

諏訪山地内宅地売払い
売払案内

令和5年度



目次

1	売払物件	1
2	物件引渡しまでの流れ	1
3	公募抽選会参加申込	2
4	公募抽選会参加資格	2
5	公募抽選会	3
6	公募抽選に必要なもの	4
7	契約の締結及び売買代金の支払	4
8	所有権の移転等	5
9	用途の制限	6
10	買受辞退時の取扱い	6
11	その他の注意事項	6
	○ 物件調書・案内図・地積測量図	
	○ 地盤調査結果抜粋	
	○ 「公募抽選参加申込書」及び記載例	
	○ 「委任状」及び記載例	
	○ 町有財産売買契約書（案）	

1 売払物件

以下の物件を公募抽選方式にて売却します。

※ 公募抽選方式とは、町があらかじめ定めた価格にて、抽選により選定された相手方に購入していただく方法です。

(1) 物件名

諏訪山地内宅地

(2) 土地（土地の定着物を含む。）及び価格

区画 番号	所在地番	地目	地積 (登記) (㎡)	売払 予定価格 (円)
1	北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字中尾 1121 番 7	宅地	329.52	7,974,384
2	北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字中尾 1121 番 8	宅地	312.28	7,557,176
3	北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字中尾 1120 番 9	宅地	265.40	6,422,680

2 物件引渡しまでの流れ

(1) 現地確認等

令和5年12月28日（木）から令和6年3月9日（土）まで

※特定の日時において現地見学会を行う予定はありません。

(2) 公募抽選会参加申込

令和5年12月28日（木）から令和6年2月29日（木）午後5時まで（必着）

※ 受付は、開庁時間（土・日・祝日を除く午前8時30分から午後5時15分まで）中に限ります。

(3) 公募抽選会 令和6年3月17日（日）午前10時00分

(4) 契約の締結 締結の期限：抽選の日から起算して30日以内

(5) 売買代金の支払い

納付期限：契約成立後に聖籠町から発行される納入通知書の発行の日から起算して60日以内

(6) 所有権移転登記：売買代金の納入後

※ 詳細の説明は次ページ以降の説明をご覧ください。

3 公募抽選会参加申込

(1) 期間

令和5年12月28日(木)から令和6年2月29日(木)午後5時まで(必着)
※ 受付は、開庁時間(土・日・祝日を除く午前8時30分から午後5時15分まで)中に限ります。

(2) 申込方法

公募抽選会参加申込書に自書にて記載の上、必要書類を添えて、聖籠町役場総務課へ郵送又は持参により提出してください。持参の場合は、開庁時間(午前8時30分から午後5時15分まで)に総務課へ持参してください。共有名義での契約を希望する場合は、共有者全員が連名で記入、押印してください。(公募抽選会参加時の名義を、そのまま契約書上の相手方及び登記上の土地建物所有者の名義とします。)

(3) 提出先

〒957-0192 聖籠町役場総務課総務管理係 普通財産売払担当 宛

(4) 申込みに当たっての注意

- ・公募抽選会の参加申込をしていない方は、抽選会に参加できません。
- ・公平性の観点から、公募抽選会への参加申込は、1世帯につき1人までとします。
- ・同一世帯の者から2人以上の参加申込があった場合、重複申込と判断し、その世帯の構成員からの申込みを全て無効とします。
- ・別世帯の者であっても、配偶者や親子など同一世帯に準じる関係性があると認められる場合は、重複申込としてそれらの者からの申込みを全て無効とすることがあります。

4 公募抽選会参加資格

次のいずれかに該当する方は、公募抽選に参加することはできません。

(1) 本件売払につき、町が定めた以下の条件について承諾することができない者

- ① 物件の引渡し後、5年以内に契約者自らが居住する住宅の建設に着手すること。(したがって、法人名義での参加はできません。)
- ② 物件の引渡し後、5年間は契約者自らが継続して居住し、町が事前にやむを得ないと認める場合を除き、契約者は第三者への譲渡、使用貸借、賃貸借を行わないこと。
- ③ 上記2点について、適切に履行されなかった場合は、町は契約者から売払物件の買戻しを行うことができること。
- ④ 前号の履行の確保のため、町は契約書に買戻特約の条項を設けるとともに、所有権移転登記の際に買戻特約登記を付すること。

(2) 当該公募抽選に係る契約を締結する能力を有しない者

(3) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

- (4) 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
- (5) 国税、都道府県税、または市区町村税等を滞納している者
- (6) 聖籠町暴力団排除条例（平成24年聖籠町条例第1号）第2条に規定する暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者
- (7) 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5条及び第8条第2項に掲げる処分を受けている団体若しくは過去に受けたことがある団体及びこれらの団体に所属している者
- (8) この売払いに関する事務に従事する町職員
- (9) 申込期間内に前記3の公募抽選会に参加申込をしていない者または取り消された者

5 公募抽選会

(1) 日時 令和5年3月17日（日）午前10時00分

(2) 会場

※ 公募抽選会参加申込をされた方については、入札参加資格について、確認させていただき、そのうえで「諏訪山地内宅地売払い 公募抽選会参加承認通知書」をお送りします。会場等の詳細は、そちらにてご案内します。

(3) 抽選方法

- ・くじ引きにより、契約予定者3名と契約予定者補欠第1位から第3位までを選定するとともに、契約の受付順を決定します。
- ・くじ引きは、最初にくじ引きの順番を決めるためのくじ引きを行い、その後、契約予定者（受付順を含む。）と契約予定者補欠第1位から第3位まで決定するくじ引きを行います。

例：7名でくじを引いた際、

くじ番号1番	契約予定者	（受付第1位）	
〃	2番	〃	（受付第2位）
〃	3番	〃	（受付第3位）
〃	4番	契約予定者補欠	第1位
〃	5番	〃	第2位
〃	6番	〃	第3位
〃	7番	権利無し	

- ・くじにより契約予定者及び契約予定者補欠が決定した後、契約予定者は、くじにより決定した受付順により購入を希望する売払物件の区画を指定することができます。（1人1区画のみ。）

- ・契約予定者には、公募抽選会終了後にその場で希望する区画の「土地購入確約書（次項で御説明します。）」を提出していただきます。
- ・一度指定した後に、希望する区画を変更することは、不可とします。（購入を辞退したものと取り扱います。）

【注意】 公募抽選会参加者は開始時刻までに必ず会場に入場してください。開始時刻以降の入場は認められないため、辞退扱いとさせていただきます。公募抽選会当日は、売払条件及び物件内容等について、承知されているものとして説明しませんので、本書をお読みいただき、不明な点については、あらかじめお問い合わせください。（問合せ先：11ページ）

