

随意契約（先着順）による
市有財産売却のご案内

西本町三丁目地内 宅地

〔上越市西本町三丁目〕

令和7年4月

上越市 財務部 資産活用課

購入申込みから所有権移転までの流れ

※詳しい内容については、本文をお読みください。

① 購入申込み

受付期間 随時（土・日・祝日を除く。午前8時30分～午後5時15分）

受付場所 上越市財務部資産活用課（上越市役所 木田第一庁舎 2階）

② 売却先の決定

先着順で申し込みを受け付け、売却条件を満たした方を売却者と決定します。

※本物件について、同日に複数の購入希望者による申し込みを受け付けた場合は、市有財産の売払いに関する業務と直接関係のない職員が抽選（くじ）により購入予定者を決定します。

※郵送での申し込みの場合は、上越市資産活用課へ到着した日を受付日とします。

※南・北出張所や各区総合事務所等では、受け付けませんのでご注意ください。

③ 結果の通知

申込者全員へ結果を通知します。

④ 契約の締結

結果を通知した日から起算して7日以内に売買契約を締結しなければなりません。

※契約締結時に売買代金の10%以上の額の契約保証金（手付金）が必要となります。（売買代金を契約時に一括で支払う場合は、不要です。）

⑤ 売買代金の納付

支払期日等は、売買契約時に定めます。（通常、売買契約締結から30日以内で支払期日を定めます。）

※契約保証金（手付金）は売買代金の一部に充当します。

⑥ 物件の引渡し

売買代金を完納したときに、所有権が移転するものとし、売却物件を引き渡します。

⑦ 所有権の移転

所有権の移転登記は、物件の引き渡し後に上越市が嘱託登記します。

なお、収入印紙及び登録免許税は、物件購入者の負担になります。

— 目次 —

1	売却物件	1	ページ
2	購入申込み資格	1～2	ページ
3	購入申込みに当たって付す条件	2	ページ
4	購入申込みに必要な書類	2	ページ
5	購入申込み方法	2	ページ
6	売却先の決定方法	2	ページ
7	結果の通知	2	ページ
8	売買契約の締結	2～3	ページ
9	契約保証金と売買代金の納入	3	ページ
10	所有権の移転等	3	ページ
11	その他注意事項	3～4	ページ
12	物件調書・現況写真	4～8	ページ
13	普通財産売払い申請書	9～10	ページ
14	暴力団等の排除に関する誓約	11	ページ
15	市有財産売買契約書	12～15	ページ

随意契約（先着順）による市有財産売却のご案内

この物件の購入希望者は、次の各事項をご承知のうえ、お申し込みください。

1 売却物件

（１）物件名

西本町三丁目地内 宅地

（２）物件内容

区分	所在地	地目	公簿面積(㎡)	
土地	上越市西本町三丁目 85 番 1	宅地	520	28
	上越市西本町三丁目 85 番 3		496	82
計			1,017	10

＊売却物件の詳細は、４～８ページの物件調書及び案内図等をご覧ください。

＊売却物件の公図、上下水道の配管図等の閲覧を希望される場合は、資産活用課にお申し出ください。

2 購入申込み資格

（１）購入の申込みができるのは、個人及び法人とします。

＊２名以上の連名（共有）による申込みもできます。

（２）地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に該当する者及び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「暴力団対策法」という。）第 32 条第 1 項各号に掲げる者は申込み資格を認めません。

【例】

- ① 成年被後見人
- ② 未成年者、被保佐人又は被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- ③ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

（３）上記のほか次のいずれかの項目の該当者についても、購入申込みできません。

- ① 役員等（個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは契約を締結する事務所の代表者（以下単に「役員」という。）をいう。以下同じ。）が暴力団対策法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められる者
- ② 暴力団（暴力団対策法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）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者
- ③ 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ていると認められる者
- ④ 暴力団又は暴力団員に対して賃金等を供給し、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若しくは運営に協力し、又は関与していると認められる者

- ⑤ 暴力団又は暴力団員と社会的に避難されるべき関係を有していると認められる者
- ⑥ 法人であって、③から⑤までのいずれかに該当する役員がある者

3 購入申込みに当たって付す条件

売買契約締結に際し、次の内容の条件を付すこととします。

(1) 風俗営業等及び暴力団事務所等への使用の禁止

売買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 項各号に定める風俗営業、同条第 5 項に定め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すること及び暴力団対策法に規定する事務所の用に供することはできません。

