



令和8年度第2回
一般競争入札（公社賃貸住宅売却）
実施のお知らせ

物件	ライフタウン鑑西 (入居者付現状有姿)
申込 受付 期間	令和8年5月11日(月)～6月26日(金) 午前9時～午後5時 (新潟県住宅供給公社 業務管理課)
入札 日時	令和8年7月6日(月) 午前10時 (新潟県公社総合ビル3階会議室)

○この入札に参加するには、事前に申込みが必要です。

○入札に参加を希望される方は、このお知らせをよくお読みいただくとともに、現地及び物件の利用等に係る諸規制について調査確認を行った上でお申込みください。

新潟県住宅供給公社 業務管理課

〒950-0965 新潟市中央区新光町 15 番地 2

TEL:025-285-6111 Fax:025-285-6129

Eメール: info@niigata-kousha.or.jp

1. 令和8年度第2回一般競争入札物件

(1) 土地の所在地

No.	所在	地番	地目	地積（公募）	現況
1	新潟市中央区 鏡西2丁目	59番15	宅地	58.84㎡	住棟敷地
2		71番2		2,649.22㎡	
3		74番1		517.04㎡	
4		77番4		95.47㎡	
5		71番3	公衆用 道路	15.00㎡	緑地帯
6		74番3		11.00㎡	
7		77番7		10.00㎡	
8		77番8		6.09㎡	

(2) 建物（入居者あり）の表示

No.	所在	家屋番号	種類・構造	床面積 （公募）
1	新潟市中央区 鏡西2丁目	71番2の1	共同住宅・木造 （ツーバイフォー工法）	447.16㎡
2		71番2の2		450.48㎡
3		71番2の3		515.74㎡

(3) 売却価格

最低売却価格	172,300,000円
--------	--------------

(4) その他

「物件調書」（13ページ～22ページ）をご確認ください。

また、入居状況は新潟県住宅供給公社ホームページにてご確認ください。

<https://www.niigata-kousha.or.jp/rent/property/>

2. 入札参加申込みから物件引渡しまでの流れ

- 申込書類配布
及び受付期間
質疑受付期間
(3～4ページ)

令和8年5月11日(月)から令和8年6月26日(金)まで

*申込書類の配布場所は、新潟県住宅供給公社 業務管理課又は公社ホームページからダウンロードできます。

<https://www.niigata-kousha.or.jp/>

*申込書類は、新潟県住宅供給公社 業務管理課に持参又は郵送（一般書留又は簡易書留）してください。

*質疑書（様式4）は、新潟県住宅供給公社 業務管理課に提出（持参・郵送・FAX・Eメール）してください。

FAX：025-285-6129 Eメール：info@niigata-kousha.or.jp

- 入札保証金の
納付
(5ページ)

申込受付後、令和8年7月3日(金)までに公社に振込み

*申込受付後、入札保証金【入札金額の100分の5以上の額】を公社が指定する銀行口座に振り込みしてください。

- 入札(開札)日
(6～8ページ)

令和8年7月6日(月) 10時 00分

*会場は、新潟県公社総合ビル3階会議室（新潟市中央区新光町15番地2）、受付は9時30分から9時55分まで。

- 契約保証金の
納付及び売買
契約の締結
(9ページ)

令和8年7月13日(月)までに公社に振込み

*落札後、契約保証金【売買代金の100分の10以上の額】を公社が指定する銀行口座に振り込みしてください。

*入札保証金は、契約保証金に充当します。

- 売買残代金の
納付及び引渡
(所有権移転)
(10ページ)

令和8年8月31日(月)までに公社に振り込み・引渡し

*残代金（売買代金－契約保証金）を公社指定口座に振り込みしてください。

*売買残代金入金確認後、買受者の司法書士を所有権移転登記嘱託に関する公社の代理人として委任し、委任状と登記原因証明情報を交付するとともに、物件を引渡しします。

2-1. 入札参加申込方法等

(1) 申込書類の配布期間

令和8年5月11日(月)から令和8年6月26日(金)まで
配布時間は午前8時30分から午後5時15分までです。
なお、土曜日・日曜日及び祝日は配布していません。

(2) 申込書類の配布場所

新潟県住宅供給公社 業務管理課
新潟市中央区新光町15番地2 (新潟県公社総合ビル2階)
公社ホームページからもダウンロードできます。
<https://www.niigata-kousha.or.jp/>

(3) 申込資格

申込時に宅地建物取引業法に基づく有効な免許を有し、宅地建物取引業を営む法人であること。

ただし、次に該当する者は申込みできません。

【申込みのできない者】

- ①破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ②解散、清算、再生若しくは更生手続中の者
- ③入札又は契約に関して不正又は不誠実な行為を行い、当該事実の日から2年を経過しない者（代理人、使用人等を含む）
- ④入札参加申込み又は契約において虚偽の申告若しくは虚偽の書類を提出した者
- ⑤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項各号に掲げる者及び同法第2条第6号に規定する暴力団員でなくても、暴力団と社会的又は経済的に密接な関係を有すると認められる者
- 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条又は第8条第2項の規定による処分を受けている団体、若しくは過去に受けたことのある団体、又はこれらの団体に所属している者
- ⑦国税又は地方税を滞納している者

(4) 申込方法

① 申込受付期間

令和8年5月11日(月)から令和8年6月26日(金)まで
受付時間は午前9時00分から午後5時00分までです。
なお、土曜日・日曜日及び祝日の受付は行いません。

上記期間内に下記申込先で受付完了したものに限りです。

郵送の場合は、一般書留又は簡易書留により送付してください。

※期間内の消印があり、6月30日(火)までに到着したものに限り有効。

② 申込先（問い合わせ先）

新潟県住宅供給公社 業務管理課

新潟市中央区新光町15番地2（新潟県公社総合ビル2階）

TEL：025-285-6111 FAX：025-285-6129

Eメール：info@niigata-kousha.or.jp

③ 提出書類

必須	提出書類	様式	部数
●	一般競争入札参加申込書兼受付書	様式1	1
●	誓約書	様式2	1
●	印鑑証明書※	—	1
●	履歴事項全部証明書※	—	1
●	役員一覧表	様式3	1
●	直近2年分の決算書写し(貸借対照表・損益計算書)	—	1

