

令和 7 年度
随意契約（先着順）による
市有財産売払い案内書

藤沢市財務部管財課

〒 2 5 1 － 8 6 0 1

藤沢市朝日町 1 番地の 1

T E L 0466-50-3512（直通）

F A X 0466-50-8427

目 次

1	物件一覧	1
2	募集の概要	2
3	買受人の資格	3
4	買受申込期間・受付時間・受付場所	4
5	買受申込時の提出書類等	4
6	納税証明書の提出及び 本市に納付すべき市税の滞納がないことの確認	4
7	買受人の決定	4
8	契約の締結	5
9	売買代金の納付方法	5
10	所有権の移転等	5
11	情報公開	6
12	その他留意事項	6

別紙1 「案内図」「概要図」及び「物件調書」

別紙2 「普通財産買受等申込書」

別紙3 「誓約書」

別紙4 「委任状」

別紙5 「土地売買契約書（見本）」及び「土地利用条件明示書」

別紙6 「現地写真」

一般競争入札を実施し、入札者がなかった次の物件について、地方自治法施行令第167条の2第1項第8号の規定に基づく随意契約（先着順）の相手方を募集します。

1 物件一覧

物件番号	土地の表示	都市計画上の制限等	売却価格
1	藤沢市善行坂二丁目3888番1 登記地目 宅地 登記地積 2993.53㎡	・市街化区域内 ・第1種低層住居専用地域 ・建ぺい率50％，容積率80％	179,400,000円

注意事項

- 1 本市の事情により、募集の中止又は内容の変更をすることがありますのでご了承ください。
- 2 物件番号1は条件付き売却物件のため、募集の概要、別紙5（物件番号1）「土地売買契約書（見本）」及び「土地利用条件明示書」を必ず確認してください。

2 募集の概要（別紙1「案内図・概要図・物件調書」参照）

(1) 土地の所在地番及び地積等

所在	地番	地目	登記地積
善行坂二丁目	3888番1	宅地	2993.53㎡

※物件は現状有姿のままでの引き渡しとなります。

(2) 建物の概要

ア 所在 善行坂二丁目3番地6

イ 家屋番号 未登記

ウ 種類 旧市営住宅

エ 建物の構造等

1	住戸6連戸建	昭和41年3月28日新築	C B 造平屋建	188,48㎡
2	住戸4連戸建	昭和41年3月28日新築	C B 造平屋建	125,66㎡
3	住戸4連戸建	昭和41年11月30日新築	C B 造平屋建	125,66㎡
4	住戸3連戸建	昭和41年11月30日新築	C B 造平屋建	94,24㎡
5	住戸2連戸建	昭和41年11月30日新築	C B 造平屋建	62,83㎡
			合計	596.87㎡

オ その他

- ・物件には、土地に現存するもの全てを含みます。（建築物、構造物、樹木等）
また、建物及びその他構造物内の残存物も全て含みます。
- ・本物件引渡し後の物件の解体撤去に要する一切の費用は落札者の負担とし、
本市は一切対応しません。
- ・物件に石綿（アスベスト）使用あり。
1階屋根（392号室）：アクチノライト
1階外壁（395号室）：クリソタイル他
※アスベスト調査報告書は管財課で閲覧可能です
- ・「配置図案内図」「平面詳細図」は写しを管財課で配布します。

(3) 都市計画上の制限等

- ・市街化区域内
- ・第一種低層住居専用地域
- ・建ぺい率 50%、容積率 80%

(4) 接面道路の幅員及び構造

- ・北西側で現況幅員約 4.0mの舗装市道（第 42 条第 1 項第 1 号）

- ・南側で現況幅員約 4.0m の舗装市道（第 42 条第 1 項第 5 号）
- ・東側で現況幅員約 4.0m の舗装市道（第 42 条第 1 項第 5 号）

(5) 埋蔵文化財

周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しません。

(6) 地盤調査及び土壌汚染

地盤調査及び土壌汚染調査は行っていません。買受事業者により調査が必要と判断した場合、買受事業者の費用負担にて調査及び対応を行うこととします。

(7) 地下埋設物の有無及びその状態

東側舗装市道下に、上水道及び下水道配管が埋設されています。

敷地内に井戸の跡地がありますが、防災井戸ではないため撤去可能です。（ポンプ施設は撤去済み。）

その他、仮に地中埋設物が発見され、土地利用に支障が生じた場合であっても、市では埋設物等の撤去、撤去費用の請求及び損害賠償請求等に応じられません。

(8) 供給施設等

上下水道、電気、ガス、通信等の設置等については、各施設管理者と協議し、買受事業者自らの責任と費用負担にて行ってください。

(9) 越境物

越境物の処理については、相隣関係で話し合ってください。土地売買契約後に他の越境関係が判明した場合についても相隣関係で話し合ってください。

(10) 土地利用条件

土地利用条件があります。詳細は別紙 5 「土地売買契約書(見本)」及び「土地利用条件明示書」をご覧ください。

3 買受人の資格

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 3 及び地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当しない者で、藤沢市契約規則（昭和 37 年藤沢市規則第 46 号）第 2 条第 1 項第 1 号に規定する税の滞納がない者としてします。

