解体条件付き市有財産売買契約」となり、入札日から30日以内（30日目が閉庁日となるため、本入札では令和6年2月16日（金）まで）に契約保証金を納付のうえ契約を締結し、落札額を売却代金として、落札者が市に支払います。
- ・入札保証金は契約保証金の一部として充当し、契約保証金は売却代金の一部として充当します。

(※契約保証金が売却代金を超える場合は、解体撤去の完了を確認後、その差額分を還付します。)

- ・契約締結日（分割払いの場合は契約日から60日以内）に売却代金を完納しない場合は、契約を解除し、契約保証金は市に帰属します。

落札額がマイナス（0円以下）の場合

- ・「建物解体条件付き土地無償譲渡契約」となり、無償譲渡にあたっては、地方自治法第96条第1項第6号に基づく市議会の議決が必要であるため、令和6年2月16日（金）までに仮契約を締結し、議会の議決を得たとき（議決後）に本契約に移行します。

(※議会の議決を得られなかった場合、仮契約は無効となります。)

- ・契約保証金は仮契約締結時に落札者が市に納付します。
- ・入札保証金は契約保証金の一部として充当します。
- ・市は建物等の解体撤去の完了を確認後、落札額に-1を乗じプラスに変換した額を負担金として、落札者に給付するとともに、契約保証金を還付します。なお、負担金の給付の時期は落札者が提出する適法な請求書を受理した日から30日以内とします。

(※落札額が0円の場合は負担金の給付はなく、契約保証金の還付のみとなります。)

落札額がプラスとマイナスの契約内容等の整理

落札額	プラス（１円以上）	マイナス（０円以下）
契約内容	建物解体条件付き市有財産売買契約	建物解体条件付き土地無償譲渡契約
仮契約	なし	あり
市議会の議決要件	なし	あり
本契約	落札決定後	議会の議決後、本契約へ移行
売却代金	本契約締結時に納付	なし
入札保証金	契約保証金の一部に充当	契約保証金の一部に充当
契約保証金	本契約締結時に納付 (※売却代金の一部に充当し、残額は解体撤去完了後に還付)	仮契約締結時に納付 (※建物解体撤去後に還付)
負担金の給付	なし	解体撤去完了後に給付 (※落札額が０円の場合はなし)
所有権移転の時期	売却代金完納の時	解体撤去完了の時
建物の解体工事に着手可能な時期	所有権移転時以降	議決後、本契約締結日以降
建物解体期限	本契約締結日から１０か月以内	本契約締結日（議決後）から１０か月以内
違約金規定	あり 物件番号 土地５－３０１ ５,９９７,０００円	あり 物件番号 土地５－３０１ ５,９９７,０００円
買戻特約	あり (※登記の抹消に係る登録免許税は落札者が負担)	なし
引渡し of 時期	所有権移転の時	所有権移転の時

2 入札物件

物件番号 土地5-301					
所在地	地目	面積	予定価格	入札保証金	契約保証金
宇部市松山町一丁目 16番2	宅地	1,166.70 ㎡	▲42,068,820 円	2,999,000 円	5,997,000 円
解体撤去が条件となる建物					
名称	構造等		延床面積	建築年	
旧宇部市勤労青少年会館	鉄筋コンクリート造 (地上6階, 地下1階)		2,394.56 ㎡	昭和42年	

※物件の詳細については、「物件位置図」及び「物件説明書（物件番号 土地5-301）」のとおりです。

※予定価格は、土地の更地評価額から、建物解体撤去費を控除した額を設定しています。

※都合により入札を中止する場合があります。

3 建物等の解体及び撤去について

(1) 「2 入札物件」で記した解体撤去が条件となる建物及び工作物等（以下「建物等」という。）を本契約締結の日（無償譲渡契約の場合は、議決後）から10か月以内に落札者の責任において、解体撤去を行うものとします。これに要する一切の費用は落札者の負担とします。