(4) 購入確約書の提出について

抽選後、契約予定者に選定された方には、「諏訪山地内宅地売払い 土地購入確約書」を提出していただきます。記載事項等の詳細は、抽選後に改めてご案内します。

6 公募抽選会時に持参するもの

(1) 諏訪山地内宅地売払い 公募抽選会参加資格審査結果通知書

→ 公募抽選会参加申込をされた方について、町税等の滞納や重複参加申込の有無等を確認させていただき、そのうえで「諏訪山地内宅地売払い 公募抽選会参加資格審査結果通知書」をお送りします。

(2) <本人が出席できない場合のみ>委任状

→ 土地の購入を希望する方（＝契約書上の買受人になられる方）ご本人が公募抽選会に出席できない場合、第三者にその権限を委任することができます。その場合、必ず委任状を持参してください。

なお、共有名義での契約を希望される場合、公募抽選会への出席は、共有名義で契約の相手方となられる方のうち、どなたか1名が出席していただければ、委任状の提出は不要です。

(3) 印鑑（実印）

→ 契約予定者に選定された方にご記入いただく「購入確約書」への押印をお願いします。

(4) 本人確認書類

→ 運転免許証やマイナンバーカード等、公的機関が発行した写真入りの身分証明証

7 契約の締結及び売買代金の支払

(1) 売買契約締結

町は、抽選の結果、契約予定者になった方と抽選の日から起算して30日以内に売

買契約を締結します。この日までに売買契約を締結しない場合は、契約予定者は売買契約を締結できる資格を失うことになります。

なお、契約予定者が売買契約を締結できる権利を第三者に譲渡することは、認めません。契約予定者が売買契約を辞退した場合、その権利は上位の契約予定者補欠の者に移譲されるものとします。

(2) 契約締結に必要なもの

ア 印鑑（実印）

イ 印鑑（登録）証明書

ウ 収入印紙 5,000円分

- ・ 軽減措置期間内（R6.3/31 まで）に作成される契約書に係る収入印紙の額となります。（以後の金額は現時点では未定）
- ・ 印紙税法（明治 32 年法律第 54 号）第 4 条第 5 項及び第 5 条の規定により、町保管分にのみ契約書に収入印紙を貼付けます。

(3) 契約保証金の納入

- ・ 契約保証金 売払価格の 100 分の 10 以上
- ・ 契約締結前に、契約保証金の納入書をお渡しします。
- ・ 契約保証金は、契約成立の要件となりますので、契約締結日の前日までに、聖籠町公金取扱金融機関または口座振替にてお支払いください。
- ・ 契約保証金の納入についての詳細は、契約日の決定時にご説明します。
- ・ 契約保証金は、申出により売買代金の一部に充当できます。
- ・ 契約者が納入期限までに譲渡代金を完納しないときは、契約保証金は、聖籠町に帰属することになりますので注意してください。

(4) 売買代金

契約締結後、口座振替又は町からお渡しする納入通知書により期限（納入通知書発行の日から起算して 60 日以内）までに全額を納入してください。

8 所有権の移転等

(1) 売買代金全額の支払いがあったときに所有権が移転するものとし、売払物件を引き渡します。

(2) 売払物件は現状のまま引渡しをします。

(3) 物件調書等と現況とが相違する場合には、現況が優先します。

(4) 所有権移転登記は、売払物件の引渡し後、買受人の請求により聖籠町が行います。

(5) 所有権移転登記に当たって必要なもの

ア 所有者となる方の住民票の写し 2部

※マイナンバー（個人番号）・本籍の記載がないもの

- イ 印鑑（登録）証明書 1部
- ウ 登録免許税納付の領収証書
- エ 収入印紙

【土地の所有権移転登記分】

登録免許税額＝固定資産税評価額×15/1000（百円未満切捨）※R8.3/31まで

9 用途の制限

- (1) 買受人は、契約成立の日から5年間は、売払物件を自己の居住以外の用途に供することは出来ません。ただし、町が社会通念上やむを得ないものとして認める場合を除きます。
- (2) 買受人は、契約成立の日から5年間は、町が社会通念上やむを得ないものとして認める場合を除き、売払物件の所有権を移転し、または使用貸借による権利、賃借権、その他使用若しくは収益を目的とする権利を第三者に取得させることはできません。
- (3) 前2項の実効性を担保するため、町は契約書に買戻特約の条項を設けるとともに、所有権移転登記の際に買戻特約登記を付するものとします。
- (4) 買戻し時の価格は、売払い時の価格とします。
- (5) 買戻しに要する費用（所有権移転登記時登録免許税等）は、全て買受人の負担とします。また、買受人は、売払物件に係る有益費償還請求権及び造作物買取請求権を放棄するものとします。
- (6) 契約の日から買戻し時まで生じた公租公課及びその相当額については、町は一切支払いません。

10 買受辞退時の取扱いについて

今回売払する物件について、契約予定者がその買受を辞退した場合は、その物件を購入できる権利が公募抽選時に定めた次点の契約予定者補欠の者にその権利が委譲されるものとします。

契約予定者補欠の全員が買受を辞退した場合、聖籠町は改めて物件の売払いを行うものとします。

11 その他の注意事項

- (1) 売払物件は、現状有姿での引渡しとなります。現地及び周辺環境の状況は必ず自身で確認してください。
- (2) 売払物件は、平成29年に地盤調査（スウェーデン式サウンディング試験）を行っています。この結果については、別添の資料のほか、町職員立会いの元、閲覧することができます。希望する方は、下記問合せ先までお申し出ください。（閲覧可

能時間は、役場の開庁時間に限ります。)

- (3) 建築確認や開発行為をするに当たっては、都市計画法、建築基準法等の各種関連法令及び関連条例を遵守する必要がありますので、事前にご自身で関係機関に確認してください。
- (4) 買受人は売買契約締結後、売払物件に面積の不足、その他契約の内容に適合しないことを発見しても、契約内容不適合を理由とする追完請求、代金減額請求、契約の解除、損害賠償請求等を行うことはできません。また、売払物件の面積に超過があることを発見しても、聖籠町は売買代金の増額を行うことはありません。
- (6) 物件の敷地内又は隣接地等に電柱、電線、ケーブル、消火栓、消雪パイプ設備、道路植栽及び道路標識（カーブミラー等を含む）等がある場合、移設及び撤去の可否等の取扱いについては、設置者又は管理者等に直接お問い合わせください。
- (7) 物件の敷地内に、樹木、切り株及び雑草等がある場合、剪定、除去及び伐採等の費用負担について、聖籠町は対応しません。ごみ、ガラ及び砕石等の除去についても同様です。
- (8) 今回の売払い物件上には、東側水路との境界付近に、区画と隣地に跨ってフェンスが設置されています。当該フェンスの取扱いについては、購入後に当事者間で協議により決定してください。(町は、契約後にはその取扱いに関与しません。)

