

# 先着順による区有地の売払い

令和6年4月

東京都板橋区総務部契約管財課

# 目 次

先着順による区有地の売払い説明書 .....	1
契約書式 .....	5
申込書等記載方法 .....	9

## 《別冊》

物件調書

申込関係書類

### ◆◇問合せ先◇◆ 東京都板橋区総務部契約管財課管財用地係

板橋区役所 北館7階 総務部契約管財課管財用地係(13窓口)

東京都板橋区板橋二丁目 66 番 1 号

電話 03(3579)2243 FAX 03(3579)4211

E-mail so-kanzai@city.itabashi.tokyo.jp

# 先着順による区有地の売払い説明書

一般競争入札による区有地の売払いにおいて入札のなかった下記の物件について、先着順で売払いします。買取りを希望される方は、次の各事項をご承知の上、お申込みください。

## 第1 対象物件及び最低売払価格

物件番号	所在地	実測地積	地目	最低売払価格
1	板橋区高島平四丁目1番3	220.10 m <sup>2</sup>	宅地	80,600,620 円

詳細については、物件調書の記載を参考にしてください。

※先着順での売払いのため、既に申込受付を終了している場合もありますので、ご了承ください。

- ① 上記物件は、選挙管理委員会倉庫として使用していた土地及びそれらに付帯するすべての施設等（以下「本件目的物」といいます。）であり、落札された方にそれらを現状有姿のまま譲渡するものであり、これらの数量や品質（安全性を含む。）について、一切、保証しません。
- ② 本件目的物に関する情報は、物件調書（実際の書面については、買取希望者の申込みがあるまで、契約管財課管財用地係にて閲覧や撮影が可能です。）が参考となり得ますが、当区は、これらの内容の正確性、完全性、最新性、信頼性、有用性、目的適合性等を一切保証しません。
- ③ 例えば、埋設物に関する資料は、本件土地に存在した旧選挙管理委員会倉庫の解体工事の受託者が作成したものであり、当区は、その内容の正確性を保証するものではありません。そのため、本資料に記載されたもの以外の地中残置物（コンクリートガラ、杭等を当然に含み、これらに限定されません。）が地中に残置されている可能性があります。以上より、本資料はあくまで参考にとどめ、買主において、買主が建築しようとする建物に必要な地中の調査及び残置物処理を買主の費用で実施してください。
- ④ したがって、もし、本件土地に新たな建物を建設する計画がある場合には、新たな建物の建築に必要な十分な地中調査（新たな建物の規模によっては、相当深く、かつ精密な地中調査が必要となります。）を買主の負担で実施し、地中の状況（建物の基礎や、それ以外の意図せざる物の残置状況や、土壌、岩盤等の状況等を当然に含みますが、これらに限定されません。）に応じて、適切な工事等を買主の負担で実施する必要がある点につき、十分にご留意ください。
- ⑤ 当区は、物件調書の内容や現地について、専門家による精査を行っていないため、本件目的物に、もし、何らかの不都合が客観的に存在していたとしても、お示しすることができません。したがって、本申込みに参加する場合は、必ず、物件調書及び現地について、専門家又は専門家と同等の、適切な知識を十分に持つ方による精査を経て適切なリスク評価を完了してから、申込みしてください。

## 第2 申込資格

個人（ただし、特に個人の方の場合は、本書面の内容全体、特に「第1」に記載された各事項の内容について、専門家又は専門家と同等の、適切な知識を十分に持つ方からのご助言を予め十分に受け、内容を十分に理解してください。）及び法人とも申込みできます。

ただし、次のいずれかに該当する方は、申込みすることができません。

- (1) 一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者  
(地方自治法施行令第167条の4第1項)
- (2) 申込日までに東京都板橋区競争入札参加有資格者指名停止要綱(平成17年3月31日区長決定)に基づく指名停止を受けている者
- (3) 東京都板橋区契約における暴力団等排除措置要綱(平成24年2月6日区長決定)第2条に規定する暴力団及び暴力団員等に該当する者
- (4) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第8条第2項第1号の処分を受けている団体及びその代表者、主幹者又はその他の構成員に該当する者
- (5) (3)及び(4)に掲げるものから委託を受けた者並びに(3)及び(4)に掲げるものの関係団体

