

申込先着順売却

新潟県有財産売却のご案内

【旧仲町職員宿舎跡地】

令和7年度

新 潟 県

— 目 次 —

1	売払物件	1
2	売払申込	1
3	売払申込資格	1
4	契約の締結及び売買代金の支払	2
5	所有権の移転等	2～3
6	用途の制限	3
7	その他の注意事項	3～4
◎	物件調書・案内図・明細図	5～10
◎	県有財産売買契約書（案）	11～15

1 売払物件

以下の物件を申込先着順^{*}で売却します。

※ 申込先着順とは、県があらかじめ決めた価格（最低売却価格）以上の金額での随意売払（先着順）の申込みをされた方に購入していただく方法です。

(1) 物件名

旧仲町職員宿舍跡地

(2) 土地（土地の定着物を含む。）

所在地番	種別	地目	登記数量（㎡）
東蒲原郡阿賀町津川字後地 3264 番 4	土地	宅地	834.23

(3) 最低売却価格

5,280,000 円 ※最低売却価格未満では購入できません。

2 売払申込

(1) 購入を希望される方は、県有財産売払申込書に必要事項を記載の上、法人の場合は現在事項全部証明書、個人の場合は住民票抄本、印鑑（登録）証明書（個人、法人いずれも）を添付して警察本部装備施設課施設第一係まで申し込んでください。

(2) 提出先：〒950-8553 新潟市中央区新光町4番地1

新潟県警察本部警務部装備施設課施設第一係

【注意】 申込前に、必ず現地及び近隣状況を御確認ください。売払申込者は、物件について承知しているものとして取り扱います。

3 売払申込資格

次のいずれかに該当する方は申込に参加することはできません。

(1) 地方自治法施行令第167条の4第1項に該当する者

(2) 地方自治法施行令第167条の4第2項に該当する者で、その事実があった後3年を経過していない者、及びその者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者

(3) 国税、都道府県税、又は市町村税を滞納している者

(4) 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号から第6号までの規定に該当する者

(5) 新潟県暴力団排除条例（平成23年3月29日条例第23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

(6) 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、又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

(7) この売払に関する事務に従事する県職員

4 契約の締結及び売買代金の支払

(1) 売買契約締結時期

申出の日から起算して **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、購入資格を失います。

電子契約の利用を希望する場合は、新潟県出納局ホームページから必要書類をダウンロードの上、メールで提出してください。

(本件提出先：sobishisetsu.police@pref.niigata.lg.jp)

(2) 契約締結に必要なもの

ア 印鑑（法人の場合は代表者印、個人の場合は実印）

イ 印鑑（登録）証明書

ウ 収入印紙（落札者でご用意ください。）

契約金額	収入印紙の額
500万円超～1,000万円以下	5,000円
1,000万円超～5,000万円以下	10,000円

※ 軽減措置期間内（令和9年3月31日まで）に作成される契約書に係る収入印紙の額を掲載しています。（電子契約の場合、収入印紙は不要です。）

エ 契約保証金（契約金額の **10/100 以上**の現金又は金融機関振出小切手（自己宛小切手））

- ・ 金融機関振出小切手（自己宛小切手）は、裏書き署名のあるものは無効です。
- ・ 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売買代金を完納しないときは、契約保証金は、県に帰属することになりますので注意してください。

オ 暴力団等の排除に関する誓約書

(3) 売買代金の支払

契約締結時に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 **30 日以内**）までに全額納入してください。

5 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き渡しをします。ただし、現地に設置している売却案内の看板のみ、新潟県において撤去します。