《問合せ先》

〒957-0192 聖籠町大字諏訪山 1635 番地 4

電話：0254-27-2111（代表） FAX：0254-27-2119

総務課総務管理係普通財産担当 内線 226

メール：soumu@town.seiro.niigata.jp

※ 受付した質問及び回答のうち、周知すべき内容であると町で判断した場合、質問者名を除き聖籠町ホームページに掲載する予定ですので、抽選日の前日まで定期的に確認くださるようお願いいたします。

物件調書

【諏訪山地内宅地】

区画番号	所在地	面積 (㎡)	地目	価格 (円)
1	聖籠町大字諏訪山字中尾 1121 番地 7	329.52	宅地	7,974,384
2	聖籠町大字諏訪山字中尾 1121 番地 8	312.28	宅地	7,557,176
3	聖籠町大字諏訪山字中尾 1121 番地 9	265.40	宅地	6,422,680
接面道路の 幅員及び構造		西側が幅員約 7.0m の舗装町道に接する (幅員は、町で実測した数値です。)		
基 づ く 制 限	都市計画区域	市街化調整区域		
	用途地域	—		
	指定建蔽率	70%	指定容積率	200%
	その他の制限	建築基準法第 22 条区域 その他建築基準法による制限があります。		
私道の負担等に関する事項	負担の有無	無	負担の内容	—
供給処理 施設の状況	種類	状況	事業者	電話番号
	電気	引込み有	東北電力株	0120-175-266
	上下水道	引込み有	聖籠町上下水道課	0254-27-5141
	都市ガス	無	新発田ガス株	0254-22-4181
交通機関 (現地から)	高速道路	日本海東北自動車道「聖籠新発田 IC」 約 2.9Km		
	鉄道	JR 白新線「佐々木駅」 約 3.8km		
	バス	聖籠エコミニバス (町営)「佐久間医院」約 100m		
公共施設 (現地から)	施設名		現地からの距離	
	聖籠町役場		約 0.6km	
	新発田警察署 聖籠交番		約 1.0km	
	聖籠町国民健康保険診療所		約 600m	
	聖籠町町民会館		約 500m	
	町立山倉小学校		約 900m	
	町立聖籠中学校		約 1.4km	

※敷地内には樹木等及びフェンスがあります。

特記事項

- ・ 現状での引渡しになります。追加での土地の造成等には応じられません。また、それらに係る費用請求にも応じられません。
- ・ 現況と物件調書等とが相違する場合には、現況が優先します。
- ・ 敷地西側は幅員約 7.0mの舗装町道であり、建築基準法第 42 条第 1 項 1 号道路に該当します。
- ・ 越境物が発見された場合、越境物に関する隣接地権者との協議は町では行いませんので、買受人において隣接地権者と協議を行ってください。
- ・ 敷地東側の水路との境界付近に金属製のフェンスが設置されています。このフェンスは、平成 17 年頃に土地の所有者である聖籠町が設置したものです。売払い物件内に所在し、相互に越境する形で設置されているものですが、売買物件引渡し後の管理については、設置されている土地所有者にて、相互に協議の上、維持管理を行ってください。（聖籠町はその管理に関与しないほか、現状での引渡しとなります。）
- ・ 埋蔵文化財包蔵地に該当していません。
- ・ 売買物件においては、平成 29 年に地盤調査を実施しています。その結果等については、本件売払案内に添付するもののほか、調査業者成果物を町職員立会いの元で閲覧することができます。詳細はお問合せください。
- ・ 土壌汚染調査は実施していません。また、今後、町では地耐力調査、埋設物調査及び土壌汚染調査を実施しない他、同調査費用の請求も応じられません。仮に予期せぬ地中埋設物等が発見され、土地利用に支障が生じた場合であっても、町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は応じられません。
- ・ 土地建物の譲渡に伴い、不動産取得税（県税）が買受人に課税されます。不動産の取得申告書の提出が必要になりますので、手続きの詳細や具体的な課税額については、新発田地域振興局県税部課税課（0254-22-5106）にお尋ねください。
- ・ 土地建物の譲渡後、1 月 1 日時点の土地建物の所有者に、固定資産税が課税されます。具体的な課税額については、聖籠町役場税務課固定資産税担当（0254-27-1956）にお尋ねください。