※印鑑証明書及び履歴事項全部証明書は申込日の直近3ヶ月以内に取得したものに限ります。

④ 申込みに当たっての留意事項

(ア) 申込みがないと、入札に参加できません。

(イ) 申込みの取下げは、受付期間内に限って行うことができます。

(ウ) 落札後の売買契約及び所有権移転登記は、入札参加申込書に記載された名義でしか行えません。

(5) 現地見学会

現地見学を希望する場合は、個別に日程調整しますので、**令和8年6月26日(金)まで**に、下記に電話してください。

新潟県住宅供給公社 業務管理課 TEL：025-285-6111

(6) 質疑応答

質疑がある場合は、質疑書（様式4）を次のとおり提出してください。

① 質疑受付期間

令和8年5月11日(月)から令和8年6月26日(金)まで

対面での受付時間は午前9時から午後5時までです。

なお、土曜日・日曜日及び祝日の受付は行いません。

② 質疑書提出先

新潟県住宅供給公社 業務管理課

新潟市中央区新光町15番地2（新潟県公社総合ビル2階）

TEL：025-285-6111 FAX：025-285-6129

Eメール：info@niigata-kousha.or.jp

③ 質疑回答

全ての質疑に対する回答を、入札参加申込受付者全員にFAX又は電子メールで行います。

2-2. 入札保証金の納付

(1) 納付期限・納付方法

申込受付後、令和8年7月3日(金)までに、公社が指定する下記の銀行口座に振り込みしてください。なお、この際の振り込みに係る手数料はご負担願います。

振込先	第四北越銀行 新潟県庁支店 普通No. 133916 ニイガタケンジュウタクキョウキユウコウシヤ 新潟県住宅供給公社
-----	--

(2) 入札保証金の額

入札保証金は、入札金額の100分の5以上の額を納付してください。

※入札保証金として振り込んだ額の20倍の金額が、入札書に記入できる額の上限となりますのでご注意ください。

(3) 入札保証金の取扱い

- ① 落札者の入札保証金は、契約保証金に充当します。
- ② 落札者以外の者へは、入札終了後、入札保証金を返還しますが、金融機関への振込み手続きの関係上、最大15日程度かかる場合がありますのでご了承ください。なお、利息は付しません。またこの際の振り込みに係る手数料は公社の負担といたします。
- ③ 落札者が落札物件の売買契約を締結しないとき（落札後、申込資格のない者であることが判明し、失格したときを含む。）は、入札保証金は返還されませんので、ご注意ください。

(3) 入札当日の必要書類

必須	提出書類	様式	部数
●	入札書	様式5	1
●	一般競争入札参加申込書兼受付書 (公社受付印あり)の写し	様式1	1
●	入札保証金を納付したことが確認できる書類の 写し	—	1
●	入札保証金返還請求書兼振込依頼書	様式7	1
※	委任状 ※代理人により入札しようとする場合のみ必要	様式6	1

(4) 入札書の作成方法

- ① 入札書は、入札書(様式5)をコピーの上、使用してください。
- ② 入札書は、日本語で記載し、金額については日本国通貨とし、アラビア数字(0、1、2、3・・・)の字体を使用し、最初の数字の前に¥マークを記入してください。
- ③ 入札金額の記載にあたっては消費税込みとし、土地価格(非課税)、建物価格(課税)に消費税10%を加えた価格としてください。
- ④ 入札書の記載に当たっては、次の点に留意してください。
 - (ア) 年月日は記入日とします。
 - (イ) 入札書には、入札者の所在地及び法人名・代表者名(代理人の場合は住所及び氏名)を記入の上、実印を必ず押印してください。
 - (ウ) 万一誤って記載したときには、入札金額を訂正しないで新しい入札書を使用してください。
- ⑤ 入札書の作成には、鉛筆等容易に記載内容が消える筆記具を使わず、ボールペン・サインペン(消せるインクを使用しているものは不可)を使用するなど記載内容が容易に消えない筆記具を使用してください。

(5) 無効とする入札

次のいずれかに該当する入札は無効とします。

- ① 入札参加資格がない者のした入札
- ② 入札者が同一物件について2通以上した入札
- ③ 連合その他の不正行為によってされたと認められる入札
- ④ 入札保証金が納付されていない入札又は入札保証金の額が所定の額に達していない入札
- ⑤ 入札書に入札金額、¥マーク、入札年月日、入札者の所在地及び法人名・代表者名(代理人の場合は住所及び氏名)の記載のない入札及び押印のない入札、又は、これらが分明でない入札
- ⑥ 入札書に記載された入札金額が訂正されている入札
- ⑦ 上記①から⑥までに掲げるもののほか、入札に関する条件に違反した入札

2-4. 開札

(1) 落札者の決定方法

- ① 会社が定めた最低制限価格以上で、かつ、有効な入札のうち、最高金額の入札者を落札者とします。
- ② 落札者となるべき同価の入札をした者が2者以上ある場合は、直ちに当該入札者にくじを引かせて落札者を決定します。
- ③ 落札者となるべき同価の入札をした者は、くじを引くことを辞退することはできません。

(2) 入札結果

開札した場合に、落札者があるときはその者の名称及び落札金額を、落札者がいないときはその旨を、開札に立ち会った者に知らせます。

2-5. 契約の締結

(1) 売買契約書

落札者は、令和8年7月13日(月)までに、公社賃貸住宅売買契約書に記名・押印していただきます。なお、公社の都合により契約締結時期を変更する場合は、事前に落札者に通知します。

