

令和 7 年度

第 1 回

新発田市 市有財産一般競争入札実施要領③

物件番号	7－59、7－58
申込受付期間	令和 7 年 5 月 2 1 日（水）から 令和 7 年 6 月 2 3 日（月）まで
入 札 日	令和 7 年 7 月 1 8 日（金）

新発田市中心部 5 丁目 2 番 1 3 号

新発田市財産管理課

TEL0254(26)3774

目次

頁

◆入札参加申込みから土地の引渡しまでの概要	3
◆「一般競争入札」実施要領	
1 入札対象物件	4
2 入札参加資格	5
3 現地説明会	5
4 入札参加申込み	5
5 資格審査結果通知	6
6 入札保証金の納付	7
7 入札執行及び落札	7
8 土地売買契約の締結	8
9 売買代金の支払い方法	8
10 所有権移転及び土地の引渡し	9
11 契約上の特約	9
12 全体の留意事項	10
13 物件調書（調書・案内図・明細図等）	13

入札参加申込みから土地の引渡しまでの概要

1 入札参加申込み

普通財産売払一般競争入札参加申請書に必要な書類を添えて、直接来庁の上、申込みを行ってください。

- 受付期間 令和 7年 5月21日（水）から令和 7年 6月23日（月）まで
- 受付時間 午前8時30分から午後5時まで
- 受付場所 新発田市財産管理課（市役所地域整備庁舎1階）

2 入札保証金の納付

申請者に対し、入札参加資格審査の結果を通知します。参加資格を有すると認められた方は入札保証金として、入札しようとする金額の5%以上（1円未満切上げ）を本市が指定する方法により納付してください。

- 納付期限 資格審査結果通知書を受領した日から入札日の前日まで

3 入札の執行

入札には、申込者本人又は代理人（要委任状）が必ず出席してください。入札後直ちに開札し、落札者を決定します。

- 入札日時 令和 7年 7月18日（金） 午後1時30分から
- 入札場所 ヨリネスしばた（市役所本庁舎）5階 会議室502

4 売買契約の締結

落札者は、指定期限までに土地売買契約を締結します。

- 契約期限 普通財産売払決定通知書を受領した日から起算して7日以内

5 売払代金の支払い

契約時に全額を一括で支払うか、全額を一括で支払いできない場合は、契約時に売払代金の10%以上（1円未満切上げ）の契約保証金を入金し、差額を契約締結の日から起算して30日以内に納付してください。

6 土地の引渡し等

売払代金の全額納付をもって、所有権移転及び引渡しがあったものとみなします。所有権移転登記の手続きは、本市が行いますが、諸費用（印紙税・登録免許税等）は契約の相手方の負担となります。

※ 詳細については、次ページ以降をご覧ください。

「一般競争入札」実施要領

この物件の入札に参加を希望する方は、次の各事項をよく読み、内容を十分把握するとともに、９頁「１１ 契約上の特約」、１０頁「１２ 全体の留意事項」及び各物件調書の「特記事項」、また、各物件契約書の「第 22 条 特約条項」を確認し、その内容を了承したうえで申し込んでください。

１ 入札対象物件

※予定価格＝最低売却価格

物件 番号	区分	現況	所 在 地	地積 (㎡)	予定価格
7-59	土地	宅地	藤塚浜 1611 番 1 外 1 筆	699.80	3,560,000 円
7-58	土地	宅地	稲荷岡 1552 番 2 外 1 筆	3738.48	8,970,000 円

※物件番号は、新発田市のホームページに掲載している物件番号と同じ番号です。

※入札対象物件の詳細は、物件調書をご覧ください。

(注 1) 入札対象物件の地積測量図は、令和 6 年 1 月 1 日に発生した「令和 6 年能登半島地震」より前に実施しており、地震後に改めて測量をしていません。

(注 2) 売買物件は現況渡しとなります。当該地上の建物（動産、備品等を含む）、工作物、樹木等についても現状有姿のまま引き渡すことになります。

(注 3) 売買物件の地盤調査、地下埋設物調査及び土壌汚染調査は行っていません。

2 入札参加資格

入札は、個人（共有名義可）又は法人でも参加できますが、次に該当する場合は申込みをすることができません。

- (1) 契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者
- (2) 次のいずれかに該当すると認められる者で、その事実があった後3年を経過し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
 - ア 本市との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
 - イ 本市が実施した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、若しくは不正の利益を得るために連合した者
 - ウ 本市と契約を締結すること又は本市との契約者が契約を履行することを妨げた者
 - エ 地方自治法第234条の2第1項の規定により監督又は検査の実施に当たり本市の職員の職務の執行を妨げた者
 - オ 正当な理由がなく本市との契約を履行しなかった者
 - カ 前各号のいずれかに該当する事実があった後3年を経過しない者を契約の締結又は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2条第2号に規定する暴力団及び警察当局から排除要請がある者
- (4) 市税を滞納している者
- (5) 地方自治法第238条の3第1項に規定する公有財産に関する事務に従事する本市職員

3 現地説明会

現地説明会は実施しません。各自で現地の状況を確認の上、利用制限等も調査確認を行ってください。現地確認をする際は、周囲の迷惑にならないよう留意願います。

4 入札参加申込み

- (1) 受付期間等
 - ア 期 間 令和 7年 5月21日（水）から令和 7年 6月23日（月）まで（ただし、閉庁日を除く。）
 - イ 時 間 午前8時30分から午後5時まで
 - ウ 申込先 新発田市財産管理課（市役所地域整備庁舎1階）
- ※ 郵送等による受付は行いませんので、直接来庁し申し込んでください。
- ※ 申請書等の提出は、代理人でも可能です。