※ 売払案内における説明（1～9 ページ）や「町有財産売買契約書」（26～30 ページ）についても十分ご確認ください。

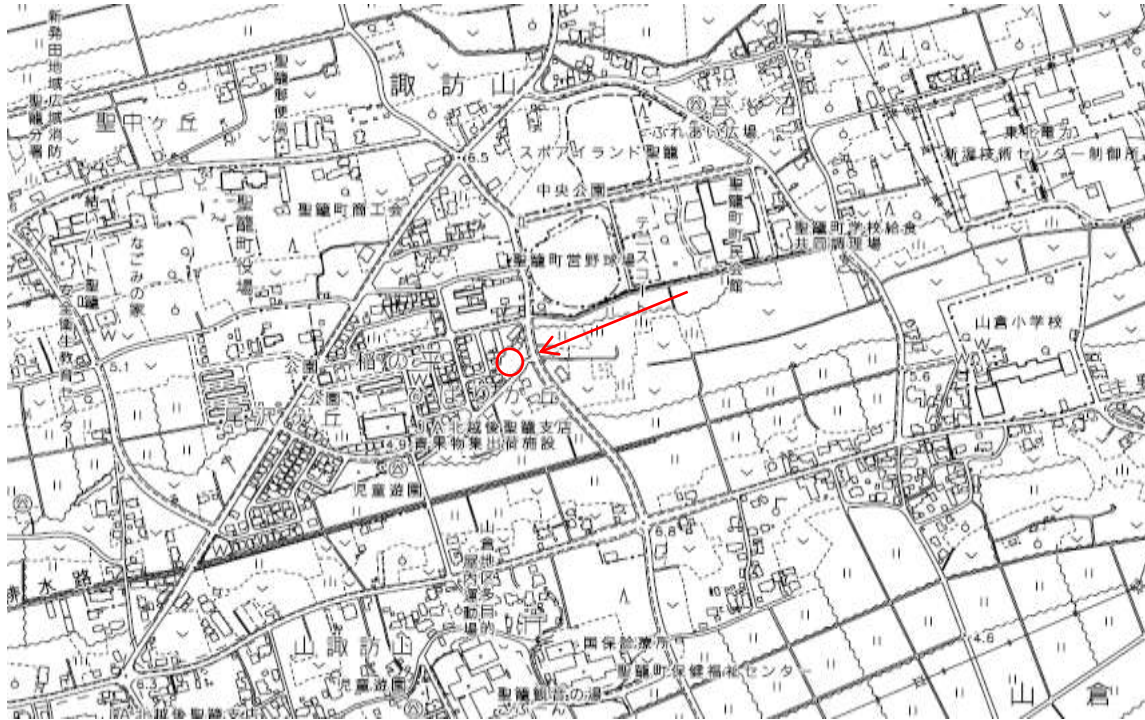
※ 物件の現況、土地の利用制限等の諸規制については必ず各自でご確認ください。

※ また、接道等、建築に関することは、状況を確認した上で公募抽選に参加してください。

案内図

名 称：諏訪山地内宅地

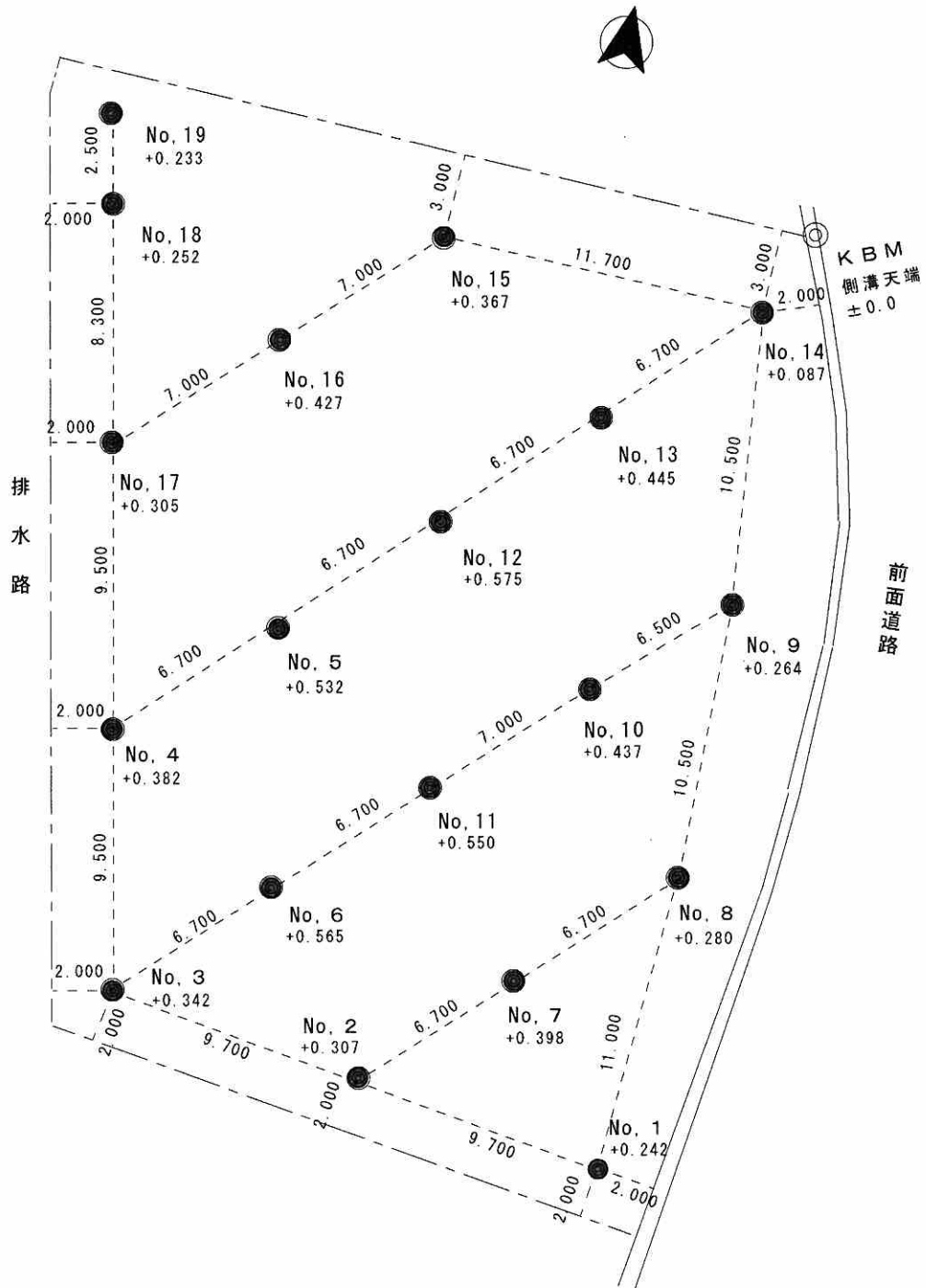
