

戸田都市計画事業新曽第一土地区画整理事業施行地区内

令和 8 年度

市有財産・土地開発公社所有地

売却案内

戸田市・戸田市土地開発公社

(戸田市 企画財政部 資産マネジメント推進室内)

目 次

1—1	市有財産等売却の手順【物件番号1・2・4・5】	1頁
1—2	市有財産等売却の手順【物件番号3】	2頁
2	入札物件一覧	3頁
3	入札参加を申し込まれる前に	4頁
4	現地見学会（物件番号3のみ）	6頁
5	入札参加者の資格	6頁
6	入札参加申込の期間、時間及び方法	7頁
7	入札参加申込時に提出していただく書類	8頁
8	入札参加申込時に持参していただく書類	8頁
9	入札保証金について	8頁
10	入札日時、場所及び注意事項	8頁
11	入札日にお持ちいただくもの等	9頁
12	入札について	10頁
13	開札、落札候補者の決定	11頁
14	落札者の決定方法	11頁
15	落札候補者の入札参加資格の審査	11頁
16	契約、農地転用届の手続について	11頁
17	所有権の移転、引渡し	14頁
18	費用負担	14頁
19	その他注意事項	15頁

別添書類

物件調書一覧、物件案内図、物件調書	16頁
入札会場の案内図	30頁
土地売買契約書（標準例）【物件番号1・2】	31頁
土地売買契約書（標準例）【物件番号3】	35頁
土地売買契約書（標準例）【物件番号4・5】	39頁
市有財産等売却のQ & A	43頁
様式集	46頁

◇現地見学会申込書

◇市有財産売却入札参加申込書【物件番号1・2・3】

◇公社所有地売却入札参加申込書【物件番号4・5】

◇誓約書【物件番号1・2・3】

◇誓約書【物件番号4・5】

◇入札書【物件番号1・2・3】

◇入札書【物件番号4・5】

◇委任状【物件番号1・2・3】

◇委任状【物件番号4・5】

【問い合わせ先】

戸田市企画財政部資産マネジメント推進室 再編担当

電話：048-441-1800（内線422）

1—1 市有財産等売却の手順 【物件番号1・2・4・5】

入札参加申込受付	受付期間中に必要書類を戸田市役所4階資産マネジメント推進室へ提出してください。 受付期間：令和8年9月4日（金）～9月18日（金） （土、日、祝日を除く午前8時30分～正午、午後1時～午後5時15分） 受付場所：戸田市資産マネジメント推進室（市役所本庁舎4階） （持参又は郵送、郵送の場合は18日必着）
↓	
入札・開札・落札 候補者決定	令和8年10月8日（木）に市役所1階入札会場で実施します。希望物件の入札開始予定時間までに受付を済ませ、入札控室にてお待ちください。入札後直ちに開札し、落札候補者を決定します。
↓	
契約保証金の納入 契約の締結	締結時期：令和8年11月上旬 落札候補者の入札参加資格の審査後、落札者を決定し、仮契約を締結します。また、仮契約締結時に契約保証金を納入していただきます。
↓	
売買代金の支払い	本契約成立後60日以内に売買代金と契約保証金との差額を納入していただきます。
↓	
所有権移転登記	売買代金の納入を確認後、所有権移転登記を戸田市が行います。登録免許税は落札者の負担となります。
↓	
物件の引渡し	所有権移転後、現状のまま物件の引渡しを行います。

1—2 市有財産等売却の手順 【物件番号3】

現地見学会申込み	現地見学会に参加を希望する場合は、受付期間中に「現地見学会申込書」に記入のうえ、資産マネジメント推進室にメール又はFAXで提出してください。 受付期間：令和8年8月12日（水）～8月19日（水） 受付場所：戸田市資産マネジメント推進室
↓	
現地見学会	日時：令和8年8月21日（金） 午前10時から 場所：児童福祉施設（所在：戸田市大字新曽1518-1）
↓	
入札参加申込受付	受付期間中に必要書類を戸田市役所4階資産マネジメント推進室へ提出してください。 受付期間：令和8年9月4日（金）～9月18日（金） （土、日、祝日を除く午前8時30分～正午、午後1時～午後5時15分） 受付場所：戸田市資産マネジメント推進室（市役所本庁舎4階） （持参又は郵送、郵送の場合は18日必着）
↓	
入札・開札・落札 候補者決定	令和8年10月8日（木）に市役所1階入札会場で実施します。希望物件の入札開始予定時間までに受付を済ませ、入札控室にてお待ちください。入札後直ちに開札し、落札候補者を決定します。
↓	
契約保証金の納入 仮契約の締結	締結時期：令和8年11月上旬 落札候補者の入札参加資格の審査後、落札者を決定し、仮契約を締結します。また、仮契約締結時に契約保証金を納入していただきます。
↓	
議会の承認	売買契約（本契約）の成立は、議会の承認が条件となることから、令和8年第4回戸田市議会定例会（令和8年12月）に議案として提案します。なお、否決された場合、売買は成立しません。
↓	
本契約の成立	契約成立時期：令和8年12月下旬 ※本物件の売却が議決された日をもって売買契約が成立します。
↓	
売買代金の支払い	本契約成立後60日以内に売買代金と契約保証金との差額を納入していただきます。
↓	
所有権移転登記	売買代金の納入を確認後、所有権移転登記を戸田市が行います。登録免許税は落札者の負担となります。
↓	
物件の引渡し	所有権移転後、現状のまま物件の引渡しを行います。

2 入札物件一覧

物件 番号	画地番号 (戸田都市計画事業新曽第一 土地区画整理事業施行地区内)	仮換地 面 積 (㎡)	現況	最低売却価格 (円)	現所有者
1	1 4 4 街区 2 5 画地及び 3 6 画地	183	更地	65,148,000	戸田市
2	1 5 7 街区 2 画地及び 5 画地	315	更地	102,060,000	戸田市
3	3 4 街区 7 画地、8 画地、9 画地及び 1 0 画地	574	建物有	175,440,000	戸田市
4	8 1 街区 5 画地	148	更地	46,472,000	土地開発公社
5	1 2 9 街区 3 画地、4 画地及び 5 画地	124	更地	49,724,000	土地開発公社

- (1) 最低売却価格以上の最高額で入札した者を落札候補者として決定します。
- (2) 物件により予告なく入札中止、延期及び内容を変更することがあります。
なお、この場合において、入札のために要した費用を戸田市に請求することはできません。
- (3) 物件によって現況や、売却しようとする者（現所有者）が異なることから、条件や手続き、提出書類に差異があります。この「令和 8 年度市有財産・土地開発公社所有地売却案内」（以下、「売却案内」という。）をよくお読みいただき、内容をご理解のうえ、申し込みを行ってください。
- (4) 物件番号 3 を除き、現況が更地であり、建物は存在しません。全ての物件について、地中障害物を撤去する必要がある場合には、落札者の負担で処理していただきます。
- (5) 更地の物件について、管理用木柵、単管パイプ柵等が設置してあります。全ての物件について、現状有姿で引渡します。
- (6) 全ての物件について、差し押さえ物件ではありません。
- (7) 各物件の詳細について、物件調書をご覧ください。なお、物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、事前に必ず入札参加者ご自身において、現地及び諸規制について調査、確認を行ってください。
- (8) 都市計画法、建築基準法その他法令、新曽第一地区地区計画、戸田市宅地開発事業等指導条例、戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例及びその他の戸田市、埼玉県の条例・規則等に係る制限・規制については、事前に入札参加者が確認し、各機関からの指導等については、必ずこれを遵守してください。

3 入札参加を申し込まれる前に

(1) この売却案内をよくお読みください。

- ①売却案内には、契約内容、物件調書など、必要なことが記載されています。
- ②物件調書の記載事項は、調査時点における一般的な調査内容を列挙したものであり、現時点で変更されている場合があります。申込みをされる方は必ずご自身で現地確認や諸規制の確認を行ってください。また、図面についても現状と異なる場合があります、これを特定するものではありません。物件調書の記載事項と現状とに差異が生じた場合には現状が優先されます。

(2) 売却物件はすべて現状有姿での引渡しです。

- ①売却物件には、当該物件上の全ての建物（物件番号3のみ）・工作物（木柵、単管パイプ柵、フェンス、給排水施設、舗装など）、樹木及び草花などを含みます。物件調書と現状に差異が生じている場合は現状が優先し、契約後における物件引渡しも現状有姿（あるがままのかたち）で行われます。
- ②売却物件に越境物がある場合についても、現状有姿のままでの引渡しとなります。戸田市では越境物を解消するための交渉や手続き及び処置は行いません。落札者の責において相隣関係で話し合ってください。契約後に越境関係が判明した場合も同様です。

(注)越境とは、例えば隣接地の建物のひさしや塀が境界を越えて売却物件にかかっている場合や、逆に売却物件のフェンスや塀及びそれらの基礎が境界を越えて隣接地にかかっている場合等をさします。

- ③売却物件の埋設物調査、地盤調査は行っておりません。売却物件の地表及び地下に、工作物等の基礎部分その他埋設物（自然的原因によるヒ素等を含む）があった場合の撤去及び処分等が必要な場合は、落札者の負担で処理していただきます。また、戸田市は荒川に近い沖積低地に位置し、深さ30m付近まで砂・砂質層や粘性土層、シルト主体の土質となっていることから、地盤及び土壌に関して工事、地盤改良等が必要な場合につきましても、落札者の負担で処理していただきます。

※戸田市内の浸水、液状化危険度、地質については、「戸田市ハザードブック」や、「いいとだマップ」を戸田市公式ホームページよりご覧ください。

(3) 換地処分後の清算について

売却物件のうち、土地については仮換地面積での販売となります。換地処分や現地測量において増減が生じる可能性がありますが、売却物件は現状有姿による引渡し（いわゆる「公簿売買」）のため、落札者と増減分を清算しません。換地処分後の清算は全て戸田市又は戸田市土地開発公社において行います。

(4) 地区計画について

新曽第一地区では「新曽第一地区 地区計画」が策定されています。この地区計画に適合した土地利用を行ってください。地区計画については、戸田市公式ホームページよりご覧いただけます（問い合わせ まちづくり区画整理室）。

(5) 土地の利用について用途制限を設けます。

- ①物件番号1～3に係る売買契約においては、次のとおり用途に関する禁止特約を付し、かつ、これに違反した場合は、契約解除権を行使することがあります。また、違反した場合は、違約金等を徴することがあります。詳細については、契約書標準例を必ず参照してください。

・暴力団等、その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する

など公序良俗に反する用途に使用しないこと。

- ・風俗営業及び性風俗特殊営業その他これらに類する業の用途に使用しないこと。
- ・買受者が第三者へ所有権の移転、または売却物件に地上権、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行い第三者に使用させる場合は、本用途制限に係る義務を第三者へ承継させなければなりません。

②物件番号4・5に係る売買契約においては、次のとおり用途に関する特約を付し、かつ、これに違反した場合は、契約解除権を行使することがあります。また、違反した場合は、違約金等を徴することがあります。詳細については、契約書標準例を必ず参照してください。

- ・3年以内に住宅（併用住宅を含む）を建設すること。ただし、隣接地と一体利用とすることによる住宅用敷地となる場合は、この限りではありません。
- ・暴力団等、その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用途に使用しないこと。
- ・風俗営業及び性風俗特殊営業その他これらに類する業の用途に使用しないこと。
- ・買受者が第三者へ所有権の移転、または売却物件に地上権、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行い第三者に使用させる場合は、本用途制限に係る義務を第三者へ承継させなければなりません。

(6) 落札者は、売買契約締結後、売却物件に数量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、売買代金の減額もしくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。

(7) 隣接地との境界等については以下のとおりです。

境界標は、コンクリート杭、金属プレート、金属鋳、木杭又はプラスチック杭等により設置されていますが、現状のままで引き渡しになります。

(8) 建築制限等について、あらかじめご自身で確認してください。

①売却物件に対する都市計画法、建築基準法その他法令、新曽第一地区地区計画、戸田市宅地開発事業等指導条例、戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例及びその他の戸田市、埼玉県の条例・規則等に係る制限・規制については、事前に入札参加者自身で関係機関に十分に確認し、各機関からの指導等については、必ずこれを遵守してください。なお、購入後、開発の工事等を行う際には、各種法令等の規制を遵守し近隣住民へ配慮するとともに、開発逃れその他脱法行為と誤解を招くおそれのある行為は厳に謹んでください。

②各種供給処理施設（電気、ガス、上下水道等）の売却物件敷地内への引き込み、空中架線の撤去、接面道路上の電柱・街灯・交通標識・街路樹・ゴミ集積場等の移設及び車両乗り入れ施設の設置、埋蔵文化包蔵地である場合の発掘調査等の手続き及び費用は落札者本人負担となります。詳細については、あらかじめ関係企業者及び関係行政機関にご確認ください。

(9) 事前に必ず現地及び周囲の構造物等の現況を確認してください。

物件番号3を除き、現地見学会は行いませんので、事前に必ず現地及び周囲の構造物等の現況を確認してください。確認の際には、みだりに隣接地に立ち入ったり、フェンスなど工作物を傷つけたり、違法・迷惑駐車を行うなど、周辺の住民の方の迷惑となるよ

うな行為をしないようにお願いします。

(10) 土地及び建物の一括売却（物件番号3）

物件番号3について、売却の対象となる全ての土地及び建物は、一括で売却となります。したがって、土地のみ、又は、建物のみの売却は行いません。また、一部の土地と建物の売却も行いません。

(11) 持分の取扱いについて

共有名義で申し込む場合は、対象となる全ての土地及び建物について、同じ持分となります。したがって、土地及び建物を異なる持分とすることはできません。また、土地は、筆ごとに異なる持分とすることはできません。持分を変更したい場合は、所有権取得後に落札者において行っていただきます。

(12) 入札結果は公表します。

入札結果及び売却に係る情報については、その内容が情報公開の対象となりますので、了承した上で参加してください。

また、入札結果について、売却物件ごとに①落札、不調の別、②落札金額を戸田市ホームページで公表します。

4 現地見学会（物件番号3のみ）

日 時：令和8年8月21日（金） 午前10時から

場 所：児童福祉施設（令和6年7月事業廃止）

（所在：戸田市大字新曽1518-1）

（新曽第一土地区画整理事業 仮換地34街区7、8、9、10画地）

申込み：現地見学会参加申込書に必要事項を記入のうえ、資産マネジメント推進室にメール又はFAXで提出

【提出先】

宛 先：戸田市役所 資産マネジメント推進室 再編担当

Eメール：shisan@city.toda.saitama.jp

FAX：048-432-8521

※現地見学会に参加しない場合も入札に参加できますが、物件の状況等、この入札に係る全ての事項を承知の上で入札に参加しているものとみなします。

※見学者用の駐車場のご用意はありませんので、公共交通機関や近隣の有料駐車場をご利用ください

5 入札参加者の資格

入札には個人、法人を問わず参加できますが、以下の条件を全て満たす必要があります。申し込み後に資格要件を満たさないことが判明した場合は、遡って無効となります。

(1) 地方自治法施行令第167条の4及び地方自治法第238条の3第1項に該当しない個人（共有者全員を含む）又は法人であること（契約を締結する能力を有しない者、破産者で復権を得ない者、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第32条第1項各号に掲げる者でないこと。）。

(2) 法人の場合は、会社更生法第17条に基づく更正手続開始の申立て、又は民事再生法第21条に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと（更生計画認可決定又は再生計画認可決定がなされている場合は、この限りではありません）。

(3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員ではないこと。

(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に基づく処分の対象となっている団体及び当該団体の役員若しくは構成員に該当しないこと。

(5) 市税の滞納がないこと。

(6) 次の事項に合致した場合、入札参加資格を喪失します。

① (1) ～ (5) に定める参加資格を失った場合

② 提出書類に虚偽の記載があった場合

③ 公正な審査に影響を与える行為があった場合

④ 他の入札参加者の入札を妨害するなど、手続きの遂行に支障をきたす行為があった場合

⑤ その他信用失墜行為があった場合

※入札参加資格の確認のため、落札候補者（共有者及び法人の場合は、法人の役員全員を含む。）について、埼玉県警察本部へ照会します。

6 入札参加申込の期間、時間及び方法

この入札に参加するには、事前に申込みが必要です。この売却案内を熟読し、記載事項を承知したうえで申込期間内に受付場所に必要書類を直接お持ちください。なお、郵送によるお申し込みも可能です。