4 買受申込期間・受付時間・受付場所

(1) 申込期間 2025年（令和7年）5月28日（水）から随時

（ただし、土日祝日及び年末年始を除く）

(2) 受付時間 午前9時～午後5時まで

（ただし、正午から午後1時までを除く）

(3) 受付場所 藤沢市役所管財課

（藤沢市朝日町1番地の1 本庁舎5階）

※提出書類を直接受付場所に持参してください。郵送、電話、ファクシミリ、e-mail 等での申込みは受付いたしません。

5 買受申込時提出書類

(1) 普通財産買受等申込書

別紙2「普通財産買受等申込書」を使用してください。

※物件を共有名義とされる場合には、共有者全員での申込みになります。

(2) 誓約書

別紙3「誓約書」を使用してください。

※物件を共有名義とされる場合には、共有者全員での申込みになります。

(3) 委任状

別紙4「委任状」を使用してください。

※物件を共有名義とされる場合には、共有者全員での委任状になります。

(4) 申込人が法人の場合 法人の印鑑証明書（発行後3か月以内のもの）

申込人が個人の場合 印鑑登録証明書（発行後3か月以内のもの）

納税証明書（納税証明書その3の3又は納税証明書その3の2）

6 納税証明書の提出及び本市に納付すべき市税の滞納がないことの確認

(1) 消費税及び地方消費税について、未納のないことを証する次の書類を提出してください。なお、証明書の有効期間は、申込書の提出日以前3か月以内に発行されたものとします。

ア 法人の場合 消費税及び地方消費税が未納のないことの証明

（納税証明書その3の3）・・・本社所在地の税務署発行

イ 個人の場合 消費税及び地方消費税が未納のないことの証明

（納税証明書その3の2）・・・所在地の税務署発行

(2) 市に納付すべき市税の滞納がないことの確認

本市において収納確認をさせていただきますので、納税証明書は不要です。

7 買受人の決定

(1) 買受申込期間内に最初に申込みをした者を買受人として決定します。

(2) 同日に同一物件に複数の申込みがあった場合、後日抽選により買受人を決定します。

(3) 提出書類に不備や買受人に欠格事由がある場合には、申込みを不受理とします。

8 契約の締結

買受人の決定後、速やかに別紙5「土地売買契約書（見本）」の内容の契約を市と締結します。

※ 土地売買契約は、普通財産買受等申込書に記載された申込人名義で行います。

9 売買代金の納付方法

売買代金の納付方法は、次の2通りの方法があります。いずれの方法によるかは、買受申込時にお申し出ください。

(1) 土地売買契約締結と同時に売買代金全額を納付する方法

(2) 土地売買契約締結と同時に契約保証金を納付し、残額を30日以内に納付する方法

まず、土地売買契約締結と同時に、**売却価格の100分の10に相当する金額以上の契約保証金を納付し**、その後、30日以内に売買代金と契約保証金との差額を納付する方法。この場合、本市が残額の納付を確認した後、契約保証金を売買代金に充当します。この充当手続きの完了をもって、売買代金の完納となります。

※ 契約保証金は、売買代金と契約保証金との差額が納期限までに納付されなかった場合には、本市に帰属することになります。

※ 契約保証金は、その受入期間について利子を付しません。

※ 売買代金の分割納付はできません。

10 所有権の移転等

売買代金が完納されたときに所有権の移転があったものとし、速やかに物件を現

況のまま引き渡します。所有権移転登記については、物件の引渡後、普通財産買受等申込書に記載された申込人名義で本市が行います。

なお、土地売買契約書（本市保管のもの1部）に貼付する収入印紙、所有権移転登記に必要な登録免許税、本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、買受人の負担となります。

