申込先着順売却

新潟県有財産売却のご案内

【旧若葉町第一・第二職員宿舎跡地】

令和８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・・・・・・・・・・・・・５～８

◎　県有財産売買契約書（案）・・・・・・・・・・・・・９～13

※別冊「解体工事関係図面」もご確認ください。

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、随意売払（先着順）の申込をされた方に購入していただく方法です。

(1) 物件名

旧若葉町第一・第二職員宿舎跡地

(2) 土地（土地の定着物を含む。）

所在地番	種別	地目	登記数量（㎡）
村上市若葉町 4976 番 11	**土地**	**宅地**	**914.28**

(3) 最低売却価格

11,840,000 円　※最低売却価格未満では落札できません。

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管理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管理係

【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。

なお、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

契 約 金 額	収入印紙の額
1,000万円超～5,000万円以下	10,000円

※　軽減措置期間（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）

- 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。

売払物件の引き渡し後、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。

また、引き渡し後は、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管理係
電話：025-285-0110（代表）内線　2268
FAX：025-281-2072（装備施設課直通）
メール：sobishisetsu.police@pref.niigata.lg.jp

物　件　調　書

【旧若葉町第一・第二職員宿舎跡地】

最低売却価格		11,840,000円				
所在地（住居表示）		村上市若葉町 4976 番 11 （村上市若葉町 4976 番 11）				
実測面積（公簿面積）		914.28㎡ （914.28㎡）	地目	宅地	形状	明細図のとおり
接面道路の幅員及び構造		・西側に幅員約6.5ｍの舗装市道に等高に間口約58mで接面。				
法令等に基づく制限	都市計画区域	非線引都市計画区域				
	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	道路斜線制限⊿1.25、隣地斜線制限20m＋⊿1.25、宅地造成等工事規制区域。 詳しくは村上市へお問い合わせください。				
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	村上市上下水道課	0254-66-6190
	下水道	引込可	村上市上下水道課	0254-66-6190
		受益者負担金	平成 17 年４月納付済	
	ガス	引込可	新発田ガス株式会社	0254-22-4181
交通機関（現地から）	鉄道	ＪＲ羽越本線「村上駅」約1.2km		
	バス	新潟交通観光バス「村上保健所前」バス停　約450m		

公共施設等	施設名	現地からの道路距離
	村上市立村上南小学校	約1.5km
	村上総合病院	約1.7km
	村上市役所	約1.4km

特記事項

1　概要

(1)　本物件は旧若葉町第一・第二職員宿舎の跡地であり、令和６年３月12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

当該宿舎の基礎コンクリートは撤去済みですが、下記(1)、(2)のとおり、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。

(1)　敷地の南西側（Ａ棟跡）において、鉄筋コンクリート造の５ｍ×φ250の杭が地中約3.4m地点に約2.2m残置されています。
(2)　敷地の西側（Ｂ棟跡）において、鉄筋コンクリート造の５ｍ×φ250の杭が地中約3.3m地点に約2.3m残置されています。

3　留意事項

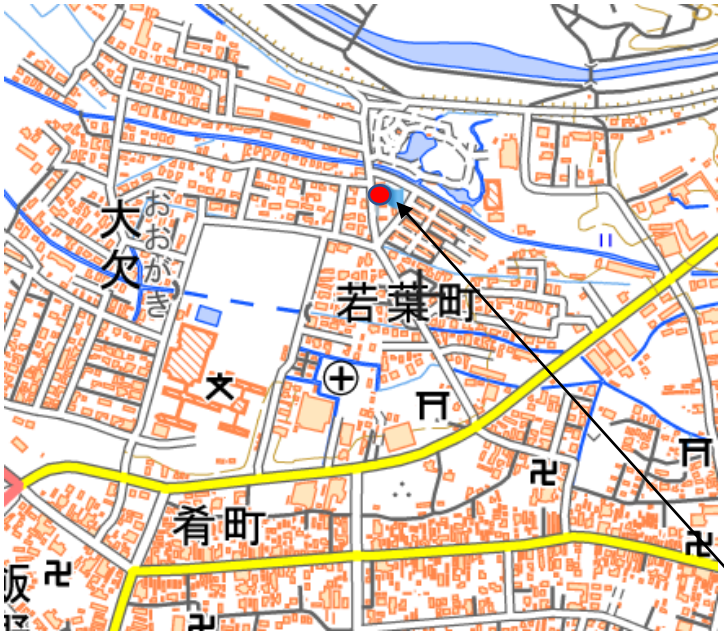
(1)　敷地内に電力支線１本が設置されており、現在、県と関係機関で貸付契約を締結しております。本物件引き渡し後の取扱いは、購入者において関係機関と協議をしてください。なお、移設費用等が発生する場合、県で費用負担は行いません。
(2)　本物件は、埋蔵文化財包蔵地に指定されていません。
(3)　村上市洪水・土砂災害ハザードマップによると、浸水深最大５～10ｍとされています。
(4)　地耐力調査、埋設物調査及び土壌汚染調査は実施していません。また、今後も県では地耐力調査、埋設物調査及び土壌汚染調査を実施しないほか、同調査費用の請求も応じられません。仮に地中埋設物等が発見され、土地利用に支障が生じた場合であっても、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。
(5)　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申込される場合、事前に十分な調査の上、申込してください。
(6)　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、申込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申込してください。
(7)　申込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：旧若葉町第一・第二職員宿舎跡地