(1) 申込期間：令和8年9月4日(金)から令和8年9月18日(金)まで
(期間内の土・日・祝日は受付を行いません。)

※郵送の場合は最終日必着

(2) 受付時間：午前8時30分から午前12時、午後1時から午後5時15分まで

(3) 提出先：〒335-8588 戸田市上戸田一丁目18番1号

戸田市役所 4階 企画財政部資産マネジメント推進室 宛て

※窓口での必要書類の確認には時間を要します。また、窓口が混雑し、お待ちいただくこともありますので、持参する場合は時間に余裕をもって窓口へお越しください。

(4) 申込みに関する留意事項

① 申込期間内に、入札参加申込をされませんと、入札に参加することができませんので、ご注意ください。

② 必要書類に不備、不足がある場合は受付できません。また、書類のお預かり、仮受付等はいたしません。必ず申込期間に余裕をもって申込みください。

③ 所有権の共有を希望される場合は、必ず共有名義でお申込みください。

④ 同一の者が同一物件を単独名義と共有名義の両方で申込みことはできません。

⑤ 参加申込み後に申込内容の変更はできません。

⑥ 入札参加申込書類は、本人以外による持参であっても、不備等が無く要件を全て満たしていれば受付いたします。この場合、委任状は必要ありません。

⑦ 申込期間中の申込状況についてのお問い合わせは回答いたしません。

⑧ 提出された書類は返却いたしません。

7 入札参加申込時に提出していただく書類

次の必要書類を提出いただきます。申込みに必要な書類のうち市指定の様式（以下、指定様式という。）によるものは、本売却案内の巻末に添付しているほか、戸田市ホームページからもダウンロードできます。

- ①入札参加申込書（指定様式）
- ②誓約書（指定様式）
- ③印鑑登録証明書（発行後3ヶ月以内のもの）
- ④市税の完納証明書（発行後3ヶ月以内のもので、市町村民税・法人市町村民税（特別区民税含む）を滞納していないことを証するもの）戸田市の場合、戸田市役所収納推進課で発行しています。納税証明書とは異なりますのでご注意ください。他市に在住などで、戸田市に納税のない方は上記と同等の書類をご提出ください。
- ⑤登記事項証明書（【法人の場合のみ】履歴事項全部証明書、発行後3ヶ月以内のもの）

※①、②については、必要事項を記入し、印鑑登録済みの印を押印してください。なお、共有による申込みの場合には、共有者全員による記名と印鑑登録済みの印による押印が必要です。また、複数の物件の入札を希望する場合には、希望する物件ごとに提出が必要です。

※③、④、⑤については、共有による申込みの場合には、共有者全員の③、④、⑤が必要です。なお、複数の物件の入札を希望する場合においては、一部ずつ提出してください。（①、②と異なり、物件ごとに提出する必要はありません。）

8 入札参加申込時に持参していただく書類

- ・運転免許証などの住所、氏名、生年月日が確認できる顔写真付の身分証明書（誰が書類を持参したか確認させていただきます。）

9 入札保証金について

今回の入札に関して入札保証金は、免除します。但し、住宅ローンなど金融機関の融資により物件の代金を支払う予定の者は、事前に金融機関に相談を行い、自身に対する融資可能額を必ず確認してください。

10 入札日時、場所及び注意事項

(1) 入札日時及び開始予定時刻等

物件番号	入札場所 (戸田市役所1階)	入札日	入札開始 予定時刻
1	入札会場：104会議室 ※入札者の人数により変更 になる場合があります。	令和8年10月8日(木)	午前 9時20分
2			午前 9時40分
3			午前 10時00分
4			午前 10時20分
5			午前 10時40分

(2) 入札に関する注意事項

- ①入札当日は9時から随時受付を開始いたします。市役所1階南側休憩室(入札控室)にお越しいただき、受付を済ませたあと、番号札を受け取り、そのまま入札控室にてお待ちください。
- ②申込をされた物件以外の時間には、入札会場へ入場できません。
- ③入札時間を過ぎた場合には受付できません。いかなる理由でも遅刻は失格となります。

す。必ず時間に余裕をもってお越しください。

- ④入札開始時刻を過ぎますと、入札終了まで入札会場を閉鎖します。閉鎖後は入場及び退場ができません。
- ⑤託児施設はありませんので、お子様を連れての入札参加はご遠慮ください。
- ⑥待ち時間及び入札中は、私語、携帯電話の使用、写真及び動画撮影、録音などは禁止します。また、入札において携帯電話を電卓として使用することも禁止します。
- ⑦物件番号2以降の入札開始予定時刻は、前の入札の進捗によって遅れることがあります。あらかじめご了承ください。
- ⑧入札会場へは、入札者1名のみとなります。入札者以外の入場はできません。入札者以外のお連れの方、共有での申込者でその代表者でない方は入札控室でお待ちください。

1 1 入札日にお持ちいただくもの等

(1) 委任状（指定様式）

代理人により入札する場合は、入札前に委任状を提出してください。法人で代表権のない方や、個人でやむを得ず代理人が入札に参加される場合、共有名義で申込書を提出した場合には、印鑑登録印を押印した委任状（指定様式）をお持ちください。

※共有名義で申込書を提出した場合で、申込書の申込者欄に記載された者が入札に参加される場合は、申込書の共有者欄に記載された全ての者からの委任状が必要となります。また、申込書の申込者欄に記載された者以外の者が入札に参加される場合には、申込者欄及び共有者欄に記載された全ての者（申込書の共有者欄に記載された者が入札に参加される場合は、その者を除く）からの委任状が必要となります。

(2) 印鑑

①個人・法人の場合

「市有財産等売却一般競争入札参加申込書」に押印した印鑑（印鑑登録印）をお持ちください。

代理人が入札する場合、代理人が委任状に押印した代理人としての印鑑（認印可）をお持ちください。

②共有名義での申込の場合

委任状に押印した代理人としての印鑑をお持ちください。

※申込書の申込者欄または共有者欄に記載された者が入札に参加される場合は、印鑑登録されている印。まったくの第三者が代理で参加する場合は、認印可。

(3) 入札書（指定様式）

本売却案内46ページ以降の様式集の中にある様式を使用してください。

(4) 入札用封筒

入札時に入札書を封筒に入れて提出していただく必要があります。色、大きさの指定は特にありませんが、中身がはみ出したり、透けて見えたりしないものを用意してください。

(5) 身分証明書

参加者が申込者、共有名義の代表者または代理人本人であることが証明できる顔写真付の身分証明書（運転免許証など）をご用意ください。不正防止のため、受付で確認させていただきます。

(6) 筆記用具

黒のペン又はボールペンを使用してください。なお、いわゆる消せるボールペン（フリクション等）は禁止とします。

1 2 入札について

(1) 入札参加者は、本売却案内、物件調書、契約書（標準例）及び物件現場等を熟知のうえ、入札してください。

(2) 入札書への入札金額の記載は、公表している最低売却価格以上の金額で、算用数字を使用し、最初の数字の前に「¥」を記入してください。また、必ず黒のペン又はボールペンで記入してください。なお、いわゆる消せるボールペン（フリクション等）は禁止とします。

(3) 入札書は、所定の入札書により、必要事項を記入し、記名押印のうえ、封筒に入れて提出していただきます。

(4) 提出した入札書は、その事由のいかんにかかわらず、引換え、変更又は取消しを行うことができません。

(5) 入札回数は1回とします。再度入札は行いません。

(6) 次の事項のいずれかに該当する入札は、無効とします。

- ①入札に参加する資格がない者（入札参加申込のない者を含む）がした入札
- ②代理人で委任状を提出しない者がした入札
- ③指定様式の入札書によらない入札
- ④入札書の記載事項が不明な入札、または入札書に記名押印のない入札
- ⑤金額を訂正した入札
- ⑥一物件につき、一人で2通以上の入札書を提出した入札
- ⑦一物件につき、一人で他人の代理人も兼ねて参加した者の入札又は一人で二人以上の代理をした者の入札
- ⑧最低売却価格未満の入札
- ⑨入札にあたり他人を脅迫するなどの不正行為を行った者がした入札
- ⑩入札に関し、市の入札担当職員の指示に従わなかった者がした入札
- ⑪一物件につき、同一の者が単独名義と共有名義で申込みをした入札
- ⑫前各号に掲げるもののほか、本売却案内で指定した以外の方法により入札した者の入札

(7) 無効、有効は入札執行者が判断します。当該判断に対する一切の異議の申し立てはできません。

(8) 過失による軽微な誤りと入札執行者が判断したときは、訂正を求め、有効と判断する場合があります。当該判断に対する一切の異議の申し立てはできません。

1 3 開札、落札候補者の決定

(1) 開札は、入札後直ちに入札者の面前で行います。

(2) 落札候補者は、次の方法により決定します。

- ①有効な入札を行った者のうち、入札書に記載された金額が戸田市又は戸田市土地開発公社の定める最低売却価格以上で、かつ、最高の価格をもって入札した者を落札候補者とします。
 - ②①に該当する者が2人以上あるときは、直ちに「くじ」によって落札候補者を決定します。この場合において、入札者は「くじ」を辞退することができません。
- (3) 落札候補者に対し、後日、入札参加資格の審査を行います。この際、入札参加資格を満たしていない場合は、その者を無効とし、次に高い価格をもって入札した者を落札候補者とします。なお、この場合において、同価格の入札者が2人以上あるときには、戸田市が指定する日時、場所において「くじ」によって落札候補者を決定します。この場合において、「くじ」を引かない者があるときは、これに代えて当該入札事務に関係の無い戸田市職員に「くじ」を引かせます。
- (4) 落札候補者が辞退した場合は、次に高い価格をもって入札した者が落札候補者となります。なお、複数物件の落札候補者であった場合は、一部の辞退はできず、その者の全ての落札物件が辞退となります。

1 4 落札者の決定方法

- (1) 落札候補者決定後、当該落札候補者について入札参加資格の審査を行い、入札参加資格を満たしているときは、その者を落札者として決定します。なお、落札者が決定したときは、他の入札参加者の審査は行いません。
- (2) 落札候補者が、入札参加資格を満たしていない場合にはその者を無効とし、次に高い価格を提示した落札候補者について入札参加資格の審査を行います。入札価格の高い順に落札候補者について順次審査を行い、入札参加資格を満たす者が確認できるまで審査を行います。
- (3) 非居住者（外国為替及び外国貿易法第6条第1項第6号に規定する非居住者をいう。）が落札候補者となった場合で、外国為替令第11条第3項の規定により財務大臣の許可を要するものであるときは、落札は財務大臣の許可があったときに有効とします。

1 5 落札候補者の入札参加資格の審査

- (1) 落札候補者の入札参加資格の審査後、審査結果を連絡します。
- (2) 留意事項
落札候補者が入札参加資格の審査のために戸田市又は戸田市土地開発公社が行う指示に従わないときは、当該落札候補者のした入札は無効となります。

1 6 契約、農地転用届の手續について

ア 物件番号 1・2の手續き

- (1) 売買契約の締結
 - ①落札者に対し「売却決定通知書」と併せて「契約保証金の納入通知書」を送付します。なお、住宅ローンなど金融機関からの借入を予定している場合は、売却決定通知書の送付を保留し、30日から45日の準備期間を設けますので、期間内に事前審査を受けて借入れができるようにしてください。
 - ②落札者は「売却決定通知書」に記載された通知日の翌日から数え、その14日以内に契約保証金を納入のうえ、戸田市と土地売買契約書により、売買契約を締結しな

ければなりません。

- ③契約締結時には契約保証金が納付済みであることを確認するため、金融機関の領収印が押された本人控えである「契約保証金の領収書」の原本を必ずお持ちください。

(2) 契約保証金

- ①契約締結時までに、売買代金（落札額）の100分の10以上（1万円未満切り上げ）を契約保証金として納入していただきます。
- ②落札者が期限までに契約を締結しないとき又は契約保証金の支払いが行われなかった場合には落札を無効とします。落札を無効とした場合は、契約保証金は戸田市へ帰属します。
- ③落札者の責めによる契約の解除の場合は、納付済の契約保証金は返還しません。
- ④契約保証金は、その受け入れ期間について利息を付しません。

(3) 売買代金の支払い

- ①売買代金と契約保証金との差額を、契約締結後60日以内に指定金融機関へ納入してください。
- ②売買代金の分割支払いはできません。

(4) 契約保証金の充当

契約保証金は、売買代金と契約保証金との差額の支払いと同時に、売買代金に充当します。

(5) 農地転用届について

全ての物件は、従前地登記地目が「田」又は「畑」であることから、農地転用の届出が契約に先立ち必要となります。農地転用の届出は戸田市が代行いたしますが、届出に必要な書類の中で落札者にご用意いただく書類（住民票又は履歴事項全部証明書）がある場合がございますので、その際は別途連絡いたします。

イ 物件番号3の手続き

(1) 売買仮契約の締結

物件番号3の物件の売却は、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第96条第1項第6号で定められた、議会の議決に付すべき事案であることから、売買仮契約を締結した後、本施設の売却が議決された日をもって売買契約が成立します。

- ①落札者に対し「売却決定通知書」と併せて「契約保証金の納入通知書」を送付します。なお、住宅ローンなど金融機関からの借入を予定している場合は、売却決定通知書の送付を保留し、30日から45日の準備期間を設けますので、期間内に事前審査を受けて借入れができるようにしてください。
- ②落札者は「売却決定通知書」に記載された通知日の翌日から数え、その14日以内に契約保証金を納入のうえ、戸田市と売買仮契約書により、売買仮契約を締結しなければなりません。
- ③契約締結時には契約保証金が納付済みであることを確認するため、金融機関の領収印が押された本人控えである「契約保証金の領収書」の原本を必ずお持ちください。

(2) 契約保証金

- ①契約締結時までに、売買代金（落札額）の100分の10以上（1万円未満切り上げ）を契約保証金として納入していただきます。
- ②落札者が期限までに契約を締結しないとき又は契約保証金の支払いが行われなか

った場合には落札を無効とします。落札を無効とした場合は、契約保証金は戸田市へ帰属します。

③落札者の責めによる契約の解除の場合は、納付済の契約保証金は返還しません。

④契約保証金は、その受け入れ期間について利息を付しません。

(3) 議会承認と本契約の成立

売買仮契約後、本物件の売却が、令和8年第4回戸田市議会定例会（令和8年12月会期）にて議決された日をもって売買契約が成立します。

議会で否決された場合は、本件売却は成立しないものとなります（契約保証金は返還します。）。なお、成立しない場合、これまでに落札者が要した諸経費及び生じた損害について、戸田市は補償しません。

(4) 売買代金の支払い

①売買代金と契約保証金との差額を、契約締結後60日以内に指定金融機関へ納入してください。

②売買代金の分割支払いはできません。

(5) 契約保証金の充当

契約保証金は、売買代金と契約保証金との差額の支払いと同時に、売買代金に充当します。

(6) 農地転用届について

全ての物件は、従前地登記地目が「田」又は「畑」であることから、農地転用の届出が契約に先立ち必要となります。農地転用の届出は戸田市が代行いたしますが、届出に必要な書類の中で落札者にご用意いただく書類（住民票又は履歴事項全部証明書）がある場合がございますので、その際は別途連絡いたします。

ウ 物件番号4・5の手続き

(1) 売買契約の締結

①落札者に対し「売却決定通知書」と併せて契約保証金の納入先をお知らせします。
なお、住宅ローンなど金融機関からの借入を予定している場合は、売却決定通知書の送付を保留し、30日から45日の準備期間を設けますので、期間内に事前審査を受けて借入れができるようにしてください。

②落札者は「売却決定通知書」に記載された通知日の翌日から数え、その14日以内に契約保証金を納入のうえ、土地開発公社と土地売買契約書により、売買契約を締結しなければなりません。

③契約締結時には契約保証金が納付済みであることを確認するため、金融機関の振込明細書又は記帳された預金通帳を必ずお持ちください。

(2) 契約保証金

①契約締結時までに、売買代金（落札額）の100分の10以上（1万円未満切り上げ）を契約保証金として納入していただきます。

②落札者が期限までに契約を締結しないとき又は契約保証金の支払いが行われなかった場合には落札を無効とします。落札を無効とした場合は、契約保証金は戸田市土地開発公社へ帰属します。