(2) 契約名義人

売買契約は必ず「落札者」名義で締結してください。

(3) 収入印紙

契約書に貼付する収入印紙及び所有権の移転登記に要する登録免許税など、本契約の履行に関して必要な一切の費用は落札者の負担となります。

(4) 契約保証金の納付

落札後、令和8年7月13日(月)までに、公社が指定する下記の銀行口座に振り込みしてください。この際の振り込みに係る手数料はご負担願います。

振込先	第四北越銀行 新潟県庁支店 普通No. 133916 ニイガタケンジュウタクキョウキユウコウシヤ 新潟県住宅供給公社
-----	--

(5) 契約保証金の額

契約保証金は、売買代金の100分の10以上の額を納付してください。
なお、入札保証金は、契約保証金に充当します。

(6) 契約締結

契約保証金の納付が完了した時点で契約締結となります。

なお、落札者は、落札物件の所有権移転登記前に、権利義務を第三者に譲渡することはできません。

2-6. 売買代金の納付

(1) 納付期限・納付方法

契約締結後、売買残代金を令和8年8月31日(金)までに、公社が指定する下記の銀行口座に振り込みしてください。この際の振り込みに係る手数料はご負担願います。

振込先	第四北越銀行 新潟県庁支店 普通No. 133916 ニイガタケンジユウタクキョウキユウコウシヤ 新潟県住宅供給公社
-----	--

(2) 契約保証金の取扱い

契約保証金は、売買代金に充当します。

2-7. 所有権の移転、物件の引渡し等

(1) 所有権の移転日及び引渡し

売買代金が全額支払いされたときに所有権が移転し、買受者の司法書士を所有権移転登記嘱託に関する公社の代理人として委任し、委任状と登記原因証明情報を交付するとともに、売買物件を引渡しします。

(2) 公租公課相当額の清算

売買代金完納後、買受者を義務者として課される公租公課等（不動産取得税・固定資産税・都市計画税など）は、買受者の負担となります。

当公社では、売買物件に係る公租公課（固定資産税・都市計画税・償却資産税）について、賦課年度（4月1日を起算日とする年度）を基準として取り扱っています。そのため、該当年度の公租公課は、物件の引渡し月の翌月から月割りで買受者の負担となります。

例えば、令和8年8月に物件を引渡す場合、令和8年度分（令和8年4月～令和9年3月）の公租公課については、当公社が令和8年8月分までを負担し、買受者は令和8年9月～令和9年3月分を負担することになります。

なお、建物に係る公租公課の清算については「課税資産の譲渡に付随する金銭の受領」として扱われるため、消費税の課税対象となります。

3. 用途の制限

売買物件については、契約書において以下の制限が付されますので、ご注意ください。

- (1) 引渡し日から3年間は賃貸住宅以外の用途に変更しないこと。
- (2) 「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及び暴力団員と密接な関係を有する

者がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に供してはならないこと。

- (3) 「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、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用途」に供してはならないこと。
- (4) 「破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）に基づく破壊的団体等がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途」に供してはならないこと。

4. その他

- (1) 入札希望者は、本書の記載内容、物件調書、公社賃貸住宅売買契約書（案）の各条項をすべて承知した上で申込みしてください。
- (2) 取得後3年間は第三者へ転売することを禁止します。
- (3) 取得時の入居者に対して、物件引渡し時の家賃、駐車料金及び共益費を引渡しの日から少なくとも3年間は増額の改定を行わないこと及び新たな敷金、更新料は請求しないものとします。
- (4) 土地の利用や建物を建築するにあたっては、都市計画法・建築基準法や自治体の条例等により指導等がなされる場合や開発負担金が必要となる場合がありますので、利用等に係る法令上の諸規制等について、必ず入札参加者自身において、関係機関にご確認ください。
- (5) 引渡し時の現状有姿での引き渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において、現地等の調査確認を行ってください。
- (6) 売買物件（土地・建物）について、土壌汚染調査、地下埋設物調査、地盤調査及び耐震診断は実施しておりません。
- (7) 最低制限価格の設定に際し、敷地内に存置する自然物（植栽や雑草等）及び工作物（フェンス・囲障・擁壁など地上・地下・空中工作物や、ゴミ集積場・街灯・看板等）は、減価要因として考慮しているので、これらの撤去・移設などの費用負担及び調整は、物件敷地の内外及び所有権等権利の帰属主体のいかんを問わず、公社では一切行いません。
- (8) 将来において上下水道、電気及び都市ガスなど供給処理施設の新たな引き込みが必要となった場合、既存の埋設管等の補修や新たに敷地内への取出口の設置を要することがありますが、公社では補修や引き込み工事等の実施、これらに必要な費用の負担、供給処理施設への負担金の支出等は一切行いませんので、建築関係機関及び供給処理施設の管理者等にお問い合わせの上、各自で対応してください。
- (9) 越境物は確認されていないため公社は越境状態の解消や承諾書等の取付けは行っておりません。万が一取得後に確認された場合はすべて購入者の負担と責任において対応してください。
- (10) 物件調書と現況が相違している場合は、現況が優先します。

購入者は、面積その他物件調書に記載した事項について、実地に符合しないことがあっても、これを理由として契約の締結を拒み、落札の無効を主張し、又は代金の減免を請求することができません。

- (11) 取得後に近隣住民、地元自治会等との協議調整が必要となった場合は、購入者の責任において誠意をもって実施してください。また、建設工事を実施する場合これに起因する周辺への影響等のトラブルが生じた場合や行政からの指導があった場合、購入者の負担と責任において対応してください。

物 件 調 書

最低売却価格	17,230万円		
所在地	新潟市中央区鏡西2丁目29番		
公簿面積/地目	3,320.57㎡/宅地 42.09㎡/公衆用道路	形状	明細図のとおり
接面道路の幅員及び構造	東側：幅員約12.5mの舗装市道（南5-10号線）		
法令等に基づく制限	都市計画区域	都市計画区域内（市街化区域）	
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	
	指定建ぺい率	60%	指定容積率 200%
	その他の制限	法22条区域 絶対高さ制限：なし 北側斜線制限：なし 日陰規制：あり その他新潟市役所又は中央区役所などにご確認ください。	
私道の負担等に関する事項	負担の有無 無し	負担の内容 特に無し	
供給処理 施設の状況 ※	事業所名		電話番号
	電 気	接面道路 配管有	東北電力株式会社 0120-066-774
	上下水道	接面道路 配管有	新潟市水道局 0120-411-002
	ガ ス	接面道路 配管有	北陸ガス株式会社お客さまセンター 0570-025-880
交通機関 (現地から)	鉄 道	JR 新潟駅	
	バ ス	新潟交通 長潟線 「紫竹山」	
公共施設 (現地から)	施 設 名	現 地 か ら の 距 離	
	新潟市立紫竹山小学校	約	140m
	真心幼稚園	約	220m
	浦山郵便局	約	400m

