



令和 7 年度第 1 回
一般競争入札（公社賃貸住宅売却）
実施のお知らせ

物件	ライフタウン堀割 (入居者付現状有姿)
申込 受付 期間	令和 7 年 7 月 7 日(月)～8 月 8 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 7 年 8 月 1 8 日(月) 午前 1 0 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

目次

	頁
1. 令和7年度第1回一般競争入札物件	1
2. 入札参加申込みから物件引渡しまでの流れ	2
2-1. 入札参加申込方法等	3
2-2. 入札保証金の納付	6
2-3. 入札の実施方法（直接入札方式）	7
2-4. 開札	9
2-5. 契約の締結	10
2-6. 売買代金の納付	11
2-7. 所有権の移転、物件の引渡し等	11
3. 用途の制限	11
4. その他	12
◎物件調書	14
◎公社賃貸住宅売買契約書（案）	26
（様式集）	
◎一般競争入札参加申込書兼受付書・（様式1）	34
◎誓約書（様式2）	35
◎役員一覧表（様式3）	36
◎質疑書（様式4）	37
◎入札書（様式5）	38
◎委任状（様式6）	39
◎入札保証金返還請求書兼振込依頼書（様式7）	40

1. 令和7年度第1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	新潟市西区 関屋堀割町	1851番2	宅地	3,459.88㎡	住棟敷地

(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	新潟市西区 関屋堀割町	1851番2の1	共同住宅・木造 （ツーバイフォー工法）	423.12㎡
2		1851番2の2		330.56㎡
3		1851番2の3		247.92㎡
4		1851番2の4		330.56㎡
5		1851番2の5		423.12㎡

(3) 売却価格

最低売却価格	95,000,000 円
--------	--------------

(4) その他

「物件調書」（14ページ～25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
(3～5ページ)

令和7年7月7日(月)から令和7年8月8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
(6ページ)

申込受付後、令和7年8月15日(金)までに公社に振込

*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
(7～9ページ)

令和7年8月18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
(10ページ)

令和7年8月25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)
(11ページ)

令和7年10月31日(金)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7年7月7日(月)から令和7年8月8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者であり、かつ直近の3年間継続して賃貸住宅を年間100戸以上管理している法人であること。

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 破産者で復権を得ない者
- ② 新潟県における不動産の売却に係る契約手続きにおいて次の事項に該当すると認められる者で、その事実があった後、2年間を経過しない者。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についても、また同様とします。
 - ア 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、もしくは不正の利益を得るために連合した者
 - イ 落札者が契約を締結すること又は契約の相手方が契約を履行することを妨げた者
 - ウ 正当な理由がなく契約を履行しなかった者
 - エ ア～ウのいずれかに該当する事実があった後2年間を経過しない者を契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用した者
- ③ 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
- ④ 売払い物件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その他これらに類する業の用に供しようとする者
- ⑤ 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若しくは過去に受けたことのある団体及びこれらの団体に所属している者

(4) 申込方法

① 申込受付期間

令和7年7月7日(月)から令和7年8月8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、8月12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 (令和7年7月以降発行分)	—	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

④ 申込みに当たっての留意事項

(ア) 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。

(イ) 申込みがないと、入札に参加できません。

(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7年8月12日(火)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7年7月7日(月)から令和7年8月12日(火)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7年8月15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 ニイガタケンジユ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、1か月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。
- ④ 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 公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7年8月25日(月)までに、公社賃貸住宅売買契約書により記名・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) 必要書類

契約締結には、次の書類が必要です。落札者にて取得してください。
なお、書類は契約締結日から3か月以内に発行されたものとします。

企業の登記簿謄本（履歴事項全部証明書）	1通
---------------------	----

(5) 契約保証金の納付

落札後、令和7年8月25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
-----	--

(6) 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。

(7) 契約締結

上記(4)の必要書類の提出及び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7年10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) 公租公課等