③落札者の責めによる契約の解除の場合は、納付済の契約保証金は返還しません。

④契約保証金は、その受け入れ期間について利息を付しません。

(3) 売買代金の支払い

- ① 売買代金と契約保証金との差額を、契約締結後 60 日以内に指定金融機関へ納入してください。
- ② 売買代金の分割支払いはできません。

(4) 契約保証金の充当

契約保証金は、売買代金と契約保証金との差額の支払いと同時に、売買代金に充当します。

(5) 農地転用届について

全ての物件は、従前地登記地目が「田」又は「畑」であることから、農地転用の届出が契約に先立ち必要となります。農地転用の届出は戸田市土地開発公社が代行いたしますが、届出に必要な書類の中で落札者にご用意いただく書類（住民票又は履歴事項全部証明書）がある場合がございますので、その際は別途連絡いたします。

17 所有権の移転、引渡し

売買代金が完納されたときに所有権は移転し、同時に現状有姿（あるがままの姿）で物件の引渡しがあったものとします。物件 3 を除き現地での引渡しは行いません。物件 3 については、売買代金が完納されたときに鍵等の引渡しについて調整を行います。

物件の所有権移転登記について、売買代金完納確認後速やかに、戸田市職員が嘱託登記で行います。所有権移転登記が完了次第、落札者に登記識別情報通知をお渡しします。

- (1) 金融機関から融資を受け売買代金を支払う担保のために、所有権移転登記と連件で抵当権（根抵当権）設定登記の同時申請をされる場合は、調整が必要となるため、必ず契約締結時までにご相談ください。
- (2) 共有名義で売買契約を締結した物件については、共有名義で所有権移転登記を行います。
- (3) 所有権移転登記に際して、「住民票」、「登録免許税納付の領収書」等の必要な書類をご提出いただきます。
- (4) 落札者は、落札物件の所有権移転登記完了前に、当該物件に係る一切の権利義務を第三者へ譲渡することはできません。
- (5) 物件の取得に伴い、不動産取得税、固定資産税・都市計画税の公租公課が課税されますので、ご注意ください。

18 費用負担

(1) 物件番号 1・2・4・5

下記のア～ウについては、落札者の負担となります。

ア 売買契約書（戸田市又は戸田市土地開発公社が保管するもの 1 部）に貼付が必要な収入印紙

イ 所有権の移転登記に関する登録免許税

ウ 前各号に掲げるもののほか、締結及び履行に関して必要な一切の費用

(2) 物件番号 3

①現地見学会に係る費用は、参加者の負担となります。

②下記のア～ウについては、落札者の負担となります。

ア売買仮契約書（戸田市が保管するもの 1 部）に貼付が必要な収入印紙

※議決された日に、この契約書をもって本契約が成立しますので、改めて本契約書は作成しません。

イ所有権の移転登記に関する登録免許税

ウ前各号に掲げるもののほか、締結及び履行に関して必要な一切の費用

19 その他注意事項

（１）入札参加資格を確認するにあたり、提出された関係書類を基に他の機関に照会することがあります。

（２）入札の実施が困難な特別の事情が生じた場合、入札を中止又は延期することがあります。その場合、入札者及び入札に参加しようとする者が損失を受けても、戸田市及び戸田市土地開発公社は一切の責任を負いません。

（３）落札物件の活用にあたり、法令等を遵守するとともに、開発逃れ及びその他脱法行為と誤解を招くおそれのある行為は厳に謹んでください。

（４）売買契約後の土地利用に関し、隣接者、地域住民等との調整等が生じた場合は、全て落札者において行っていただきます。また、地区の町会・自治会のルールを守ってください。町会・自治会の詳細については、戸田市ホームページをご参照ください。

（５）売買契約又は売買仮契約締結後、売買物件の引渡しの日までの間において、戸田市及び戸田市土地開発公社の責めに帰すことのできない事由により、売買物件に滅失、毀損等の損害を生じたときは、その損害は、落札者の負担となります。

（６）その他この売却案内に定めのない事項については、地方自治法、同法施行令、その他関連法令等の定めるところによります。

物件調書一覧

物件 番号	画地番号 (戸田都市計画事業新曽第一 土地区画整理事業施行地区内)	仮換地 面 積 (㎡)	現 況	最低売却価格 (円)
1	1 4 4 街区 2 5 画地、3 6 画地	183	更地	65,148,000
2	1 5 7 街区 2 画地、5 画地	315	更地	102,060,000
3	3 4 街区 7 画地、8 画地、9 画地、1 0 画地	574	建物有	175,440,000
4	8 1 街区 5 画地	148	更地	46,472,000
5	1 2 9 街区 3 画地、4 画地、5 画地	124	更地	49,724,000

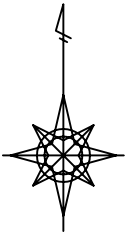
《注意事項》

- 1 本物件について、地盤調査は行っていません。また、地中障害物の有無についても確認調査は行っていません。現状有姿のまま引渡しを行いますので、除去費用が発生しても落札者の負担となります。
- 2 現状と物件調書が異なる場合には、現状を優先し、現状のまま引渡します。
- 3 物件の引渡しは、仮換地面積で引渡します。
- 4 物件調書内の供給処理施設の状況欄において、「○」とあるのは、前面道路に配管済の場合を指します。宅地内までの取付け、引込み工事費は、落札者負担になります。
また、下水道に「◎柵設置済」とあるのは「汚水柵」が敷地内に設置されていますので、引き込み工事費としては不要です。都市ガスに「△要確認」とある物件は、隣接地付近まで都市ガス配管済ではありますが、詳細な整備予定等は直接東京ガスまでお問い合わせください。

物件案内図



売却物件



凡 例	
1	街 区 番 号
	仮換地指定街区

物件番号2
157街区2,5画地 315㎡

物件番号3
34街区7,8,9,10画地 101㎡

物件番号4
81街区5画地 148㎡

物件番号5
129街区3,4,5画地 148㎡

物件番号1
144街区25,36画地 183㎡



物 件 調 書

物件番号 1

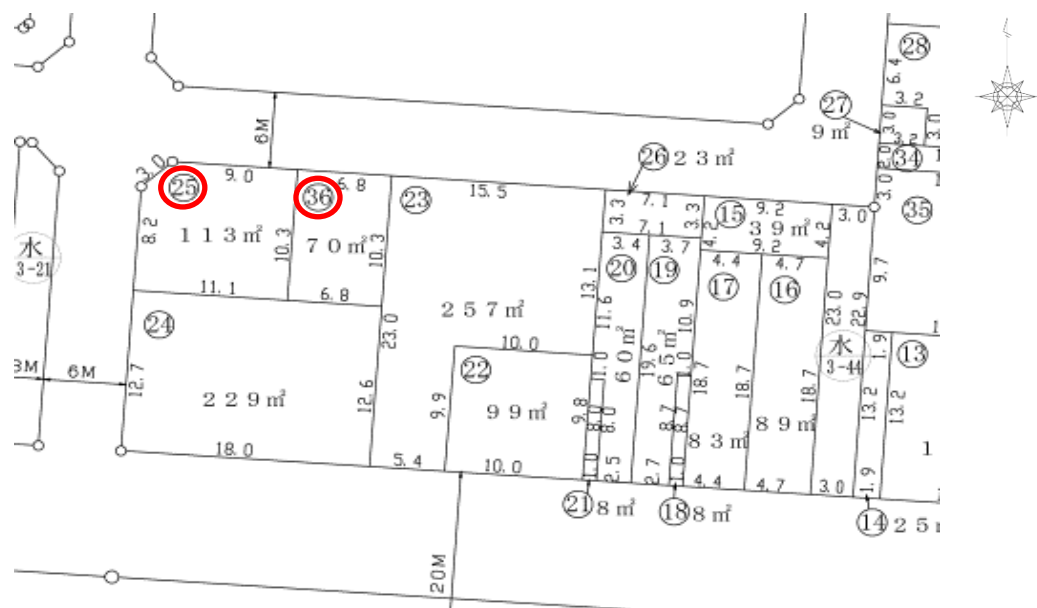
※新曽第一地区地区計画有り

画 地 番 号	144街区25画地、36画地						(戸田市所有地)	
面 積	183㎡			用 途 地 域	準住居地域			
現 況	更地			建 ぺ い 率	60%			
接面道路幅員	6m			容 積 率	200%			
防 火 規 制	準防火地域			高 度 地 区	第1種高度地区			
間 口	15.8m			交 通 機 関	JR埼京線「戸田駅」より西方向へ直線約0.8km			
奥 行	10.3m							
供給処理施設	上水道	○引込可	下水道	◎樹設置済	都市ガス	○引込可		

案 内 図



明 細 図



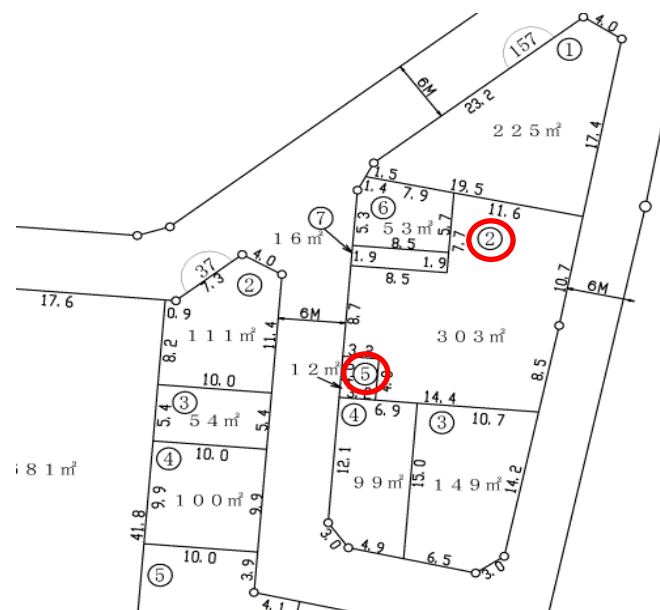
物 件 調 書

物件番号	2	※新曽第一地区地区計画有り				
画 地 番 号	157街区2画地、5画地 (戸田市所有地)					
面 積	315㎡	用 途 地 域	第一種住居地域			
現 況	更地	建 ぺ い 率	60%			
接面道路幅員	6m	容 積 率	200%			
防 火 規 制	準防火地域	高 度 地 区	第1種高度地区			
間 口	東側19.2m、西側12.7m	交 通 機 関	JR埼京線「北戸田駅」より東方向へ直線約0.5km			
奥 行	14.4m					
供給処理施設	上水道	○引込可	下水道	○引込可	都市ガス	△要確認

案 内 図



明 細 図



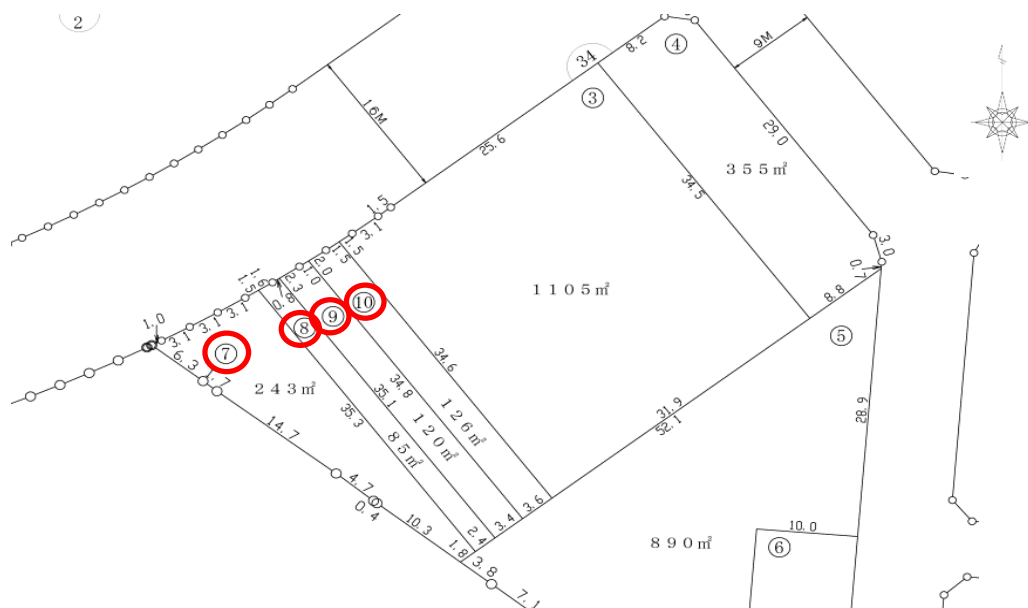
物 件 調 書

物件番号	3	※新曽第一地区地区計画有り					
画 地 番 号	34街区7画地、8画地、9画地、10画地					(戸田市所有地)	
面 積	574㎡		用 途 地 域	第一種住居地域			
現 況	建物有		建 ぺ い 率	60%			
接面道路幅員	6m		容 積 率	200%			
防 火 規 制	準防火地域		高 度 地 区	第1種高度地区			
間 口	16.0m		交 通 機 関	JR埼京線「北戸田駅」より東方向へ直線約0.4km			
奥 行	34.6m						
供給処理施設	上水道	○引込可	下水道	◎桝設置済	都市ガス	×プロパン	