### 第3 契約に当たって付する主な条件

契約に当たって付する主な条件は、次に掲げるとおりです。契約書の条項をよく確認の上、お申込みください。

#### (1) 土地売買契約において付する主な条件

契約締結し、所有権移転及び物件の引渡しを受けた後、この土地を公序良俗に反することを目的とした利用に供してはならないこと。また、将来この土地を転売する場合には、買主に対してこの旨を継承するものとします。

- (2) 前項の規定に違反したときは、板橋区は契約を解除できるものとし、物件購入者(買受人)は違約金等を支払わなければなりません。

### 第4 物件の調査・確認

物件調書は参考資料ですので、申込みしようとする方は、申込み前に必ず現地及び諸規制について調査、確認を行ってください。「第1」に記載された内容についても、十分にご留意ください。

物件の現況(購入者において不都合と考える可能性のある状況を全て含みます。)はすべて申込者によって、完全かつ適切に了知されているものとみなします。

### 第5 参考資料の閲覧

解体工事に関する図書の閲覧ができます。ただし、「第1」記載の内容について十分にご留意ください。

#### (1) 閲覧できる期間

買取希望者の申込みがあるまで

※午前9時から午後5時まで

※ただし、正午から午後1時までの時間帯及び土曜日、日曜日、祝日は除く

#### (2) 閲覧場所

板橋区総務部契約管財課管財用地係 電話：03(3579)2243

※必ず連絡を入れ、予約を取ってからお越しください。担当者不在の場合、対応できない場合があります。

#### (3) その他

図書についてはあくまで参考にとどめ、買受後の土地利用に伴って必要となる調査や処理を、買受人の費用で実施してください。

## 第6 先着順申込み

買取りを希望される方は、事前に電話等で受付状況を確認の上、下記により申込みをしてください。電話、郵送等による申込みは受け付けません。

### (1) 先着順申込みに必要な書類（各1通）

ア 板橋区有地買取申込書

イ ①法人の場合は、商業・法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書）（発行後3か月以内）

②個人の場合は、住民票（発行後3か月以内）

※住民票は、個人番号（マイナンバー）の記載のないもの

ウ 宣誓書

エ 委任状(代理人により申込みを行う場合のみ)

代理人による場合は「委任状」が必要になります。申込者が法人で、その社員が申込書等を持参する場合は不要です。

### (2) 受付期間

#### **令和6年4月3日（水）から随時**

受付時間は午前9時から午後5時まで。ただし、正午から午後1時までの時間帯及び土曜日、日曜日、祝日は除きます。

### (3) 受付場所

東京都板橋区板橋二丁目6番1号 板橋区役所 北館7階 ⑬窓口

板橋区契約管財課管財用地係

### (4) 受付方法

上記受付場所に、直接お持ちください。申込書を受け付けた際に、申込受理書（申込書の写しに受付印を押印したもの）をお渡しします。なお、提出書類に不備がある場合は受付できません。

## 第7 買受人の決定方法

(1) 板橋区の定めた最低売払価格以上の買取金額を提示した申込者を、先着順により買受人と決定します。

(2) 申込みが同着であった場合は、買取金額が高い者を買受人とします。なお、買取金額が同額である場合は、くじにより買受人を決定します。

## 第8 契約について

(1) 申込日から起算して30日以内に契約書により契約を締結しなければなりません。

(2) 収入印紙につきましては、契約金額に相当する額の収入印紙を用意していただきます。

(3) 契約は、板橋区が申込者とともに契約書に記名押印したときに確定します。

## 第9 契約保証金

買受人は、契約の締結と同時に、契約金額の100分の10以上の契約保証金を、板橋区の発行する納付書により納付しなければなりません。ただし、契約の締結と同時に売買代金の金額を支払う場合には、納付する必要はありません。

## 第10 売買代金の支払期限

売買代金は、契約締結の日から起算して30日以内に、板橋区の発行する納入通知書により支払わなければなりません。

なお、契約保証金は、売買代金の一部に充当しますので、その差額（売買代金から契約保証金を控除した額）を支払っていただきます。

また、納付期限までに残りの売買代金が納付されなかった場合は、契約保証金は板橋区に帰属することとなります。

## 第11 所有権の移転

- (1) 所有権は、売買代金の納付が完了したときに移転したものとし、同日時点の現状有姿のまま物件を引き渡したものとします。
- (2) 土地の所有権移転登記は、所有権移転後、区の嘱託により行います。
- (3) 区が所有権移転登記を嘱託する際は、買主は区の指示に従って必要な書類を提出し、また登録免許税相当額の現金領収証書を区に提出しなければなりません。