(2) 建物等の範囲は、建物等及びその他埋設物とします。

【建物等の解体撤去の条件】

物件番号 土地5-301 : 旧宇部市勤労青少年会館
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物等を解体撤去（アスベスト除去含む）すること。 ・ 解体撤去後の仕上げについては整地まで行うものとし、アスファルト舗装等は撤去すること。 ・ 敷地内及び建物内に残存する備品等は全て撤去すること。 ・ 建物基礎杭、防火水槽、消火栓、自転車置場、敷地内側溝、物置、地中埋設管類、樹木（伐根含む）、柵及びその他工作物等があればそれらも含めて撤去すること。ただし、柵の基礎及び擁壁については除く。

(3) 契約締結日（無償譲渡契約の場合は、本契約締結後）から解体撤去完了の日までは、建物等の管理責任は落札者にあるものとし、落札者は十分な注意をもって建物等の管理を行うものとします。

- (4) 落札者は、解体撤去の工事内容・時期について、着工前に市への報告が必要です。
また、解体撤去が完了したときは、市へ「完了報告書」を提出することとし、両者が現場立会の上、解体撤去の完了の確認を行います。
- (5) 建物等の解体撤去に際しては、近隣住民等に迷惑とならないよう防音シートの設置等による騒音対策、散水等による粉塵対策等、十分な対策の上で行うものとします。
- (6) 解体撤去にあたっては、通行人や車両等の妨げにならないように対策し、安全確保を行うものとします。
- (7) 落札者は、建物等の解体撤去に伴い第三者から苦情等があったときは、責任をもって解決するとともに第三者に損害を与えた場合は、その責めを負うものとします。
- (8) 落札者は、建物等の解体撤去及び跡地の整地に伴い、官公署等との協議、届出等が必要なときは、落札者の責任において行い、これを適正に処理するものとします。
(※解体撤去に伴い、隣接する宮大路公園の土地を使用する場合の費用については、落札者の負担となります。)
- (9) 解体撤去の方法及び解体撤去に伴う処分に関しては、大気汚染防止法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律、労働安全衛生法その他関係法令を遵守のうえ適正な方法により解体作業を行うものとします。
(※アスベスト対策についても同様とします。)

4 アスベスト含有調査

事前にアスベスト含有調査を実施しています。
結果については、別紙をご参照ください。

5 入札の実施場所と日時

- (1) 実施場所 宇部市役所3階 会議室3-4
(2) 実施日時 令和6年1月19日(金) 14時から
(※入札に参加される方は、事前に申込みが必要です。)

6 入札参加申込み

「入札参加申込書」・「市有地購入にあたっての誓約書」に必要な事項を記入し、個人の場合は「住民票(マイナンバーの記載のないもの)」、法人の場合は「法人登記現在事項全部証明書」及び「役員一覧」とともに、令和6年1月12日(金)17時15分までに宇部市教育委員会社会教育課へ提出してください。(ただし、閉庁日は除きます。)

「住民票」及び「法人登記現在事項全部証明書」は、発行後、1か月以内のものに限ります。

また、共同買受けの場合は、「代表者選任届」と共同買受人全員の方の「住民票」等が

必要です。

なお、電話、ファックス、メールでの申込みはできません。

(※落札後、物件についての所有権移転時の名義は、「入札参加申込書」に記載された名前となります。詳しくは、10ページ「17. 所有権の移転等」をご覧ください。)

7 入札参加資格

入札には、個人・法人を問わず参加できます。

ただし、次のいずれかに該当する方は、本入札に参加することができません。

- (1) 売買契約を締結する能力を有しない者、または破産者で復権を得ない者
- (2) 次のいずれかに該当すると認められたときから3年を経過していない者
 - ①入札の公正な執行を妨げたとき、または公正な価格の成立を害し、もしくは不正な利益を得るために連合したとき
 - ②落札者の契約締結、または契約者の契約履行を妨げたとき
 - ③正当な理由がなくて契約を履行しなかったとき
- (3) 地方自治法第238条の3に該当する者（職員の行為の制限）
- (4) 自己、自社またはその経営に実質的に関与している者が、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）第2条第2項に規定する暴力団、または同法第2条第6号に規定する暴力団員に該当するとき
- (5) 「入札参加申込書」を期日までに提出していない者