本物件に係る留意点等について

- ・今回の売買契約は現状有姿にての、土地・建物及び入居者の引き渡しとなります。
- ・引き渡し時には公社と入居者との賃貸借契約も引き渡しとなります。この引き渡し後 3 年間は、同条件にて賃貸することを条件とします。
引き渡し時には入居者との賃貸借契約書、有料駐車場利用契約書、預かり敷金を引き渡すことといたします。
- ・現状と物件調書等とが相違する場合には、現状が優先します。
- ・本件建物及び附属建物、工作物(建物の付帯設備、工作物その他一切の動産を含む。)の撤去及び修繕、土地の造成等には一切応じられません。
- ・本件建物及び附属建物についてアスベスト調査を行っており、調査の結果アスベストの含有は確認されました。調査箇所及び結果は次のとおりです。その他について調査は行っていません。

調査箇所	調査結果	調査年月
軒天	クリソタイル・アモサイト含有あり	2025 年 10 月

特
記
事
項

- ・本件建物及び附属建物を解体撤去する場合の事前調査あるいは改修等に際し、新たにアスベスト等の含有が確認された場合の除去費用等については、購入者の負担とし、公社は損害賠償、契約解除等の責任を負いません。
- ・耐震診断を行っていないこと、築後 39 年ですので、建物を利活用する場合には、必要に応じて適切な修繕などの上、利活用を図ってください。賃貸住宅などとしての利活用を終えた後は、速やかに解体撤去を行うなど、周辺環境の安全確保に配慮してください。
- ・電気、上下水道及びガス施設その他建物付属設備等の使用に当たっては、落札者の負担により点検・修繕が必要となる可能性があります。
- ・本件建物については別冊「建築工事図面」の閲覧が可能です。ただし、当該図面は建築時の設計図面であり、現況が図面のとおりとは限りません。現況が図面と異なっていた場合でも公社は損害賠償、解除等の責任を負わないものとします。
- ・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、今後も公社ではこれらの調査を実施しない他、同調査費用の請求にも応じられません。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、公社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。
- ・対象不動産上にて、将来建築物を建築する際に地盤改良・基礎補強工事等が必要となった場合であっても、これらに要する一切の費用は買主の負担となります。
- ・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公社では行いませんので、購入者において隣地地権者と協議を行ってください。
- ・東北電力ネットワーク㈱の電柱のため本柱2本が設置されています。当該本柱等の取扱いについては購入者が東北電力ネットワーク㈱と協議してください。なお移設費用等が発生する場合、公社で費用負担は行いません。

・本物件周辺は第三者所有地となっている為、その土地の利用方法等はその土地の所有者により決定されます。将来建築物が建築（又は増・改築）される場合がありますが、建築された場合これに伴う工事騒音、また、景観・日照・眺望・風向等に影響がでる場合がありますので、予めご承知おきください。

・公社の賃貸借契約において入居者の家賃、共益費、駐車場使用料の納入期限は「当月分」を「当月末日」としております。

また、これらの支払い方法のうち、口座振替を選択された入居者の振替に発生する手数料は公社が負担しております。

・町内会は団地単独では組織されておられません。

但し、紫竹山小学校へ通う児童がいる世帯については隣接する戸建て住宅で形成されている町内会への加入を受け入れていただいております。

・団地専用のごみ置き場が敷地内に設置済です。

・敷地内の除草及び生垣の剪定は年に1回専門業者に委託して実施しております。

また、高木の枝の剪定については状況を確認して都度対応しております。

・共用部分の一般清掃は月に1回専門業者に委託して実施しております。

・各棟に設置されている消火器及びF3棟に設置されている自動火災警報器の点検については専門業者に委託して、総合点検と機能点検を年に各1回実施しております。

また、消防署には公社職員をこの建物の防火管理者として届け出ております。

・敷地北側境界に接する用水路については、当該敷地内の植栽からの落ち葉及び堆積した汚泥の清掃を隣接の町内会からの要請により年2回（5月と10月）公社職員が実施しております。

・法令に基づく制限や建築基準法に基づく制限等については、物件調書作成時における内容であり、将来法令の改正等により、対象不動産及び周辺地域の利用等に関する制限が付加または緩和されることがありますので、予めご承知おきください。

・2024年（令和6年）1月1日の地震による、現地の液状化現象は、有りませんでした。

・現在空き室となっている住戸は6戸あり、「F2棟213号室」以外の5戸は原状回復工事を実施しておりません。

・上記空き室のうち「F3棟316号室」は劣化した洗面化粧台を撤去したままの状態これを復旧しておりません。

・上記空き室のうち「F2棟211号室」及び「F2棟221号室」は豪雨の際に「雨漏り」が発生する恐れがあり、その原因個所の調査を行っていましたが特定するに至っておりません。

・本物件の敷地境界については確定測量済みです。また、この測量結果を受けて地積更正登記を申請し、登記は完了しております。

・敷地上空に高圧電線が通過しており、この線下地となっている銚西2丁目74-1,74-3及

び77-8には地役権が設定されております。

・本物件の令和8年度評価額は、土地 211,998,468 円・建物(3棟合計。以下同様) 22,233,418 円、固定資産税相当額:土地 494,662 円、建物 311,267 円で、都市計画税相当額:土地 197,864 円、建物 62,253 円です。

・物件の売却価格は土地と建物の合計金額であり、このうちの建物分については消費税 10%を含みます。最低売却価格172,300,000円における土地と建物の価格構成比は、それぞれの固定資産税評価額により下記のとおりに按分しております。

土地: $172,300,000 \times (\text{土地の固定資産税評価額} / (\text{土地の固定資産税評価額} + \text{建物の固定資産税評価額} \times 1.1)) = (211,998,468 / (211,998,468 + 22,233,418 \times 1.1)) \doteq$
154,478,869円

建物: $172,300,000 \times ((\text{建物の固定資産税評価額} \times 1.1) / (\text{土地の固定資産税評価額} + \text{建物の固定資産税評価額} \times 1.1)) = ((22,233,418 \times 1.1) / (211,998,468 + 22,233,418 \times 1.1)) \doteq$
17,821,131円(消費税 10%[1,620,102 円]を含む)