(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県が行います。

(5) 所有権移転登記に当たって必要なもの

ア 現在事項全部証明書（法人の場合） 1部

又は住民票抄本（個人の場合） 1部

イ 登録免許税納付の領収証書（登録免許税は購入者の負担となります。）

- ・登録免許税額

登録免許税額＝固定資産税評価額×15/1000（百円未満切捨）

- ・納付方法

金融機関において契約時にお渡しする納付書で全額納付してください。

売払物件の引渡し後、当分の間（1年を目安）、土地の利活用（新築又は宅地造成等）に着手する計画等がない場合は、当該売払物件上に、「管理地」看板を設置するなど、可能な限り管理者及び連絡先を明示してください。「管理地」看板を設置する場合、上記9(2)にかかわらず、県で設置した「売却予定地」看板の再利用（板面を貼り替える等）も可能としますので、売払物件の引渡し時まで申し出てください。

また、引渡し後は、除草等の維持管理についても適切な対応をお願いします。

6 用途の制限

(1) 売払物件の引渡しの日から5年間（以下「指定期間」という）は、以下の用途に用いることができません。

ア 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年法律第122号）第2条第1項、第5項、第13項に規定する営業

イ 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の事務所、またはその他これに類するもの

ウ 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、又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の活動

(2) 買受人は、上記(1)の用に供されることを知りながら、売払物件の所有権を移転し、または地上権、質権、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) 買受人は、指定期間中売払物件につき、所有権の移転又は地上権、質権、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設定しようとするときは、それらに関する契約書に上記(1)の趣旨の条件を付さなければなりません。

7 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申込者自身で確認してください。

(2) 売払物件の地耐力調査、埋設物調査及び土壌汚染調査は行っていません。

(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、事前に申込者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、損害賠償請求等をすることはできません。

また、売払物件の面積に超過があることを発見しても、県は売買代金の増額をすることはありません。

(5) 売払物件の敷地内又は隣接地等に電柱、電線、ケーブル、ゴミ置き場、道路設置物（ガードレール等）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、新潟県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。

(6) 売払物件の敷地内に、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、新潟県は対応しません。ごみ、ガラ及び砕石等の除去についても同様です。

問合せ先》

〒950-8553 新潟市中央区新光町4番地1

新潟県警察本部装備施設課施設第一係

電話：025-285-0110（代表）内線 2267

FAX：025-281-2072（装備施設課直通）

メール：sobishisetsu.police@pref.niigata.lg.jp

物 件 調 書

【旧仲町職員宿舎跡地】

最低売却価格	5,280,000円				
所在地 (住居表示)	東蒲原郡阿賀町津川字後地 3264 番 4 (東蒲原郡阿賀町津川 3264 番 4)				
実測面積 (公簿面積)	834.23㎡ (834.23㎡)	地目	宅地	形状	明細図のとおり
接面道路の幅員 及び構造	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側約16mが幅員約6.5mの片側歩道付舗装町道に等高に接面。 ・南東側約26mが幅員約1.5mの舗装町道に等高に接面。 				
法令等に基づく制限	都市計画区域	非線引き都市計画区域			
	用途地域	第1種住居地域			
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%	
	その他の制限	日影規制(二)、道路斜線制限20m + $\triangle 1.25$ 詳しくは阿賀町へお問い合わせください。			
洪水ハザードマップ	浸水深 0.5m ~ 3m未満				
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	事業所名		電話番号		
	電気	引込可	東北電力株式会社	東北電力 HP にて御確認ください。	
	上水道	引込可	阿賀町上下水道課	0254-92-5766	
	下水道	引込可	阿賀町上下水道課	0254-92-5766	
		受益者負担金	平成14年2月納付済		
ガス	—	プロパンガスによる供給			
交通機関 (現地から)	鉄道	JR磐越西線津川駅 約1.5km			
	バス	新潟交通観光バス「仲町」バス停 約300m			
公共施設等	施設名		現地からの道路距離		
	津川小学校		約100m		
	津川郵便局		約500m		
	阿賀町役場		約1.2km		

1 概要

- (1) 本物件は旧仲町職員宿舍の跡地であり、令和6年5月13日に建物の解体工事を完了しています。
- (2) 敷地は境界確定済となります。現状での引渡しになります。土地の造成等については応じられません。
- (3) 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。