案 内 図



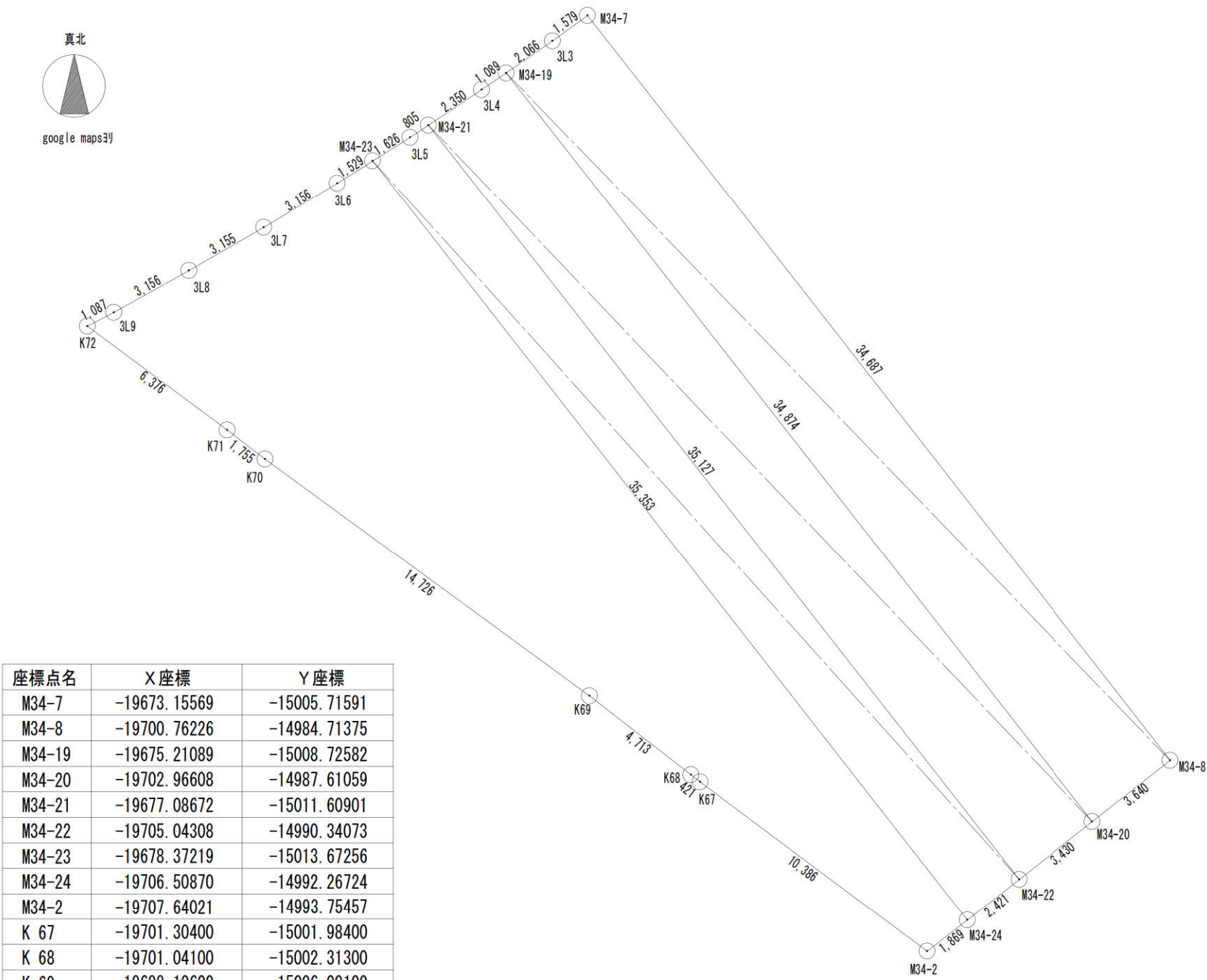
明 細 図



○建物等

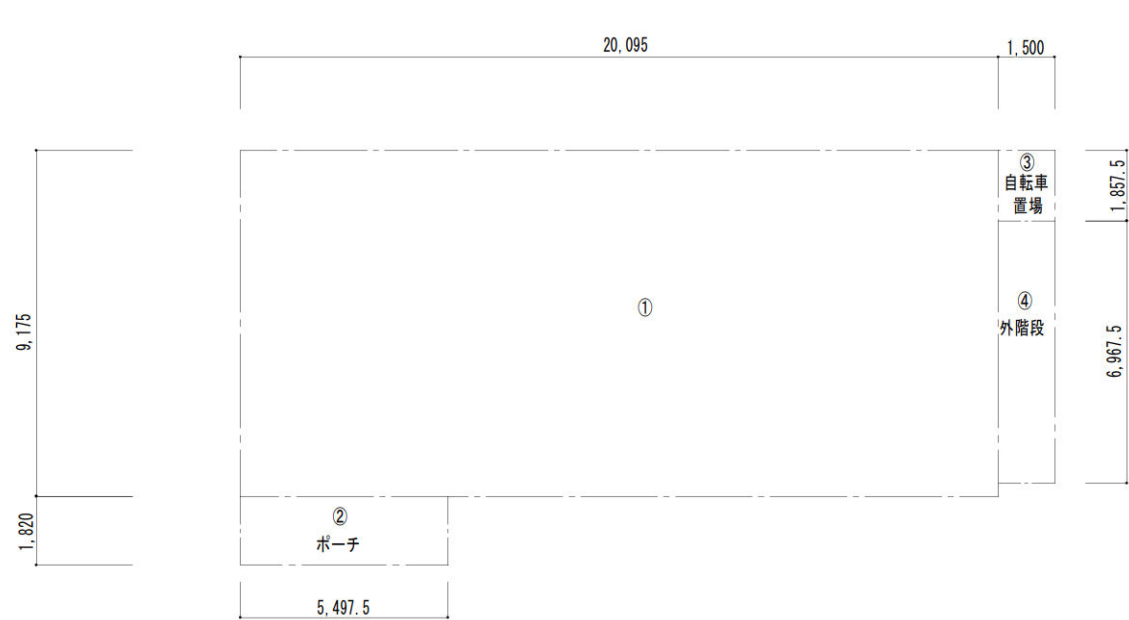
施設名称	児童福祉施設(令和6年7月事業廃止)
建築年	2013年(平成25年)
構造	鉄骨造
建築面積	207.61㎡
延床面積	371.52㎡
階数	地上2階
室名	1階:玄関、ホール・廊下、一時預かりスペース、プレイルーム、プレイルーム(和室)、男子WC・女子WC、多目的WC、キッチン、相談室、脱衣室、物入・コート用CL、階段下物入、外部物入 2階:ホール・廊下、プレイルーム、プレイルーム(和室)、事務室、物入1・2、押入、コート用CL、男子WC・女子WC、静養室、キッチン、内階段
その他建物、工作物等	玄関自動ドア(内臓式、タッチセンサー)、エレベーター(1人乗り、ステンレス鏡面仕上げ、手摺付) 自転車駐車場(建物南東側) 外構 メッシュフェンス、メッシュフェンス門扉、透水性アスファルト舗装、車止め、点字シート、点字ブロック、伸縮門扉(引分)

○物件番号3（建物）に係る図面



座標点名	X座標	Y座標
M34-7	-19673.15569	-15005.71591
M34-8	-19700.76226	-14984.71375
M34-19	-19675.21089	-15008.72582
M34-20	-19702.96608	-14987.61059
M34-21	-19677.08672	-15011.60901
M34-22	-19705.04308	-14990.34073
M34-23	-19678.37219	-15013.67256
M34-24	-19706.50870	-14992.26724
M34-2	-19707.64021	-14993.75457
K 67	-19701.30400	-15001.98400
K 68	-19701.04100	-15002.31300
K 69	-19698.10600	-15006.00100
K 70	-19689.24600	-15017.76300
K 71	-19688.15600	-15019.13800
K 72	-19684.28600	-15024.20500
3L 3	-19674.06068	-15007.00960
3L 4	-19675.81745	-15009.63085
3L 5	-19677.52152	-15012.28666
3L 6	-19679.17222	-15014.97596
3L 7	-19680.76889	-15017.69770
3L 8	-19682.31088	-15020.45077
3L 9	-19683.79760	-15023.23409

敷地面積：574.00m2

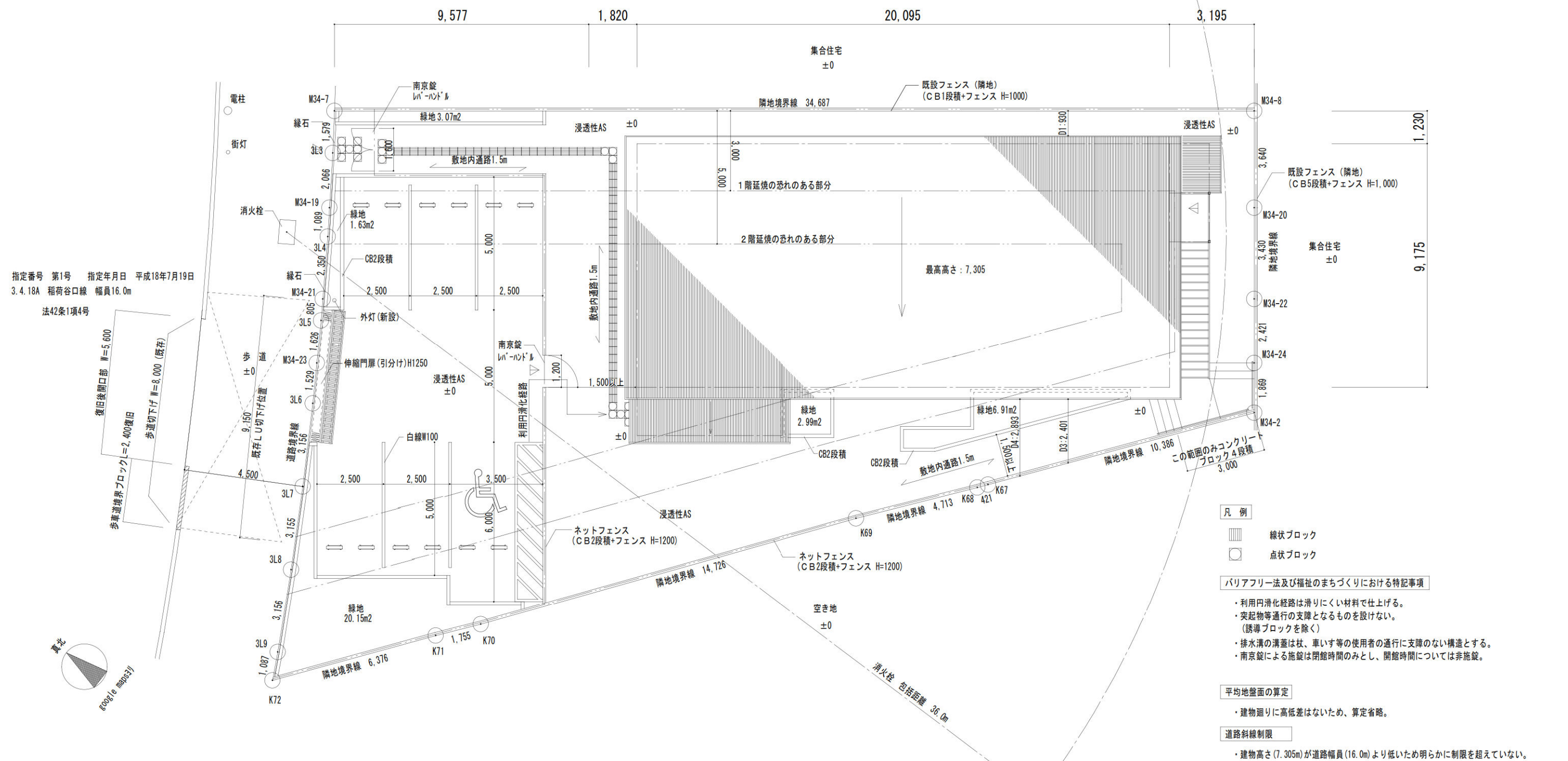


建物面積求積図 S=1/200

①	20.095 *9.175	=184.37162
②	5.4975*1.820	= 10.00545
③	1.500 *1.857.5	= 2.78625
④	1.500 *6.9675	= 10.45125
建築面積算定		
①+②+③+④=207.61457		
より 207.61m2		
1階床面積算定		
①+③=187.15787		
より 187.15m2		
2階床面積算定		
①=184.37162		
より 184.37m2		
延床面積算定		
187.15+184.37=371.52		
より 371.52m2		
建蔽率		
207.61／574.00=0.36168		
より 36.17%≤60%		
容積率		
371.52/5=74.30m2>2.78m2		
より自転車置場はすべて不参入		
371.52－2.78=368.74m2		
368.74／574.00=0.64240		
より 64.24%≤200%		

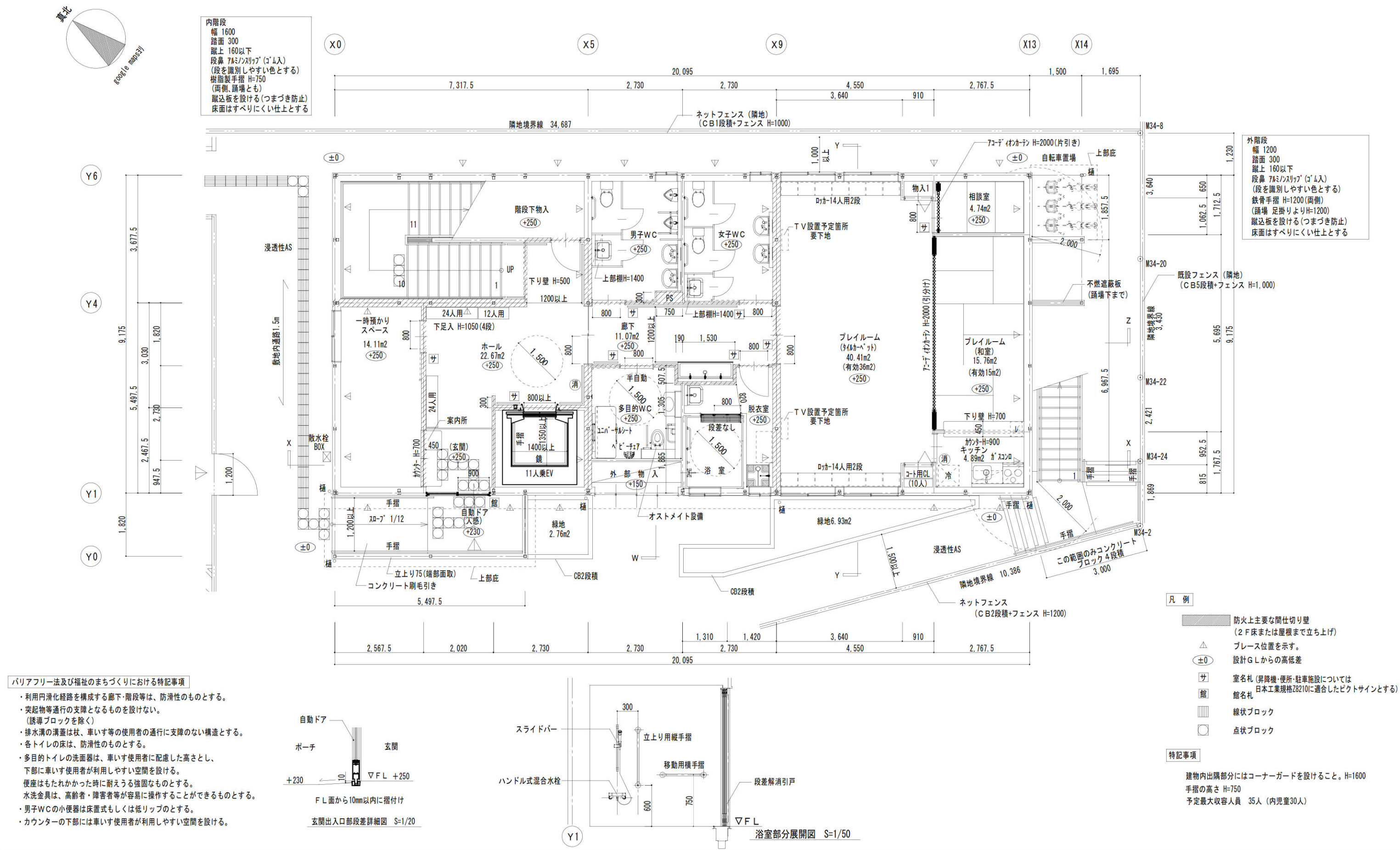
	年月日	変 更 事 項	チェック		承認		設計担当	営業担当	工事名	障害児放課後児童クラブ等賃貸借			図面No. A-03	
									図面名	敷地求積図（完成図）		縮尺 1/200・1/150		日付 2013.02

○物件番号 3（建物）に係る図面

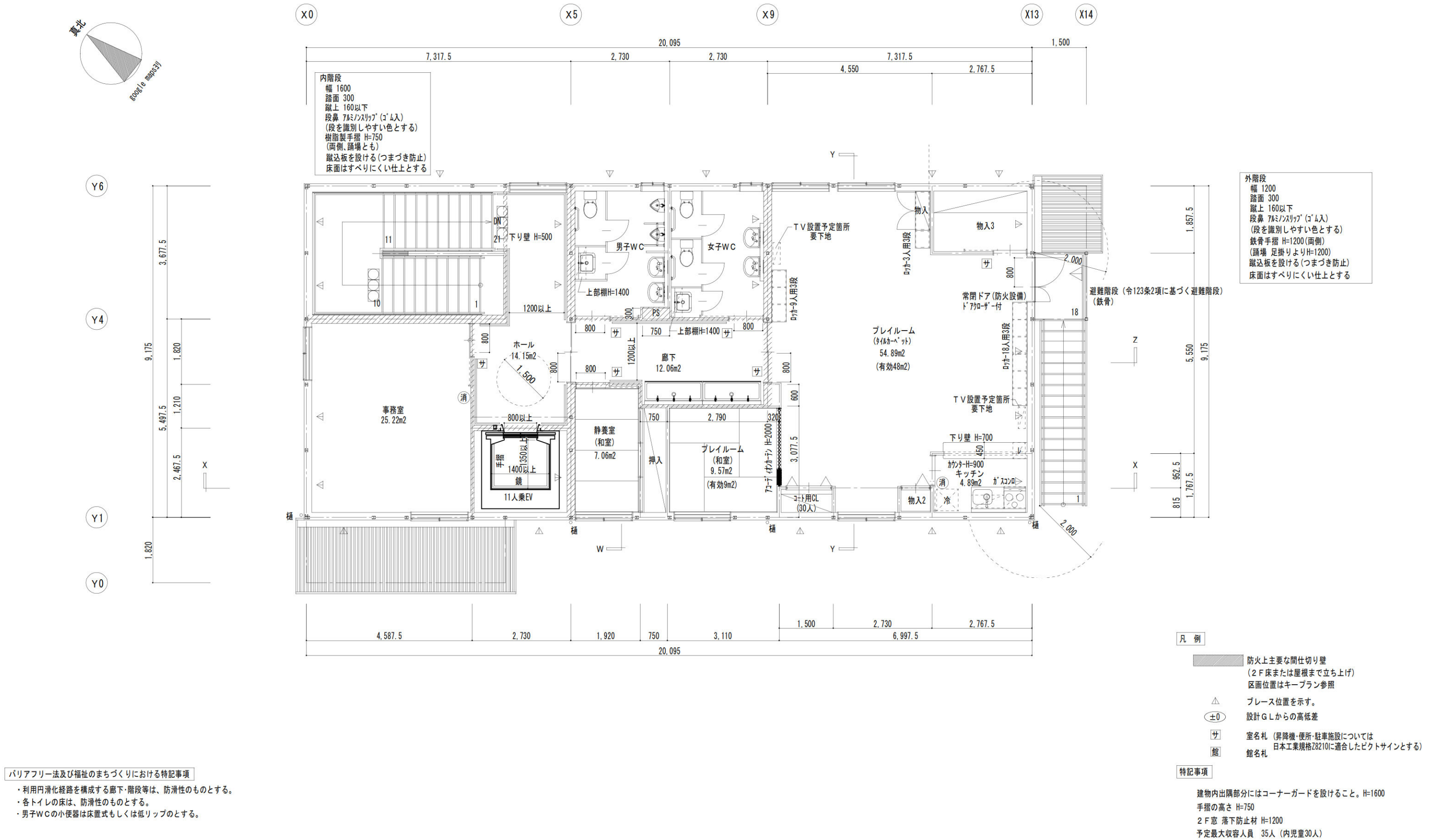


年月日	変 更 事 項	チェック	承 認	設計担当	営業担当	工事名	障害児放課後児童クラブ等賃貸借		図面No.
						図面名	縮尺	日付	A-04
						配置図（完成図）	1/150	2013. 02	