※ 「公社賃貸住宅売買契約書」(案)についても十分ご確認ください。

※ 物件の現況、諸規制については必ず各自でご確認ください。

※ アスベスト調査結果の報告書及び建築工事図面原本の閲覧を希望する場合は、事前に新潟県住宅供給公社 業務管理課へ連絡の上、新潟県住宅供給公社までお越しください。

※ 入居者の属性等物件調書に記載の無い項目については秘密保持契約を締結した後に、「レントロール」により開示いたします。

※ 本内容に修正がある場合、あるいは本内容に関して質問があり周知すべき回答であると公社で判断した場合、公社ホームページに掲載しますので、定期的に確認ください。

案内図

【広域案内図】



【拡大案内図】



写 真



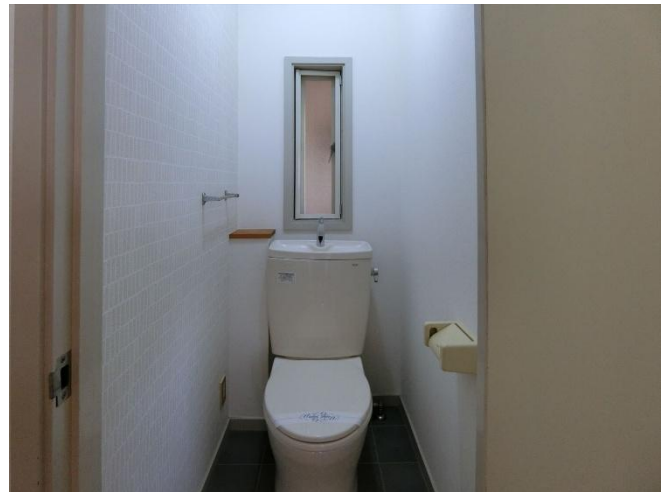
F-1 棟 リビング



F-2 棟 和室



F-3 棟 台所



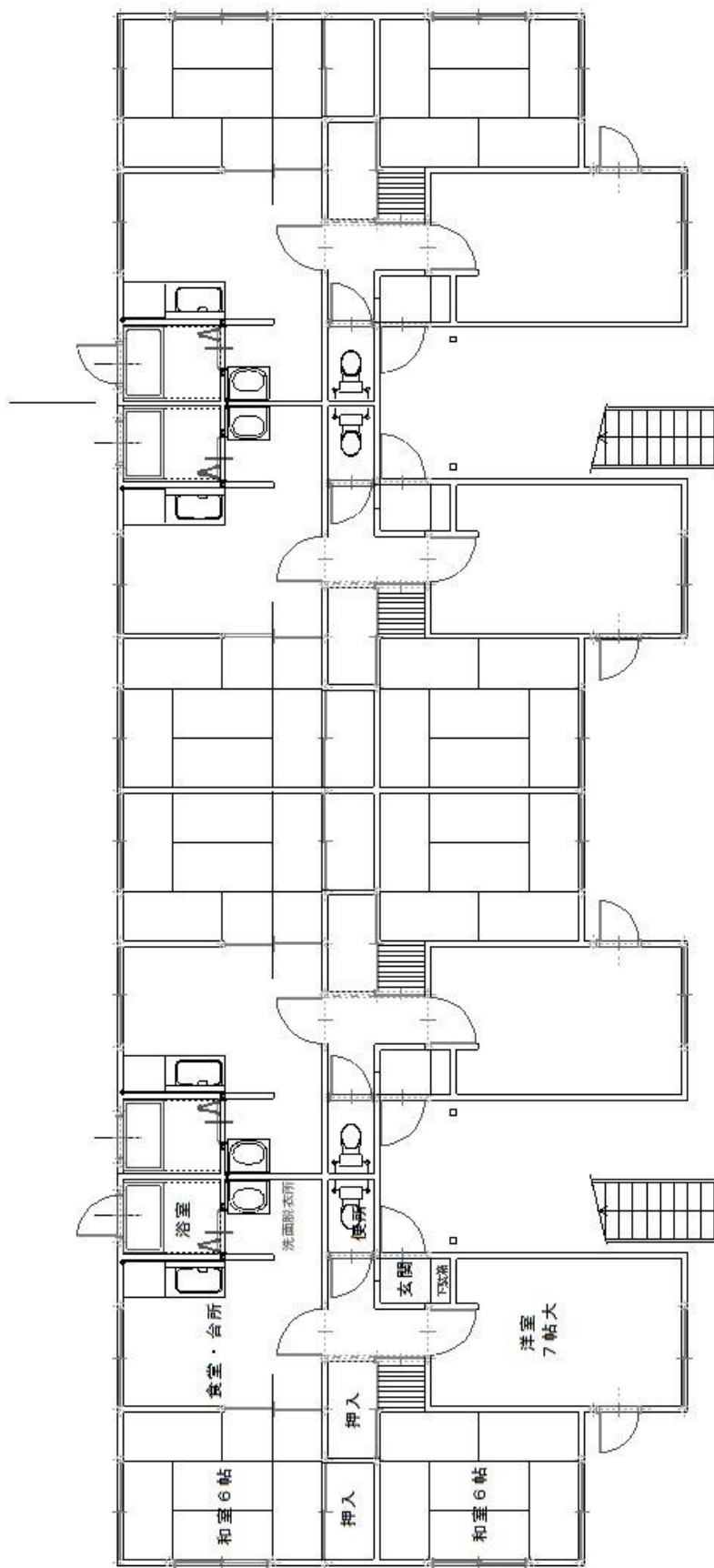
F-3 棟 トイレ



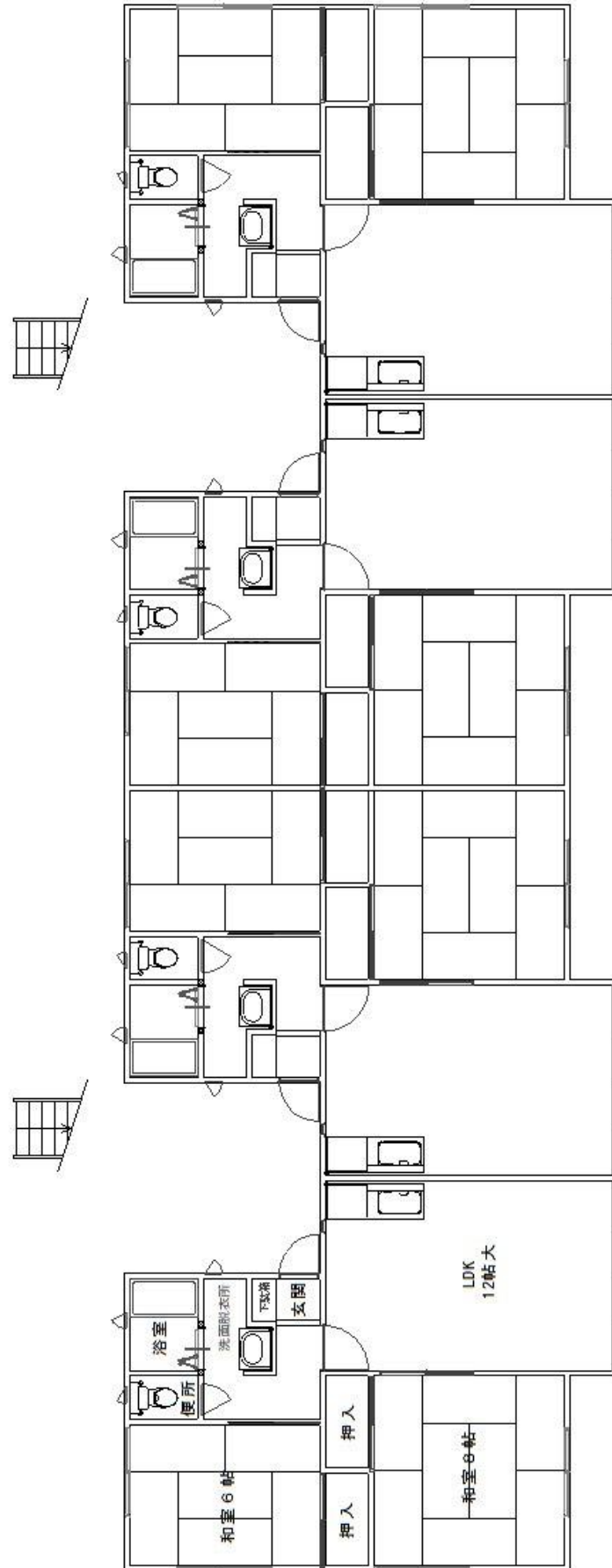