11 情報公開

実施結果（買受人氏名、契約金額、市有財産売買契約書等）については、藤沢市ホームページ等で公開の対象となりますのでご了承ください。

12 その他留意事項

- (1) 物件は全て現状有姿の引き渡しとします。（図面と現況が相違している場合、現況が優先します。）現地及び周辺環境の状況は、必ず申込者自身で確認してください。また、現地での引き渡しは行いません。
- (2) 物件の敷地内または隣接地等に電柱・電線・ケーブル、道路設置物等がある場合は、移設及び撤去の可否等についても市では対応しませんので、設置者又は管理者等にお問い合わせください。
- (3) 関係部署との協議・手続き（開発行為等）は、買受事業者の責任において実施してください。
- (4) 建物は、事前にアスベスト調査を実施し、根及び建物外壁にアスベスト含有が認められますが、現状のまま引き渡しとしますので、除去及びその費用負担については、買受人の責任において適切に対応してください。
- (5) 敷地内に「街頭消火器」があります。売買土地の引き渡し後、撤去を希望する場合、藤沢市災害対策課までお問合せください。
- (6) 売買土地の引き渡し時、建物の鍵を引き渡します。鍵が消失している部屋が一部あります。
- (7) この案内書に定めのない事項については、次に掲げる藤沢市契約規則その他関係法令等の定めるところによります。

以 上

【地方自治法 抜粋】

(職員の行為の制限)

第238条の3 公有財産に関する事務に従事する職員は、その取扱いに係る公有財産を譲り受け、又は自己の所有物と交換することができない。

2 前項の規定に違反する行為は、これを無効とする。

【地方自治法施行令 抜粋】

(一般競争入札の参加者の資格)

第167条の4 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 当該入札に係わ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3年法律第77号）第32条第1項各号に掲げる者

【藤沢市契約規則 抜粋】

(一般競争入札の参加資格)

第2条 一般競争入札に参加しようとする者は、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号。

以下「政令」という。)第167条の4第1項の規定に該当しない者であり、かつ、次の各号に該当している者でなければならない。

- (1) 消費税及び地方消費税並びに藤沢市に納付すべき市税の滞納がない者
- (2) 建設業法(昭和24年法律第100号)第2条第1項に規定する建設工事(以下単に「建設工事」という。)の請負にあつては、同法第3条第1項に規定する者
- (3) 土木建築に関する工事の設計若しくは監理、土木建築に関する工事に関する調査又は測量の委託(以下「測量等の委託」という。)にあつては、建築士法(昭和25年法律第202号)、測量法(昭和24年法律第188号)、建設コンサルタント登録規程(昭和52年建設省告示第717号)、地質調査業者登録規程(昭和52年建設省告示第718号)若しくは補償コンサルタント登録規程(昭和59年建設省告示第1341号)による登録を受けている者又は入札参加資格者として市長の認定を受けている者

2 前項に規定するもののほか、市長は、政令第167条の5の2の規定により、入札に参加する者に必要な資格を定め、その他制限を付して当該入札を行わせるために必要な事項を定めるものとする。

【藤沢市公有財産規則 抜粋】

（目的外使用の資格）

第12条 市長等は、次に掲げる要件を備えていないものには行政財産の目的外使用（以下単に「目的外使用」という。）の許可をしないものとする。

- （1） この市に納付すべき市税を滞納していない者であること。
- （2） この市に対して行うべき市税に係る申告を怠っていない者であること。

（普通財産の処分等）

第36条 普通財産の処分（売払い、譲与及び交換をいう。以下同じ。）に関する事務は、管財課長が行うものとする。ただし、次の各号に掲げる普通財産の処分に関する事務は、当該各号に定める職員が行う。

（1） 行政財産として取得しようとする不動産と交換する普通財産である不動産（廃道敷及び廃水路敷を除く。） 建設総務課長

（2） 廃道敷及び廃水路敷 道路管理課長

2 第12条第1項の規定は、普通財産の処分を受けようとする者の資格について準用する。この場合において、同項中「普通財産を借り受けよう」とあるのは、「普通財産の処分を受けよう」と読み替えるものとする。

3 普通財産の処分を受けようとする者は、普通財産買受等申込書を市長に提出しなければならない。

4 市長は、前項の申込書が提出されたときは、内容を審査してその適否を決定し、処分することとした場合には速やかにその旨を書面により当該申込人に通知するとともに、契約手続を行うものとする。