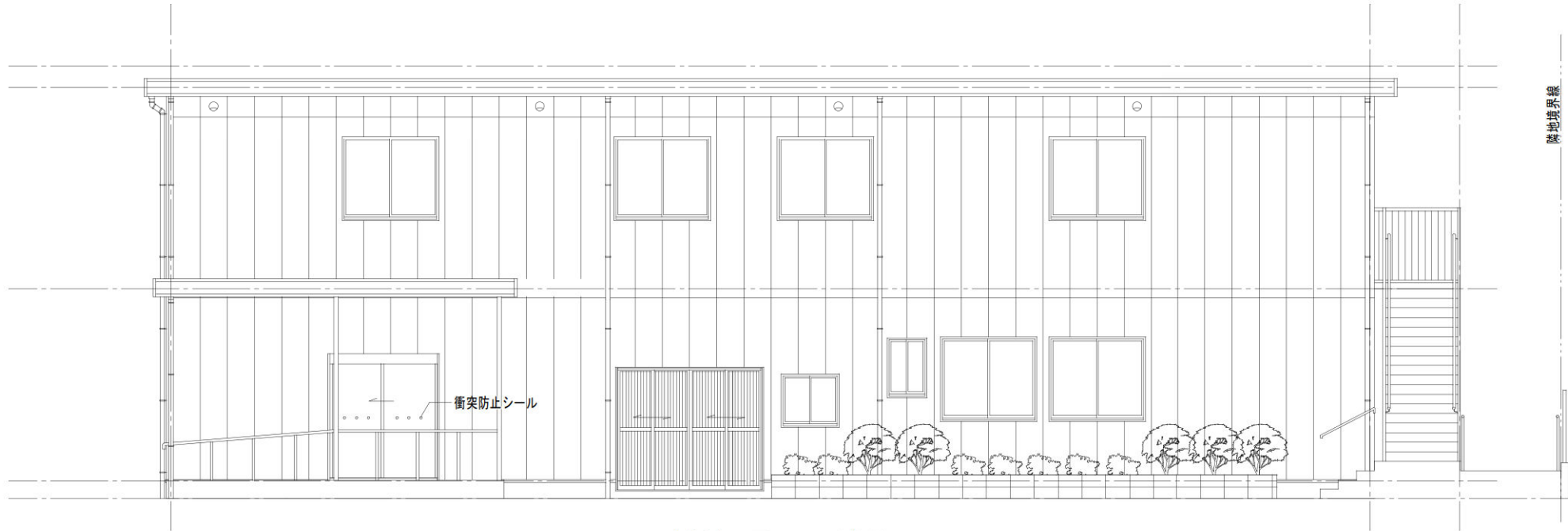
○物件番号3（建物）に係る図面



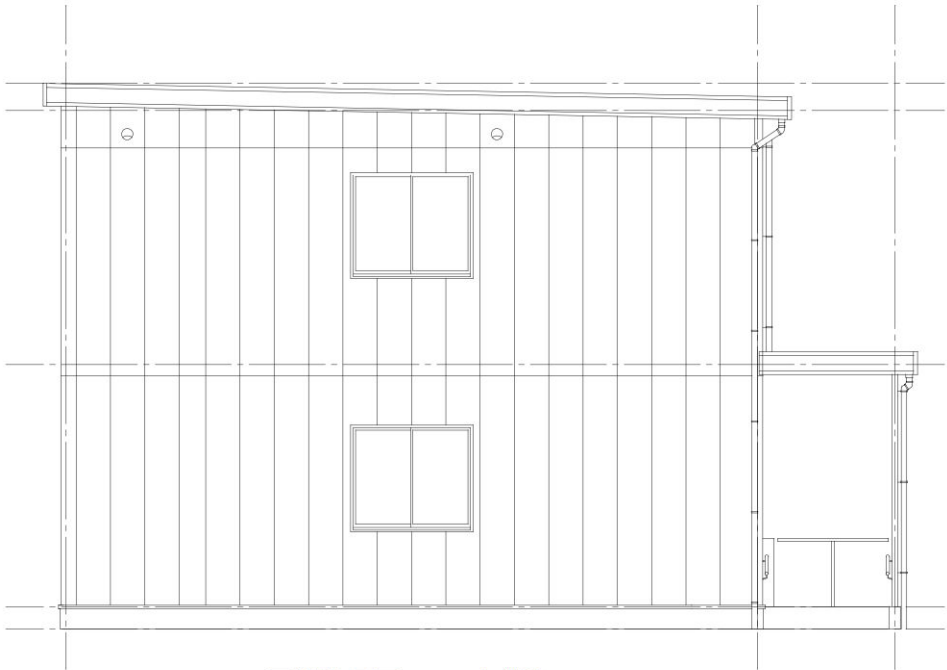
○物件番号3（建物）に係る図面



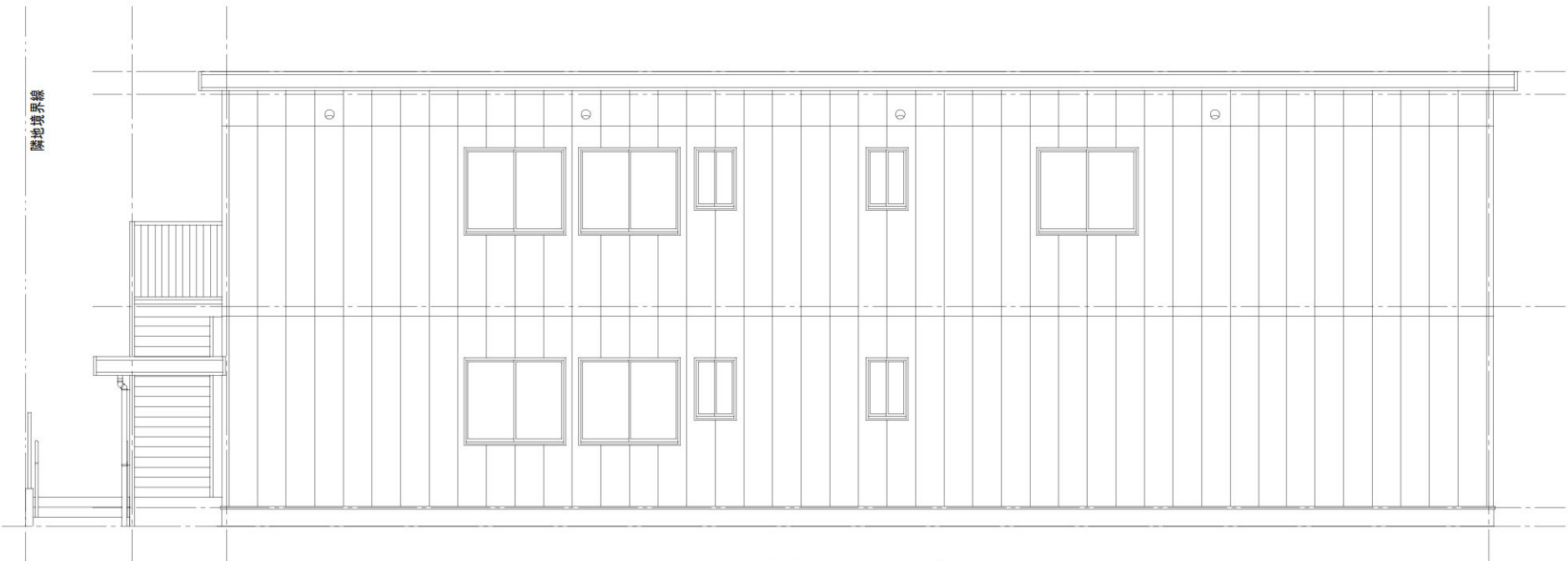
年月日				変更事項	チェック	承認			設計担当	営業担当	工事名	障害児放課後児童クラブ等賃貸借	図面No.
											図面名		
											2階平面図 (完成図)	縮尺	A-06
												日付	
												2013.02	



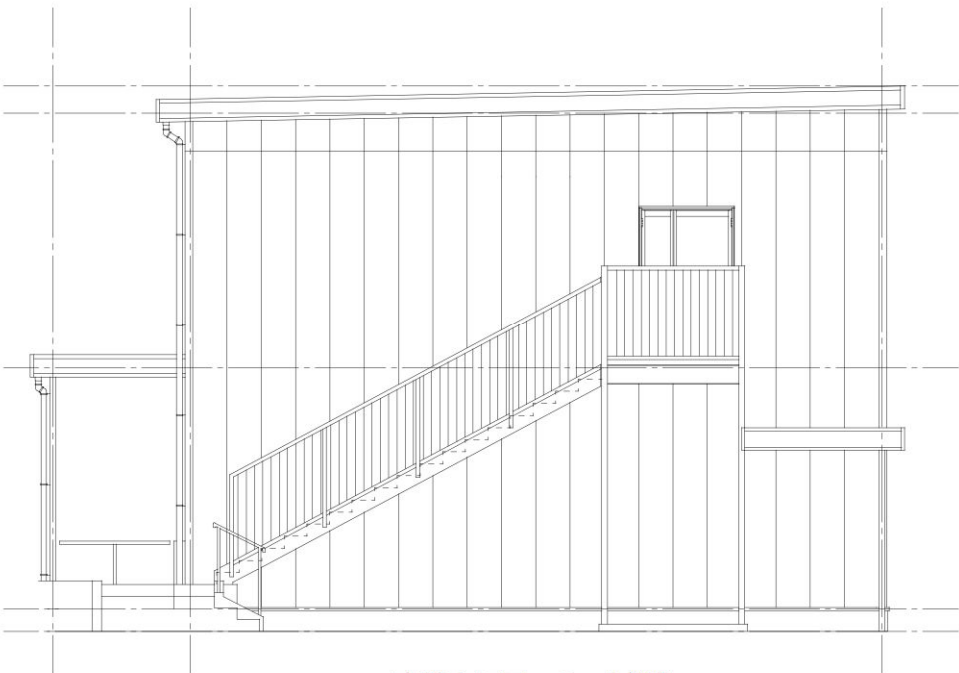
南側立面図 S=1/100



西側立面図 S=1/100



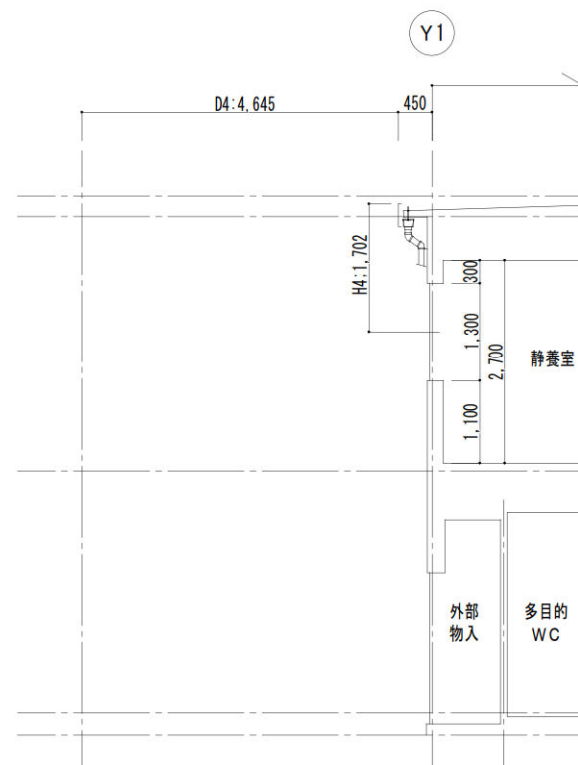
北側立面図 S=1/100



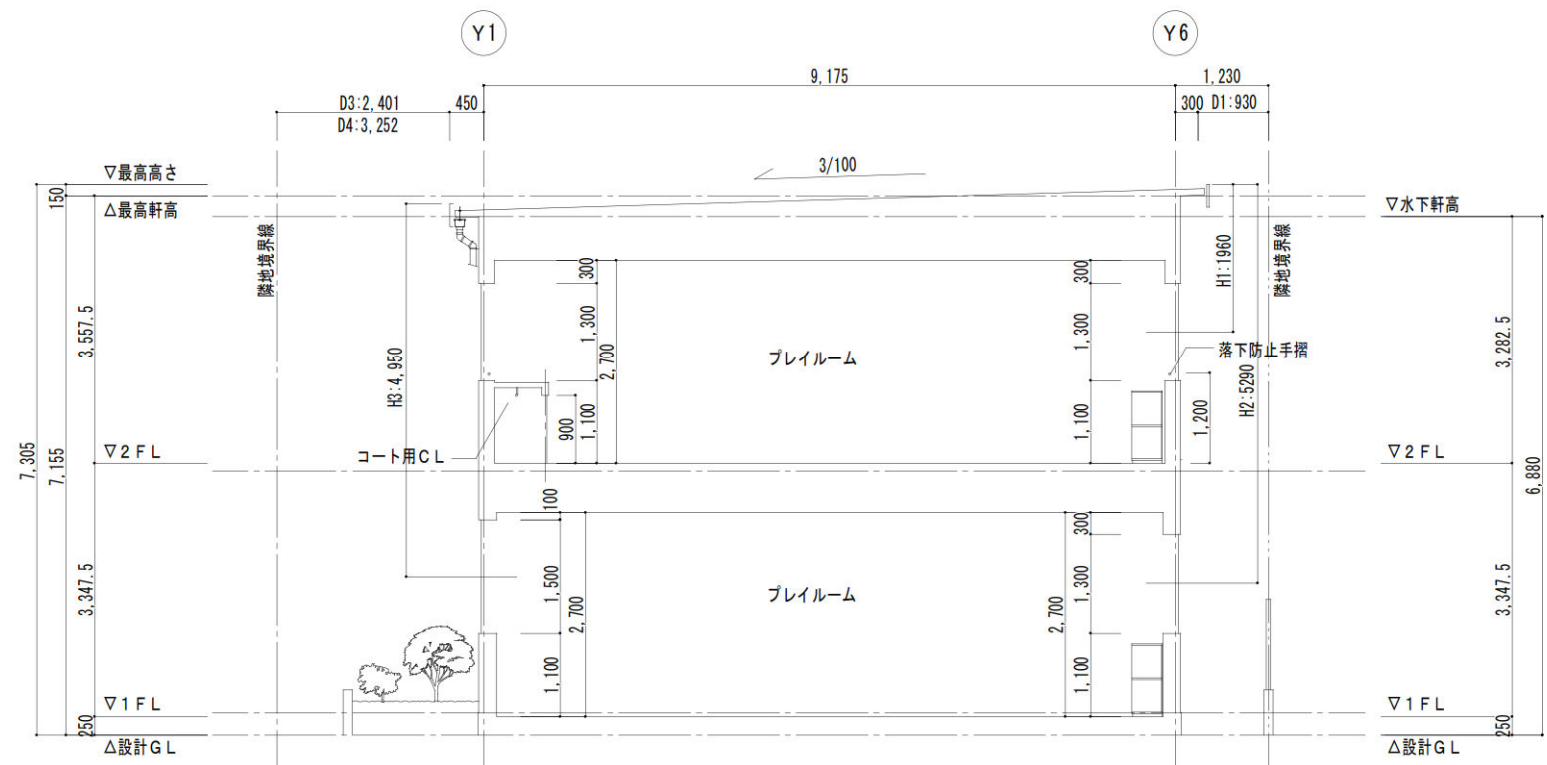
東側立面図 S=1/100

年月日			変更事項			チェック			承認			設計担当			営業担当			工事名			図面No.		
																			障害児放課後児童クラブ等賃貸借				
																			立面図（完成図）	縮尺	日付		
																				1/100	2013.02		A-07