(2) 申込みに必要な書類

ア 普通財産売払一般競争入札参加申請書

(「一般競争入札用共通書式等」の添付ファイル)

イ 添付書類(申請日前の3ヵ月以内に発行されたもの)

【個人の場合】

① 身分証明書(破産の通知を受けていない等の証明)

本籍地の市区町村役場で発行となります。

② 申請者本人の住民票抄本(本籍の記載のあるもの)

③ 本市税務課及び各支所で交付している市税の滞納が無いことを確認できる納税証明書(新発田市に納税義務のない者の場合はその旨の証明書)

④ 暴力団排除及び法令遵守に関する誓約書

【法人の場合】

① 申請法人の登記事項証明書

② 本市税務課及び各支所で交付している市税の滞納が無いことを確認できる納税証明書(新発田市に納税義務のない者の場合はその旨の証明書)

③ 暴力団排除及び法令遵守に関する誓約書

※ 共有名義にする場合は、普通財産売払一般競争入札参加申請書に連名で申請を行ってください。また、連名者全員の持分割合も記載願います。

なお、添付書類は、連名者全員の添付書類が必要です。

(3) その他

ア 申込み書類に不備があったり、添付する書類が不足している場合は、申込み受付できません。申込みに際しご注意ください。

イ 提出書類は、返却しませんので、ご了承願います。

ウ 申込みを受け付けた場合は、普通財産売払一般競争入札参加申請書の写しを交付します。

エ 契約及び所有権移転登記は、申請者の名義にて行います。申込み後の名義の変更はできません。

5 資格審査結果通知

入札参加申請者に対し、入札参加資格審査を行い、一般競争入札参加資格審査結果通知書を送付します。

(1) 一般競争入札参加資格審査結果通知書は、入札に参加資格がある・なしにかかわらず、入札参加申込み締切日の翌日以降に申請者全員に郵送にて通知します。なお、

7月1日までにお手元に届かない場合はご連絡ください。

- (2) 資格審査の結果、参加資格なしと判定された方は、当該入札に参加することができません。
- (3) 資格審査の結果、参加資格ありと判定された方は、入札保証金を納付の上、指定された日時に入札に参加してください。

6 入札保証金の納付

入札に参加資格があると認められた方は、事前に入札しようとする金額の100分の5以上（1円未満切上げ）の額を納付してください。

- (1) 入札保証金は、本市が交付した納入通知書兼領収証書により、指定する金融機関の窓口で納付してください。納入通知書兼領収証書は、資格審査結果通知書の送付時に同封します。
- (2) 入札当日の受付には、入札保証金の納入通知書兼領収証書を持参してください。
提示がない場合は、入札に参加できない場合があります。
- (3) 落札者の入札保証金には、契約時に契約保証金が必要な場合は、契約保証金に充当します。ただし、落札者が指定期日までに落札物件の売買契約を締結しないときは、地方自治法第234条第4項の規定により、入札保証金は新発田市に帰属します。
- (4) 落札者以外の方の入札保証金は、入札者が指定する金融機関の口座に振り込む方法により返還します。ただし、返還には入札終了後概ね3週間程度要しますので、あらかじめご了承ください。返還する入札保証金には、利子は付しません。

7 入札執行及び落札

- (1) 入札及び開札の日時・場所
 - ア 期 日 令和 7年 7月18日（金）
 - イ 時 間 午後1時30分から
 - ※ 時間は物件ごとに異なります。詳細は資格審査結果通知を確認してください。
 - ウ 場 所 ヨリネスしばた（市役所本庁舎）5階 会議室502
- (2) 入札への参加者
 - ア 普通財産売払一般競争入札参加申請書に記載されている申請者本人又は代理人が参加することができます。
 - イ 代理人が入札に参加する場合は、委任状が必要となります。
- (3) 入札に関する注意事項等

入札方法、無効となる入札、当日の持参品等の注意事項については、申請締切後に入札参加有資格者に対し送付します。

(4) 入札の延期、中止等

不正入札のおそれがあると認められるとき又は天災地変その他の理由により入札を執行することが困難であると認めるときは、入札を延期又は中止することがあります。

(5) 落札者の決定

ア 入札後、直ちに開札します。

イ 有効な入札を行った者のうち、本市が定めた予定価格以上で、かつ、最高の価格で入札を行った者を落札者として決定します。

ウ 同額でイに該当する者が2人以上あるときは、当該入札者のくじ引きにより落札者を決定します。当該入札者はくじ引きを辞退することはできません。

エ 開札の結果、落札者がいない場合は、再入札は行いません。

オ 開札後、落札者がその場で直ちに契約を締結しない旨の申し出をしたときは、落札者以外に予定価格以上の入札をした者があっても、その者を落札者とはしません。

8 土地売買契約の締結

土地売買契約は、普通財産売払決定通知書を受理した日から起算して7日以内に締結しなければなりません。

(1) 指定期限までに契約が締結されないときは、落札者は資格を失い、地方自治法第234条第1項第4号により、入札保証金は新発田市に帰属します。また、今後の入札に参加できないおそれがあります。