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。

なお、売買物件に係る公租公課（固定資産税・都市計画税）は、4月1日を起算日として、物件引渡日の属する月の翌月から月割り計算により、買受者に請求します。

例えば、令和7年10月引渡しの場合、公社は令和7年10月分まで負担し、買受者は令和7年11月以降分を負担することになります。

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は禁止します。
- (3) 取得時の入居者に対しては、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し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		9, 5 0 0 万円				
所 在 地		新潟市西区関屋堀割町2-1～2-5 地名地番（1851番2）				
公簿面積／地目		3, 459. 88㎡／宅地		形状	明細図のとおり	
接面道路の幅員及び構造		北側：幅員約9. 3mの舗装市道（文京町五十嵐二の町線2号）（バス通り） 西側：幅員約4m～6mの舗装私道（道路位置指定） 南側：幅員約4m～5mの舗装私道（道路位置指定）				
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	北側道路境界より20m迄の範囲：2種低層 その他：1種低層				
	指定建ぺい率	60%（50+10）	指定容積率	100%		
	その他の制限	法22条区域 用途地域が二つに跨っている区域です。 絶対高さ制限10m（1種低層地域） その他新潟市役所又は西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越後線（青山駅・関屋駅）			
		バ ス	新潟交通（堀割橋西詰）（郊外線）			
公 共 施 設（現地から）		施 設 名		現 地 か ら の 距 離		
		新潟市立青山小学校		約 1, 600m		
		新潟市立関屋中学校		約 1, 000m		
		浦山郵便局		約 500m		

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。
- ・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。
- ・引き渡し時の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。
又、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及び未着手となっている空き室の原状回復費として従前入居者より預かりとなっている工事費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おりません。

調査箇所	調査結果	調査年月
外壁	クリソタイル 含有あり	2024 年 12 月
軒天	クリソタイル・アモサイト含有あり	2024 年 12 月

特
記
事
項

- ・耐震診断を行っていないこと、築後 38 年ですので、建物を利用する場合には、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。
- ・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。
- ・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、解除等の責任は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。
- ・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 4 本及び NTT 管理の電柱 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㈱及び NTT 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。
- ・新潟交通のバスは、郊外線となります。

・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。

・ゴミ置き場は団地専用の物が敷地内に設置済です。

・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。

・対象不動産上にて、将来建築物を建築する際、建築を依頼するメーカーから、地盤・地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤改良・補強工事等が必要となる場合があります。地盤改良・補強工事等については建築する建物の構造・規模・重量及び依頼するメーカーの施工方法等により異なります。尚、地盤・地耐力調査や地盤改良・補強工事等が必要な場合、費用が発生しますので、予めご承知おきください。

また、この際に給水管の口径変更等の引き込み及び新規引き込みが必要な場合これに要する費用は、買主の負担となります。

・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。

・本物件の敷地境界については国土調査法第 19 条第 5 項指定の測量済みです。

・本物件の令和 7 年度評価額は、土地 118,625,445 円・建物（5 棟合計。以下同様）22,628,765 円、固定資産税相当額：土地 276,792 円、建物 316,800 円で、都市計画税相当額：土地 110,717 円、建物 63,356 円です。

・賃貸借契約において入居者の家賃の納入期限は「当月分」を「当月末日」としております。

・現在建物の劣化状況及び新規の問合わせの状況を勘案して B4 棟と B5 棟は募集停止としております。

これに伴い、現在空き室となっているこの両棟の住戸の原状回復は未実施であります。

・B4 棟と B5 棟の住戸のうち 2 階の一部の空き室となっている住戸において損傷が激しいベランダは撤去済みのままとしております。

又、両棟とも屋根の劣化に伴い 2 階の空室の一部において豪雨の際には「雨漏り」が発生することがあります。これに伴って B4 棟 204 号室と B5 棟 204 号室は「雨漏り」の修繕作業が未了のままとしており、天井の一部が撤去されたままの状態となっております。

・B4 棟 104 号室は屋外排水管の不具合によりその排水が室内に逆流したことがありました。

この不具合は解消済みですが、室内の対処のために台所の「流し台」と洗面・脱衣室の「洗面化粧台」が撤去済みとなっております。

・A2 棟 201 号室において平成 30 年 9 月に当時の入居者が室内で死亡している状態で発見されました。当時室内の汚染などは全くありませんでしたがこれ以降この住戸への入居は現在までありません。