8 入札日持参品等

入札には、次のものを持って参加してください。

- (1) 入札保証金（現金、金融機関の振出し、保証した小切手 のいずれか）
- (2) 印鑑（法人の場合は代表者印とし、代理人が「入札書」に押印する場合は「委任状」に押印した代理人のもの）
- (3) 代理人の場合は「委任状」

9 入札保証金

- (1) 入札保証金の納付

入札に参加される方は、入札保証金を入札当日に用意していただき、落札者の方は納付していただきます。

入札に参加されたその他の方は、そのままお持ち帰りいただきます。

- (2) 入札保証金の還付

落札者の方が納付した入札保証金は、売買契約（無償譲渡契約の場合は、仮契約）の締結時に還付または契約保証金の一部に充当します。

ただし、売買契約（無償譲渡契約の場合は、仮契約）を締結されなかった場合に

は、入札保証金は還付できません。

10 入札について

- (1) 入札参加者数は、事前に公表しません。
- (2) 入札には、本人または代理人が必ず出席してください。
- (3) 提出した入札書は引換え、変更または取消しをすることはできません。
- (4) 入札者が代理人である場合は次のことに注意してください。
 - ① 「入札書」と一緒に「委任状」を提出してください。
 - ② 「入札書」には代理人の住所、氏名を記入し、代理人の印鑑は委任状に押印したものと同一ものを押印してください。

11 入札にあたって付す条件

- (1) 落札者は、物件を利用するにあたって、本契約締結の日から10年間は、次の用途に供してはなりません。
 - ア 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項各号に掲げる風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業または同条第13項に規定する接客業務受託営業の用途
 - イ 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（その団体の構成員等を含む。）の用途
 - ウ 土地の利用にあたり騒音、振動、臭気その他周辺環境との調和、調整に支障を及ぼす用途
 - エ その他、公序良俗または公共の福祉に反する用途
- (2) 落札者は、物件の所有権を第三者に移転する場合は、(1)の義務を書面により継承させるものとし、当該第三者に対して当該義務を履行させなければなりません。
- (3) 落札者は、(2)の第三者に対し、当該第三者が物件の所有権を移転する場合においても、(1)の義務を当該転得者に継承することを書面により義務付けなければなりません。
- (4) 落札者は、物件について第三者に対して地上権、質権、使用貸借による権利または賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をする場合において、当該第三者に対して(1)の義務を履行させなければなりません。

(※この用途制限の履行状況を確認するため、実地調査等を行なうこともあり、違反した場合には違約金を請求することとします。)

(※違約金については、この用途制限のほか、建物を解体撤去しなかった場合など、契約内容に違反したときにも発生します。)

12 無効入札

次のいずれかに該当する場合は、その入札は無効となります。

- (1) 入札に参加する資格のない方が入札したとき
- (2) 同一の物件について、1人で2通以上の「入札書」を提出したとき
- (3) 他人の代理を兼ね、または2人以上を代理して入札したとき
- (4) 入札に際し他人を脅迫する等、入札に際して不正の行為があったとき
- (5) 入札保証金を納付せず、またはその金額が不足であるとき
- (6) 「入札書」の金額を訂正、または重要な文字を欠き、もしくは明瞭でないもの
- (7) 「入札書」の金額以外を訂正、挿入、削除した場合、その箇所に押印がないとき
- (8) 「入札書」に記名・押印がないもの
- (9) 代理人の入札で「委任状」を提出しないとき
- (10) 予定価格を下回る入札をしたとき
(※例…予定価格が▲100円で、入札額が▲150円の時など。)
- (11) 前各号に掲げるもののほか、入札の条件に違反したとき

13 落札者の決定

予定価格以上の最高金額で入札された方を落札者と決定します。

(※例…予定価格が▲100円で、入札額がA者▲70円、B者50円、C者▲30円の場合、B者が落札者となります。)

落札者には、入札終了後、引き続いて契約についての説明を行います。

なお、落札となるべき同額の入札をされた方が2人以上あるときは、直ちにくじ引きによって落札者を決定します。

(※落札者は、その権利を他者に譲ることはできません。)