(2) 土地売買契約書は、申請者（落札者）名義で締結していただきます。

また、共有名義で参加申請された方は、共有者全員の名義で締結していただきます。

(3) 土地売買契約書に貼付する収入印紙は落札者の負担となります。

9 売買代金の支払い方法

売買代金は、契約締結時に一括で支払うか、又は契約締結の日から起算して30日以内に支払ってください。落札者は決定後、希望する支払方法をお申し出ください。

(1) 契約時に一括納付する場合

ア 契約締結時に本市が発行する納入通知書兼領収証書により、全額を納付していただきます。

イ 既に納付済みの入札保証金は売買代金に充当しますので、売買代金と入札保証金との差額を納付してください。

(2) 契約締結の日から起算して30日以内に納付する場合

ア 契約締結時に売買代金の100分の10以上（1円未満切上げ）の額を契約保

証金として納付していただきます。

イ 既に納付済みの入札保証金は契約保証金に充当しますので、契約保証金と入札保証金との差額を納付してください。

ウ 納付された契約保証金は売買代金に充当しますので、契約締結の日から起算して30日以内に売買代金と契約保証金の差額をお支払いください。

エ 契約保証金に利子は付しません。

オ 残額の支払いが行われずに契約が解除された場合、地方自治法第234条第4項の規定により、契約保証金は新発田市に帰属します。また、今後の入札に参加できないおそれがあります。

10 所有権移転及び土地の引渡し

- (1) 売買代金が完納されたときに所有権の移転があったものとし、現状有姿で土地を引き渡します。
- (2) 土地の引渡し後、本市において所有権移転登記を行います。手続きに伴う諸費用（印紙税・登録免許税等）は落札者の負担となります。
- (3) 所有権移転の相手方の名義は、申請者以外認められません。

11 契約上の特約

売買契約に当たって、次の条件を付すこととします。

(1) 用途の制限

契約締結の日から30年間に於いて、次に掲げる利用を禁止します。

- ア 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その他これらに類する業の用に供する土地利用
- 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の用に供する土地利用
- 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第5条に規定する観察処分の決定を受けた団体の事務所の用に供する土地利用
- エ 古物営業法（昭和24年法律第108号）第2条第2号に規定する古物営業その他これらに類する業の用に供する土地利用
- オ 悪臭、騒音、振動、大気汚染、水質汚染など近隣の生活環境を損なう土地利用
- カ 中古車販売業、中古車両置場、使用済自動車置場としての土地利用
- キ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第8条に規定する一般廃棄物処理施設、し尿処理施設及び一般廃棄物の最終処分場で政令で定めるもの、第15条に規定する産業廃棄物処理施設の土地利用
- ク 政治活動及び宗教活動の用に供すること
- ケ その他、近隣の住民の生活環境に著しい悪影響を与える土地利用

(2) 用途制限の継承義務等

買受人が市から買い受けた当該土地の売買、贈与、交換、出資等による所有権移転をするときは、(1)の用途制限に係る義務を書面により継承し、第三者に対して当該義務に違反する使用をさせてはなりません。

また、地上権、質権、使用貸借による権利又は貸借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定するときも、同様とします。

(3) 実地調査等

ア 市は、(1)、(2)に定める用途の制限等について、必要と認めるときは、実地調査を行うことができるものとします。

イ 買受人は、市から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記簿抄本その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を市に報告しなければなりません。

ウ 買受人は、正当な理由なくア、イによる実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはなりません。

(4) 違約金の徴収

(1)から(3)までに定める義務に違反した場合は、次のとおり違約金を市に支払わなければなりません。

ア (1)及び(2)に定める義務に違反した場合 売買代金の3割

イ (3)に定める義務に違反した場合 売買代金の1割

(5) その他の条項

その他詳細な契約条項については、添付ファイルの「契約書」を参照ください。

12 全体の留意事項

下記の事項を十分に留意してください。

- (1) 物件の引渡しは現状有姿のままで行います。市有財産一般競争入札実施要領(以下、本実施要領)は、物件の概略を把握するための参考資料となりますので、各自で現地の状況を確認の上、本実施要領に記載されている事項及び記載されていない事項についても各自で調査を行ってください。現地の状況および利用制限等を十分ご理解の上お申し込みください。現地確認をする際は、周囲の迷惑にならないよう留意願います。
- (2) 物件調書の記載事項は、調査時点における一般的な調査内容を列挙しているものであり、現時点で変更されている場合があります。申込みをされる方は、必ず各自で現地確認や諸規制の確認を行ってください。物件調書の記載事項と現状に差異が生じた場合には現状が優先されます。
- (3) 本実施要領の内容や担当課の説明等と異なる事項があった場合は、現状有姿を優先します。
- (4) 物件の地盤調査、地下埋設物調査及び土壌汚染調査は実施しておりません。必要な