所在地：聖籠町大字諏訪山1121番地7、1121番地8、1121番地9



↓拡大図↓



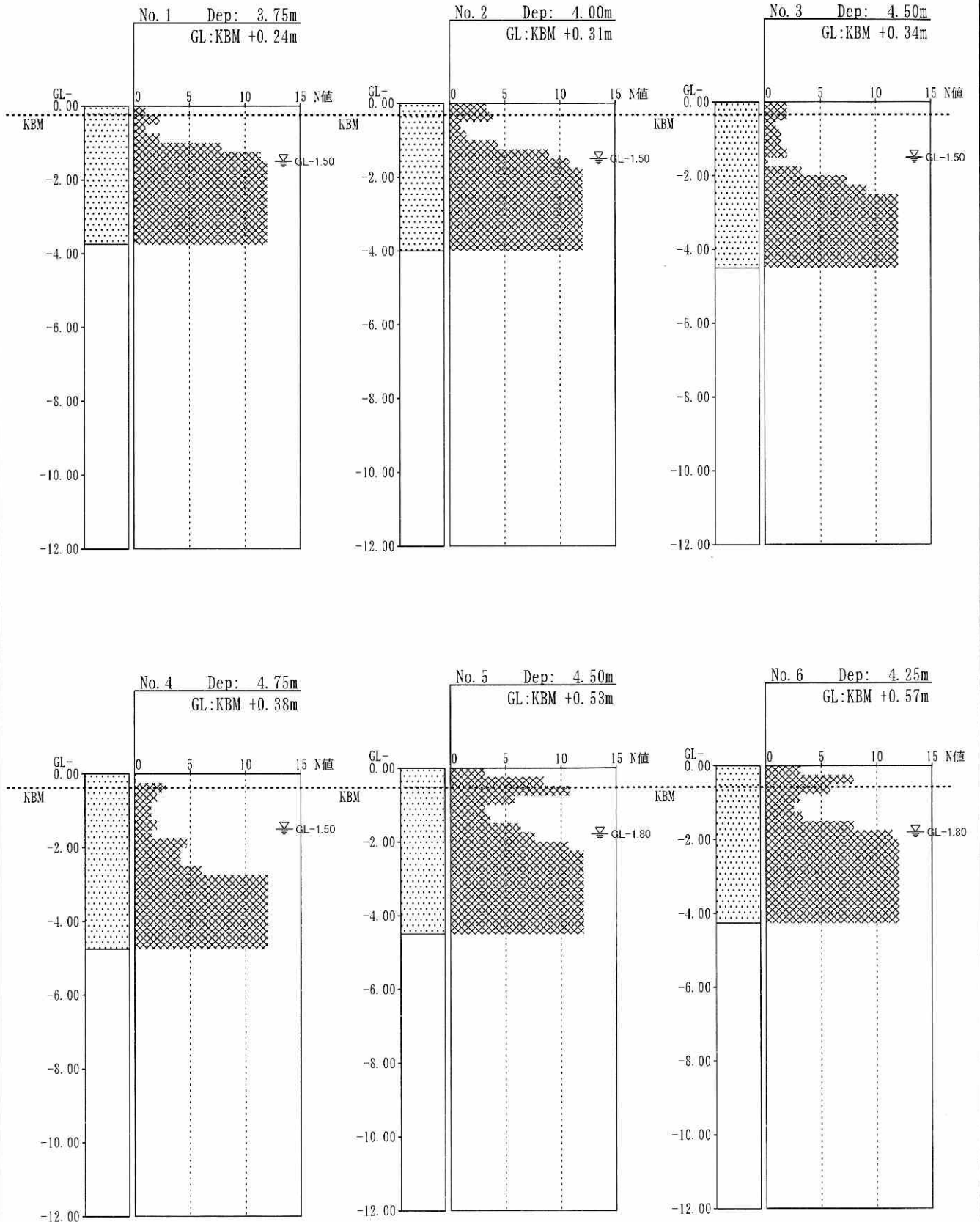
町有地売却に係わる地盤調査業務



調査ポイント位置図

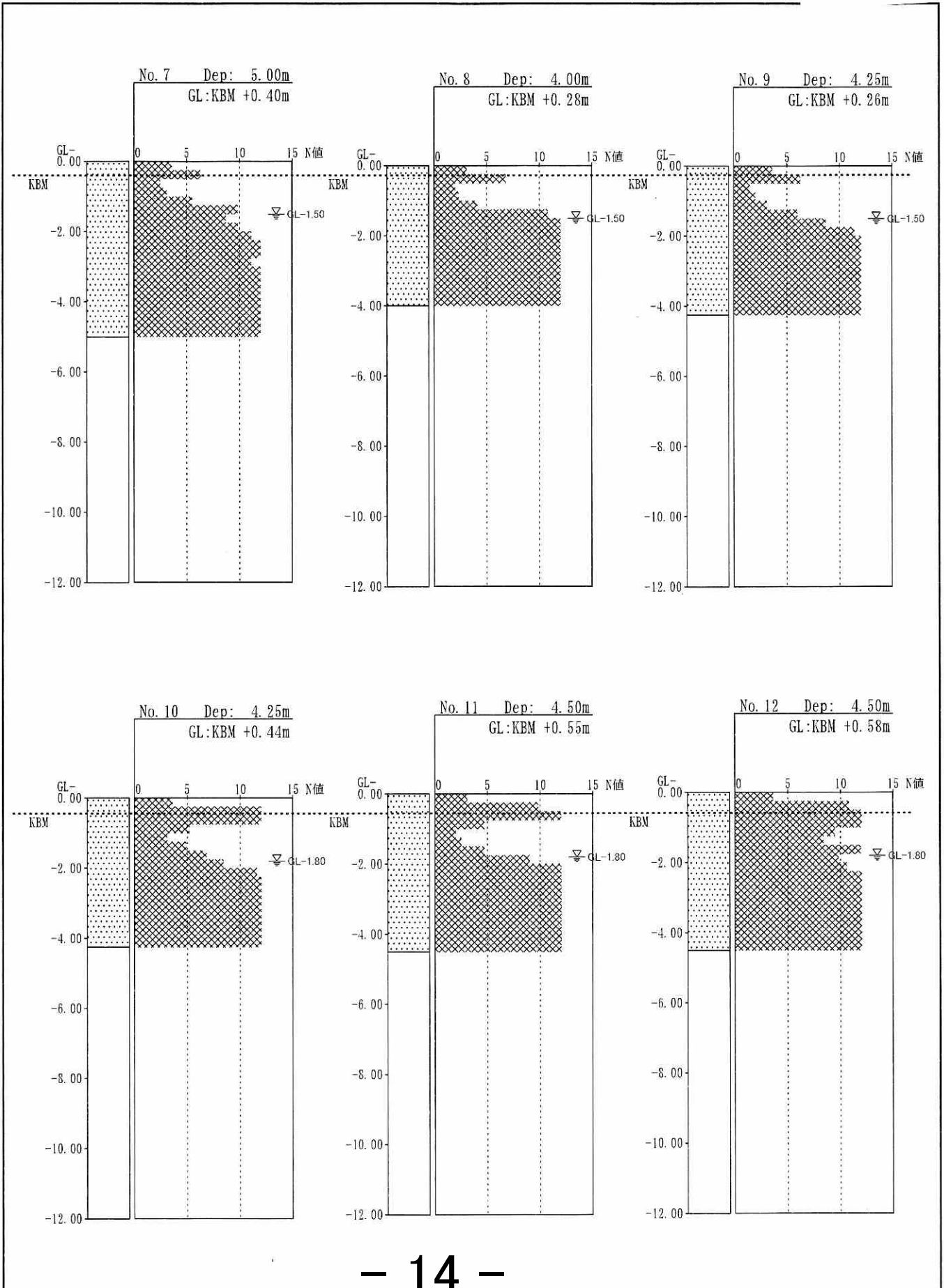
■ 断面図

調査件名	町有地売却に係わる地盤調査業務		
調査場所	新潟県北蒲原郡聖籠町大字諏訪山1121-7		
調査日	2017年12月25日	天候	曇り
調査機械	全自動型	試験者	



