

土地売却説明書

本土地売却における土地売却説明資料は次のとおりです。

1 売却の経緯と目的

この物件は、高砂小学校及び南小学校の統合に伴い、2008年3月に閉校となった高砂小学校の跡地であり、その後は、双葉小学校の新校舎完成(2010年3月)まで仮校舎として使用されてきました。

廃校後は、地域スポーツ・コミュニティの核となる社会体育施設として活用を継続する一方、県による特別支援学校等の設置について提案・要望を継続してきましたが、利活用が見込めない状況となったことから、浜松市各部署等の事業における利活用についても検討を重ねた結果、売却することとしました。

利活用に関して地域からは、地域の核となってきた学校が設置されていた場所でもあることから、地域コミュニティ機能を併せ持つ教育施設の設置や、周辺を含めたにぎわい創出などの思いや期待の声があります。

こうした経緯から、売却にあたっては、地域の要望である教育機関としての利活用、また地域に寄り添った利活用を期待するため、民間事業者の創意工夫による意欲的な提案を受け、売却後の利用計画等を選定する公募型プロポーザル方式により物件を売却いたします。

2 売却物件（以下、「本土地」という。）

区分	所在地	公簿地目 (現況地目)	公簿地積 (実績地積)
土地	浜松市中区寺島町450番1	学校用地 (学校用地)	9,799㎡ (9,799.14㎡)

※令和5年6月に敷地実測を行い、すべて隣地境界確定済みです。

本土地の詳細は物件調書を参考にしてください。なお、物件調書は、応募者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、応募者自身において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

3 参考価格（最低売払価格の目安）

596,910,000円（本土地は契約条件付きとします。）

※本契約は本契約時点における不動産鑑定の見積りによる時価を予定価格とし、見積徴収により売買代金の額を決定します。

4 売買代金納付方法

本契約締結と同時に、契約保証金として売買代金の100分の10以上を納付し、その後、売買代金と契約保証金との差額を市が指定する期日までに市が発行する「納入通知書」により納付するものとします。

※ 売買代金の不払いその他の契約上の義務の不履行がある場合、契約保証金は、地方自治法第

234条の2条2項により浜松市に帰属することとなりますのでご注意ください。また、契約保証金は、遅延損害金及び損害賠償額の予定又はその一部とするものではありません。

5 所有権移転、引き渡し

- ① 本土地の既存建物、工作物の解体撤去工事が完了し、本契約締結後に売買代金が完納されたときに所有権が移転するものとし、同時に物件の引き渡しがあったものとします。引き渡しは要項に特別の記載がない限り、現状有姿にて行います。
- ② 所有権移転登記は、物件の引き渡し後、買受人の請求により市が行います。
- ③ 土地売買契約書に添付する収入印紙及び所有権移転登記に必要な登録免許税は、買受人の負担となります。また、所有権移転登記に当たり、追加証明等の提出を依頼することがあります。
- ④ 所有権移転登記の完了を証する書類は、登記完了後に買受人にお渡しします。
- ⑤ 所有権が移転した時に事業者は受領証を提出してください。

6 主な契約の条件

(1) 用途の制限

- ア 買受人は、本土地の引き渡しの日から10年間（以下、「指定期間」という。）は、本土地を学校教育法第1条に規定する学校及び事業計画書に示した用途（以下「指定用途」という。）以外の用に供してはならないものとします。
- イ 買受人は、本土地の引き渡しの日から起算して5年以内（以下、「指定期日」という。）に本土地を指定用途の用に供さなければならないものとします。
- ウ 買受人は、ア、イに規定する指定用途の変更又は解除、指定期間又は指定期日の変更を必要とするときは、売払人に事前に詳細な理由を付した願書を提出し、売払人の書面による承認を得なければならないものとします。
- エ 買受人は、買受けた財産を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第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並びに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号に規定する暴力団及び無差別大量殺人を行った団体の規制に関する法律第5条に規定する観察処分を受けた団体の用に供してはならないものとします。

(2) 賃貸等の禁止

- ア 買受人は、指定期間内に本土地を第三者に賃貸し、又は本土地に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはならないものとします。ただし、指定期間内にやむを得ない事由により市の書面による承認を得たときはこの限りではありません。
- イ 買受人は、指定期間内に浜松市の承認に基づいて第三者に賃貸し、又は本土地に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定する場合は、上記（1）定める条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければならないものとします。

(3) 所有権移転の禁止

- ア 買受人は、指定期間内に本土地を第三者に所有権移転をしてはならないものとします。ただし、指定期間内にやむを得ない事由により浜松市の書面による承認を得たときはこの限りではありません。
- イ 買受人は、指定期間内に浜松市の承認に基づいて第三者に所有権移転をする場合は、上記

(1)から(2)に定める条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければならないものとしします。

(4) 買戻の特約及び登記

ア 指定用途、指定期日、本土地の貸付け及び所有権移転の禁止等について、契約違反があった場合、浜松市は無条件で売買物件を買い戻すことが出来ます。

そのため、本土地の引き渡しの日から10年間の買戻しの特約を本契約に付すとともに、買戻特約の登記を所有権の移転登記に付して行うものとしします。

イ 指定期間満了後に買受人からアに規定する登記の抹消について申し出があったときは、浜松市が速やかに当該登記の抹消を行うものとし、また、指定期間満了前に買受人からアに規定する登記の抹消について申し出があった場合には、買受人が6(1)から(3)のいずれにも該当する恐れがないと判断したときには、浜松市が速やかに当該登記の抹消を行うものとする。この登記に必要な費用は買受人負担とする。

(7) 危険負担

引渡しの時までに、本土地が、双方の責めに帰すことのできない事由により滅失又はき損したときであっても、買受人は、その滅失又はき損を理由として、浜松市に対し、履行の追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることができないものとしします。この場合において、買受人は、代金の支払いを拒むことができないものとしします。

(8) 遅延損害金

売買代金を納付期日までに支払わなかった時は、その期日の翌日から完納の日までの日数に応じ、売買代金の額に年2.5%の割合を乗じて計算した金額に相当する額を遅延損害金として徴収するものとしします。

遅延損害金は、契約保証金とは別途徴収するとともに、土地売買契約に規定する損害賠償額の予定又は一部とはしないものとしします。

(9) 違約金

違反した内容により売買代金の30%に相当又は10%に相当を違約金として徴収します。

(10) 契約不適合責任

買受人は、本土地の本契約締結後、本土地に数量の不足、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減免若しくは損害賠償請求又は契約解除をすることができないものとしします。