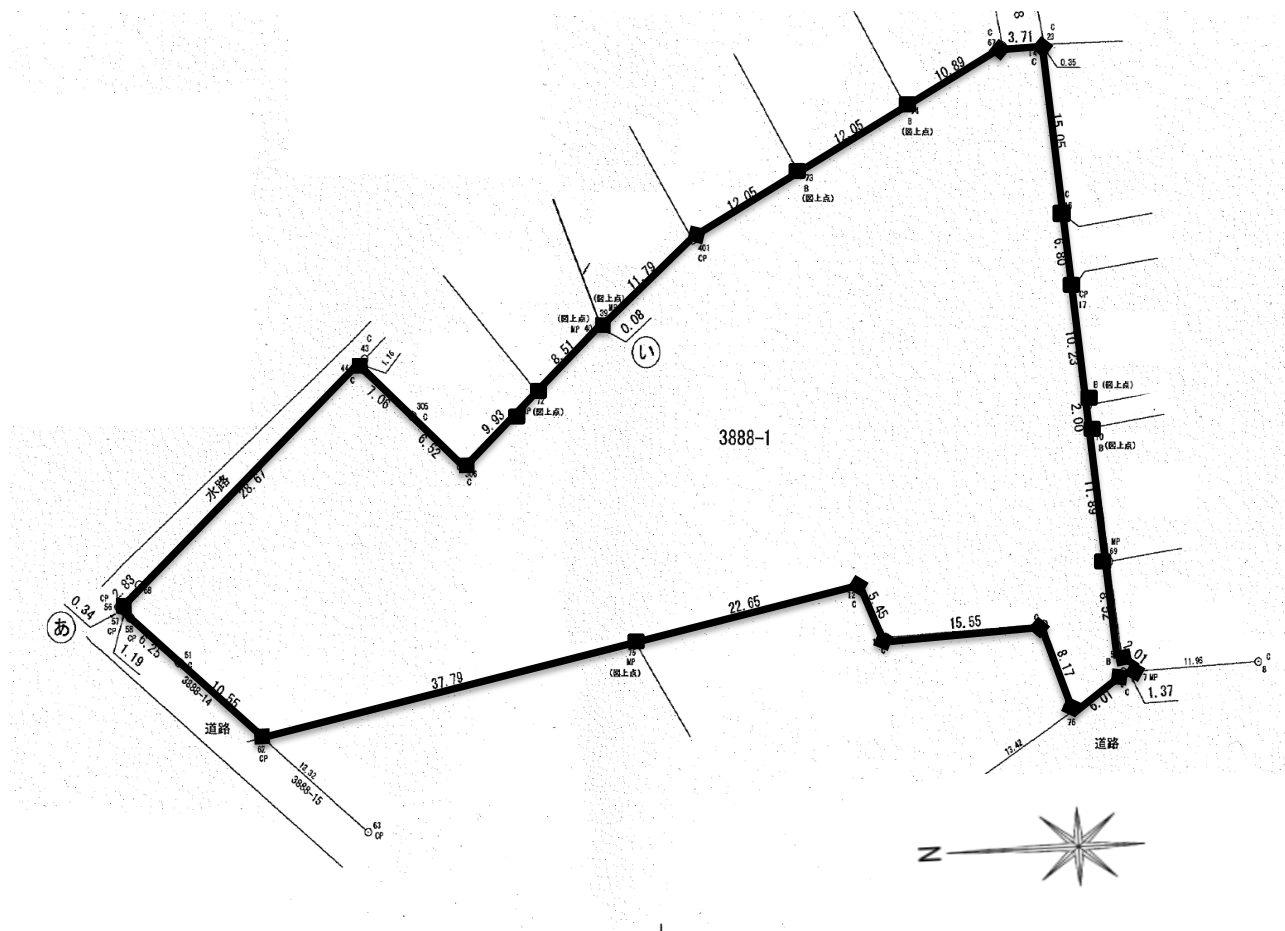
案内図

物件番号 1



物件番号 1

概要図（概要図のため現況優先となります）



物件番号		1				物件調査			
所在地		善行坂二丁目3888番1							
登記地積（公簿）		2993.53㎡	地目	宅地	形状	概要図のとおり			
接面道路の幅員及び構造		・北西側で現況幅員約4.0mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号） ・南側で現況幅員約4.0mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第5号） ・東側で現況幅員約4.0mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第5号）							
法令等に基づく制限	都市計画法	市街化区域							
	建築基準法	用途地域	第一種低層住居専用地域						
		建ぺい率	50%	容積率	80%				
	その他								
私道の負担等に関する事項		私道負担の有無	無	負担の内容					
		道路後退の有無	無	負担の内容					
供給処理施設の状況				事業所名					
		電気	可	東京電力株式会社					
		上水道	可	県企業庁藤沢水道営業所					
		下水道	可	藤沢市道路下水道部道路下水道総務課					
		都市ガス	引込無	東京ガス株式会社					
交通機関		鉄道	小田急江ノ島線「善行」駅まで約1,300m付近に位置する。						
		バス							
公共施設		藤沢市役所		藤沢市朝日町1番1 Tel0466-25-1111					
		市立大越小学校		藤沢市善行坂1丁目19-1 Tel0466-81-6051					
		市立善行中学校		藤沢市石川3988-1 Tel0466-82-2212					
参考事項	1	この入札物件の売買は、登記地積（公簿）の売買とし、実測面積が登記地積と相違しても、本市及び落札者は売買代金の増減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します。							
	2	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しません。							
	3	地盤調査及び土壌汚染調査は行っていません。 買受事業者により調査が必要と判断した場合、買受事業者の費用負担にて調査及び対応を行うこととします。							
	4	地下埋設物の調査は行っていません。 東側舗装市道下に、上水道及び下水道配管が埋設されています。 敷地内に井戸の跡地がありますが、防災井戸ではないため、撤去可能です。 その他、仮に地中埋設物が発見され、土地利用に支障が生じた場合であっても、市では埋設物等の撤去、撤去費用の請求及び損害賠償請求等に応じられません。							
	5	物件は現状有姿のままでの引き渡しとなります。							
	6	越境物の処理については、相隣関係で話し合ってください。 土地売買契約後に越境関係が判明した場合も同様です。							
	7	土地利用条件があります。 詳細は別紙「土地売買契約書（見本）」及び「土地利用条件明示書」をご覧ください							