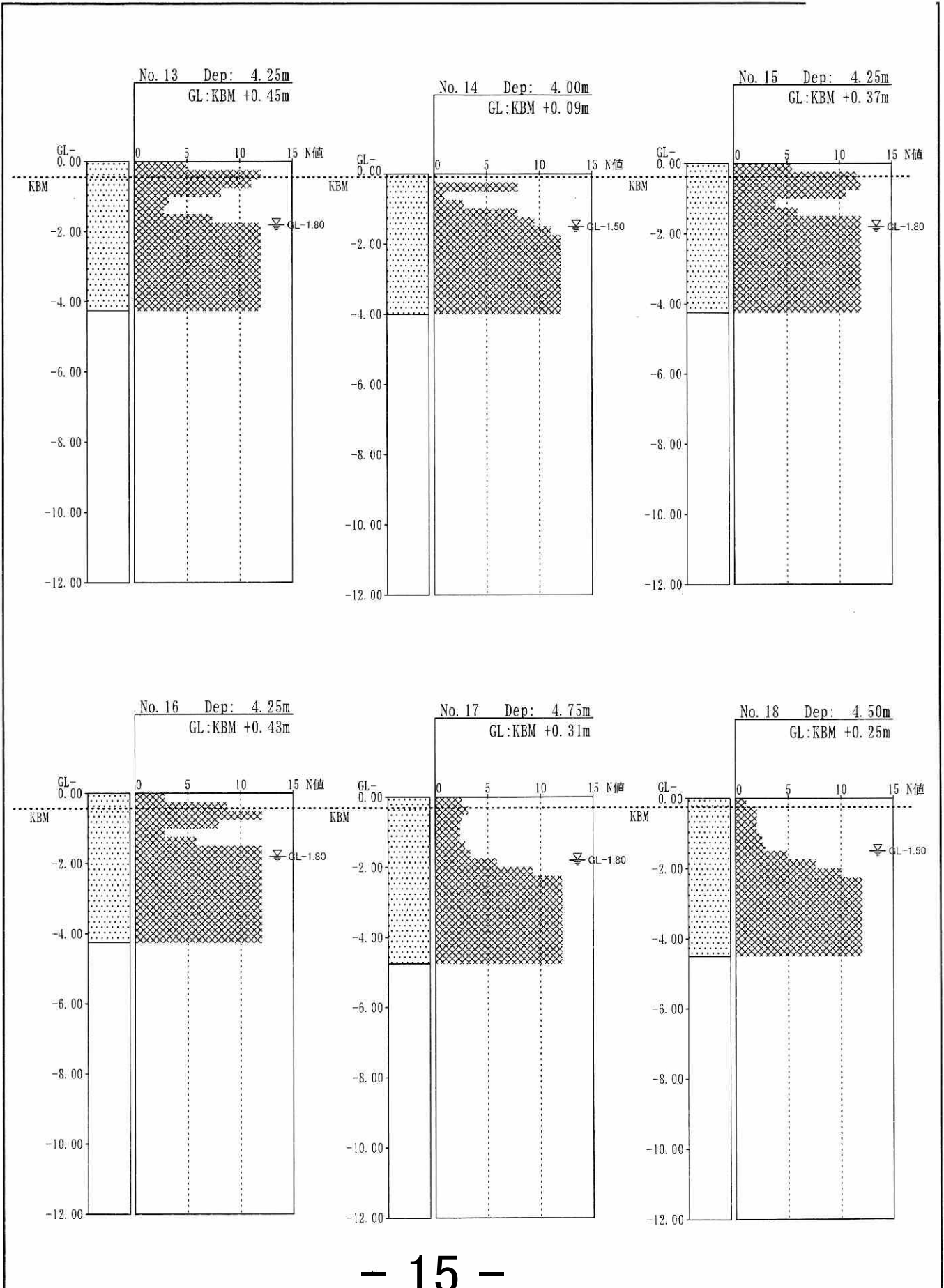
■ 断面図

調査件名	町有地売却に係わる地盤調査業務		
調査場所	新潟県北蒲原郡聖籠町大字諏訪山1121-7		
調査日	2017年12月25日	天候	曇り
調査機械	全自動型	試験者	



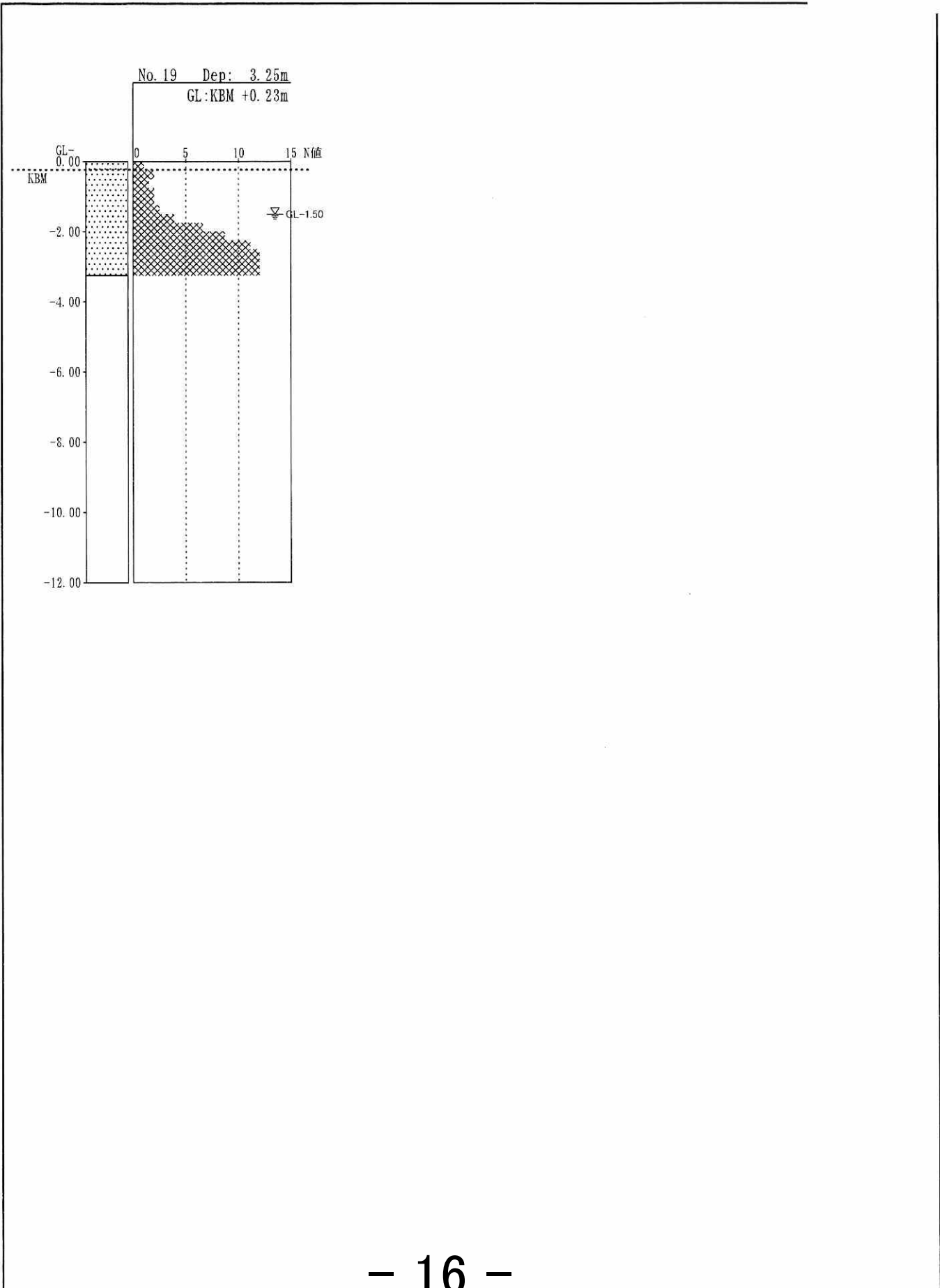
■ 断面図

調査件名	町有地売却に係わる地盤調査業務		
調査場所	新潟県北蒲原郡聖籠町大字諏訪山1121-7		
調査日	2017年12月25日	天候	曇り
調査機械	全自動型	試験者	