14 入札結果

開札した場合に落札者があるときはその方の氏名（法人の場合は名称）及び金額を、落札者がいないときはその旨を開札に立ち会った入札者にお知らせします。

15 契約の締結

落札者は、入札日から30日以内（30日目が閉庁日となるため、本入札では令和6年2月16日（金）まで）に、市が定めた契約書により、契約を締結してください。

ただし、無償譲渡契約にあたっては、令和6年2月16日（金）までに仮契約を締結し、議会の議決を得た後に本契約へ移行します。

売買契約（無償譲渡契約の場合は、仮契約）を締結されなかった場合には、当該落札は無効となり、入札保証金は市に帰属します。

なお、詳細については、落札後にご説明します。

16 売却代金の支払方法（落札額がプラスの場合に限る）

売却代金は、次のいずれかの方法で市が発行する納入通知書によりお支払いいただきます。

(1) 一括払い

売買契約締結時に、売却代金を一括してお支払いいただく方法です。

(2) 分割払い

売買契約締結時に、契約保証金をお支払いいただき契約日から60日以内（60日目日が閉庁日となる場合は、その前平日）に売却代金の全てをお支払いしていただく方法です。

なお、売却代金を期日までにお支払いいただけない場合は、契約は解除となり、契約保証金は還付できませんのでご注意ください。

また、契約保証金に利息は付しません。

(※契約保証金が売却代金を超える場合は、解体撤去の完了を確認後、その差額分を還付します。)

(※無償譲渡契約の場合は、市は建物等の解体撤去の完了を確認後、落札額に－1を乗じプラスに変換した額を負担金として、落札者に給付するとともに、契約保証金を還付します。なお、負担金の給付の時期は落札者が提出する適法な請求書を受理した日から30日以内とします。また、還付する契約保証金に利息は付しません。)

17 所有権の移転等

(1) 物件の所有権は、売却代金が完納されたとき（無償譲渡契約の場合は、解体撤去の完了を確認した後）に市から落札者へ移転します。

(2) 土地の所有権移転登記は、市が行います。

(3) 所有権の移転登記に伴う一切の費用（登録免許税など）は落札者の負担となります。

(4) 所有権の名義は、「入札参加申込書」に記入された名前となります。

(※落札者は、建物等の解体撤去が確認されるまでは、物件の所有権を第三者に移転すること及び物件に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは貸借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定することができません。)

18 物件の引渡し

(1) 所有権移転登記後に日程調整のうえ、現地にて物件を引き渡します。

(2) 物件は現況のまま引き渡します。

19 その他

- (1) 事前に現地を必ず確認してください。また、現地での説明が必要な方は、事前に宇部市教育委員会社会教育課へご連絡ください。

(※現地確認をされなくても入札には参加できますが、その場合、本入札に関する全ての事項を了知されているものとみなします。)

- (2) 現地を確認されるときは、周辺の迷惑にならないように注意してください。
- (3) 物件によっては足元が悪いところもありますので注意してください。
- (4) 物件地の利用については、各種法令等を遵守してください。
- (5) 物件地は、有害危険な施設、及び周囲の環境を悪化させる施設、並びに一般廃棄物・産業廃棄物などの置場等の用途に供することはできません。
- (6) 物件地の地盤について、ハウスメーカー等が地盤調査の結果、基礎構造に係る工事が必要と判断したときは、落札者の負担で行ってください。
- (7) 隣地に影響をおよぼすおそれのある擁壁の設置・撤去等については各種法令等を遵守し、隣地所有者等と十分話し合いのうえ、落札者の責任において行なってください。
- (8) 物件地内に新たに擁壁その他の構造物を設置する場合には、設計上十分配慮して安全な構造の物を設置してください。
- (9) 電気、上水道、下水道、都市ガスについて、未整備の物件は落札者の負担で整備してください。
また、物件地内への引き込みも落札者の負担となります。
- (10) 契約締結後は、物件に契約内容と適合しない状態があることを発見しても、原則として市は責任を負うことができませんので、ご注意ください。
- (11) この手引きに定めのない事項及び疑義については、売買契約書（無償譲渡契約の場合は、仮契約書）その他関係法令等に基づき、判断するものとします。