第16号様式

普通財産買受等申込書

(藤沢市長等)		年 月 日	
住 所 _____			
申込人 ふりがな 氏 名 _____ 電話番号 _____			
次のとおり普通財産の処分を受けたいので、申し込みます。また、市税等の納付状況を藤沢市が確認することに同意します。			
処分の方法		☒ 売払い ☐ 譲与 ☐ 交換	
処分を受けようとする普通財産	区 分	☒ 土地 ☐ 建物 ☐	
	所在、地番等	☐ 物件番号1 藤沢市善行坂二丁目3888番1	
	名 称	☐ 物件番号1 善行坂二丁目	
	地積等	☐ 物件番号1 2993.53㎡	
交換を受けようとする申込人の所有する財産	区 分	☐ 土地 ☐ 建物 ☐	
	所在、地番等		
	名 称		
	地積等		
処分を受けようとする理由			
市税納税確認欄		☐ 納期到来分まで完納	担当課確認印
添 付 書 類		☐ 印鑑証明書 ☐ 納税証明書	

誓約書

私は、藤沢市が実施する「令和 7 年度随意契約（先着順）による市有財産売り払い（藤沢市善行坂二丁目 3 8 8 8 番 1）」の申込みにあたり、次の事項を誓約します。

- 1 案内書の内容を十分理解した上で、普通財産買受の申し込みしますので、これらの事柄について藤沢市に対して一切異議・苦情等を申しません。
- 2 案内書「3 買受人の資格」に定める要件を全て満たしています。
- 3 買受人の決定に関して、事業者名(氏名又は名称)及び買受金額を公開することに同意します。

年 月 日

藤 沢 市 長

申込人住所
(所在地)
(電話番号)
氏 名
(法人名)
(代表者名)

印
(印鑑登録印)

切
取
線

受任者（代理人） 住 所

氏 名 (印)

物件 番号	所在及び地番	区分	地積（公簿）
1	善行坂二丁目3888番1	土地建物	2, 993. 53㎡ (延床面積596. 87㎡)

年 月 日

藤 沢 市 長

委任者（入札者）

申诉人住所

(所在地)

(電話番号)

氏 名

(法人名)

(代表者名)

印

(印鑑登録印)

※委任者（入札者）は、入札に使用する印鑑を押印してください。

見本

(契約時全額払用)

収入
印紙

土地売買契約書

売出人藤沢市（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）とは、次のとおり市有土地建物の売買契約を締結する。

(目的及び土地の表示等)

第1条 甲は、その所有する次の市有土地建物（以下「売買土地」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。

所在及び地番	登記地目	登記地積（公簿）
藤沢市善行坂二丁目3888番1	宅地	2,993.53㎡

(売買代金及び納入方法)

第2条 売買代金は、金〈 売却価格 〉円とし、乙は本契約の締結と同時に甲の交付する納付書により藤沢市公金取扱金融機関に納入するものとする。

(所有権の移転)

第3条 売買土地の所有権は、乙が前条に定める売買代金を完納したときに、乙に移転したものとする。

(登記嘱託等)

第4条 甲は、前条の規定により売買土地の所有権が移転した後、速やかに所有権移転登記を嘱託するものとする。

2 乙は、本契約の締結の際にあらかじめ登録免許税相当額の領収証書及び住民票等を甲に提出しなければならない。

(売買土地の引渡し)

第5条 甲は、第3条の規定により売買土地の所有権が移転した時をもって、現状のまま売買土地を乙に引き渡したものとする。

(土地利用条件)