(2) 違約金

上記の条件に違反した場合には、売買契約を解除するとともに売買代金の 100 分の 20 に相当する額を違約金としてお支払いいただきます。

4 購入申込みに必要な書類

- (1) 普通財産売払申請書 …… 9 ページ
- (2) 暴力団等の排除に関する誓約書 …… 11 ページ
- (3) 法人の場合は法人登記簿謄本、個人の場合は住民票
- (4) 申込人が未成年者の場合は保護者、被保佐人又は被補助人の場合は保佐人又は補助人の同意書

5 購入申込み方法

この物件の購入を希望される方は、購入申込みに必要な書類を資産活用課へお持ちいただくか郵送でお申し込みください。

6 売却先の決定方法

先着順で申し込みを受け付け、売却条件を満たした方を売却者と決定します。

※本物件について、同日に複数の購入希望者による申し込みを受け付けた場合は、市有財産の売払いに関する業務と直接関係のない職員が抽選（くじ）により購入予定者を決定します。

※郵送での申し込みの場合は、上越市資産活用課へ到着した日を受付日とします。

※南・北出張所や各区総合事務所等では、受け付けませんのでご注意ください。

7 結果の通知

申込者全員に通知します。

8 売買契約の締結

- (1) 物件購入者として通知された者は、結果を通知した日の翌日から起算して 7 日以内に市と売買契約を締結するものとします。

- (2) 売買契約の締結期限までに契約を締結しない場合は、契約の権利は無効となります。
- (3) 売買契約は、普通財産売払申請書に記載された名義で行います。
- (4) 売買代金の他に、売買契約書に貼付する収入印紙、土地の所有権移転登記に必要な登録免許税等、本契約の締結及び履行に関して必要な費用は、物件購入者の負担となります。

【参考：売買代金以外に必要な費用】

- ① 売買契約書（上越市が保有するもの）に貼付する収入印紙：印紙税法に定める額

〈例〉	売買代金	税額（収入印紙）
	1千万円を超え5千万円以下のもの	10,000 円

- ② 登録免許税

所有権移転登記を申請するに当たり登録免許税の納付が必要になります。

$$\text{登録免許税額} = \text{固定資産税課税評価額} \times 15 / 1,000 (\text{税率})$$

* 実際の税額は税率等変動になる場合もあるため、所有権移転時にお知らせします。

9 契約保証金と売買代金の納入

- (1) 契約締結時には、売買代金の100分の10以上の額の契約保証金（手付金）を納入していただきます。
- * 契約保証金（手付金）は、上越市が指定する金融機関の口座へ入金してください。なお、振込手数料は物件購入者の負担となります。
 - * 契約保証金（手付金）は売買代金の一部に充当します。
 - * 売買代金を契約締結時に一括で支払う場合は、契約保証金（手付金）は不要です。
- (2) 売買代金の支払いの方法及び期日等は、売買契約で定めます（支払期限は、契約締結日から30日以内で設定します）。
- (3) 売買代金は、上越市が指定する金融機関の口座へ入金してください。なお、振込手数料は物件購入者の負担となります。
- (4) 売買代金を納入期限までに完納しない場合は、売買契約を解除し、契約保証金（手付金）は還付しませんのでご注意ください。

10 所有権の移転等

- (1) 売買代金を完納したときに、所有権が移転するものとし、物件を現状のまま引き渡します。
- (2) 所有権移転登記は、物件の引渡し後に上越市が囑託で行います。
- (3) 所有権移転登記に係る登録免許税は、所定の国税納付書をお渡ししますので、売買代金の支払期限までに納付してください。

11 その他注意事項

- (1) 売却物件は、残置物、敷地内の工作物、地中埋設物等を含め、現状有姿での引渡

しとします。物件の引渡し前あるいは引渡し後における修繕、撤去の申し出には応じません。

- (2) 物件購入者は、売買契約締結後、売却物件に面積の不足、品質上の問題、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、契約解除、損害賠償請求等を行うことはできません（市は売却物件の品質等に係る問題について一切の責任を負いません）。
- (3) 都市計画法上の用途制限や、建築基準法等の各種法令及び関連規則等について、あらかじめ購入申込者が関係機関等に十分に確認のうえ申込みください。