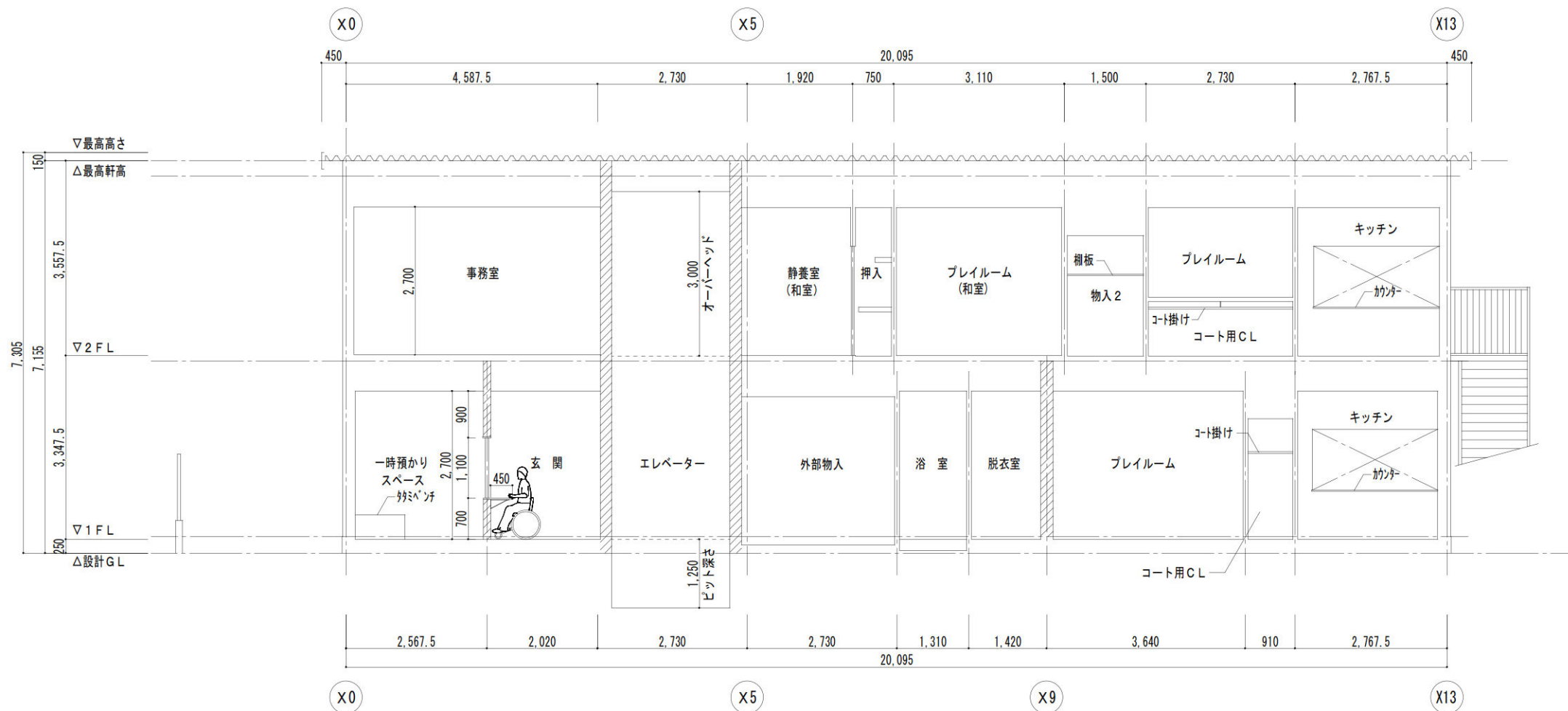
○物件番号 3（建物）に係る図面



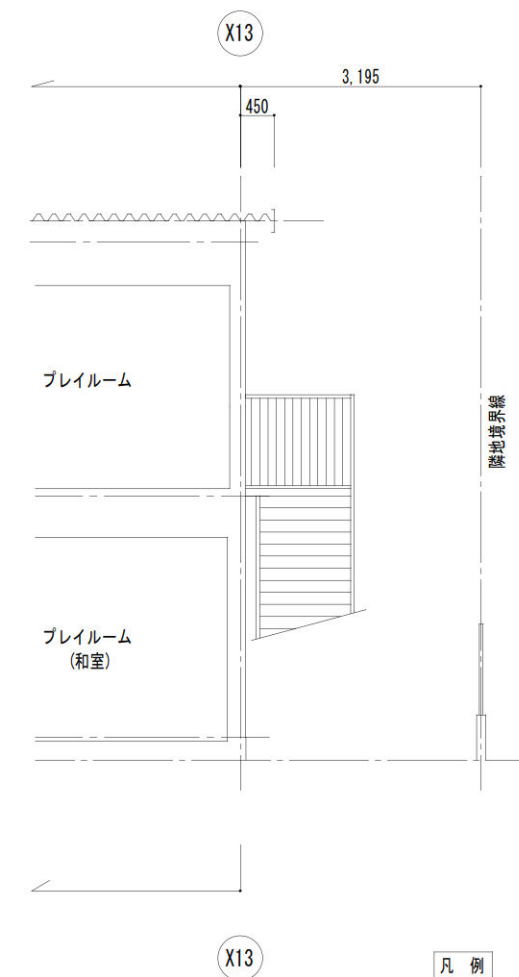
W断面図 S=1/100



Y-Y断面図 S=1/100



X-X断面図 S=1/100



Z断面図 S=1/100

凡例

防火上主要な間仕切り壁
(2F床または屋根まで立ち上げ)

年月日	変更事項	チェック

承認	設計担当	営業担当	工事名	障害児放課後児童クラブ等賃貸借	図面No.
			図面名	断面図（完成図）	A-08
			縮尺	1/100	日付
				2013.02	

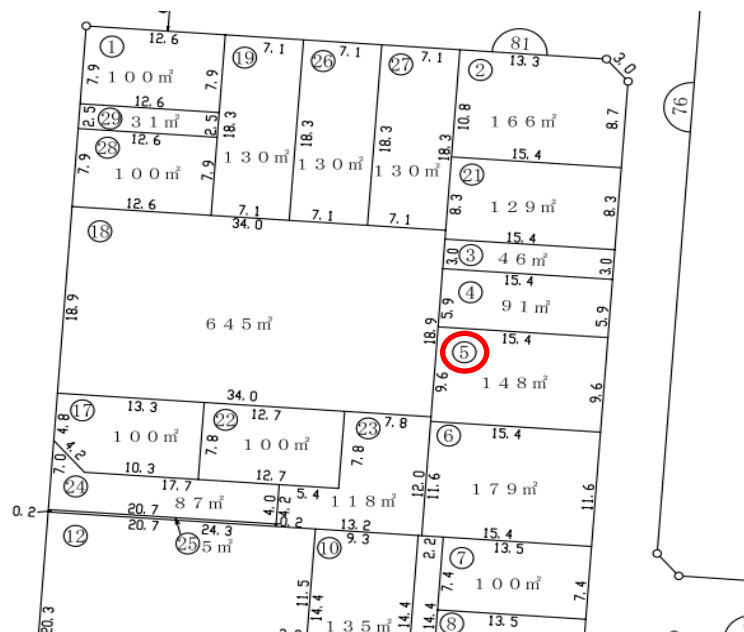
物 件 調 書

物件番号	4	※新曽第一地区地区計画有り					
画 地 番 号	81街区5画地		(公社所有地)				
面 積	148㎡	用 途 地 域	第一種住居地域				
現 況	更地	建 ぺ い 率	60%				
接面道路幅員	6m	容 積 率	200%				
防 火 規 制	準防火地域	高 度 地 区	第1種高度地区				
間 口	9.6m	交 通 機 関	JR埼京線「戸田駅」より北西方向へ直線約0.7km				
奥 行	15.4m						
供給処理施設	上水道	○引込可	下水道	◎柵設置済	都市ガス	○引込可	

案 内 図



明 細 図



物 件 調 書

物件番号 5

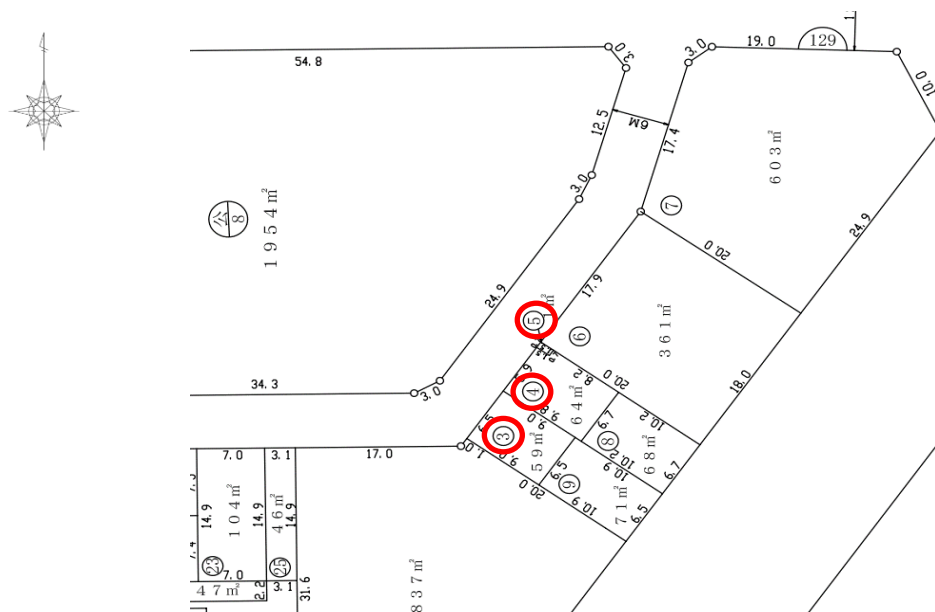
※新曽第一地区地区計画有り

画 地 番 号	129街区3画地、4画地、5画地 (公社所有地)					
面 積	124㎡		用 途 地 域	準住居地域		
現 況	更地		建 ぺ い 率	60%		
接面道路幅員	6m		容 積 率	200%		
防 火 規 制	準防火地域		高 度 地 区	第1種高度地区		
間 口	12.4m		交 通 機 関	JR埼京線「戸田駅」より西方向へ直線約0.2km		
奥 行	9.0m					
供給処理施設	上水道	○引込可	下水道	◎樹設置済	都市ガス	△要確認

案 内 図



明 細 図



入札会場の案内図

入札会場 戸田市上戸田一丁目18番1号
戸田市役所1階



土地売買契約書（標準例）

売主 戸田市（以下「売主」という。）と買主〇〇〇〇〇〇（以下「買主」という。）との間において、次の条項により土地売買契約を締結する。

【売買土地】

第 1 条 売主は下記記載の土地を買主に売渡し、買主はこれを買受けた。

所在 〔戸田都市計画事業新曽第一土地区画整理 事業施行地区内（従前地）〕	従前地 登記地目	仮換地面積 (従前地登記面積)
〇〇街区〇〇画地 (〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇)	〇〇	〇〇〇㎡ (〇〇〇㎡)

【売買代金】

第 2 条 売買代金は、金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円（落札金額）とする。

【契約保証金】

第 3 条 買主が、本契約締結時までに契約保証金として金〇, 〇〇〇, 〇〇〇円を売主に納入したことを、売主、買主相互に確認する。

- 2 前項の契約保証金は、第 1 7 条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 売主は、買主が次条に定める売買代金を納入したときは、第 1 項に定める契約保証金は売買代金に充当するものとする。
- 4 売主は、買主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売主に帰属するものとする。
- 5 第 1 項の契約保証金には、利子は付さないものとする。

【代金の支払い】

第 4 条 買主は、売主に対し売買代金のうち前条に定める契約保証金を除いた金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円を、本契約締結後 6 0 日以内に戸田市の交付する納入通知書により支払わなければならない。

【所有権の移転】

第 5 条 売買物件の所有権は、買主が売買代金を完納したときに買主に移転する。

【売買物件の引渡し】

第 6 条 売主は、前条に定める所有権が買主に移転したときに売買物件を現状有姿のまま引き渡すものとする。

【反社会的勢力の排除】

第 7 条 買主は、売主に対し、次の各号の事項を確約する。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。
- (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。
- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- (4) 本物件の引渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。
 - ア 売主に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて売主の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- 2 買主について、次のいずれかに該当した場合には、その売主は、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。

ア 前項（１）又は（２）の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項（３）の確約に反し契約をしたことが判明した場合

ウ 前項（４）の確約に反した行為をした場合

３ 買主は、売主に対し、自ら又は第三者をして売買物件及び同物件上の建築物を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約する。

４ 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。

５ 第２項又は前項の規定によりこの契約が解除された場合には、買主は、売主に対し、違約金として売買代金の２０％に相当する額を支払うものとする。また、売主は返還する売買代金から違約金を差し引くものとする。

６ 第２項又は第４項の規定によりこの契約が解除された場合には、買主は、解除により生じる損害について、売主に対し一切の請求を行わない。

７ 買主が第３項の規定に違反し、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供したと認められる場合において、売主が第４項の規定によりこの契約を解除するときは、買主は、売主に対し、第５項の違約金に加え、売買代金の８０％に相当する額を違約金の制裁金として支払うものとする。また、売主は返還する売買代金から違約金及び制裁金を差し引くものとする。

８ 第５項及び前項の返還金には、利息は付さないものとする。

【登記嘱託】

第８条 売主は、買主が売買代金を完納した後、速やかに所有権移転登記を行うものとする。

２ 買主は、売主の指示に従い、第１項の登記に必要な書類の作成及び用意に協力し、これを売主に提出しなければならない。

【危険負担】

第９条 買主は、本契約締結の時から売買物件引き渡しの時までにおいて、当該物件が売主の責に帰することのできない事由により滅失又はき損した場合には、売主に対して売買代金の減免を請求することができない。

【契約不適合責任】

第１０条 売主は、買主に対し、売買物件に関し、契約不適合を理由とする追完、代金減額、契約解除、損害賠償等の責任を追わない。

【土地区画整理事業清算金】

第１１条 売買物件における、将来、換地処分時の土地の所有者及び借地権者に対して戸田市から交付または徴収が行われる、戸田都市計画事業新曽第一土地区画整理事業清算金に係る債権債務は、売主が引き続き保持し、買主に引き継がない。

２ 売買物件について、将来、戸田都市計画事業新曽第一土地区画整理事業が完了する前に行われる画地出来形確認測量により、第１条に定める仮換地面積に増減があっても、本契約はいわゆる公簿売買とし、売主、買主両者はこれを清算しないものとする。

【地区計画】

第１２条 買主は、売買土地について、新曽第一地区地区計画に適合した土地利用を行うものとする。

【公序良俗に反する使用等の禁止】

第１３条 買主は、売買土地を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５月１５日法律第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れらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途に使用してはならない。

２ 買主は、売買土地を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7月10日法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業務の用途に使用してはならない。

3 買主は、売買土地の所有権を第三者に移転する場合等には、第1項及び前項の公序良俗に反する使用等の禁止を承継させるものとし、当該第三者に対して第1項及び前項の公序良俗に反する使用等の禁止の規定に反する使用をさせてはならない。