F-2 棟 浴室



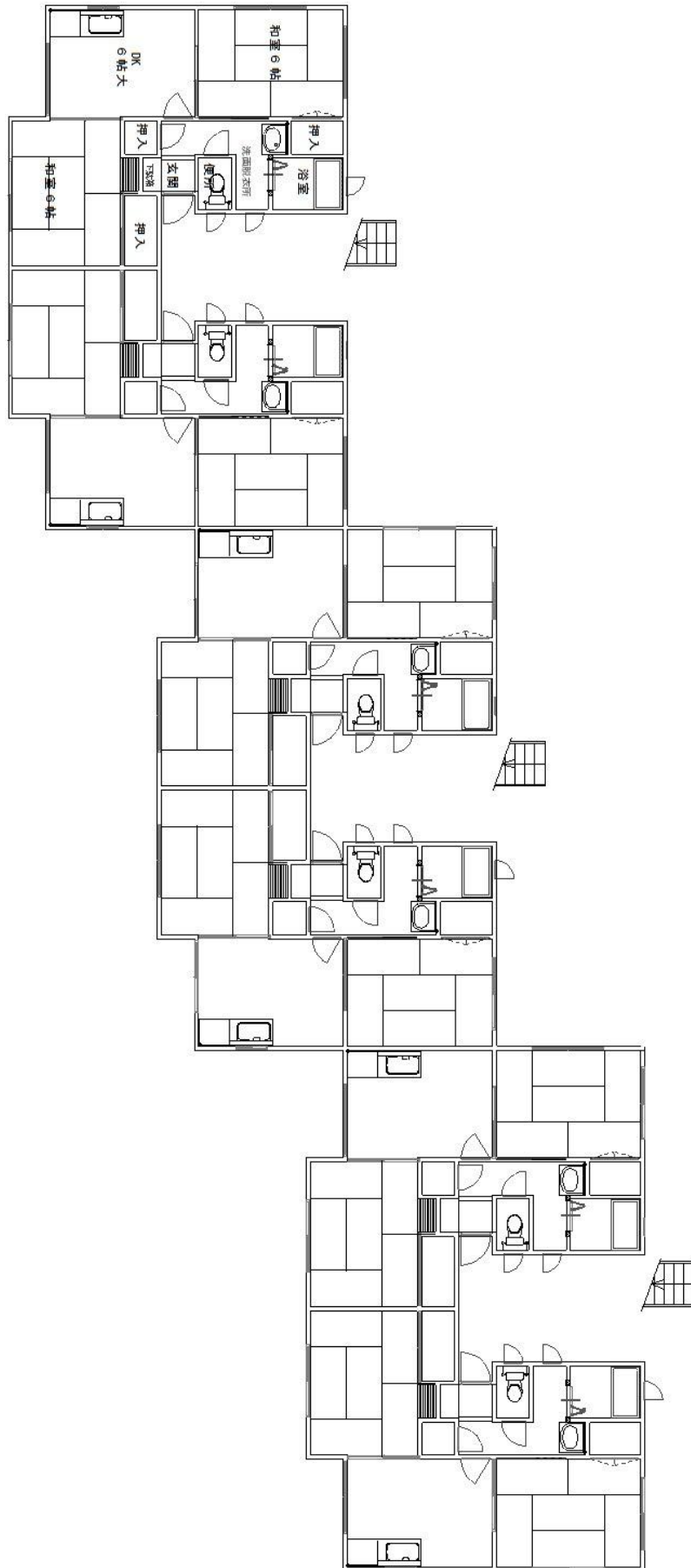
F-1 棟 洗面脱衣室



F-1 棟 平面图



F-2 棟 平面図



F-3 棟 平面图

(案)
公 社 賃 貸 住 宅 売 買 契 約 書

売主 新潟県住宅供給公社（以下「甲」という。）と買主 ○○○○（以下「乙」という。）
とは、次の条項により公社賃貸住宅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、その所有する別記記載の売買物件（以下「売買物件」という。）を乙に、金
○○○○円（土地○○○○円、建物○○○○円 [うち消費税10%○○○○円を含む]）
で売り渡す。

（賃貸借契約等の承継等）

第3条 甲及び乙は、本件建物について、第三者（以下「賃借人」という。）との間に賃貸
借契約が締結されており、その賃借権の負担付きで売買したことを確認し、乙は、引渡し
と同時に、賃貸借契約における甲の賃貸人としての地位とその権利及び義務を承継する。