※ 「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。

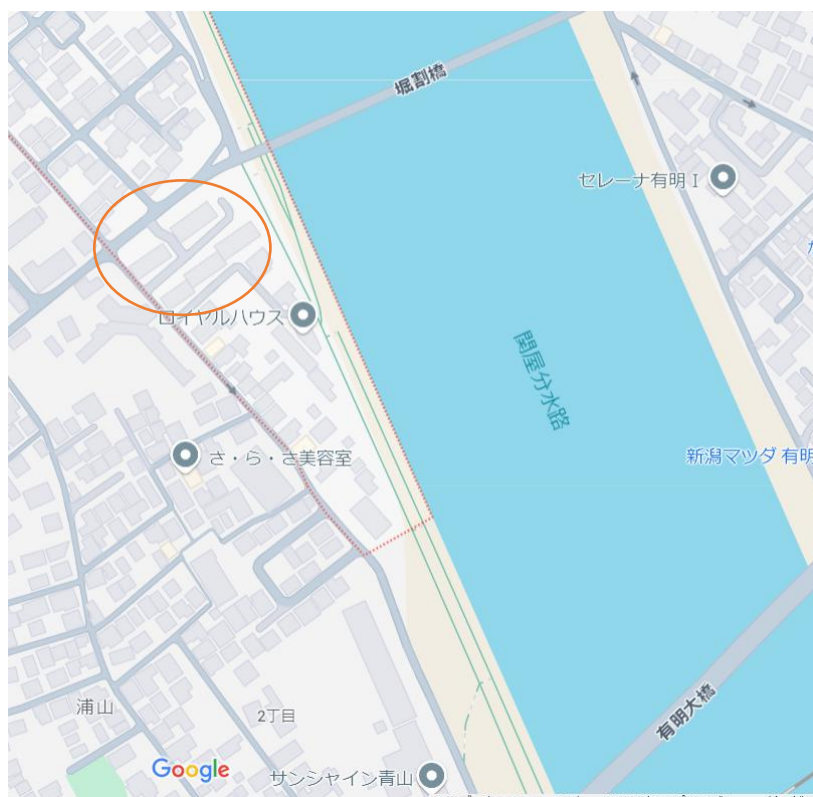
※ アスベスト調査結果の報告書及び建築工事図面原本の閲覧を希望する場合は、事前に新潟県住宅供給公社 業務管理課へ連絡の上、新潟県住宅供給公社までお越しください。

※ 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。

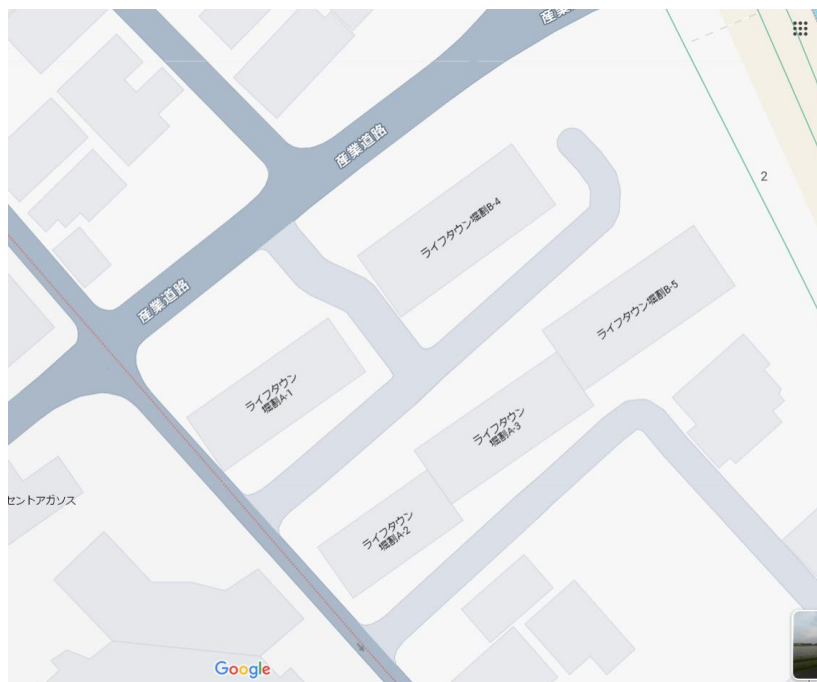
※ 本内容に修正がある場合、あるいは本内容に関して質問があり周知すべき回答であると公社で判断した場合、公社ホームページに掲載しますので、定期的に確認ください。