4 買主は、前項の第三者が売買土地の所有権を移転する場合等にも、同様に第1項及び第2項の公序良俗に反する使用等の禁止の内容を転得者に承継することを義務付けなければならない。

5 買主は、この売買土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第1項及び第2項の公序良俗に反する使用等の禁止の規定に反する使用をさせてはならない。この場合において、買主は、第1項及び第2項の公序良俗に反する使用等の禁止を免れるものではない。

6 買主は、前項の第三者が新たな第三者にこの物件を使用させる場合も同様に、第1項、第2項及び前項の公序良俗に反する使用等の禁止の内容を遵守させなければならない。

【契約の解除】

第14条 売主は、買主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。

【返還金】

第15条 売主は、前条に定める解除権を行使したときは、買主が支払った第4条に定める売買代金を返還するものとする。ただし、当該返還金には利息は付さない。

2 売主は、解除権を行使したときは、契約保証金及び第18条に定める費用及び売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

3 売主が解除権を行使したときにおいて、第17条に定める損害賠償請求が発生している場合には、売主は返還金から損害賠償請求額を差し引くことができる。

【買主の原状回復義務】

第16条 買主は、売主が第14条の規定により解除権を行使したときは、売主の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。

2 買主は、第1項に定めるところにより売買物件を売主に返還するときは、売主の指定する期日までに当該物件の所有権移転登記に必要な書類を売主に提出しなければならない。

【損害賠償】

第17条 売主は、買主が本契約で定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

【契約等の費用】

第18条 本契約及び所有権移転登記に必要な一切の費用は、すべて買主の負担とする。

【共同買い受けの連帯債務】

第19条 買主は、買主が複数で共同買い受けの場合、本契約に関する債務の履行について売主に対して各自連帯して債務を負担するものとする。

【疑義の決定】

第20条 本契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、売主買主協議のうえ決定する。

【信義誠実の義務】

第21条 売主、買主両者は、信義を重んじ誠実に本契約を履行しなければならない。

【管轄裁判所】

第22条 この契約に関する訴えは、売主の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄

裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者署名（法人については記名
によることができる。）押印のうえ各自その1通を保有する。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

	住 所	埼玉県戸田市上戸田一丁目18番1号
売 主		戸田市
	氏 名	戸田市長 菅 原文 仁 印

	住 所	〇〇〇〇〇〇〇〇
買 主		
	氏 名	〇〇〇〇〇〇〇〇 印

土地売買契約書（標準例）

売主 戸田市（以下「売主」という。）と買主〇〇〇〇〇〇（以下「買主」という。）との間において、次の条項により土地売買契約を締結する。

この契約（以下「当該契約」という。）は仮契約であり、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 96 条第 1 項第 8 号の規定に基づき、戸田市議会で議決された日に仮契約の内容をもって本契約が成立（以下「本契約成立」という。）する。ただし、議会の議決を得られない場合には、当該契約は無効となり、その場合、売主は一切の責任を負わない。

【売買物件】

第 1 条 売主は次に掲げる土地、土地の上に存する建物（付属設備を含む）及び工作物を現状有姿のまま買主に売り渡し、買主はこれを買受けるものとする。

土地

所在 〔戸田都市計画事業新曽第一土地区画整理 事業施行地区内（従前地）〕	従前地 登記地目	仮換地面積 (従前地登記面積)
〇〇街区〇〇画地 (〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇)	〇〇	〇〇〇㎡ (〇〇〇㎡)

建物

所在	家屋番号	種類	構造	延床面積
備考				

【売買代金】

第 2 条 売買代金は、金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円（落札金額）とする。

【契約保証金】

第 3 条 買主は、契約保証金として金〇, 〇〇〇, 〇〇〇円を売主の指定する期日までに納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、第 17 条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 売主は、買主が次条に定める売買代金を納入したときは、第 1 項に定める契約保証金は売買代金に充当するものとする。
- 4 売主は、買主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売主に帰属するものとする。
- 5 第 1 項の契約保証金には、利子は付さないものとする。
- 6 議会の議決が得られないため、仮契約が無効となったときは、売主は第 1 項に定める契約保証金を買主へ返還する。

【代金の支払い】

第 4 条 買主は、売買代金のうち前条に定める契約保証金を除いた金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円を、本契約締結後 60 日以内に売主の交付する納入通知書により支払わなければならない。

【所有権の移転】

第 5 条 売買物件の所有権は、買主が売買代金を完納したときに買主に移転する。

【売買物件の引渡し】

第 6 条 売主は、前条に定める所有権が買主に移転したときに売買物件を現状有姿のまま引き渡すものとする。

【反社会的勢力の排除】

第7条 買主は、売主に対し、次の各号の事項を確約する。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。
- (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。
- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- (4) 本物件の引渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。

ア 売主に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて売主の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 買主について、次のいずれかに該当した場合には、その売主は、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。

ア 前項（1）又は（2）の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項（3）の確約に反し契約をしたことが判明した場合

ウ 前項（4）の確約に反した行為をした場合

3 買主は、売主に対し、自ら又は第三者をして売買物件及び同物件上の建築物を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約する。

4 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。

5 第2項又は前項の規定によりこの契約が解除された場合には、買主は、売主に対し、違約金として売買代金の20%に相当する額を支払うものとする。また、売主は返還する売買代金から違約金を差し引くものとする。

6 第2項又は第4項の規定によりこの契約が解除された場合には、買主は、解除により生じる損害について、売主に対し一切の請求を行わない。

7 買主が第3項の規定に違反し、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供したと認められる場合において、売主が第4項の規定によりこの契約を解除するときは、買主は、売主に対し、第5項の違約金に加え、売買代金の80%に相当する額を違約金の制裁金として支払うものとする。また、売主は返還する売買代金から違約金及び制裁金を差し引くものとする。

8 第5項及び前項の返還金には、利息は付さないものとする。

【登記嘱託】

第8条 売主は、買主が売買代金を完納した後、速やかに所有権移転登記を行うものとする。

2 買主は、売主の指示に従い、第1項の登記に必要な書類の作成及び用意に協力し、これを売主に提出しなければならない。

【危険負担】

第9条 買主は、本契約締結の時から売買物件引き渡しの時までにおいて、当該物件が売主の責に帰することのできない事由により滅失又はき損した場合には、売主に対して売買代金の減免を請求することができない。

【契約不適合責任】

第10条 売主は、買主に対し、売買物件に関し、契約不適合を理由とする追完、代金減額、契約解除、損害賠償等の責任を追わない。

【土地区画整理事業清算金】

第11条 売買物件における、将来、換地処分時の土地の所有者及び借地権者に対して戸田市から交付または徴収が行われる、戸田都市計画事業新曽第一土地区画整理事業清算

金に係る債権債務は、売主が引き続き保持し、買主に引き継がない。

- 2 売買物件について、将来、戸田都市計画事業新曽第一土地区画整理事業が完了する前に行われる画地出来形確認測量により、第1条に定める仮換地面積に増減があっても、本契約はいわゆる公簿売買とし、売主、買主両者はこれを清算しないものとする。

【地区計画】

第12条 買主は、売買土地について、新曽第一地区地区計画に適合した土地利用を行うものとする。

【公序良俗に反する使用等の禁止】

第13条 買主は、売買土地を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5月15日法律第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れらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途に使用してはならない。

- 2 買主は、売買土地を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7月10日法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業務の用途に使用してはならない。
- 3 買主は、売買土地の所有権を第三者に移転する場合等には、第1項及び前項の公序良俗に反する使用等の禁止を承継させるものとし、当該第三者に対して第1項及び前項の公序良俗に反する使用等の禁止の規定に反する使用をさせてはならない。
- 4 買主は、前項の第三者が売買土地の所有権を移転する場合等にも、同様に第1項及び第2項の公序良俗に反する使用等の禁止の内容を転得者に承継することを義務付けなければならない。
- 5 買主は、この売買土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第1項及び第2項の公序良俗に反する使用等の禁止の規定に反する使用をさせてはならない。この場合において、買主は、第1項及び第2項の公序良俗に反する使用等の禁止を免れるものではない。
- 6 買主は、前項の第三者が新たな第三者にこの物件を使用させる場合も同様に、第1項、第2項及び前項の公序良俗に反する使用等の禁止の内容を遵守させなければならない。

【契約の解除】

第14条 売主は、買主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。

【返還金】

- 第15条 売主は、前条に定める解除権を行使したときは、買主が支払った第4条に定める売買代金を返還するものとする。ただし、当該返還金には利息は付さない。
- 2 売主は、解除権を行使したときは、契約保証金及び第18条に定める費用及び売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。
- 3 売主が解除権を行使したときにおいて、第17条に定める損害賠償請求が発生している場合には、売主は返還金から損害賠償請求額を差し引くことができる。

【買主の原状回復義務】

第16条 買主は、売主が第14条の規定により解除権を行使したときは、売主の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、売主が売買物件を現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 買主は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失またはき損しているときはその損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を売主に支払わなければならない。また、買主の責に帰すべき事由により売主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売主に支払わなければならない。

3 買主は、第1項に定めるところにより売買物件を売主に返還するときは、売主の指定する期日までに当該物件の所有権移転登記に必要な書類を売主に提出しなければならない。

【損害賠償】

第17条 売主は、買主が本契約で定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

【契約等の費用】

第18条 本契約及び所有権移転登記に必要な一切の費用は、すべて買主の負担とする。

【共同買い受けの連帯債務】

第19条 買主は、買主が複数で共同買い受けの場合、本契約に関する債務の履行について売主に対して各自連帯して債務を負担するものとする。

【疑義の決定】

第20条 本契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、売主買主協議のうえ決定する。

【信義誠実の義務】

第21条 売主、買主両者は、信義を重んじ誠実に本契約を履行しなければならない。

【管轄裁判所】

第22条 この契約に関する訴えは、売主の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者署名（法人については記名によることができる。）押印のうえ各自その1通を保有する。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

住 所 埼玉県戸田市上戸田一丁目18番1号
売 主 戸田市
氏 名 戸田市長 菅 原文 仁 印

住 所 〇〇〇〇〇〇〇〇
買 主
氏 名 〇〇〇〇〇〇〇〇 印

土地売買契約書（標準例：公社所有地）

売主 戸田市土地開発公社（以下「売主」という。）と買主〇〇〇〇〇〇（以下「買主」という。）との間において、次の条項により土地売買契約を締結する。

【売買土地】

第1条 売主は下記記載の土地を買主に売渡し、買主はこれを買受けた。

所在 〔戸田都市計画事業新曽第一土地区画整理 事業施行地区内（従前地）〕	従前地 登記地目	仮換地面積 (従前地登記面積)
〇〇街区〇〇画地 (〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇)	〇〇	〇〇〇㎡ (〇〇〇㎡)

【売買代金】

第2条 売買代金は、金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円（落札金額）とする。

【契約保証金】

第3条 買主が、本契約締結時までに契約保証金として金〇, 〇〇〇, 〇〇〇円を売主に納入したことを、売主、買主相互に確認する。

- 2 前項の契約保証金は、第18条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 売主は、買主が次条に定める売買代金を納入したときは、第1項に定める契約保証金は売買代金に充当するものとする。
- 4 売主は、買主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売主に帰属するものとする。
- 5 第1項の契約保証金には、利子は付さないものとする。

【代金の支払い】

第4条 買主は、売主に対し売買代金のうち前条に定める契約保証金を除いた金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円を、本契約締結後60日以内に売主指定の口座に支払わなければならない。

【所有権の移転】

第5条 売買物件の所有権は、買主が売買代金を完納したときに買主に移転する。

【売買物件の引渡し】

第6条 売主は、前条に定める所有権が買主に移転したときに売買物件を現状有姿のまま引き渡すものとする。

【反社会的勢力の排除】

第7条 買主は、売主に対し、次の各号の事項を確約する。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。
- (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。
- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- (4) 本物件の引渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。
 - ア 売主に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて売主の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- 2 買主について、次のいずれかに該当した場合には、その売主は、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。

ア 前項（１）又は（２）の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項（３）の確約に反し契約をしたことが判明した場合

ウ 前項（４）の確約に反した行為をした場合

３ 買主は、売主に対し、自ら又は第三者をして売買物件及び同物件上の建築物を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約する。

４ 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。

５ 第２項又は前項の規定によりこの契約が解除された場合には、買主は、売主に対し、違約金として売買代金の２０％に相当する額を支払うものとする。また、売主は返還する売買代金から違約金を差し引くものとする。

６ 第２項又は第４項の規定によりこの契約が解除された場合には、買主は、解除により生じる損害について、売主に対し一切の請求を行わない。

７ 買主が第３項の規定に違反し、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供したと認められる場合において、売主が第４項の規定によりこの契約を解除するときは、買主は、売主に対し、第５項の違約金に加え、売買代金の８０％に相当する額を違約金の制裁金として支払うものとする。また、売主は返還する売買代金から違約金及び制裁金を差し引くものとする。

８ 第５項及び前項の返還金には、利息は付さないものとする。

【登記嘱託】

第８条 売主は、買主が売買代金を完納した後、速やかに所有権移転登記を行うものとする。

２ 買主は、売主の指示に従い、第１項の登記に必要な書類の作成及び用意に協力し、これを売主に提出しなければならない。

【危険負担】

第９条 買主は、本契約締結の時から売買物件引き渡しの時までにおいて、当該物件が売主の責に帰することのできない事由により滅失又はき損した場合には、売主に対して売買代金の減免を請求することができない。

【契約不適合責任】

第１０条 売主は、買主に対し、売買物件に関し、契約不適合を理由とする追完、代金減額、契約解除、損害賠償等の責任を追わない。

【土地区画整理事業清算金】

第１１条 売買物件における、将来、換地処分時の土地の所有者及び借地権者に対して戸田市から交付または徴収が行われる、戸田都市計画事業新曽第一土地区画整理事業清算金に係る債権債務は、売主が引き続き保持し、買主に引き継がない。

２ 売買物件について、将来、戸田都市計画事業新曽第一土地区画整理事業が完了する前に行われる画地出来形確認測量により、第１条に定める仮換地面積に増減があっても、本契約はいわゆる公簿売買とし、売主、買主両者はこれを清算しないものとする。

【指定用途】

第１２条 買主は、売買土地引き渡しの時から、３年以内に居住用建物を建築しなければならない。なお、隣接地の居住用建物の敷地拡張を目的とする場合はこの限りではない。

【地区計画】

第１３条 買主は、売買土地について、新曽第一地区地区計画に適合した土地利用を行うものとする。

【公序良俗に反する使用等の禁止】

第１４条 買主は、売買土地を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５月１５日法律第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

びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途に使用してはならない。

- 2 買主は、売買土地を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7月10日法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業務の用途に使用してはならない。
- 3 買主は、売買土地の所有権を第三者に移転する場合等には、第1項及び前項の公序良俗に反する使用等の禁止を承継させるものとし、当該第三者に対して第1項及び前項の公序良俗に反する使用等の禁止の規定に反する使用をさせてはならない。
- 4 買主は、前項の第三者が売買土地の所有権を移転する場合等にも、同様に第1項及び第2項の公序良俗に反する使用等の禁止の内容を転得者に承継することを義務付けなければならない。
- 5 買主は、この売買土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第1項及び第2項の公序良俗に反する使用等の禁止の規定に反する使用をさせてはならない。この場合において、買主は、第1項及び第2項の公序良俗に反する使用等の禁止を免れるものではない。
- 6 買主は、前項の第三者が新たな第三者にこの物件を使用させる場合も同様に、第1項、第2項及び前項の公序良俗に反する使用等の禁止の内容を遵守させなければならない。

【契約の解除】

第15条 売主は、買主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。

【返還金】

第16条 売主は、前条に定める解除権を行使したときは、買主が支払った第4条に定める売買代金を返還するものとする。ただし、当該返還金には利息は付さない。

- 2 売主は、解除権を行使したときは、契約保証金及び第19条に定める費用及び売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。
- 3 売主が解除権を行使したときにおいて、第18条に定める損害賠償請求が発生している場合には、売主は返還金から損害賠償請求額を差し引くことができる。

【買主の原状回復義務】

第17条 買主は、売主が第15条の規定により解除権を行使したときは、売主の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。

- 2 買主は、第1項に定めるところにより売買物件を売主に返還するときは、売主の指定する期日までに当該物件の所有権移転登記に必要な書類を売主に提出しなければならない。