## 第12 その他

この説明書に定めのない事項については、板橋区の規定、又は決定するところによって処理します。

## 土地売買契約書

売主 東京都板橋区 を甲とし、買主                     (買受人) を乙とする。

甲乙間において次の条項により、売買契約を締結する。

甲の所有する末尾記載の土地及びこれに付属する工作物・動産・樹木その他敷地内にあるもの全てを、以下「この物件」という。

乙は、次の内容全てを表明し、保証する。

- ① 本契約書及び本契約書に別紙として添付された書面（例示として「先着順による区有地の売払い説明書」及び「物件調書」を含むが、それらに限定されない。）の内容につき、専門家又は専門家と同等の、適切な知識を十分に持つ者の助言を既に適切に受けた上で十分に理解していること
- ② 乙が負担するリスクの評価に必要となる、この物件に関するあらゆる適切な調査及び検討を完了していること
- ③ 乙が負担する、又は負担する可能性のある全てのリスクの内容を乙が適切に理解していること

乙は、甲がこの物件に関して「乙が十分に満足する程度の調査」を実施しておらず、また、今後、甲が実施することができないことを理解し、認容している。

そのため、乙は、乙が十分に満足する程度に、この物件に関するあらゆる調査及び検討を完了しているが、当該調査及び検討によって発見することができなかつたいかなる不都合、リスクであっても、本契約締結後は自らが全て負担し、甲の負担とすることが一切できないことがこの契約の内容であることを完全に理解している。

乙は、以上の内容を全て完全に理解した上で、この物件の購入価格を第1条で定義された価格とすることが妥当であると判断し、甲と本件契約を締結するに至った。

### （売買物件、売買代金及び甲が本契約で負担するべき債務）

第1条 甲は、この物件を、代金           (買取金額)           円をもって、第4条で定義された引渡し時の現状有姿のまま、乙に売り渡すものとし、本件契約の内容はこれに限られる。

すなわち、甲の債務は、この物件を、第4条で定義された引渡し時の現状有姿のまま乙に対して売り渡すことに限定され、本契約で特別の定めがない限り、甲はそれ以外の債務を一切負担しない。したがって、甲は、この物件の品質（土壌の性質、地中残置物の状況等を当然に含み、これらに限定されない。）を一切保証せず、乙はこれに異議無く同意する。

なお、念のため付言するに、乙がこの物件をどのように利用する予定であるか、又はどのように利用する可能性があるかにつき、甲が確実に知り、又は知り得る可能性があつたとしても、甲が負担する契約上の債務は本項が定義する内容に限定される。

例えば、本件土地が所在する用途地域において、ある種類の用途が制限されていないとしても、当該種類の建物が建築可能であることを、甲は一切保証しない。

例えば、この物件に影響を与え得る範囲に擁壁等が存在していたとしても、甲は、当該

擁壁が「乙が予定するこの物件の利用方法に必要な品質」を有していることを、一切保証しない。

#### **(契約保証金)**

第2条 乙は、この契約に関し、契約保証金として、金(契約金額の1割以上の金額)円をこの契約の締結と同時に甲の交付する納付書により、甲の指定する場所において納付しなければならない。

2 第1項の契約保証金には、利息をつけないものとする。

3 第1項の契約保証金は、前条の代金の一部に充当するものとする。

4 乙が第3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。

#### **(代金の支払)**

第3条 乙は、売買代金のうち前条第一項に定める契約保証金 金(契約保証金額)円を除いた金(売買代金から契約保証金額を除いた額)円を、甲の発行する納入通知書により契約締結の日から起算して30日以内に甲に支払うものとする。

#### **(所有権移転及び物件の引渡し)**

第4条 この物件の所有権は、乙が前条の代金の納付を完了したときに甲から乙に移転する。

2 この物件は、前項の規定によりその所有権が乙に移転したときにその現状有姿のまま、甲から乙に対して引き渡されたものとする。

#### **(所有権の移転登記及び登録免許税)**

第5条 この土地の所有権移転登記は、前条の所有権移転後、甲の囑託によりすみやかに行うものとする。

2 前項の規定により、甲が所有権移転登記を囑託する際は、乙は甲の指示に従って必要な書類を提出し、また登録免許税相当額の現金領収証書を甲に提出しなければならない。

#### **(契約の解除)**

第6条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告をしないで、この契約を解除することができる。

#### **(違約金)**

第7条 乙は第12条に定める義務に違反したときは、売買代金の30%に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