2 残置物

当該宿舍の基礎コンクリートは撤去済みですが、一部解体撤去中に基礎コンクリートが折れ、杭の一部が地中に残存しています。詳細は、別冊「解体工事関係図面」をご参照ください。県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。

3 越境物（P9、P10を参照）

- (1) 以下の点について、越境物に関する覚書をそれぞれ交わしています。
 - ① 本物件の南西側（9ページ、BR168地点～K178地点）において、県所有の柵の土台の一部が隣接地（東蒲原郡阿賀町津川後地3264番地8）へ越境、また隣接地権者所有の門戸の一部が県有地へ越境しており、覚書により整理しています。
 - ② 本物件の南西側（10ページ、BR27地点～BR168地点）において、県有地のブロック塀の一部が隣接地（東蒲原郡阿賀町津川後地3264番地9）へ越境しており、覚書により整理しています。
覚書の内容は、「相互に越境状態を確認したこと」「本物件所有者は今後、越境物の撤去、再構築等する際は、越境を解消すること」「土地を第三者へ譲渡する場合は、本覚書の内容を承継させること」としています。
本物件の引渡し後、買受人と県において、「覚書上の地位の承継に関する合意書」を締結する予定としています。
- (2) 本物件の北東側（K54地点～K27地点）において、隣接地の樹木の一部が県有地に越境しております。越境状態の解消に関する関係者との調整は県では行いませんので、買受人において協議を行ってください。
- (3) 上記の他、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県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。

4 留意事項

- (1) 本物件は、埋蔵文化財包蔵地に指定されていません。
- (2) 地耐力調査、埋設物調査及び土壌汚染調査は実施していません。また、今後も県では地耐力調査、埋設物調査及び土壌汚染調査を実施しないほか、同調査費用の請求も応じられません。仮に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、県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。
- (3) 阿賀町洪水・土砂災害ハザードマップによると、阿賀野川水域における浸水深0.5m～3.0m未満とされています。
- (4) 土地利用（建築含む。）により課される、都市計画法、建築基準法、条例、その他の法令等の制限や条件がある場合、県は費用負担を含めて対応しません。特に個人の方が住宅・店舗等の建築を目的に入札に参加される場合、事前に十分な調査の上、入札に参加してください。
- (5) 土地の利用制限等の諸規制、道路接道、再建築に関すること等は、入札前に関係機関へ問い合わせを行うなど、状況を確認した上で入札に参加してください。
- (6) 入札の落札者を本物件の登記名義人とし、それ以外の者を登記名義人とすることはできません。