場合は、所有権移転登記後に買受人が行ってください。

- (5) (4)の調査の結果、地盤沈下、土壌汚染、地下埋設物等が認められた場合は、必要に応じて所有権移転登記後に買受人が処理をしてください。
- (6) 現地の工作物(敷地内外のブロック塀、土間コンクリート、アスファルト舗装、ポール、フェンス、擁壁、木杭、基礎杭、木柵、トラロープ、電柱、電線、ケーブル等)や樹木等は、現状有姿のまま引渡しますので、必要に応じて所有権移転登記後に工作物や樹木等の所有者に確認の上、買受人が処理してください。市で移設・工事等に係る手続き及び費用負担は一切行いません。
- (7) 越境物の調整は行いません。隣接土地所有者との調整は買受人の責任において処理してください。(契約締結後に判明した場合も同様です。)
- (8) 各種供給処理施設(電気・ガス・上水道・下水道)の利用にあたっては、各供給機関と十分協議し、工事等が必要な場合には、買受人の負担において行ってください。
- (9) 売却物件の土地利用にあたっては、都市計画法、建築基準法等の各種法令等を遵守し、違法建築物を建築しないよう、関係機関に確認してください。
- (10) 売買物件内に建築物を建築する際に、地盤改良工事が必要となった場合は買受人が処理してください。
- (11) 接面道路上の縁石及び街路樹等の移設および撤去については、関係機関と十分協議し、工事等が必要な場合には、買受人の負担において行ってください。
また、売却物件に接する歩道や道路構造物等の改良工事についても同様とします。
- (12) 本実施要領に記載されている規制等の詳細については、直接関係機関にお問い合わせください。
- (13) 買受人は、金融機関等からの借入金担保のために抵当権の設定が必要な場合は、所有権移転登記と司法書士等が行う抵当権設定登記を同時に手続する必要がありますので、申し出てください。
- (14) 所有権移転後の土地の管理は、買受人の責任において草刈り等の適切な管理を行ってください。
- (15) 所有権移転後の公租公課は、買受人の負担になります。
- (16) 買受人は、民法、商法及び本契約のその他の条項にかかわらず、売買物件が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができません。ただし、買受人が消費者契約法第2条第1項(平成12年法律第61号)に規定する消費者の場合は、引渡しの日から2年間はこの限りではありません。
- (17) 買受人が売買契約に定める義務を履行しないために、本市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。
- (18) 入札申込み後、申請者の連絡先、住所等に変更が生じた場合は、速やかに連絡願います。

- (19) 入札の公正、競争性を確保するため、入札状況等の問い合わせについては一切お答えできません。
- (20) 当該物件を入札に付しても申請者が無かった等の理由により、成約しなかった場合は、入札終了後期間を定めて、先着順による随時売払いを実施する予定です。

13 物件調書

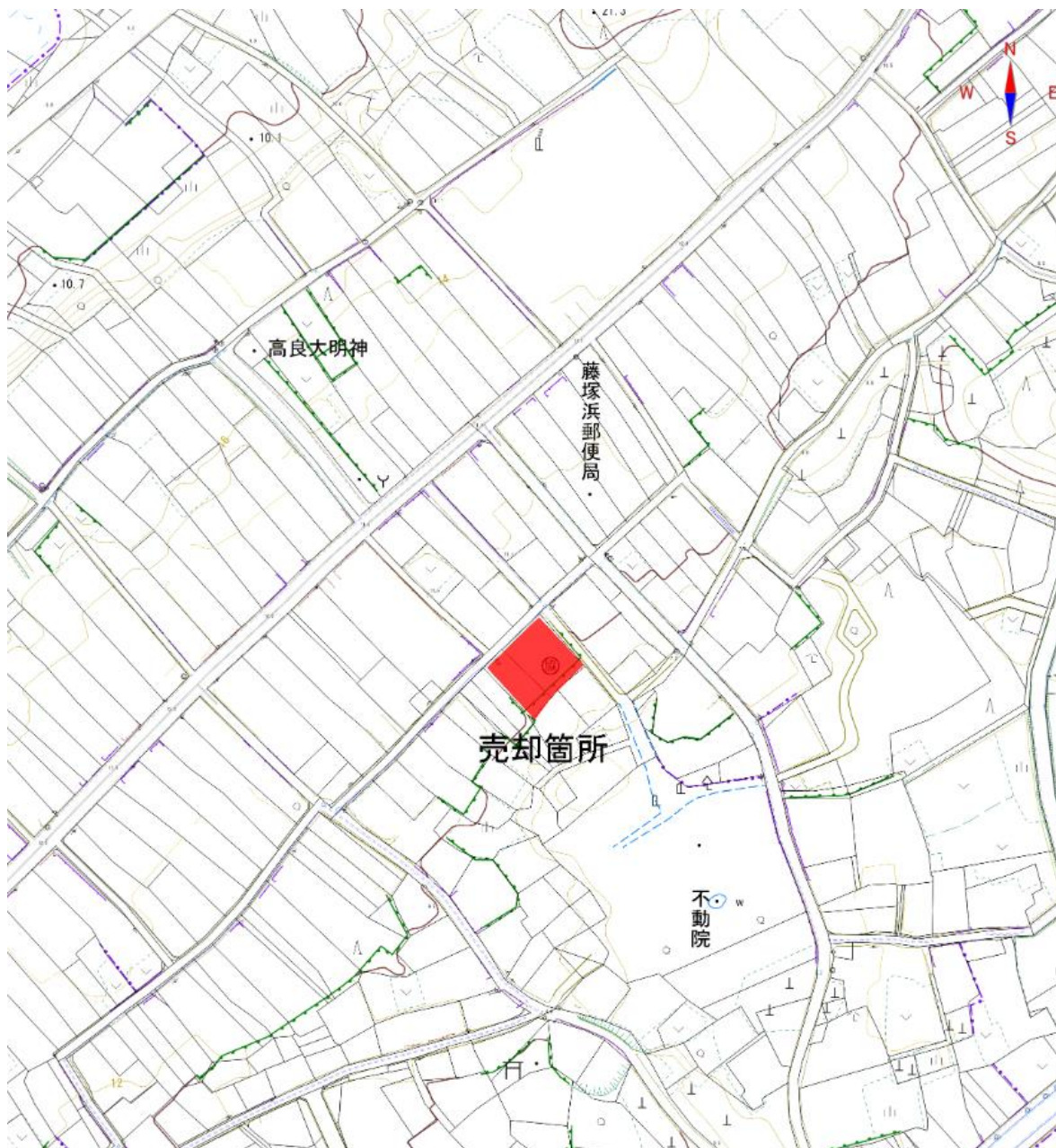
物件番号	7-59	所 在 地	新発田市藤塚浜字浦町 1611 番 1、1613 番 1		
位 置	案内図のとおり		最低入札価格	3,560,000 円	
公簿面積	699.80 m ²	実測面積	699.80 m ²	地目(公簿)	宅地
地目(現況)	宅地	形 状	土地明細図のとおり	道路状況	4.0m市道に接面
公法上の規制	都市計画区域		市街化区域		
	用 途 地 域		第一種住居地域		
	建 ぺ い 率		60%	容 積 率	200%
	防 火 地 域 等		—		
	その他の規制等		建築基準法第 22 条区域内		
供 給 処 理 施 設 状 況	電 気		引込み可		
	ガ ス		引込み不可		
	上 水 道		引込み可		
	下 水 道		引込み可		
公 共 施 設	駅		新発田駅まで 概ね 13 km		
	市 役 所		紫雲寺支所まで 概ね 3.0 km		
	中 学 校 区		紫雲寺中学校		
	小 学 校 区		藤塚小学校		
特 記 事 項	・北西側の接面道路(市道)は、建築基準法 42 条 1 項 1 号に該当します。 ・北西接面道路側の 1611 番 3、1613 番 2 は市道です(土地明細図参照)。 ・1613 番 1 の敷地内に電力柱及び支線、消火栓があります(土地写真参照)。 ・北西側接面道路付近の隣地との境界が複雑です。土地明細図 2(拡大図)を必ず参照し、直接現地でも確認してください。 ・下水道事業受益者負担金が発生しています(第 4 負担区 紫雲寺地区 260 円/㎡)。契約後、受益者変更届の提出が必要となりますが、買受人には、本物件の受益者負担金の費用負担はありません。 ・<u>「11 契約上の特約」、「12 全体の留意事項」を必ず参照し、ご了承の上、入札参加申し込みをしてください。</u>				