所在地：村上市若葉町 4976 番 11（住所：村上市若葉町 4976 番 11）

【広域】



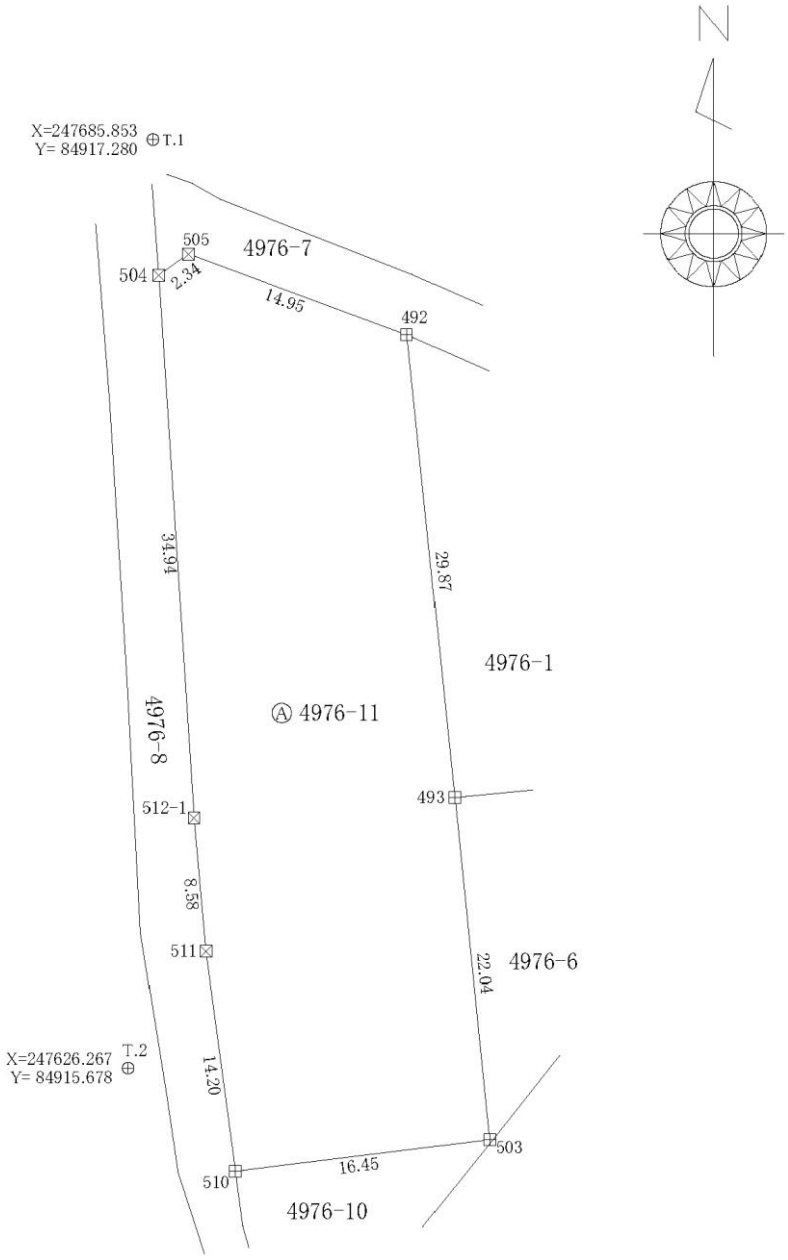
【拡大】



対象物件

※　地図出典：国土地理院地図

明　　細　　図


N
X=247685.853
Y= 84917.280
T.1
505
504
2.34
14.95
492
4976-7
34.94
29.87
4976-1
4976-8
Ⓐ 4976-11
493
512-1
8.58
511
22.04
4976-6
X=247626.267
Y= 84915.678
T.2
14.20
503
16.45
510
4976-10

県 有 財 産 売 買 契 約 書（案）

売主新潟県（以下「甲」という。）と買主○○○○（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○○○○円で売り渡し、乙はこれを買い受けるものとする。
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○○○○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○年○月○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壌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。

（売買物件の特記事項）
第 20 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	
村上市若葉町 4976 番 11	宅地	914	28	914	28