案 内 図

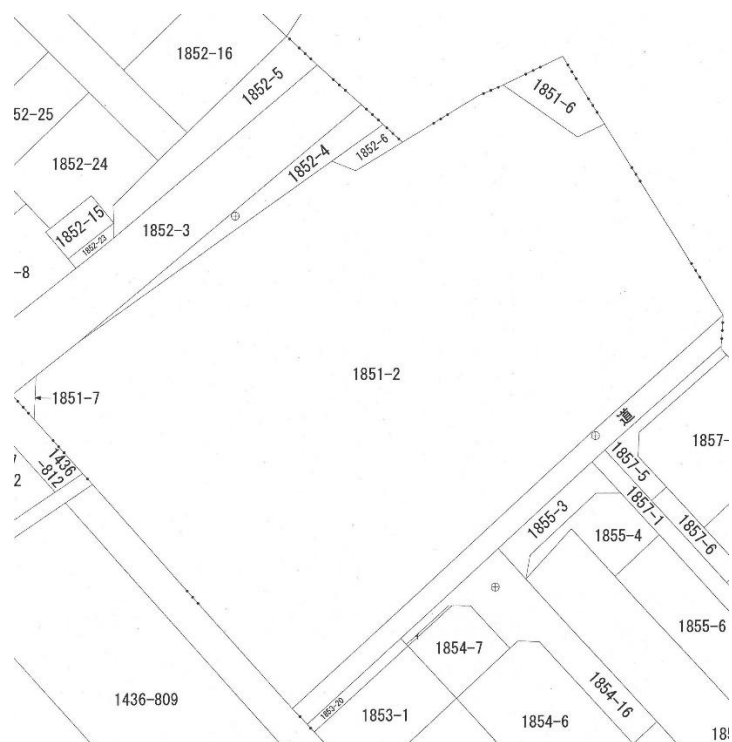
【広域案内図】



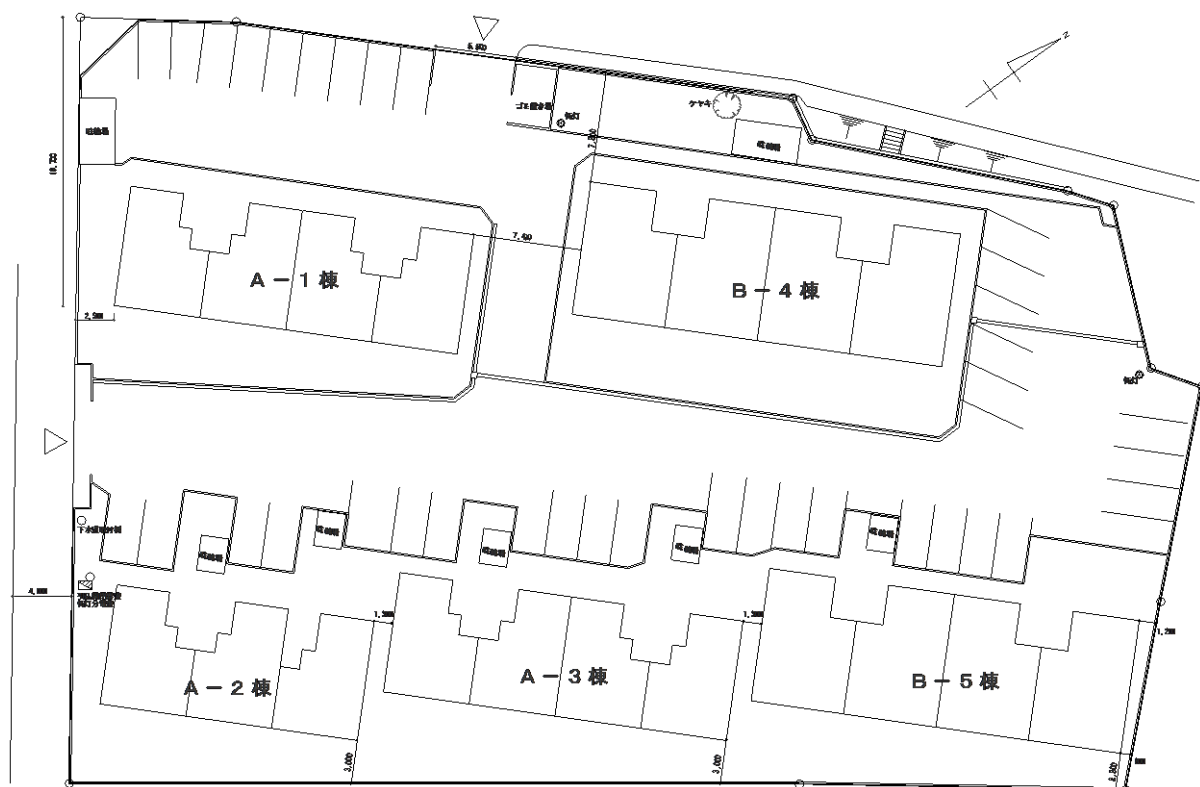
【拡大案内図】



明 細 図



配 置 図



物件の写真



A1棟 外観



B5棟外観



A1棟 台所



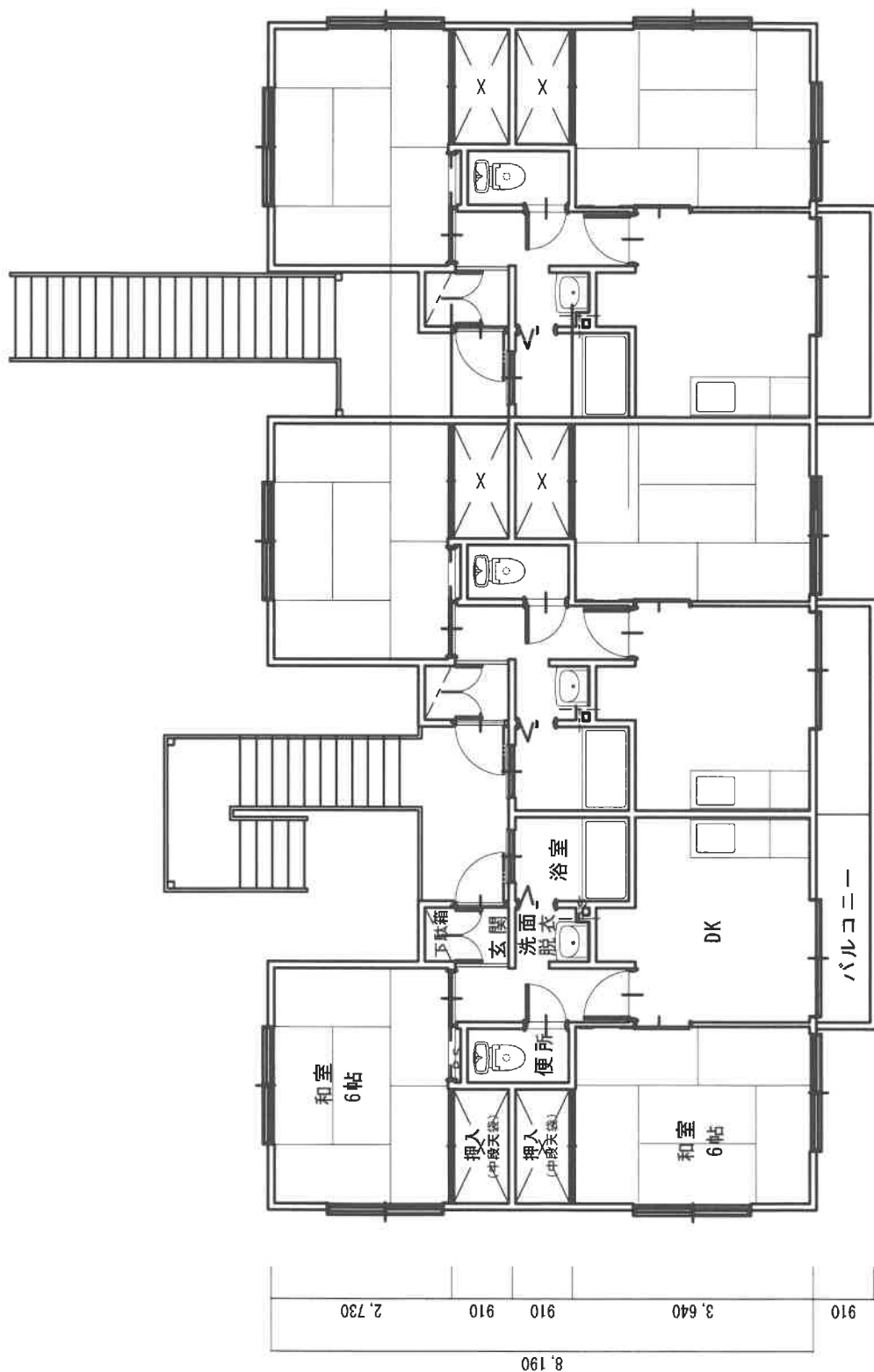
B5棟 洋室



A1棟 浴室

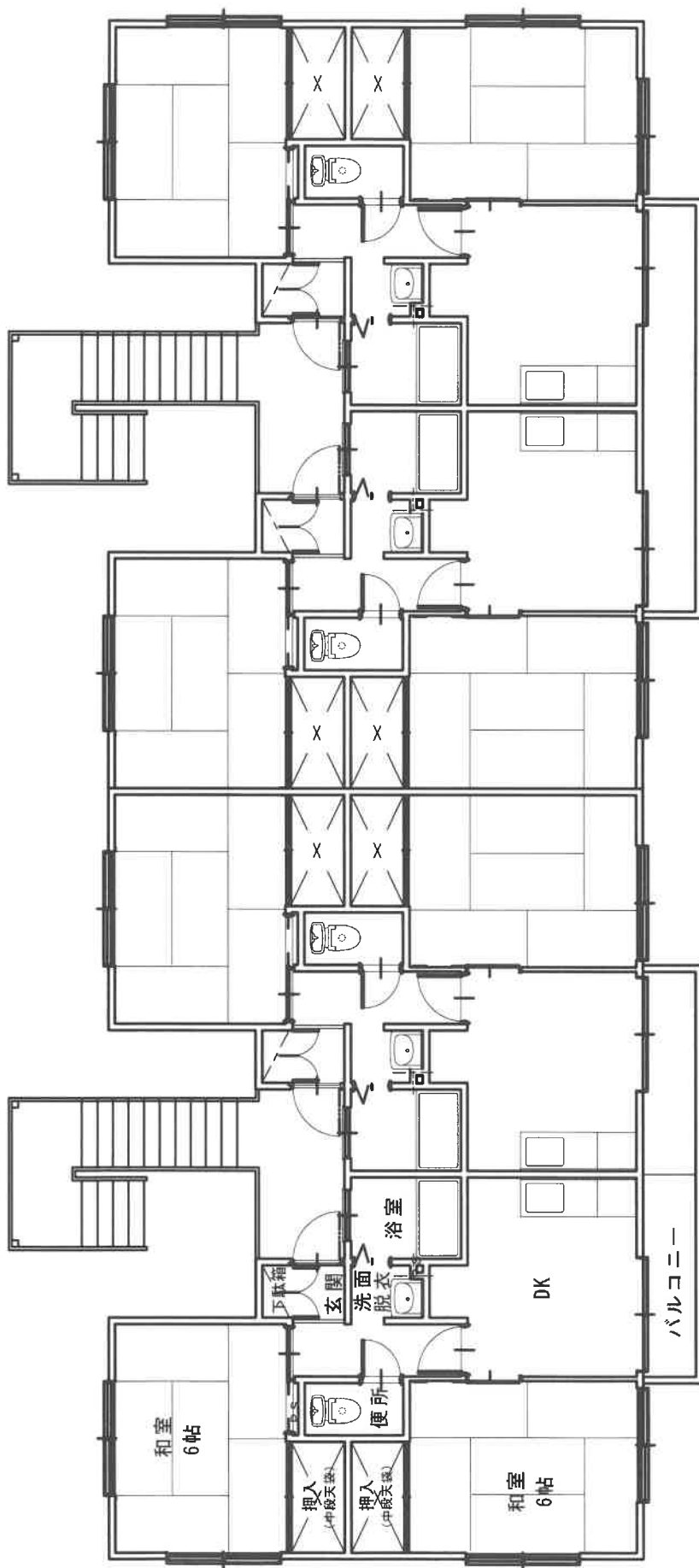


B5棟 洗面所



1,820	910	910	910	910	1,360
5,910					
17,730					

A2棟平面図 1 : 100



910	3,640	910	910	2,730
8,190				

1,820	910	910	910	1,360
5,910				

23,640

A3棟平面図 1 : 100





新潟市 都市計画情報

令和7年1月27日



本システムで表示される地図情報は、都市計画に関する法定図面ではありません。参考図としてご利用ください。

◆都市計画決定の内容			
項目名		値	
行政区		西区	
都市計画区域		新潟都市計画	
区域区分		市街化区域	
用途 地域	名称	第一種低層住居専用地域	
	建ぺい率	50	
	容積率	100	
	絶対高さ制限	10m	
	外壁後退	なし	
特別用途地区		なし	
高度地区		なし	
高度利用地区		なし	
都市再生特別地区		なし	
防火・準防火地域		なし	
風致 地区	地区名称	なし	
	種別	なし	
駐車場整備地区		なし	
臨港地区		なし	
流通業務地区		なし	
土地区画整理事業		-----	
地区計画		なし	
都市計画 道路①	路線番号	なし	
	路線名称	なし	
	代表幅員(m)	なし	
	告知年月日	なし	
	告示番号	なし	
都市計画 道路②	路線番号	なし	
	路線名称	なし	
	代表幅員(m)	なし	