物件番号

7-59

(新発田市)

案 内 図



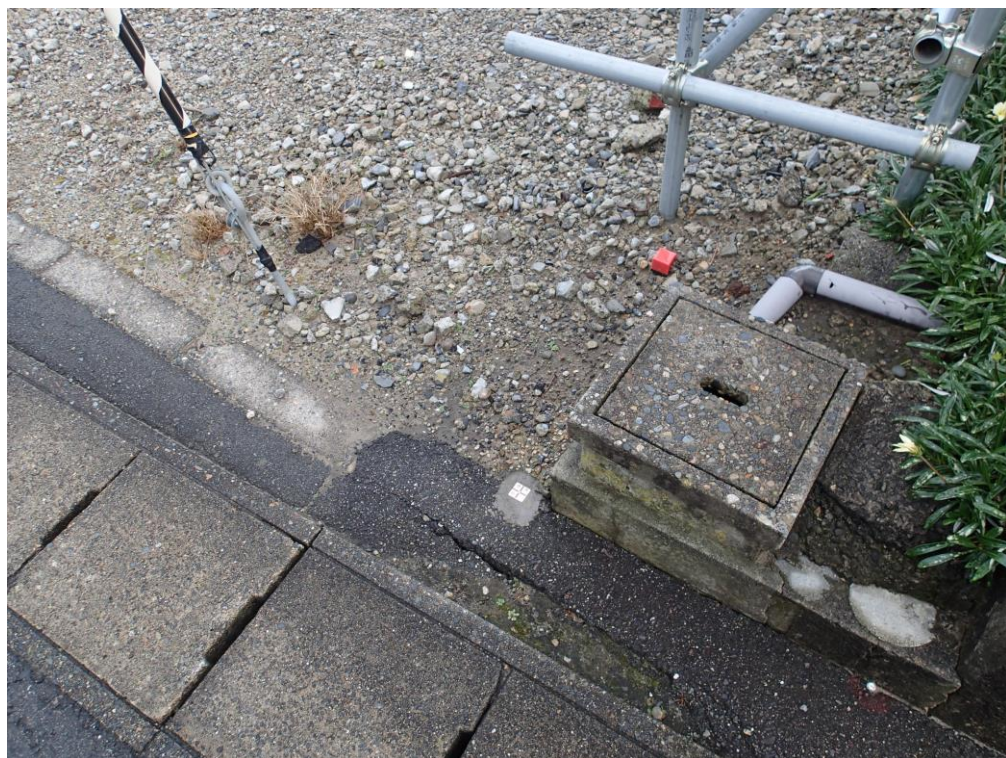
物件番号

7-59

(新発田市)