1 2 物件調書・現況写真

(1) 物件調書

予定価格 (最低売却価格)		21,660,000円		
土地	所在地・ 公簿面積	所在地		公簿面積 (㎡)
		上越市西本町三丁目 85 番 1		520.28
		上越市西本町三丁目 85 番 3		496.82
		計		1,017.10
	地 目	宅地		
	土地の形状・規模	・西側は市道に概ね等高ないし約 1m 低く接面しており、南側は県道と概ね等高 ・西側間口約 54.5m、東西奥行約 9m～30m の不整形の面地 ・地勢は北向きにごく緩い上り勾配		
法令等に基づく制限	接続道路の幅員及び構造	・西側：市道水族館大通線に接面 幅員：約 12m		
	都市計画区域	市街化区域、準防火地域		
	用 途 地 域	商業地域 / 第一種中高層住居専用地域（北側の一部）		
	建 ぺ い 率	80% / 60%		
	容 積 率	500% / 200%		
	その他の制限	土砂災害警戒区域の指定なし。埋蔵文化財包蔵地の指定なし。		
供給処理 施設の状況		項目		事業所名
		電 気	引込み可	東北電力㈱
		上水道	引込み可	上越市ガス水道局
		下水道	引込み可	上越市生活排水対策課
		ガ ス	引込み可	上越市ガス水道局
		・上水道、下水道及びガスの配管図の閲覧を希望される場合は、資産活用課にお申し出ください。		
交通機関 (現地から)		主要幹線道	一般県道直江津停車場線 (123 号)、大潟上越線 (468 号) 約 30m	
		バ ス	頸城自動車「直江津ショッピングセンター前」停留所 約 100m	
		鉄 道	JR 東日本、えちごトキめき鉄道「直江津」駅 約 800m	

公共施設等 (現地から)	施設名	現地からの距離
	上越市立直江津南小学校	約 1.0m
	上越市立直江津中学校	約 600m
	上越市レインボーセンター	約 1.2km
特 記 事 項	・売却物件の地耐力調査、埋設物調査及び土壌汚染調査は実施していません。また、今後も市ではこれらの調査を実施せず、同調査費用の請求について応じません。引渡し後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、市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ません。・現況と物件調書等が相違する場合には、現況を優先します。 ・残置物、敷地内の工作物、地中埋設物等、現況有姿での引渡しとします。 ・物件購入者は、売買契約締結後、売却物件に面積の不足、品質上の問題、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、契約解除、損害賠償請求等をすることはできません（市は売却物件の品質等に係る問題について一切の責任を負いません）。 ・市道で工事や占用等を行う場合は、手続き（道路法第 24 条、第 32 条）が必要です。市道路課と事前に協議ください。 ・市道を掘削及び復旧する場合は「市道掘削復旧基準」に基づいて、また、市道側溝を工事する場合は「上越市道側溝施工マニュアル」に基づいて、それぞれ施工する必要があります。不明な点等がある場合は、市道路課と事前に協議ください。 ・売却物件に埋蔵文化財包蔵地の指定はありませんが、開発対象面積が 1,000 ㎡を超える場合は、事前の試掘調査を行う場合がありますので、市教育委員会文化行政課と事前に協議ください。 ・売却物件の南側隣接地（西本町三丁目 85 番 9）の市有地は、上越市立水族博物館看板用地であり、売却の対象外です。 ・売却物件の北西側隣接地（西本町三丁目 85 番 6）の市有地は、地元町内会のごみ集積所用地であり、売却の対象外です。 ・当該地は上越都市計画区域内の市街化区域内（商業地域・第一種中高層住居専用地域）であり、建築物の建築を目的とした土地の区画形質の変更が 1,000 ㎡を超える場合、開発許可が必要な場合があるため、市都市整備課と事前に協議してください。 ・対象地西側には都市計画道路、3.5.26 御幸町国道線（未着手）があります。都市計画施設の区域内において建築物を建築しようとする場合は、都市計画法第 53 条の申請が必要となります。 ・売却物件内に電柱の支線 1 本が設置されています。賃料の受取り、移設等のご相談は、物件引渡し後に設置者と協議ください。	