案 内 図

名 称：旧仲町職員宿舎跡地

所在地：東蒲原郡阿賀町津川字後地 3264 番 4（住所：東蒲原郡阿賀町津川 3264 番 4）

【広域】



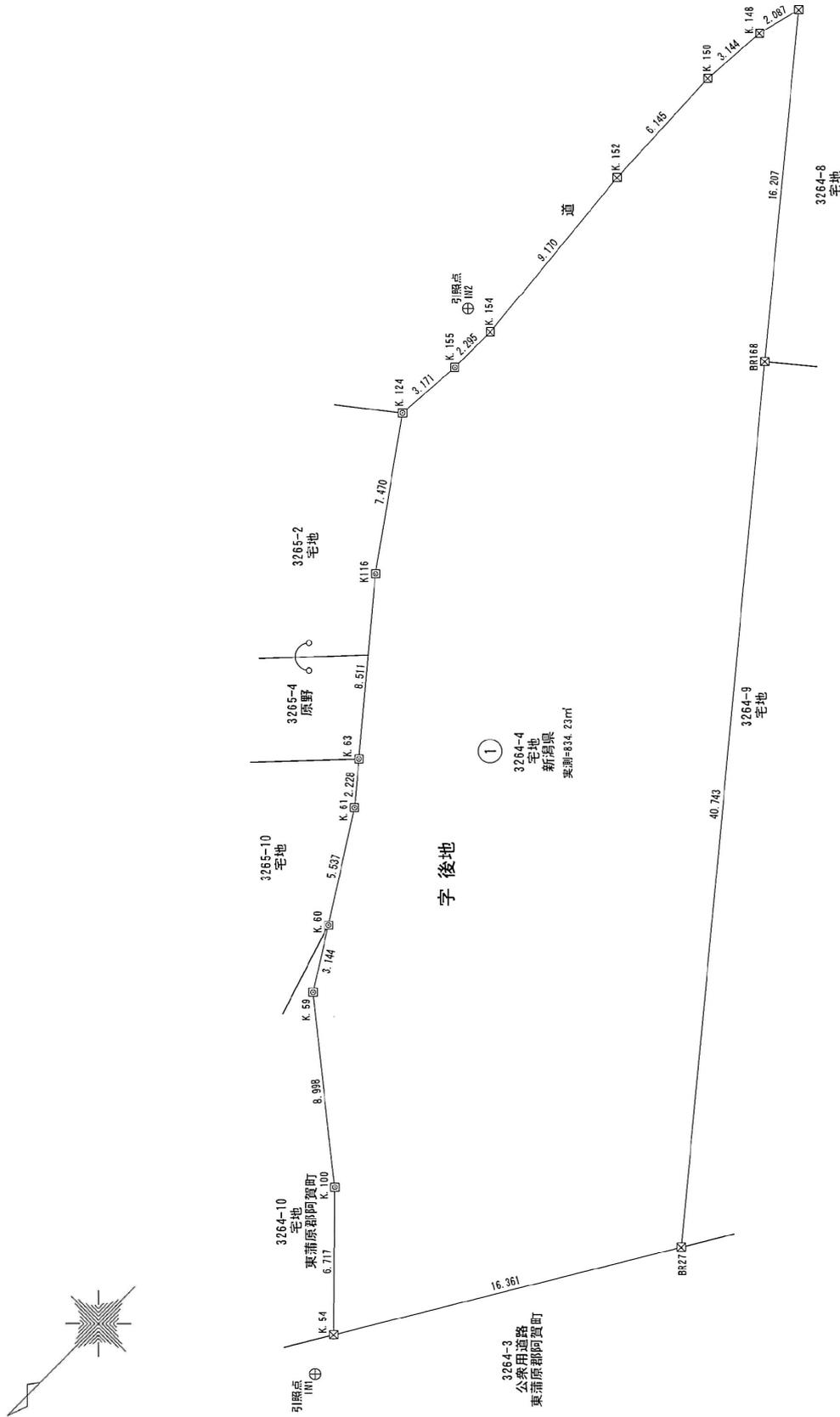
【拡大】

対象物件



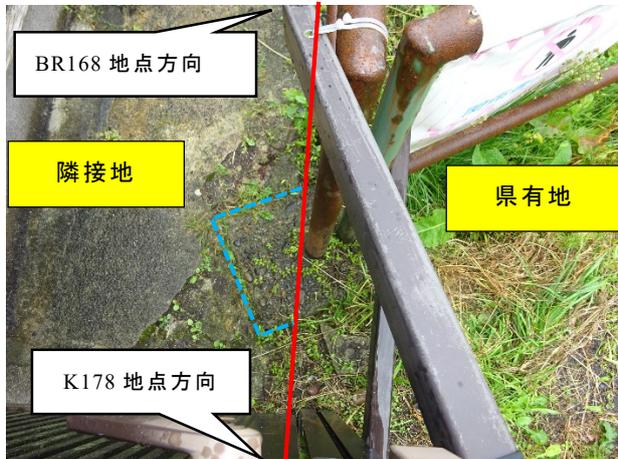
※ 地図出典：国土地理院地図

明 細 図