	告知年月日	なし	
	告示番号	なし	
都市高速 鉄道	路線番号	なし	
	路線名称	なし	
都市計画 公園	番号	-----	
	名称	-----	
流通業務団地		なし	
交通 広場	番号	なし	
	名称	なし	
通路	番号	なし	
	名称	なし	
		幅員	
		なし	

◆建築形態制限の内容			
項目名		値	
建築基準法第22条		規制あり	
容積率		-----	
建ぺい率		-----	
道路斜線		-----	
隣地斜線		-----	
北側斜線制限		5m+△1.25	
道路斜線制限		△1.25	
隣地斜線制限		-----	
日影規制		規制あり	

- ・表示されている法規制内容は、地図上の+マークの地点のものです。
- ・内容は、令和4年5月6日時点のものです。
- ・都市計画に関する法定図面ではなく、公に証明する資料として利用することはできません。
- ・駅西土地区画整理事業以外の市街地開発事業、鳥屋野潟公園以外の都市計画公園は掲載していません。

(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日までの間において、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7年10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。

(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に際し、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する。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、前項の定めに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項の定めに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)

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、精算は行わないものとする。

(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、引渡し後速やかに、連名により行うものとする。

(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・都市計画税）は、4月1日を起算日として、
甲は令和7年 月分まで負担し、乙は令和7年 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 7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）

住所 ○○○

（称号）

氏名又は代表者職氏名

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（㎡）
新潟市西区関屋堀割町1851番2	宅地	3,459.88
合 計		3,459.88

建物（登記済）

家屋 番号	所 在 地	種類	構 造	延床面積 （㎡）
1851番2の1 （B4棟）	新潟市西区関屋堀割町 1851番地2	共同 住宅	木造 スレート瓦葺 2階建	1 階 211.99 2 階 211.99
1851番2の2 （A1棟）				1 階 165.52 2 階 165.52
1851番2の3 （A2棟）				1 階 124.14 2 階 124.14
1851番2の4 （A3棟）				1 階 165.52 2 階 165.52
1851番2の5 （B5棟）				1 階 211.99 2 階 211.99

入居状況

令和7年 月 日現在、全38戸中 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7年度第1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7年度第1回一般競争入札（公社賃貸住宅売却）実施のお知らせ」2(3)の①から⑤に該当しません。 |
| 2 | 入札冊子「令和7年度第1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	

○直近3年間における賃貸住宅の管理戸数

令和4年度	令和5年度	令和6年度
戸	戸	戸

●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	
Eメールアドレス	

【添付書類】誓約書、印鑑証明書、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）

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 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 1の誓約事項に虚偽の内容があった場合には、新潟県住宅供給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7年度第1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7年度第1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7年度第1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7年度第1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7年度第1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 7 年度第 1 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 貯蓄
	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。