2 乙は、前項に基づく地位承継に伴い、甲の賃借人に対する敷金返還債務を承継するもの
とする。

3 甲及び乙は、賃借人から甲に預け入れられた敷金が金○○○○円（以下「敷金相当額」
という。）であることを確認し、売買代金から敷金相当額を差し引くことにより甲から乙
に敷金を引き継いだものとする。ただし、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時まで
の間において、敷金相当額の増減があった場合には、その増減分について、別途精算を行
うものとする。

4 乙は、建物引渡し時点の賃借人に対して居住の安定を図る目的で、引き渡しの日から少
なくとも3年間、甲の設定した敷金、家賃、駐車料金及び共益費を維持し、新たな敷金及
び更新料は請求せずに賃貸住宅として管理を行うものとする。

5 乙は引渡しの日から3年間は本件建物を第三者に売買、贈与、交換、出資等による所有
権の移転（以下「所有権の移転」という。）及び自ら賃貸を行う場合を除き第三者に貸付
けることは行わないものとする。

（契約保証金）

第4条 乙は、契約保証金として別に定める金額（売買代金の100分の10以上）を、この契
約締結と同時に甲に納入するものとする。

2 前項の契約保証金には、利子を付さないものとする。

(売買代金の支払)

第5条 乙は、売買代金を、甲の指定する方法により、一括して令和8年8月31日(以下「指定期日」という。)までに支払わなければならない。ただし、第6条の規定により、乙から甲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延滞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6条 甲は、乙が第4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7条 甲は、乙が指定期日までに第5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16条第1項及び第2項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8条 売買物件の所有権は、乙が第5条第1項の規定による売買代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、売買物件の引渡しをしたものとする。

3 引渡しに際し、甲は本物件に係る鍵、図面、賃貸借契約書類その他必要な書類を乙に交付する。

(登記の嘱託)

第9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、速やかに甲に対し売買物件について所有権の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。

(売買物件の特約条項)

第10条 乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書(別紙)記載の内容であることを了承

したうえ、売買物件を買い受けるものとする。

(危険負担)

第11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い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いを拒むことができない。

(契約不適合責任)

第12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、損害賠償請求、契約の解除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13条 乙は、この契約締結後、売買物件について地中埋設物又は土壤汚染があることを発見しても、甲に対して損害賠償請求、契約の解除又はその他一切の請求をすることができない。

(建物の改修又は解体撤去等による適切な管理)

第14条 売買物件である建物については、乙は、必要に応じて改修又は耐震診断・解体撤去等を行い適切に管理することにより、十分な安全確保を図るものとする。

2 乙が行う前項の建物の改修又は解体撤去等の際し、当該建物についてアスベストの除去については法令に基づき適切な処理をするものとし、その除去費用等は乙の負担とし、甲は損害賠償、解除等の責任を負わないものとする。

3 乙は、第1項の建物について第三者に売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をする場合において、当該第三者に対して前二項に定める義務を書面により承継させ、当該義務を履行させるよう努めなければならない。

(用途制限)

第15条 乙は、売買物件を次の用途に供してはならない。

(1) 引き渡しの日から3年間は賃貸住宅以外の用途へは変更しないこと。

(2) 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及び暴力団員と密接な関係を有する者がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に供すること。

- (3) 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、及び第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の営業の用に供すること。
- (4) 破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）に基づく破壊的団体等がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に供すること。
- 2 乙は、売買物件又は本契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を第三者に譲渡する場合には、前項の用途に供することを禁止することを書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して、前項の定めを反する使用をさせてはならない。
- 3 乙は、前項の第三者が売買物件又は本契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を他の第三者に譲渡する場合にも同様に、前2項の内容を承継することを書面で義務づけなければならない。
- 4 乙は、売買物件又は本契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を第三者に貸付けなどにより使用させる場合には、当該第三者に対して、本条第1項の定めを反する使用をさせてはならない。
- 5 乙は、前項の第三者が売買物件又は本契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を他の第三者に貸付けなどにより使用させる場合にも同様に、本条第1項及び第4項の内容を遵守させなければならない。
- 6 甲は、第1項から第5項に規定する事項について必要があると認めるときは、売買物件等について、実地を調査し又は所要の報告を求めることができる。

(契約の解除)

第16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17条 甲が、前条の規定により本契約を解除した場合は、乙は、甲の指定する期日までに、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する場合は、現状のまま返還することができる。

- 2 乙は、前項の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。

(構造物等倒壊による責任)

第18条 甲は、第8条第2項に基づく売買物件の引渡前に、天災地変その他甲又は乙のいずれの責にも帰すことのできない事由により売買物件に付随する構造物等が倒壊し、第三者へ損害を与えたときは、その責任を負わなければならない。ただし、売買物件引渡後に第三者へ損害を与えたときは、乙がその責任を負うものとし、乙は、甲に対して損害賠償その他一切の請求を行うことができない。

(損害賠償)

第19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。

(収益の帰属と引渡しに伴う管理)

第20条 売買物件から生ずる収益の帰属については、引渡しの日を含む月までの分は甲に、その翌月以降の分は乙に、それぞれ帰属し、日割り等の精算は行わないものとする。なお、売買物件の賃貸住宅管理業務は売買物件の引渡し日の翌日から乙が実施することとする。

(賃貸借契約等の異動)

第21条 甲は、引渡しの日までに別記に記載の入居状況に異動が生じた場合は、異動の内容を乙に通知するものとする。ただし、新たな賃貸借契約の締結を行う場合は、あらかじめ乙の承諾を得なければならない。

(賃借人等への通知)

第22条 甲及び乙は、第3条に基づく地位承継に関する賃借人への通知を、互いに協力して、引渡し迄に速やかに行うものとする。

(契約の費用)

第23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24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25条 本契約に関する訴訟は、新潟県住宅供給公社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。

(特約条項)

第26条 本契約の特約については、以下のとおりとする。

(公租公課)

- 1 売買物件に係る公租公課（固定資産税（償却資産税を含む）・都市計画税）は、4月1日を起算日として、甲は令和8年8月分まで負担し、乙は令和8年9月以降分を負担するものとする。

(その他)