【損害賠償】

第18条 売主は、買主が本契約で定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

【契約等の費用】

第19条 本契約及び所有権移転登記に必要な一切の費用は、すべて買主の負担とする。

【共同買い受けの連帯債務】

第20条 買主は、買主が複数で共同買い受けの場合、本契約に関する債務の履行について売主に対して各自連帯して債務を負担するものとする。

【公租公課】

第21条 本件土地の引渡し後、この土地に賦課された公租公課は、すべて買主の負担とする。

【疑義の決定】

第22条 本契約に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、売主買主協議のうえ決定する。

【信義誠実の義務】

第23条 売主、買主両者は、信義を重んじ誠実に本契約を履行しなければならない。

【管轄裁判所】

第24条 この契約に関する訴えは、売主の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者署名（法人については記名によることができる。）押印のうえ各自その1通を保有する。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

	住 所	埼玉県戸田市上戸田一丁目18番1号	
売 主		戸田市土地開発公社	
	氏 名	理事長 〇〇〇〇〇〇〇	印

	住 所	〇〇〇〇〇〇〇	
買 主		〇〇〇〇〇〇〇	
	氏 名	〇〇〇〇〇〇〇	印

市有財産等売却のQ & A

◆入札

Q：入札書はあらかじめ記入して持参するのですか？その場で記入するのですか？

A：どちらでも結構です。あらかじめ記入し用意されていた方が、入札当日に余裕があります。

Q：市外の個人・法人でも入札に参加できますか？

A：市外の個人でも法人でも、入札参加資格を満たしていれば参加できます。

Q：落札したあと、権利を他人に譲渡したいのですが、別の名義で登記することは可能ですか？

A：できません。落札した権利を他人に譲渡することはできません。

Q：父親が父親名義で入札へ参加し落札した物件を、息子名義で登記することは可能ですか？

A：できません。家族でも、落札した権利を譲渡することはできません。

Q：親子で別々に入札参加することはできますか？

A：1つの物件に1名が重複して入札することはできませんが、親子関係であっても、それぞれ別の個人として参加することは可能です。

Q：複数の物件について入札に参加することはできますか？

A：複数の物件について入札参加することは可能です。

Q：複数の物件を落札した場合、その一部を辞退することは可能ですか？

A：複数の物件を落札した方が落札後に一部を辞退することはできません。
落札物件すべて辞退していただきます。入札の際には、資金限度額を超過しないよう十分注意してください。

◆代金

Q：売買代金の支払いは一括ですか？分割による支払いは可能ですか？

A：一括による支払いとなります。

◆価格

Q：最低売却価格は何を基準に算出されていますか？

A：不動産鑑定士の不動産鑑定評価により算出されています。

◆売却物件（土地）

Q：地震の際に地盤の液状化が発生しますか？

A：戸田市内の液状化危険度については、「戸田市ハザードブック」や「いいとだマップ」を戸田市公式ホームページよりご覧ください。

土質については、深さ約30m付近まで砂・砂質層や粘性土層、シルト主体の土質となっております。落札者の責任において建築業者と相談のうえ、必要に応じて地盤調査や地盤改良をしてください。

Q：現状は全て更地ですか？

A：物件番号3以外の物件は更地です。また、木柵、単管パイプ柵、L型側溝、U字型側溝、雨水枡等工作物を含めた、すべて現状有姿での引渡しとなります。

Q：物件調書で都市ガスに△印（要確認）と書いてある物件に都市ガスを引き込むことは可能ですか？また、それにかかる費用はいくらですか？

A：物件番号2・5の物件は、その隣接地まで都市ガス本管の配管がきておりますが、前面道路への本管整備予定などは不明です。引き込むことは可能ですが、引込にかかる費用及び必要な手続き等について、詳しくは東京ガスへ確認してください。

Q：今回売却に出される土地は、市が差し押さえなどにより競売を行うものですか？

A：差し押さえ物件ではありません。

Q：土地の面積は、確定したものですか？

A：売却案内に記載されている面積は、仮換地での面積です。土地区画整理事業の完了の前に建物を建築する場合は、仮換地での面積を使用する事となります。なお、土地区画整理事業の完了時に土地の測量（画地確定出来形確認測量）を行います。このとき、仮換地での面積と異なる場合がありますが、今回の売却物件はすべて現状有姿での引渡しとなり、増減分を清算しません。

Q：登記簿と売却物件の地積（面積）が違いますが、どちらが正しいのですか？

A：地積（面積）については、使い分ける必要があります。今回の売却対象土地は、その従前の土地（従前地）が土地区画整理事業で公共用地に利用するため、減歩（面積を減らすこと）されています。登記上は仮換地前の地積（従前地の地積）が正しく、建物の建築など実利用上は仮換地での地積が正しくなります。一般的に使うのは仮換地での地積です。

◆売却物件（建物等の建築）

Q：どんな建物でも建てられますか？

A：物件番号4・5については原則、住宅（併用住宅を含む）である必要があります。建築にかかわる各種法令等と新曽第一地区地区計画に従った建物を建築してください。

また、建築確認申請を行う前に、必要書類を添付した土地区画整理法第76条に基づく許可申請書、地区計画の届出書を土地区画整理事務所に提出してください。

なお、次に掲げる用途には使用できません。

- ・風俗営業及び性風俗特殊営業その他これらに類する業の用途
- ・暴力団、無差別大量殺人行為を行った団体、その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗にする用途

Q：店舗や自動販売機などを設置することは可能ですか？

A：売却物件を、環境に著しく負荷を課す恐れのある業の用には供することはできません。当然、騒音や悪臭、光害などで、付近住民の住環境に著しい悪影響がないよう十分な配慮をしてください。また、設備の設置では、隣地境界線から50センチ程度離して設置するようにしてください。なお、売買契約前に現地で掘削等を伴う調査はできません。

◆購入後のこと

Q：建築時期に制限はありますか？建築時期を遅らせることは可能ですか？【物件番号4・5】

A：物件番号4・5については、契約から3年以内に住宅（併用住宅を含む。）を建築してください。建築時期を遅らせることはできません。（住宅敷地の拡張のための取得の場合を除く。）

Q：隣接地との境界には、ブロック塀などを設置してもらえますか？

A：落札者において隣接地の方と調整のうえ設置してください。なお、売却物件の土地利用に関し、隣接地権者、地域住民との調整等が生じた場合は、全て落札者において行っていただきます。

◆その他

Q：戸田市土地開発公社って何ですか？

A：戸田市土地開発公社は戸田市が設立した法人です。地域の秩序ある整備を図るために必要な土地等の取得やその他の管理等を行わせるために、地方公共団体は土地開発公社を設立することができます（公有地の拡大の推進に関する法律）。今回売却する土地は、戸田市土地開発公社が所有していた土地が、土地区画整理事業によって小さく分割されたことにより、戸田市が事業を行うことが難しいと判断されたものを売却処分するものです。

Q：民間で売買されている土地を購入する場合との違いを教えてください。

A：大きな違いはありません。一部の物件について、3年以内に住宅を建築することを条件にしていますが、建築に関連する各種法令に沿っていただければ、他の制限はありません。利点としては以下の2点が挙げられます。

- ・一般の不動産取引では契約後の固定資産税を日割り計算で請求されますが、令和8年度分を請求いたしませんので、その分安価です。
- ・所有権移転登記に必要な費用は、登録免許税のみで、市の職員が嘱託登記で行うため、司法書士への手数料がかかりません。

Q：土地の取得にはどのような税金がかかりますか？

A：契約時に印紙税、所有権移転登記に際して登録免許税、取得後には不動産取得税、固定資産税・都市計画税がかかります。

様式集

※各様式をご記入する際には、黒のペン又はボールペンで記入してください。

ただし、「消せるボールペン」は禁止します。

※物件番号によって様式が異なります。各様式の右上に対象となる様式番号を記載していますので、入札を希望する物件にあわせた様式を使用してください。

令和8年 月 日

現地見学会申込書

法人名（個人名）		
所在地（住所）		
連絡担当者	氏名	
	部署名	
	メールアドレス	
	電話番号	
参加予定人数		人

※見学者用の駐車場のご用意はありませんので、公共交通機関や近隣の有料駐車場をご利用ください。

※開催日時は8月21日（金）午前10時からです。

(あて先) 戸田市長

申込者 (代表者)	住所 電話番号	(〒) 電話() -
	(ふりがな) 氏名	持分 分の 実印

共有者	住所 電話番号	(〒 —) 電話() —
	(ふりがな) 氏名	持分 分の 実印
	住所 電話番号	(〒 —) 電話() —
	(ふりがな) 氏名	持分 分の 実印
	住所 電話番号	(〒 —) 電話() —
	(ふりがな) 氏名	持分 分の 実印

参加希望 物件番号		街区番号		画地番号	
購入資金	1 自己資金 2 借入れ（金融機関 ）				
備考	借入れを予定している場合は、あらかじめ金融機関に融資の相談をしてください。				

- 48 -

(あて先) 戸田市土地開発公社 理事長

申込者 (代表者)	住所 電話番号	(〒) 電話() —
	(ふりがな) 氏名	持分 分の 実印

共有者	住所 電話番号	(〒 —) 電話() —
	(ふりがな) 氏名	持分 分の 実印
	住所 電話番号	(〒 —) 電話() —
	(ふりがな) 氏名	持分 分の 実印
	住所 電話番号	(〒 —) 電話() —
	(ふりがな) 氏名	持分 分の 実印

参加希望 物件番号		街区番号		画地番号	
購入資金	1 自己資金 2 借入れ（金融機関）				
備考	借入れを予定している場合は、あらかじめ金融機関に融資の相談をしてください。				

- 49 -

誓 約 書

令和 年 月 日

(あて先) 戸田市長

私（私たち）は、戸田市が実施する令和 8 年度市有財産売却入札の参加に当たり、次の事項を誓約します。

- 1 入札に際し、令和 8 年度市有財産・土地開発公社所有地売却案内を遵守し、入札物件の法令上の規制を承知のうえで参加します。
- 2 令和 8 年度市有財産・土地開発公社所有地売却案内に定める入札参加資格の欠格事由には該当していません。
- 3 落札した物件の活用にあたっては、法令上の規制及び売買契約書の内容を遵守します。
- 4 市有財産売却入札参加申込書及びその他戸田市役所に提出する関係書類のすべての記載事項は事実と相違ありません。
- 5 以上の事項について、事実と相違することが判明したときは、当該事項に関して貴市が行う一切の措置について異議の申し立てを行いません。

申込者 住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名 _____ 実印

【共有名義の場合】

共有者 住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名 _____ 実印

共有者 住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名 _____ 実印

共有者 住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名 _____ 実印

注意事項

※誓約書には、印鑑登録済みの印を使用してください。

※共有者が 4 人以上いる場合は、同様式を複数枚作成し、共有者欄にご記入、押印してください。

誓 約 書

令和 年 月 日

(あて先) 戸田市土地開発公社 理事長

私（私たち）は、戸田市土地開発公社が実施する令和 8 年度公社所有地売却入札の参加に当たり、次の事項を誓約します。

- 1 入札に際し、令和 8 年度市有財産・土地開発公社所有地売却案内を遵守し、入札物件の法令上の規制を承知のうえで参加します。
- 2 令和 8 年度市有財産・土地開発公社所有地売却案内に定める入札参加資格の欠格事由には該当していません。
- 3 落札した物件の活用にあたっては、法令上の規制及び売買契約書の内容を遵守します。
- 4 公社所有地売却入札参加申込書及びその他戸田市土地開発公社に提出する関係書類のすべての記載事項は事実と相違ありません。
- 5 以上の事項について、事実と相違することが判明したときは、当該事項に関して貴市が行う一切の措置について異議の申し立てを行いません。

申込者 住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名 _____ 実印

【共有名義の場合】

共有者 住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名 _____ 実印

共有者 住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名 _____ 実印

共有者 住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名 _____ 実印

注意事項

※誓約書には、印鑑登録済みの印を使用してください。

※共有者が 4 人以上いる場合は、同様式を複数枚作成し、共有者欄にご記入、押印してください。

入 札 書

令和8年 月 日

(あて先) 戸田市長

入札者

住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名

実印

上記代理人

住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名

印

※代理人により入札するときは、委任者の住所、氏名を入札者欄に記入（押印は不要）し、
代理人の住所、氏名を「代理人」欄に記入のうえ、押印してください。

※代理人による場合は、必ず委任状の「代理人使用印」を押印してください。

令和8年度市有財産・土地開発公社所有地売却案内の内容を承諾のうえ、下記のとおり
入札します。

入札する物件

物件番号		街区番号		画地番号	
------	--	------	--	------	--

入札金額

金額	十	億	千	百	十	万	千	百	十	円
----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

注意事項

※金額は1枠ずつ算用数字で鮮明に記入し、頭部に¥を付記すること。

※黒のペン又はボールペンで記入すること。消せるボールペンは禁止とします。

※金額を訂正する場合には、必ず新しい用紙を使用してください。

入 札 書

令和 8 年 月 日

(あて先) 戸田市土地開発公社 理事長

入札者

住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名

実印

上記代理人

住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名

印

※代理人により入札するときは、委任者の住所、氏名を入札者欄に記入（押印は不要）し、
代理人の住所、氏名を「代理人」欄に記入のうえ、押印してください。

※代理人による場合は、必ず委任状の「代理人使用印」を押印してください。

令和 8 年度市有財産・土地開発公社所有地売却案内の内容を承諾のうえ、下記のとおり
入札します。

入札する物件

物件番号		街区番号		画地番号	
------	--	------	--	------	--

入札金額

金額	十	億	千	百	十	万	千	百	十	円
----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

注意事項

※金額は 1 枠ずつ算用数字で鮮明に記入し、頭部に ¥ を付記すること。

※黒のペン又はボールペンで記入すること。消せるボールペンは禁止とします。

※金額を訂正する場合には、必ず新しい用紙を使用してください。

委 任 状

令和 8 年 月 日

(あて先) 戸田市長

委任者

申込者 住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名 実印

【共有名義で申込の場合】

共有者 住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名 実印

共有者 住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名 実印

共有者 住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名 実印

私（私たち）は、下記の者を代理人と定め、令和 8 年 1 0 月 8 日執行の令和 8 年度市有財産売却入札に関する一切の権限を委任する。

代理人

住所

(ふりがな)
氏 名

代理人使用印

物件番号		街区番号		画地番号	
------	--	------	--	------	--

注意事項

- ※委任者（申込者、共有者）の印は、印鑑登録されている印を押印してください。
- ※代理人使用印の枠内に、代理人が使用する印鑑（認印可。ただし、共有名義で申込した場合、申込者または共有者が代理人となる場合は印鑑登録されている印）を押印してください。代理人は、入札において必ずその印鑑を使用してください。
- ※複数物件に入札参加する場合には、委任状は物件ごとに必要となりますので、物件ごとに必ず提出してください。
- ※共有者が 4 人以上いる場合は、同様式を複数枚作成し、共有者欄にご記入、押印してください。
- ※黒のペン又はボールペンで記入してください。消せるボールペンは禁止とします。

委 任 状

令和 8 年 月 日

(あて先) 戸田市土地開発公社 理事長

委任者

申込者 住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名

実印

【共有名義で申込の場合】

共有者 住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名

実印

共有者 住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名

実印

共有者 住所又は所在地

氏名又は
法人名及び代表者名

実印

私（私たち）は、下記の者を代理人と定め、令和 8 年 1 0 月 8 日執行の令和 8 年度市有財産売却入札に関する一切の権限を委任する。

代理人

住所

(ふりがな)
氏 名

代理人使用印

物件番号		街区番号		画地番号	
------	--	------	--	------	--

注意事項

- ※委任者（申込者、共有者）の印は、印鑑登録されている印を押印してください。
- ※代理人使用印の枠内に、代理人が使用する印鑑（認印可。ただし、共有名義で申込した場合、申込者または共有者が代理人となる場合は印鑑登録されている印）を押印してください。代理人は、入札において必ずその印鑑を使用してください。
- ※複数物件に入札参加する場合には、委任状は物件ごとに必要となりますので、物件ごとに必ず提出してください。
- ※共有者が 4 人以上いる場合は、同様式を複数枚作成し、共有者欄にご記入、押印してください。
- ※黒のペン又はボールペンで記入してください。消せるボールペンは禁止とします。