第6条 乙は、売買土地において末尾記載の「土地利用条件明示書」を遵守しなければならない。

2 乙は、前項に定める義務を履行する前に売買土地の所有権を第三者に移転する場合は、当該第三者に対し、本契約に定める乙の義務を書面により継承するとともに、当該義務を遵守することを内容とする覚書を甲との間で締結することを義務付けなければならない。

(危険負担)

第7条 乙は、本契約の締結のときから土地の引渡しの時までにおいて、当該土地が甲の責めに帰することができない理由により滅失し、又はき損した場合は、甲に対して代金の減額を請求することができない。

(契約不適合責任)

第8条 乙は、本契約締結後土地に数量の不足又は契約不適合があることを発見しても、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。

(埋蔵文化財)

第9条 売買土地の埋蔵文化財に係る費用は、全て乙の負担とする。

(公租公課)

第10条 売買土地に係る公租公課その他の賦課金は、第3条の規定による売買土地の所有権移転がなされた日の属する年の翌年度以降の分及び売買土地の取得により課税される不動産取得税は、乙の負担とする。

(契約の費用)

第11条 本契約の締結及び履行に関し必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。この場合において、本契約の解除により乙に損害が生じて、甲はその責を負わないものとする。

第12条の2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告を要せず本契約を解除することができる。この場合において、本契約の解除により乙に損害があっても、甲はその損害の賠償の責を負わないものとする。

(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法人の役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下同じ）が、集团的に、計画的に又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれのある組織（以下「暴力団」という。）の関係者（以下「暴力団関係者」という。）であると認められるとき。

(2) 役員等が、暴力団、暴力団関係者、暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等又は暴力団若しくは暴力団関係者と非難されるべき関係を有していると認められる法人若しくは組合等を利用するなどしていると認められるとき。

(3) 役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

(4) 前3号のほか、役員等が、暴力団又は暴力団関係者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) 乙の経営に暴力団関係者の実質的な関与があると認められるとき。
- (6) 第1号から第5号に規定する行為を行う者であると知りながら、その者に自己の名義を利用させ、この契約を締結したとき。
- (7) 自ら又は第三者をして売買土地を暴力団の事務所その他これに類するものの用に供していると認められるとき。

(買戻特約及び特約登記)

第13条 甲は、前条の定めにより契約を解除したときは、この契約締結の日から5年以内に限り、売買土地の買戻しをすることができる。

- 2 甲は、本契約に基づく所有権移転登記と同時に、前項に規定する買戻特約の登記を行うものとする。この場合において、乙は、甲が買戻特約登記の嘱託をするために必要な関係書類その他甲が必要と認めて提出を求めた書類を甲に速やかに提出するものとする。

(買戻しの登記の抹消)

第14条 乙は、前条に定める買戻し特約を解除する条件として、第6条第1項に規定する土地利用条件を満たした後、甲に「公共施設工事完了検査依頼書」を提出し、「工事完了検査証」の交付を受けることとする。

- 2 甲は、乙が前項により「工事完了検査証」の交付を受けた後、乙の請求に基づき買戻特約登記を抹消するものとする。

(買戻権の行使)

第15条 甲が乙に対し買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。

- (1) この土地の売買に伴い乙が支払った売買代金（この土地の一部について買戻権を行使する場合にあっては、買戻し対象地の面積が売買土地の総面積に占める割合を売買代金に乗じた額）は、乙が第18条第1項に定める義務を履行した後、利息を付さないで返還するものとする。
- (2) 乙が負担した契約費用及び売買土地に支出した費用は、返還しないものとする。

(損害賠償)

第16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、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払うものとする。

(有益費等請求権の放棄)

第17条 乙は、本契約を解除された場合において、売買土地に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

(乙の原状回復義務)

第18条 甲が第12条又は第12条の2の規定により本契約を解除したときは、乙は甲の指定する期日までに売買土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買土地を原状に回復させる必要がないと認めたときは、この限りでない。

- 2 乙は、前項の規定により売買土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日ま

でに売買土地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。

(疑義等の決定)

第19条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上これを定めるものとする。

(管轄裁判所)

第20条 この契約に関する訴えの管轄は、横浜地方裁判所とする。

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

年（令和 年） 月 日

甲 藤沢市朝日町1番地の1
藤沢市
藤沢市長

⑨

乙 （買受人 住所氏名）

⑨

(契約保証金払用)

収入
印紙

土 地 売 買 契 約 書

売払人藤沢市（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）とは、次のとおり市有土地建物の売買契約を締結する。

(目的及び土地の表示等)

第1条 甲は、その所有する次の市有土地建物（以下「売買土地」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。

所在及び地番	登記地目	登記地積（公簿）
藤沢市善行坂二丁目3888番1	宅地	2,993.53㎡

(売買代金)

第2条 売買代金は、金〈売却価格〉円とする。

(契約保証金)