- 2 特約条項と本契約とで抵触する規定がある場合には、特約条項の規定を優先して適用するものとする。

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。

令和 8年 月 日

甲（売主）

新潟県新潟市中央区新光町15番地2
新潟県住宅供給公社
理事長 星 丈志

乙（買主）

別記

売 買 物 件

土地（下記建物を除く土地の定着物を含む）

所 在		地目	地積（㎡）
新潟市中央区鑑西2丁目	159番15	宅地	58.84
	71番2		2,649.22
	74番1		517.04
	77番4		95.47
	71番3	公衆用 道路	15.00
	74番3		11.00
	77番7		10.00
	77番8		6.09
合 計			3,362.66

建物（登記済）

家屋 番号	所 在 地	種類	構 造	床面積（㎡）
71番2の1 (F1棟)	新潟市中央区鑑西2丁目	共同 住宅	木造 スレート瓦葺 2階建	1階 223.58
71番2の2 (F2棟)				2階 223.58
71番2の3 (F3棟)				1階 225.24
				2階 225.24
				1階 257.87
				2階 257.87

入居状況

令和8年5月 日現在、全28戸中22戸の入居

一般競争入札参加申込書兼受付書

令和 年 月 日

新潟県住宅供給公社 理事長 様

私は、次の事項を誓約し、令和8年度第2回一般競争入札（公社賃貸住宅）への参加を申し込みます。

- | | |
|---|---|
| 1 | 入札冊子「令和8年度第2回一般競争入札（公社賃貸住宅売却）実施のお知らせ」2-1(3)の①から⑦に該当しません。 |
| 2 | 入札冊子「令和8年度第2回一般競争入札（公社賃貸住宅売却）実施のお知らせ」記載の諸事項、物件調書、公社賃貸住宅売買契約書(案)、入札物件の法令上の規制等全て承知の上で入札します。 |

●申込者

所在地	〒
フリガナ	
法人名及び代表者職氏名	印 (印鑑証明印)
電話・FAX番号	

●事務担当者（書類等送付先 ※申込者と異なる場合に記入してください）

所在地	〒
フリガナ	
法人名及び事務担当者職氏名	
電話・FAX番号	
メールアドレス	

【添付書類】誓約書、印鑑証明書、履歴事項全部証明書、役員一覧表、（代表者選任届）、直近2年分決算書写し(貸借対照表・損益計算書)
 *印鑑証明書及び履歴事項全部証明書は申込日の直近3カ月以内に取得したものとします。

公社受付印

誓約書

令和 年 月 日

新潟県住宅供給公社 理事長 様

住所

氏名

私は、新潟県住宅供給公社（以下、「公社」という）と公社賃貸住宅売買契約を締結し、その債務を履行するに際し、次の事項を誓約します。

1 契約の相手方として不適格でない者であることの誓約

自社又は自社の役員等（法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者その他これらと同等の責任を有する者をいう。）は、契約締結から履行が完了するまでの間、次のいずれにも該当することはありません。

- (1) 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（平成3年法律第77号。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
- (2) 暴力団員（法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）
- (3) 暴力団又は暴力団員がその経営又は運営に実質的に関与している者
- (4) 自己、その属する法人その他の団体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ている者
- (5) 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
- (6) 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者
- (7) (3) から (6) に掲げる者のほか、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者

2 役員等の照会の同意

私は上記1の誓約事項を確認するため、別途提出する役員一覧表に記載された者が、暴力団員等に該当するか否かについて、公社が新潟県警察本部に照会し、その回答を得る事に同意します。

3 契約の解除

1の誓約事項に虚偽の内容があった場合、または2の照会により虚偽があったと判明した場合には、公社に契約の解除権及びこれに伴う損害賠償請求権が生じることを認めます。

(様式3)

役員一覧表

法人名				
代表者				
所在地				
役職名	フリガナ 氏名	生年月日	性別	住所
備考				

※欄が足りない場合は適宜追加してください。

※フリガナを忘れずに記載してください。

(様式4)

質 疑 書

令和8年度第2回一般競争入札（公社賃貸住宅）の内容について、以下のとおり質問いたします。

令和 年 月 日

新潟県住宅供給公社 理事長 様

入 札 参 加 者	法 人 名	
	代 表 者 名	
	担 当 者 名	
	電 話 番 号	
	F A X 番 号	
	メールアドレス	

番 号	質 疑 内 容

(様式5)

入札書

・最初の数字の前に¥を入れ、金額はアラビア数字とし、訂正しないでください。

入札額	拾億	億	千万	百万	拾万	万	千	百	拾	円	円

但し、令和8年度第2回一般競争入札（公社賃貸住宅）一般競争入札価格

入札冊子「令和8年度第2回一般競争入札（公社賃貸住宅売却）実施のお知らせ」等を承知の上、上記のとおり入札します。

新潟県住宅供給公社 理事長 様

令和 年 月 日

入札者

所在地
法人名
代表者名

印
(印鑑証明印)

代理人

住所
氏名

印

(注) 代理人が入札する場合、入札者の所在地、法人・代表者名（印は不要）を記入の上、代理人の住所、氏名を記入し、委任状の印を押印してください。

(様式6)

委 任 状

令和 年 月 日

私は、令和8年度第2回一般競争入札（公社賃貸住宅）に参加するにあたり、下記のとおり、代理人に権限を委任します。

記

1 委任する権限

令和8年度第2回一般競争入札（公社賃貸住宅）に関する一切の権限

2 代理人

住 所

氏 名

印

入札申込者

所 在 地

法 人 名

代表者名

印

(印鑑証明印)

(様式7)

入札保証金返還請求書兼振込依頼書

令和 年 月 日

新潟県住宅供給公社 理事長 様

入札者

所在地

法人名

代表者名

印

(印鑑証明印)

下記の金額を、令和8年度第2回一般競争入札（公社賃貸住宅）の入札保証金として納付しました。

なお、落札とならなかったとき、その他返還事由が生じた場合には、納付した入札保証金を下記の口座に振り込んでください。

納入済みの保証金	円
----------	---

振込先	金融機関名	銀行 金庫 組合	支店
	預金の種類	普通	当座
	口座番号		
	フリガナ 口座名義人		

(注) 入札保証金額及び振込先欄（枠内）について、記入してください。

振込先については、間違いのないように確認の上、記入してください。

口座名義人のフリガナを必ず記入してください。