土地写真



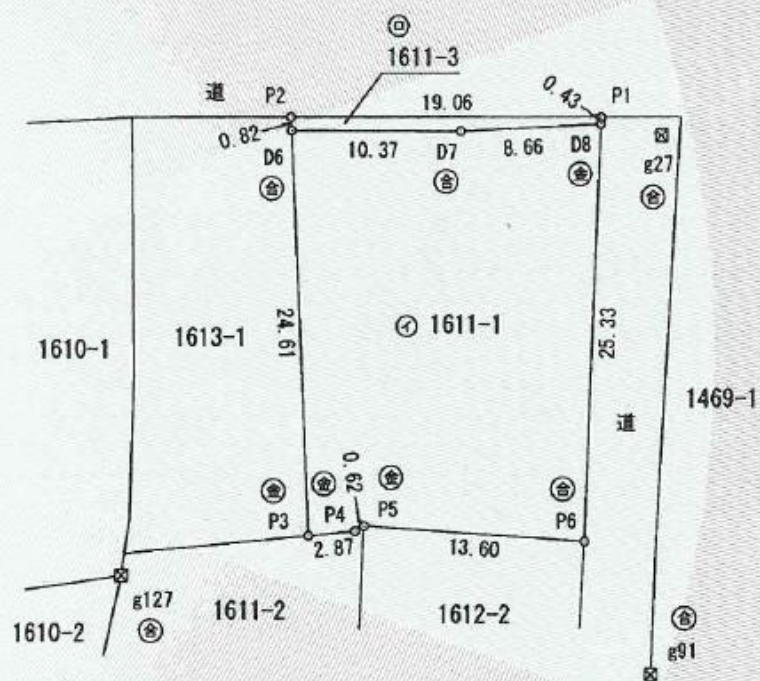


物件番号

7-59

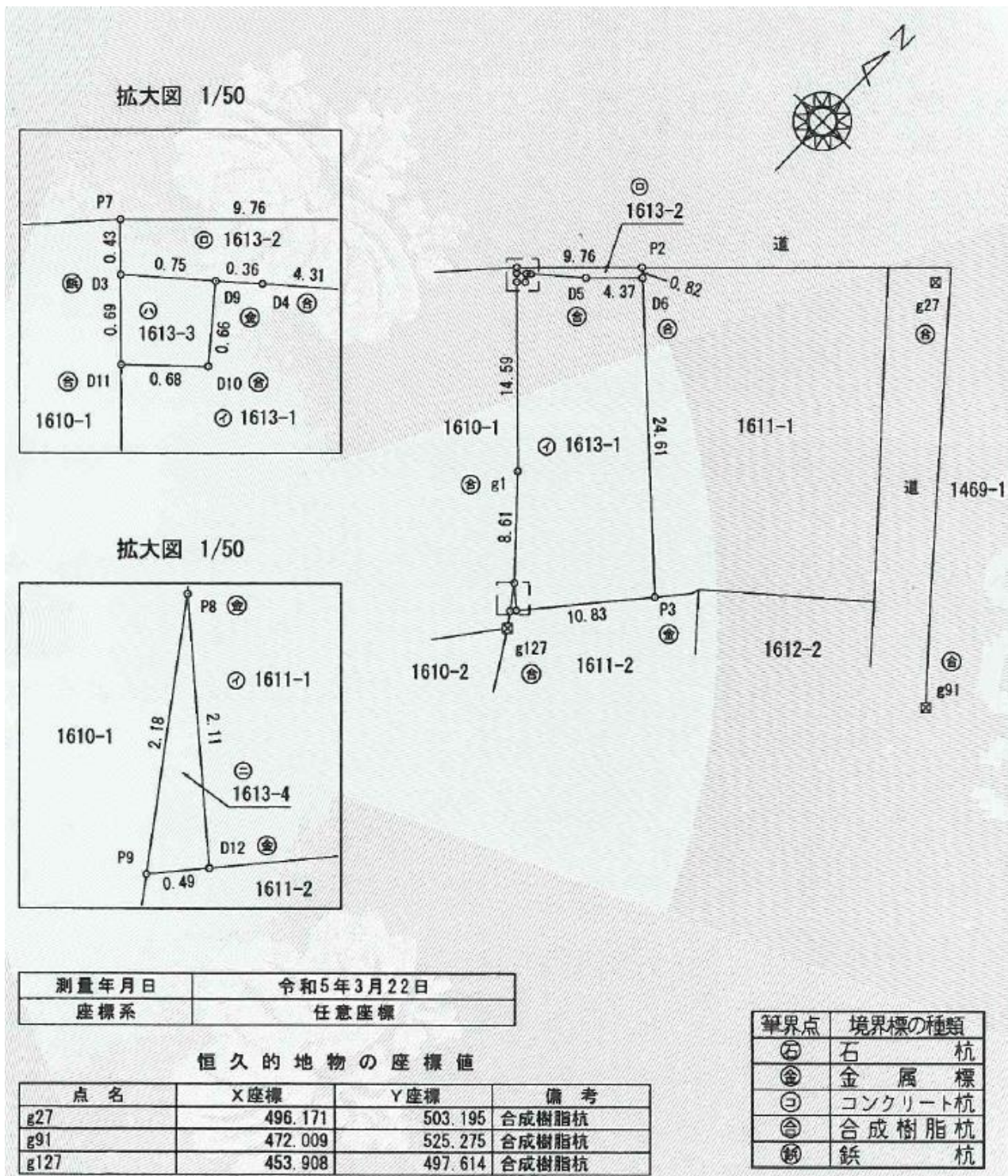
(新発田市)

土地明細図 1 (1611 番 1)



境界点	境界標の種類
⊗	石 杭
⊙	金 属 標
⊕	コンクリート杭
⊖	合成樹脂杭
⊗	鉄 杭

土地明細図 2 (1613 番 1)