#### **(返還金)**

第8条 第6条により甲がこの契約を解除した時点で納付済の金員があるときは、前条の違約金等を控除した残額を無利息で甲は乙に返還し、違約金等の額が納付済の金員を上回るときは、乙は甲にその差額を支払うものとする。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用及び乙がこの物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を償還しない。

#### **(原状回復及び所有権の返還)**

第9条 乙は、甲が第6条の規定によりこの契約を解除したときは、甲の指定する期日までに、乙の負担でこの物件を原状に回復して、甲に返還しなければならない。ただし、甲がこの物件を原状に回復させ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 乙は、前項ただし書の場合において、この物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として契約解除の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。
- 3 乙は、第1項の規定によりこの物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、この物件の所有権移転登記に必要な書類を、甲に提出しなければならない。

#### **(危険負担)**

第10条 甲の債務は、第1条で定義されたとおり、この物件を、第4条で定義された引渡し時の現状有姿のまま乙に対して売り渡すことに限定される。したがって、本契約締結後の危険は、全て乙が負担する。

#### **(契約の費用)**

第11条 この契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

#### **(公序良俗に反する利用の禁止)**

第12条 乙は、この契約を締結し、所有権移転及び物件の引渡しを受けた後、この物件を公序良俗に反することを目的とした利用に供してはならない。また、将来この物件を転売する場合には、買主に対してこの旨を継承するものとする。

#### **(契約不適合責任)**

第13条 乙は、この契約の締結後、この物件に種類、品質、数量に関してこの契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、売買代金の減免請求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。念のため付言するに、この契約の内容は、あくまで、第1条が定義した内容に限定される。

#### **(管轄裁判所)**

第14条 この契約から生じる一切の争訟（調停による手続を含む。）は、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって、第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

#### **(契約内容の公表)**

第15条 この契約について、第三者より甲に対し正当な情報公開請求があった場合、又は甲が公開を必要とする場合、その内容（売買物件、区分、数量、契約日、契約金額、個人・法人の別、法人にあつてはその業種、甲が公開することが適当と認めるもの等）は公表の対象とする。

#### **(疑義の決定等)**

第16条 この契約の各条項の解釈について疑義がある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。

#### **(分離有効性)**

第17条 もし、本契約のいずれかの条項が無効又は強制できないと判明した場合、本契約の残りの部分の有効性又は強制性には影響がないものとし、他の全ての条項は、引き続き、そのまま全ての効力を維持し続けるものとする。

甲と乙とは、この契約書2通を作成し、それぞれ記名押印のうえ、その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住 所 東京都板橋区板橋二丁目66番1号  
名 称 東京都板橋区  
代 表 者 東京都板橋区長 坂 本 健 ⑩

乙 住 所  
名 称  
代 表 者 \_\_\_\_\_ (買受人) ⑩

### 土地の表示

所在地	地目	実測地積
板橋区高島平四丁目1番3	宅地	220.10㎡

(あて先) 板橋

個人の場合は住民登録のとおり、  
法人の場合は商業・法人登記簿上  
の所在地を記載してください

令和 年 月 日

申込者 住所 東京都板橋区板橋2-66-1

氏名又は名称・  
及び代表者名 赤塚太郎

印

法人の場合は商業・法人登記簿  
上の商号を記載してください

連絡先 〇〇〇〇-〇〇〇〇

## 板橋区有地買取申込書

実印(法人は代表者  
印)を押印してください

下記、板橋区有地の買取りを申込みます。

### 記

#### 1 物件の表示

物件番号	所在地
1	板橋区高島平四丁目1番3

#### 2 買取金額(総額)

十億	億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円

※ 金額の頭に「¥」マークを記載してください。

全てアラビア数字で明瞭に記載し  
てください(頭初に「¥」を付記)

- ※1 申込日から起算して30日以内に売買契約を締結します。
- ※2 申込者は、売買契約の締結と同時に、契約金額の100分の10以上の契約保証金を板橋区の発行する納付書により納付しなければなりません。ただし、契約の締結と同時に、売買代金の全額を支払う場合には納付する必要はありません。
- ※3 売買代金は、契約締結の日から起算して30日以内に支払わなければなりません。
- ※4 押印欄は、登録済みの印鑑をご使用ください。

【区処理欄】

受付印