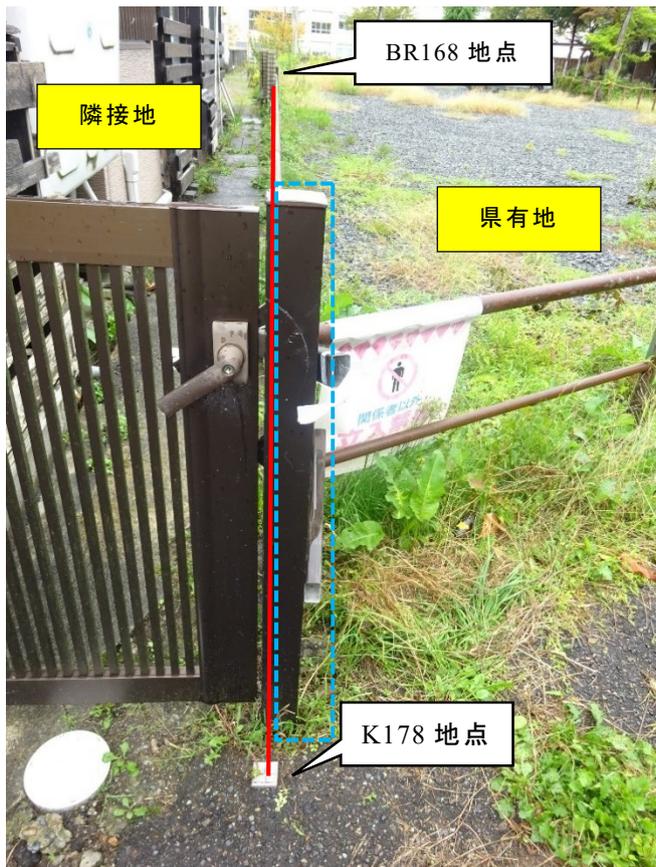


越境物の状況①(本物件の南西側、BR168地点～K178地点)

- ・県所有の柵の土台の一部が隣接地(東蒲原郡阿賀町津川後地 3264 番地8)へ越境

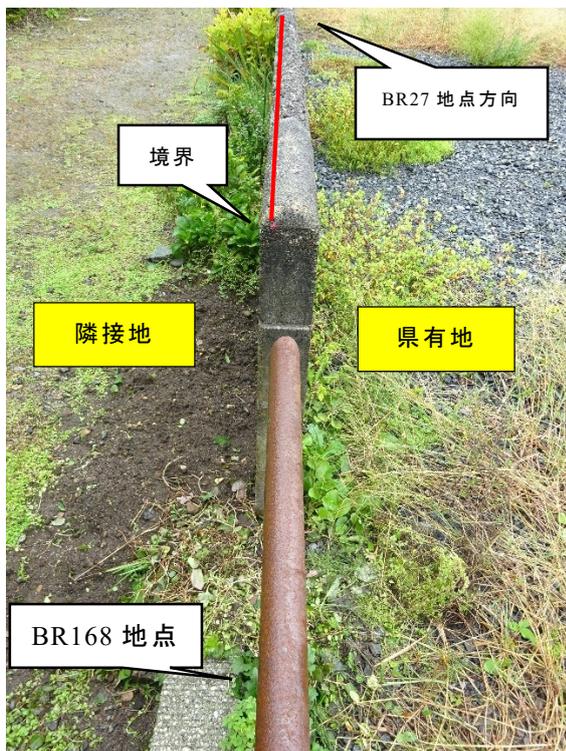
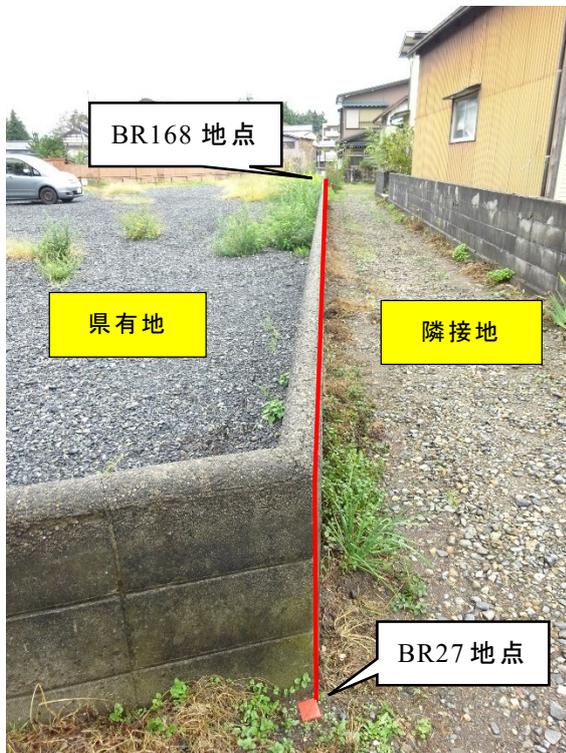