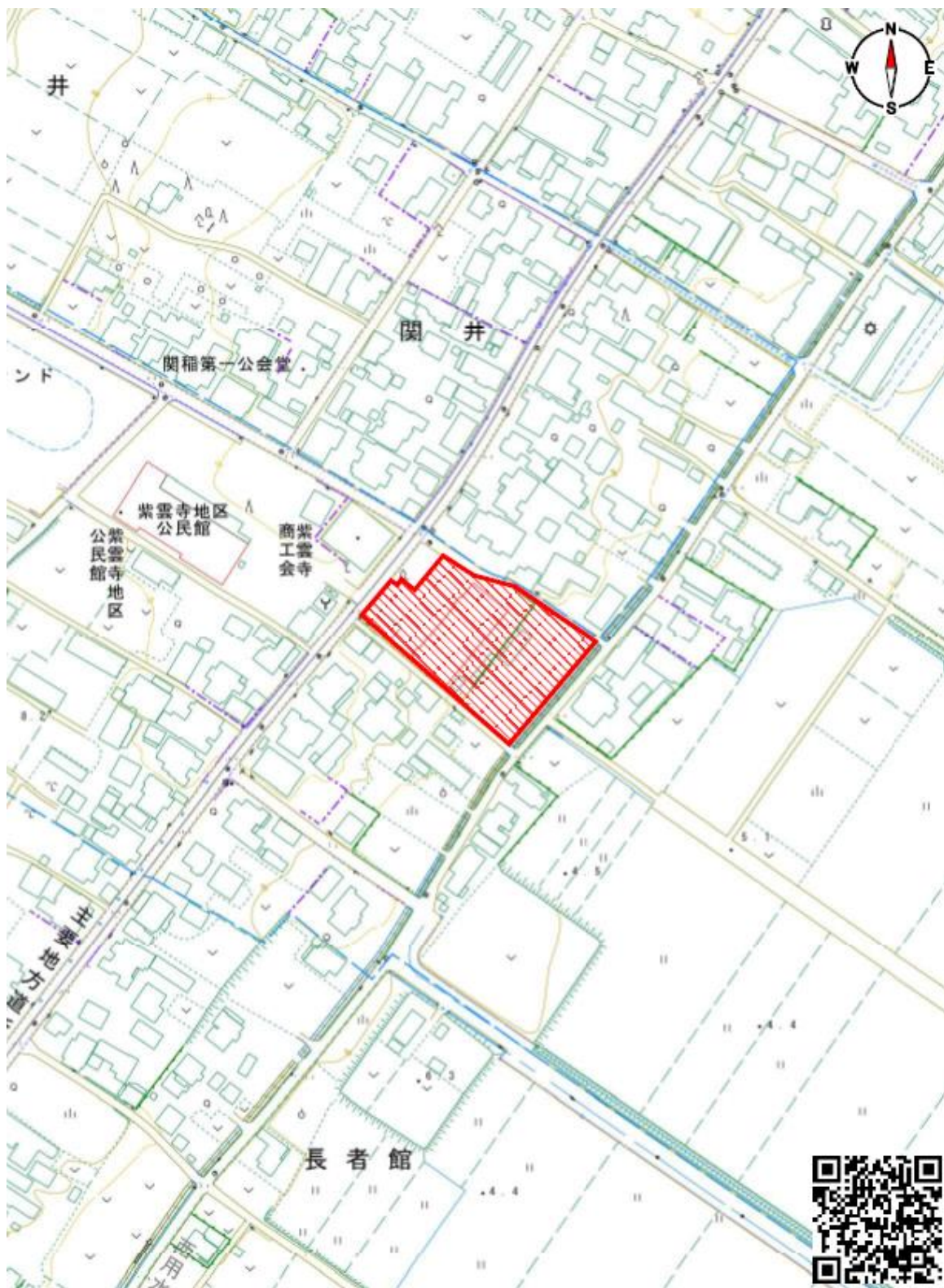
物件番号	7-58	所在地	新発田市稲荷岡字真野原 1552 番 2、1552 番 3		
位置	案内図のとおり		最低入札価格	8,970,000 円	
公簿面積	3738.48 m ²	実測面積	3738.48 m ²	地目（公簿）	宅地
地目（現況）	宅地	形状	土地明細図 のとおり	道路 状況	1552 番 2 : 7.5m 県道に接面 1552 番 3 : 水路敷上 8.0m 鉄板 を介し 4.0m 市道に接面
公法上の規制		都市計画区域	市街化調整区域		
		用途地域	—		
		建ぺい率	70%	容積率	200%
		防火地域等	—		
		その他の規制等	・都市計画法第 34 条 11 号及び 12 号指定区域（新発田市都市計画法施行条例・A エリア・区域①） ・建築基準法第 22 条区域内		
供給処理 施設状況		電 気	引込み可		
		ガ ス	引込み不可		
		上 水 道	引込み可		
		下 水 道	引込み可		
公 共 施 設		駅	新発田駅まで 概ね 9.0 km		
		市 役 所	紫雲寺支所まで 概ね 800m		
		小学校区・中学校区	紫雲寺小学校 ・ 紫雲寺中学校		
特 記 事 項		・「11 契約上の特約」、「12 全体の留意事項」、別添「契約書【物件番号 7-58】」の第 22 条「特約条項」を必ず参照し、ご了承の上、入札参加申し込みをしてください。			
		・告知事項があります。内容については、直接ご来庁された方及び入札参加申込者へお伝えします（電話でのお問い合わせにはお伝えしかねます）。			
		・1552 番 2 の地中に残存杭や地中埋設管等があります（詳細は別添資料参照）。			
		・北西側の接面道路（県道）は、建築基準法 42 条 1 項 1 号に該当します。			
		・1552 番 3 南東に面する用水路（農業用水）にかかる鉄板（水路敷）を今後も使用する場合、加治郷土地改良区へ水路敷使用申請書の提出が必要で、費用が発生します。			
		・電柱及び引込柱があります。また、1552 番 3 には KDDI（株）との携帯電話基地局の契約があります。			

物件番号

7-58

(新発田市)

案 内 図



物件番号

7-58

(新発田市)