第3条 乙は、契約保証金として金〈売却価格の10／100以上〉円を、本契約の締結と同時に甲の交付する納付書により藤沢市公金取扱金融機関に納入するものとする。

2 第1項の契約保証金は、第18条に定める損害賠償の額又はその一部としないものとする。

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項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。

5 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は、甲に帰属するものとする。

(売買代金の納入)

第4条 乙は、売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除いた金 円を、 年（令和 年） 月 日までに、甲の交付する納付書により藤沢市公金取扱金融機関に納入しなければならない。

(所有権の移転)

第5条 売買土地の所有権は、乙が第2条に定める売買代金を完納したときに、乙に移転したものとする。

(登記嘱託等)

第6条 甲は、前条の規定により売買土地の所有権が移転した後、速やかに所有権移転登記を嘱託するものとする。

2 乙は、売買代金の完納と同時に、登録免許税相当額の領収証書及び住民票等を甲に提出しなければならない。

(売買土地の引渡し)

第7条 甲は、第5条の規定により売買土地の所有権が移転した時をもって、現状のまま売買土地を乙に引き渡したものとする。

(土地利用条件)

第8条 乙は、売買土地において末尾記載の「土地利用条件明示書」を遵守しなければならない。

2 乙は、前項に定める義務を履行する前に売買土地の所有権を第三者に移転する場合は、当該第三者に対し、本契約に定める乙の義務を書面により継承するとともに、当該義務を遵守することを内容とする覚書を甲との間で締結することを義務付けなければならない。

(危険負担)

第9条 乙は、本契約の締結のときから土地の引渡しの時までにおいて、当該土地が甲の責めに帰することができない理由により滅失し、又はき損した場合は、甲に対して代金の減額を請求することができない。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、本契約締結後土地に数量の不足又は契約不適合があることを発見しても、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。

(埋蔵文化財)

第11条 売買土地の埋蔵文化財に係る費用は、全て乙の負担とする。

(公租公課)

第12条 売買土地に係る公租公課その他の賦課金は、第5条の規定による売買土地の所有権移転がなされた日の属する年の翌年度以降の分及び売買土地の取得により課税される不動産取得税は、乙の負担とする。

(契約の費用)

第13条 本契約の締結及び履行に関し必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

(契約の解除)

第14条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。この場合において、本契約の解除により乙に損害が生じても、甲はその責を負わないものとする。

第14条の2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告を要せず本契約を解除することができる。この場合において、本契約の解除により乙に損害があっても、甲はその損害の賠償の責を負わないものとする。

(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法人の役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をい

う。)を代表する者をいう。以下同じ)が、集団的に、計画的に又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれのある組織(以下「暴力団」という。)の関係者(以下「暴力団関係者」という。)であると認められるとき。

(2) 役員等が、暴力団、暴力団関係者、暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等又は暴力団若しくは暴力団関係者と非難されるべき関係を有していると認められる法人若しくは組合等を利用するなどしていると認められるとき。

(3) 役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

(4) 前3号のほか、役員等が、暴力団又は暴力団関係者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) 乙の経営に暴力団関係者の実質的な関与があると認められるとき。

(6) 第1号から第5号に規定する行為を行う者であると知りながら、その者に自己の名義を利用させ、この契約を締結したとき。

(7) 自ら又は第三者をして売買土地を暴力団の事務所その他これに類するものの用に供していると認められるとき。

(買戻特約及び特約登記)

第15条 甲は、前条の定めにより契約を解除したときは、この契約締結の日から5年以内に限り、売買土地の買戻しをすることができる。

2 甲は、本契約に基づく所有権移転登記と同時に、前項に規定する買戻特約の登記を行うものとする。この場合において、乙は、甲が買戻特約登記の嘱託をするために必要な関係書類その他甲が必要と認めて提出を求めた書類を甲に速やかに提出するものとする。

(買戻しの登記の抹消)

第16条 乙は、前条に定める買戻し特約を解除する条件として、第6条第1項に規定する土地利用条件を満たした後、甲に「公共施設工事完了検査依頼書」を提出し、「工事完了検査証」の交付を受けることとする。

2 甲は、乙が前項により「工事完了検査証」の交付を受けた後、乙の請求に基づき買戻特約登記を抹消するものとする。

(買戻権の行使)

第17条 甲が乙に対し買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。

(1) この土地の売買に伴い乙が支払った売買代金(この土地の一部について買戻権を行使する場合にあっては、買戻し対象地の面積が売買土地の総面積に占める割合を売買代金に乗じた額)は、乙が第20条第1項に定める義務を履行した後、利息を付さないで返還するものとする。

(2) 乙が負担した契約費用及び売買土地に支出した費用は、返還しないものとする。
(損害賠償)