■ 断面図

調査件名	町有地売却に係わる地盤調査業務		
調査場所	新潟県北蒲原郡聖籠町大字諏訪山1121-7		
調査日	2017年12月25日	天候	曇り
調査機械	全自動型	試験者	



公募抽選売払参加申込書

令和____年____月____日

聖籠町長 様

申込者	住所	〒 _____ 新潟県
	フリガナ	
	氏名	
	電話番号 (昼間に連絡可能なもの)	_____
	メールアドレス	_____@_____

聖籠町普通財産公募抽選売払に参加したいので、裏面の事前確認事項を誓約のうえ、次のとおり申込みます。

記

- 公募抽選売払参加希望物件 諏訪山地内宅地
※ 購入を希望する土地の区画番号は、当日抽選後にお申し出ください。
- 住居建設開始予定年月日 令和 ____年 ____月
- 必要書類等
 - 住民票の写し又はそれに代わる証明書（免許証の写し等）※共有名義で参加する場合、名義となる者の全員のものを添付すること。

交付番号	受付日	整理番号	抽選結果	備考
※	※	※	※	※

※印の欄は記入しないで下さい。

諏訪山地内宅地売払い 事前確認事項

私は、本紙の公募抽選売払申込に当たり、次の事項を誓約します。

- 1 申込に当たり、聖籠町財務規則、売払物件、売払案内記載の売買契約条件、物件調書の内容等を全て承知のうえ申込みます。
- 2 自己居住のための住居取得を目的として、本件に申し込みます。
- 3 同一世帯の者等による重複申込ではないことを確認するため、町長が世帯状況を確認することに同意します。
- 4 諏訪山地内宅地売払いに係る契約を締結する能力を有しない者ではありません。
- 5 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者ではありません。
- 6 国税、都道府県税、または市町村税を滞納している者ではありません。また、町税等の納付状況について、町長が確認することに同意します。
- 7 聖籠町暴力団排除条例第2条に規定する暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者ではありません。
- 8 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5条及び第8条第2項に掲げる処分を受けている団体に所属している者ではありません。
- 9 この入札に関する事務に従事する聖籠町職員ではありません。

記載例

公募抽選売払参加申込書

令和 6年 1月 4日

聖籠町長 様

申込者	住所	〒957—0192 新潟県 北蒲原郡聖籠町大字諏訪山1635番地4
	フリガナ	セイロウ タロウ セイロウ ハナコ
	氏名	聖籠 太郎 聖籠 花子
	電話番号 (昼間に連絡可能なもの)	0254 — 27 — 2111
	メールアドレス	seiro-taro-hanako@mail.ne.jp

共有名義とする場合の記載例です。単独で所有する場合は1名の氏名のみを記載してください。

聖籠町普通財産公募抽選売払に参加したいので、裏面の事前確認事項を誓約のうえ、次のとおり申込みます。

記

- 公募抽選売払参加希望物件 諏訪山地内宅地
※ 購入を希望する土地の区画番号は、当日抽選後にお申し出ください。
- 住居建設開始予定年月日 令和 **6**年**10**月
- 必要書類等
 - 住民票の写し又はそれに代わる証明書（免許証の写し等）※共有名義で参加する場合、名義となる者の全員のものを添付すること。

交付番号	受付日	整理番号	抽選結果	備考
※	※	※	※	※

※印の欄は記入しないで下さい。

委任状

令和6年__月__日

聖籠町長 様

申込人 住所 _____
(委任者)
氏名 _____ 印

私は、次の者を代理人と定め、令和6年3月17日に執行される聖籠町公募抽選売払に関する一切の権限を委任します。

代理人 住 所 _____
(受任者)
氏 名 _____

誓約書

令和6年__月__日

聖籠町長 様

受任者 住所 _____
(代理人)
氏名 _____ 印

私は、次の者をから受任者として、令和6年3月17日に執行される聖籠町公募抽選売払に関する一切の権限を委任されていることを誓約し、後日委任状を提出します。

委任者 住 所 _____
(申込人)
氏 名 _____

記入例

委任状

令和6年__月__日

聖籠町長 様

申込人 住所 新潟県北蒲原郡聖籠町大字諏訪山1635番地4
(委任者)
氏名 聖籠 太郎 聖籠 花子

私は、次の者を代理人と定め、令和6年3月17日に執行される聖籠町公募抽選売払に関する一切の権限を委任します。

代理人 住 所 新潟県北蒲原郡聖籠町大字蓮野1367番地3
(受任者)
氏 名 聖籠 緑丸

町有財産売買契約書（案）

売主聖籠町（以下「売渡人」という。）と買主〇〇〇〇（以下「買受人」という。）とは、次の条項により町有財産売買契約を締結する。

（信義誠実の原則）

第1条 売渡人買受人両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件及び売買代金）

第2条 売渡人は、その所有する末尾記載の売買物件（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま買受人に金〇, 〇〇〇, 〇〇〇円で売り渡し、買受人はこれを買受けるものとする。

2 売渡人買受人両者は、前項の売買代金が、本契約締結後、買受人が末尾記載の売買物件の土地に土壤汚染その他契約の内容に適合しないことを発見しても、売渡人が第10条の契約不適合責任を負わないことを考慮した金額であることを確認する。

（売買代金の支払）

第3条 買受人は、第2条第1項に定める売買代金を、売渡人の指定する方法により、令和〇年〇〇月〇〇日（以下「指定期日」という。）までに一括して支払わなければならない。ただし、第5条の規定により、買受人から売渡人に契約保証金の充当の申し出があった場合は、売買代金から買受人が納入済の契約保証金を除く金額を支払うものとする。

2 買受人は、前項に定める指定期日までに売買代金を支払わないときは、指定期日の翌日から支払の日までの期間について、その未納額に政府契約の支払い遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する割合を乗じて計算した額を遅延利息（当該金額に100円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。）として、売渡人の発行する納入通知書により、一括して納付しなければならない。