(2) 案内図



現況写真

【売却物件全体①】 物件北側より撮影



【売却物件全体②】 物件南側より撮影



【物件南側隣接地の上越市立水族博物館看板（売却対象外）】



【物件北西側隣接地のごみ集積所（売却対象外）】



【敷地内電柱支線】



1 3 普通財産売払申請書

普通財産売払申請書

令和 年 月 日

(宛先) 上越市長 様

住所 (所在地) _____

商 号 _____

氏名 (代表者氏名) _____

(個人の場合は署名又は記名押印)
(法人・団体の場合は3を記載することで押印省略可)

電 話 番 号 _____

下記のとおり、普通財産の売払いを願いたく、関係書類を添えて申請いたします。

記

1 売払いをうけようとする財産

区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)	
土地	上越市西本町三丁目 85 番 1	宅地	520	28
	上越市西本町三丁目 85 番 3		496	82
計			1,017	10

2 利用用途

3 担当者連絡先

住 所 又 は 所 在	〒 _____ 電 話 (_____)
担当者氏名	_____

4 添付書類 (添付書類に☑ください)

- ☐ 暴力団等の排除に関する誓約書
- ☐ (法人の場合) 現在事項証明書
- ☐ (個人の場合) 住民票
- ☐ (該当する場合) 参加申込者が未成年者の場合は法定代理人、被保佐人又は被補助人の場合は保佐人又は補助人の同意書

< 普通財産売払申請書 記載例 >

普通財産売払申請書

提出日を記載ください。

令和 7 年 4 月 25 日

(宛先) 上越市長 様

住所 (所在地) 上越市△△町○丁目○番○号

商 号 ■■■株式会社

氏名 (代表者氏名) 代表取締役 上越 太郎

(個人の場合は署名又は記名押印)

(法人・団体の場合は3を記載することで押印省略可)

電 話 番 号 000-0000-0000

下記のとおり、普通財産の売払いを願いたく、関係書類を添えて申請いたします。

記

1 売払いをうけようとする財産

区分	所在地	地目	公簿面積 (㎡)	
土地	上越市西本町三丁目 85 番 1	宅地	520	28
	上越市西本町三丁目 85 番 3		496	82
計			1,017	10

2 利用用途

(例) 賃貸用集合住宅用地

3 担当者連絡先

住 所 又 は 所 在	〒 ***-*** 上越市△△町○丁目○番○号 ■■■株式会社 ○○部 電 話 000 (0000) 0000
担当者氏名	上越 花子

4 添付書類 (添付書類に☑ください)

☒ 暴力団等の排除に関する誓約書

☒ (法人の場合) 現在事項証明書

☐ (個人の場合) 住民票

☐ (該当する場合) 参加申込者が未成年者の場合は法定代理人、被保佐人又は被補助人の場合は保佐人又は補助人の同意書

1 4 暴力団等の排除に関する誓約書

暴力団等の排除に関する誓約書

令和 年 月 日

(宛先) 上越市長

住所(所在地)

商 号

氏名(代表者氏名)

(個人の場合は署名又は記名押印)

(法人・団体の場合は下欄に担当者等を記載することで押印省略可)

電 話 番 号

私は、次の事項について、いずれにも該当しないことを誓約いたします。

また、次の事項に該当することとなった場合には、速やかに届け出るとともに、参加資格の取り消しなど、市の行う一切の措置について異議申し立てを行いません。

- 1 役員等(個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは契約を締結する事務所の代表者(以下単に「役員」という。)をいう。以下同じ。)が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員(以下この号において「暴力団員」という。)であると認められる者
- 2 暴力団(暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)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者
- 3 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ていると認められる者
- 4 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など直接的又は積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められる者
- 5 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していると認められる者
- 6 法人であって、3から5までのいずれかに該当する役員がある者

責 任 者	(役職)	(氏名)	(連絡先)
担 当 者	(役職)	(氏名)	(連絡先)

申請者が法人・団体の場合は、「責任者及び担当者」欄を記入することにより、右上の「氏名(代表者氏名)」の欄の押印を省略することができます。

15 市有財産売買契約書

市有財産売買契約書

売主 上越市（以下「甲」という。）と買主 （以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、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）

第2条 甲は、次の市有財産（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡すものとする。

区分	所在地	地目	公簿面積(㎡)	
土地	上越市西本町三丁目 85 番 1	宅地	520	28
	上越市西本町三丁目 85 番 3		496	82
計			1,017	10