- ・隣接地権者所有の門戸の一部が県有地へ越境



越境物の状況②(本物件の南西側、BR27 地点～BR168 地点)

・県有地のブロック塀の一部が隣接地(東蒲原郡阿賀町津川後地 3264 番地9)へ越境



県有財産売買契約書(案)

売主新潟県（以下「甲」という。）と買主〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項により県有財産売買契約を締結する。

（信義誠実の原則）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの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 甲は、その所有する末尾記載の売買物件（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま乙に金〇〇〇〇円で売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

2 甲乙両者は、前項の売買代金（以下「売買代金」という。）が、この契約締結後、乙が末尾記載の売買物件の土地に土壌汚染その他契約の内容に適合しないことを発見しても、甲が第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。

（契約保証金）

第3条 乙は、契約保証金として金〇〇〇〇円（売買代金の100分の10以上）を、この契約締結日までに甲に納入するものとする。ただし、売買代金を即納する場合は、契約保証金を免除する。

2 前項の契約保証金には、利子を付さないものとする。

3 契約保証金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

4 甲は、乙が売買代金全額を甲に納入した後に、第1項の契約保証金を乙の指定する銀行口座へ送金して返金する。ただし、第5条の規定により売買代金に充当した場合は返金しない。

（売買代金の支払）

第4条 乙は、第2条第1項に定める売買代金を、甲の指定する方法により、令和〇年〇月〇日（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、乙から甲に契約保証金の充当の申出があった場合は、売買代金から乙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 乙は、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、その未払額に年10.95パーセントの割合を乗じて計算した金額を遅延損害金として甲に支払わなければならない。

（契約保証金の充当）

第5条 甲は、乙が第3条第1項に定める契約保証金を売買代金の一部に充当するよう甲に申し出て、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、契約保証金を甲において売買代金に充当する。

（契約保証金の処分）

第6条 甲は、乙が指定期日までに第4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条の規定によりこの契約を解除したと

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、乙が第4条第1項の規定による売買代金及び第4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甲から乙に移転する。

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 乙は、前条の規定により売買物件の所有権が移転したときは、速やかに甲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、甲はその請求により、遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する登録免許税その他の経費は、乙の負担とする。

(危険負担)

第9条 この契約締結後、引渡しが完了するときまでの間において、売買物件が甲又は乙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、乙は、売買代金の一部又は全部の支払を拒むことができる。

2 この契約締結後、引渡しが完了するときまでの間において、乙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、乙は、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)

第10条 乙は、この契約締結後、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、甲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、損害賠償請求又はその他一切の請求をすることができない。

(地中埋設物等による責任)

第11条 売買物件である土地について地中埋設物又は土壤汚染が確認された場合は、その除去費用等は乙が負担するものとし、甲は損害賠償、契約の解除、又はその他一切の責任を負わない。

(用途の制限事項)

第12条 乙は、売買物件の引渡しの日から5年間、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年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これに類する業の営業に供することはできない。また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件にかかる賃借権、使用借権による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