土地写真







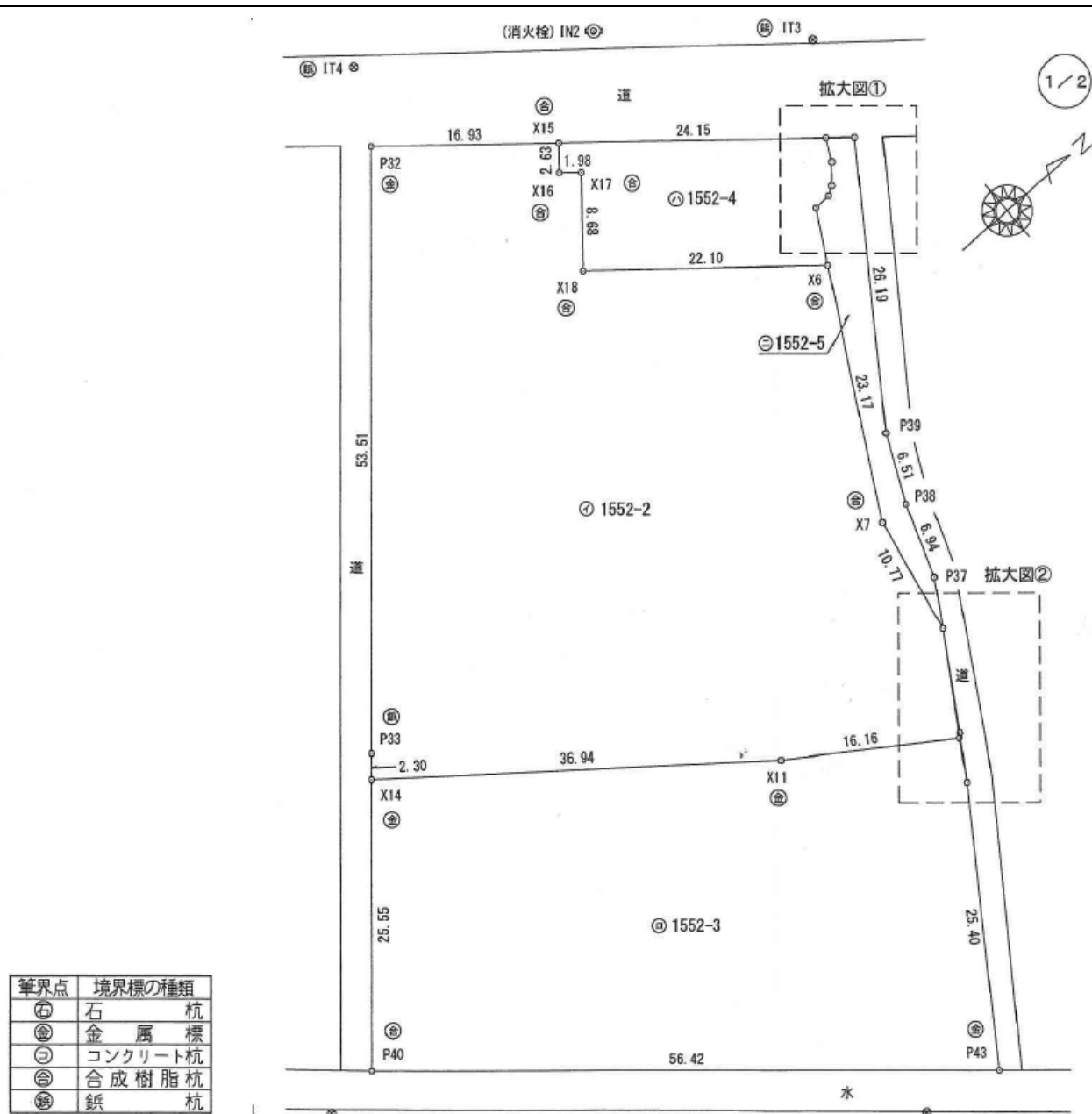


物件番号

7-58

(新発田市)

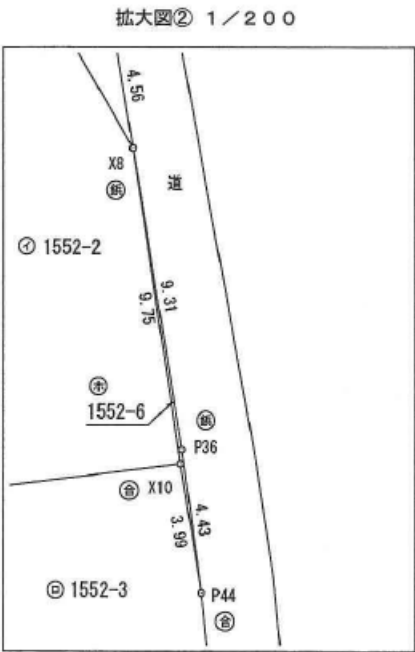
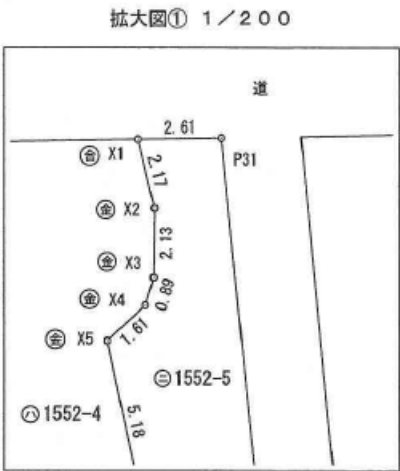
土地明細図 1



物件番号	7-58
------	------

(新発田市)

土 地 明 細 図 2



筆界点	境界標の種類
⊙	石 杭
⊙	金 属 標
⊙	コンクリート杭
⊙	合成樹脂杭
⊙	鉄 杭