（契約保証金の充当）

第5条 売渡人は、買受人が契約保証金を売買代金の一部に充当するよう売渡人に申し出て、かつ、前条第1項ただし書の規定による売買代金の支払を完了したときは、契約保証金を売渡人において売買代金に充当する。

（契約保証金の処分）

第6条 売渡人は、買受人が指定期日までに第3条第1項の規定による売買代金の支払を完了しないとき、又はその指定期日までに第14条の規定により本契約を解除したときは、契約保証金を没収し、なお損害額に及ばないときは、その不足額を徴収できるものとする。

（所有権の移転時期及び売買物件の引渡し）

第7条 売買物件の所有権は、買受人が第3条第1項の規定による売買代金及び第3

条第2項に規定する遅延損害金の支払を完了したときに売渡人から買受人に移転する。

2 前項の規定により売買物件の所有権が移転したとき、現状有姿のまま売買物件の引渡しをしたものとする。

(登記の嘱託)

第8条 買受人は、前条の規定により売買物件の所有権が移転したときは、速やかに売渡人に対し所有権の移転登記に必要な書類を提出して移転登記を請求するものとし、売渡人はその請求により、遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

(危険負担)

第9条 本契約締結後、引渡しが完了するときまでの間において、売買物件が売渡人又は買受人のいずれの責めに帰することのできない事由により、売買物件を引き渡すことができなくなったときは、買受人は、売買代金の一部又は全部の支払を拒むことができる。

2 本契約締結後、引渡しが完了するときまでの間において、買受人の責めに帰すべき事由により、売買物件を引き渡すことができなくなったときは、買受人は、売買代金の一部又は全部の支払を拒むことができない。

(契約不適合責任の放棄)

第10条 買受人は、本契約締結後、売買物件に面積の不足その他契約の内容に適合しないことを発見しても、売渡人に対して契約内容不適合を理由とする追完請求、代金減額請求、契約の解除、損害賠償請求等を行うことができないものとする。

(権利の設定、移転の禁止)

第11条 買受人は、売買物件の所有権移転前において本契約により取得する権利を第三者に譲渡することはできないものとする。

2 買受人は、本契約成立の日から起算して5年間は、第三者に売買物件の一部又は全部を譲渡し、又は賃貸借若しくは使用貸借させることはできないものとする。

(居住の義務)

第12条 買受人は、本契約成立の日から5年以内に、売買物件上に自らが居住するための住居を建設し、速やかに居住を開始し、本契約成立の日から5年が経過する日まで引き続き居住するものとする。ただし、事前にやむを得ない事情があるものとして売渡人の承認を得た場合は、この限りでない。この場合において、売渡人は、買受人に必要な条件を付することができるものとする。

2 買受人は、前項の規定により居住を開始した際は、速やかに住民登録を行わなければならない。

(実地調査等)

第13条 売渡人は、前条に定める期間が満了するときまで、必要に応じて、買受人に対し、所要の報告若しくは資料の提出を求め又は実地に調査することができる。この場合、買受人は、報告若しくは資料の提出を怠り又は実地調査を拒み若しくは妨げてはならない。

(契約の解除)

第14条 売渡人は、買受人が本契約に定める義務を履行しないときは、何らの催告をしないで、本契約を解除することができる。

2 買受人は、前項の規定に基づく契約解除により損害を受けた場合であっても、売渡人に損害賠償を請求できない。

(原状回復義務等)

第15条 売渡人が、前条の規定により本契約を解除した場合は、買受人は、売渡人の指示する期日までに、買受人の負担において売買物件を原状に回復して売渡人に返還しなければならない。ただし、売渡人が売買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は、現状のまま返還することができる。

2 買受人は、前項に定めるところにより、売買物件を売渡人に返還するときは、売渡人の指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記抹消の承諾書を売渡人に提出しなければならない。

(買戻特約)

第16条 売渡人は、本契約成立の日から起算して5年を経過するまでの期間において、買受人が次の各号の一に該当する場合には売買物件を買戻すことができるものとする。

- (1) 第11条の規定に違反したとき。
- (2) 第12条第1項の規定に違反したとき。
- (3) 第12条第1項ただし書に規定する条件に違反したとき。

2 売渡人は、前項の規定により売買物件の買戻しを行うときは、第2条に定める売買代金額を買受人に返還するものとする。

3 売渡人が第1項の規定により買戻しを行った場合は、売買物件の果実と売買代金の利子とはこれを相殺したものとみなす。

4 売渡人が第1項の規定により買戻しを行った場合は、売渡人は、建物に係る「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）（平成23年8月国土交通省住宅局）」により賃借人が負担すべきとされている原状回復費用相当額、所有権移転登記に係る登録免許税その他買戻しに係る経費を買受人に請求できるものとする。

5 買受人は、売渡人が第1項の規定による買戻しを行った際、買受人が売買物件に支出した有益費及び売買物件に設置した造作物の買取りを、請求することができない。

6 第1項の規定による買戻しの特約登記は、第8条第1項に規定する所有権移転登記と同時に売渡人が行うものとし、買受人はこの登記に必要な書類を提出するものとする。

(損害賠償)

第17条 買受人は、本契約に定める義務を履行しないために売渡人に損害を与えたときは、売渡人の定める損害賠償金を売渡人に支払うものとする。

(公租公課の負担)

第18条 本件土地に対する公租公課その他一切の費用で、土地の引き渡し完了後に債務の確定したものについては、買受人の負担とする。

(契約費用等の負担)

第19条 本契約に要する費用並びに本件土地建物の所有権移転登記、買戻特約登記及び買戻権抹消登記に要する登録免許税その他の経費は、買受人の負担とする。

(疑義等の決定)

第20条 本契約について疑義が生じたとき又は本契約に定めのない事項については、売渡人買受人協議の上、決定する。

(管轄裁判所)

第21条 本契約に関する訴訟は、聖籠町役場所在地を管轄する新潟地方裁判所を管轄裁判所とするものとする。

(売買物件の特記事項)

第22条 買受人は、売買物件が売買契約書添付の物件調書の内容であることを了承した上、売買物件を買い受けるものとする。

本契約を証するため、本書2通を作成し、売渡人買受人記名押印の上、各自1通を保有する。

令和〇年〇〇月〇〇日

新潟県北蒲原郡聖籠町大字諏訪山1635番地4

売渡人 聖籠町

代表者 聖籠町長 西 脇 道 夫

買受人 住所

氏名

売買物件の表示 (土地)

区画番号 〇 番

所 在 北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字中尾

地 番 1 1 2 1 番〇

地 目 宅地

地 積 〇〇〇. 〇〇平方メートル