第18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、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払うものとする。

(有益費等請求権の放棄)

第19条 乙は、本契約を解除された場合において、売買土地に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

(乙の原状回復義務)

第20条 甲が第14条又は第14条の2の規定により本契約を解除したときは、乙は甲の指定する期日までに売買土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買土地を原状に回復させる必要がないと認めたときは、この限りでない。

2 乙は、前項の規定により売買土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに売買土地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。

(疑義等の決定)

第21条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上これを定めるものとする。

(管轄裁判所)

第22条 この契約に関する訴えの管轄は、横浜地方裁判所とする。

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

年（令和 年） 月 日

甲 藤沢市朝日町1番地の1
藤沢市
藤沢市長

⑨

乙 （買受人 住所氏名）

⑨

土地利用条件明示書

1. 位置指定道路について

- (1) 当該用地の東側及び南側の位置指定道路については、以下「2.」から「4.」までの条件を満たす市道として整備し、市に帰属させること。
- (2) この整備は、開発行為に該当することから、当該道路については「道路に関する審査基準」（都市計画法第33条第2号）に従い、開発行為による道路（以下「開発道路」という。）として整備を行うこと。
- (3) 管理行為については、市が売却してから買受事業者が整備し市に帰属するまでの間、市が道路及び下水道施設の維持管理に支障が生じないように、市担当課（道路管理課及び下水道管路課）と調整を行い、市担当課が必要と判断した場合は、維持管理に係る協定を締結すること。

2. 開発道路を利用する住宅及び占有者への事前調整について

- (1) 開発道路に面する一般住宅の敷地（東側舗装道路に隣接する6戸の住宅。以下、「一般住宅所有者」とする。）は、開発道路から接道できるようにすること。
- (2) その際、買受事業者は、接道に関して事前に一般住宅所有者と調整し、建築指導課に接道の要件を満たすことを確認すること。また、開発道路（道路保護擁壁含む）は、将来的に一般住宅所有者が建築行為を行う場合に、接道のための構台等の設置が可能なものとする。
- (3) 買受事業者が道路を整備する際は、事前に当該敷地の占有者（添付のとおり）と調整すること。特に、道路保護擁壁築造時に支障となる「個人1」及び「個人2」の既設構台については、「個人1」及び「個人2」と十分調整のうえ、買受事業者の負担において復旧すること。

3. 下水道施設について

当該用地の東側及び南側の位置指定道路下には、下水道施設が埋設されているため、道路を移設する場合には、原則として下水道施設についても移設するものとし、事前に市担当課（道路下水道総務課及び下水道管路課）と協議を行うこと。

また、雨水排水についても、事前に市担当課（道路下水道総務課）と協議を行うこと。

4. 法面について

東側法面については、市道として整備していく中で、隣接者に対して迷惑がかからないように、道路管理者と事前に協議し、了承を得た上で道路保護擁壁を整備すること。整備については、「鉄筋コンクリート造擁壁取扱基準集」に基づく安全性に対する対応を条件とすること。その際、道路位置の変更がある場合は、「1.」から「3.」までの条件を満たすよう法面の整備を行うこと。

5. アスベストについて

残置された一部の建物は、アスベストが含有しているため、建物の解体を行う場合は、アスベスト含有に対応した工事を行うこと。

6. 開発行為について

開発行為については、開発業務課と事前協議を行うこと。

以 上

当該敷地の占有者

(添付)

	申請者	備考	地積等
1	東京電力パワーグリッド株式会社	(電気事業及び電気通信事業)	第一種電柱5本、その他柱2本
2	東日本電信電話(株)NTT	(支線柱・共架電線)	支線柱1本、共架電線234m
3	神奈川県企業庁藤沢水道営業所	(給水管)	1m
4	個人1	(自己所有地への侵入用地)	8.10㎡
5	個人2	(自己所有地への侵入用地)	7.94㎡
6	善行町内会	(防犯灯)	2本
7	東京ガス(株) 湘南導管ネットワークセンター	(ガス管)	1.4m(切り上げで2m)、3m、 56.3m(切り上げ57m)
8	株式会社ジェイコム湘南・神奈川	(ケーブルテレビ配線)	第一種電話柱1本(CATV鋼管柱)

凡例

- 1 東電電柱
- 1 東電支柱
- 2 NTTケーブル
- 2 NTT支柱
- 3 県企業庁上水管
- 4,5 個人使用(駐車)
- 6 自治会防犯灯
- 7 東京ガス埋設管
- 8 JCOM鋼管柱



【南側】 現況幅員約 4.0mの舗装市道



【東側】 現況幅員約 4.0mの舗装市道