上記売買物件内の残置物、敷地内の工作物、地中埋設物等を含む。

（売買条件）

第3条 乙は、売買物件について、残置物、敷地内の工作物、地中埋設物等を含め、現状有姿で引渡しを受けるものとする。

2 前項に加え、乙は、甲が令和7年4月付け市有財産売却案内書において告知した内容について承知のうえ売買物件を買い受けることとし、当該告知事項について、甲に対し疑義を申し出ることができないこととする。

（売買代金）

第4条 売買代金は、 円とする。

（契約保証金）

第5条 乙は、契約保証金として金 円を、甲の発行する納入通知書により、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、利息を付さないものとする。

3 第14条の規定により甲がこの契約を解除した場合、すでに支払済みの契約保証金は甲に帰属するものとし、乙に返還しないものとする。

（売買代金の支払）

第6条 乙は、第4条の売買代金から乙が既に納付した契約保証金を除く金額を、甲の発行する納入通知書により、令和 年 月 日までに、甲に支払わなければならない。

2 乙は、前項の納付期日までに、売買代金を支払わないときは、当該代金に、その納付期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、年14.6パーセント（当該納付期限の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント）の割合（上越市督促手数料及び延滞金徴収条例（昭和46年上越市条例第98号）において延滞金の割合の特例を適用する間は、当該特例の割合）を乗じて計算した金額に相当する延滞金を甲に支払わな

なければならない。

(売買物件の測量)

第7条 乙は、甲が売買物件の測量を実施しないことを承諾のうえ、売買物件を買い受けることとする。

2 甲乙両者は、売買物件の対象面積を第2条に定める面積とし、同面積が将来にわたって測量による面積と差異が生じたとしても、互いに売買代金の変更その他何らの請求もできないこととする。

(所有権の移転及び登記)

第8条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに、乙に移転する。

2 売買物件の所有権移転登記は、乙が売買代金を完納した後、甲が囑託により速やかに行うものとする。

3 乙は、前項の登記に必要な書類及び登録免許税の領収証書を、甲の指定する期日までに、甲に提出しなければならない。

(売買物件の引渡し)

第9条 売買物件は、前条第1項の規定により、売買物件の所有権が、乙に移転したときに乙に対し、現状有姿で引渡しがあったものとする。

(公租公課等の負担責任)

第10条 売買物件の引渡し以後における売買物件の公租公課その他一切の賦課金、売買物件の維持管理経費は、全て乙が負担しなければならない。

(危険負担)

第11条 この契約締結の日から、売買物件の引渡しまでの間に発生した損失は、甲の負担とし、引渡し以後に発生した損失は、乙が負担するものとする。

(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、品質上の問題、その他契約の内容に適合しないことを発見した場合であっても、甲に対して契約内容不適合を理由とする追完請求、支払代金の減額、損害賠償の請求、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ものとする。

(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ものとする。

(用途制限等)

第14条 乙は、売買物件を令和 年 月 日付けで乙が甲に提出した「入札参加申込書」に記載した利用用途に供するものとする。

2 乙は、売買物件を次の各号に掲げる用途に供してはならない。

(1) 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12号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用途

(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）に規定する事務所などの用途

3 乙は、前項の各号に定める事項に違反した場合は、甲に対し、甲の定める期日までに、売買代金の100分の20に相当する額を違約金として支払わなければならない。

4 前項の違約金は、第18条に定める損害賠償額の予定又はその一部としないものとする。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができるものとする。

(原状回復義務)

第16条 乙は、前条の規定により、甲がこの契約を解除した場合は、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して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は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 甲は、前条の規定によりこの契約を解除した場合は、乙が支払済みの売買代金を乙に返還するものとする。ただし、乙が第18条に定める損害賠償として甲に支払うべき金額があるときには、その返還する売買代金と損害賠償額の全部又は一部を相殺するものとする。

3 前項の規定により返還する売買代金には、利息を付さない。

4 乙は第1項の規定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、当該物件の所有権移転登記の承諾書等を甲に提出しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第17条 乙は、第15条の規定により、甲がこの契約を解除した場合は、名目のいかなを問わず売買物件に支出した必要経費、有益費その他一切の費用を甲に請求することはできない。

(損害賠償)

第18条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害に相当する金額の賠償を請求できるものとする。

(契約の費用)

第19条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(合意管轄)

第20条 この契約に関する訴訟については、新潟地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第21条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、法令の定めるところによるもののほか、甲乙双方協議の上、定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙両者記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 新潟県上越市木田一丁目1番3号
上越市長 中 川 幹 太

乙