2 乙は、売買物件の引渡しの日から5年間、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2条第2号に規定する暴力団の事務所の用

に供することはできない。また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件にかかる賃借権、使用借権による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

- 3 乙は、売買物件の引渡しの日から5年間、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、又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の活動の用に供することはできない。また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件にかかる賃借権、使用借権による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。
- 4 乙は、売買物件について第三者に所有権を移転し、又は地上権、賃借権、その他の権利を設定する場合において、当該第三者が売買物件を使用収益するときは、第1項から第3項に掲げる義務を書面により承継させ、当該第三者に対して当該義務を履行させなければならない。ただし、売買物件の引渡しの日から5年間を超えた場合はこの限りでない。
- 5 前項の規定は、当該第三者から権利を譲渡されたその後の譲受人に対して準用する。乙は、第三者との契約において、第三者が売買物件を処分するときは、第1項から第3項に定める義務を書面により承継させ、当該第三者に対して当該義務を履行させなければならない。ただし、売買物件の引渡しの日から5年間を超えた場合はこの限りでない。

（実地調査等）

- 第13条 甲は、前条に定める期間が満了するときまで必要に応じて、乙に対し、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、乙は、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。
- 2 乙は、売買物件について第三者に所有権を移転し、又は地上権及び賃借権その他の権利を設定する場合（抵当権を除く。）において、当該第三者が売買物件を使用収益するときは、前項に定める義務を書面により承継させ、当該第三者に対して当該義務を履行させなければならない。ただし、売買物件の引渡しの日から5年間を超えた場合はこの限りでない。

（契約の解除）

- 第14条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。
- (1) その役員等（乙が個人である場合はその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは営業所の代表者をいう。以下この項において同じ。）が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6号に規定する暴力団員（以下この項において「暴力団員」という。）であると認められるとき。
 - (2) 暴力団（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をいう。以下この項において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (3) その役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用したと認められるとき。

- (4) その役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- (5) その役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有すると認められるとき。
- 2 甲は、乙がこの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、この契約を解除することができる。
- 3 乙は、前2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、甲に損害賠償を請求できない。

(原状回復義務等)

- 第15条 甲が、前条の規定により本契約を解除した場合は、乙は、甲の指示する期日までに、乙の負担において売買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 乙は、前項に定めるところにより、売買物件を甲に返還するときは、甲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甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

- 第16条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、甲の定める損害賠償金を甲に支払うものとする。

(契約の費用)

- 第17条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(疑義等の決定)

- 第18条 この契約について疑義が生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、決定する。

(管轄裁判所)

- 第19条 本契約に関する訴訟は、新潟県庁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。

(越境物に関する取扱い)

- 第20条 甲は、次の各号の越境物の取扱いに関する隣接地権者と取り交わした覚書を本契約後、乙へ継承する。
- (1) 本物件の南西側において、甲所有の柵の土台の一部が隣接地（東蒲原郡阿賀町津川後地 3264 番地 8）へ越境、また、隣接地権者所有の門戸の一部が甲所有地へ越境している。
- (2) 本物件の南西側において、甲所有地のブロック塀の一部が隣接地（東蒲原郡阿賀町津川後地 3264 番地 9）へ越境している。

(売買物件の特記事項)

第 21 条 乙は、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。

この契約を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各自 1 通を保有する。(本書を電磁的記録で作成する場合は、当事者双方が電子署名を行い、各自その電磁的記録を保管する。)

令和〇年〇月〇日

新潟県新潟市中央区新光町 4 番地 1
甲 新潟県
代表者 新潟県知事 花角 英世

住所
乙 (称号)
氏名又は代表者職氏名

土地 (土地の定着物を含む。)

所在地番	地目	数 量 (㎡)			
		公簿面積		実測面積	
東蒲原郡阿賀町津川字後地 3264 番 4	宅地	834	23	834	23