

先着順

市有財産売却のご案内

【旭町2丁目地内】

長岡市財務部財産マネジメント課
長岡市大手通2丁目6番地（フェニックス大手イースト6階）
電話：0258-39-2211（直通）

目 次

	ページ
○ 申込みから所有権移転登記までの流れ	1
○ 市有財産売却要項	
I 本件不動産の表示及び価格	2
II 申込みについて	2～5
1 申込期間及び受付場所	
2 申込資格	
3 申込条件	
4 申込方法	
5 申込時に持参していただくもの	
6 土地利用計画書の作成について	
7 買戻し特約について	
8 申込みにあたっての留意事項	
III 契約について	5～6
1 契約の締結	
2 売買代金等の支払い方法	
3 所有権の移転等	
IV その他	6～7
V 用途地域内の建築物の用途制限	8

○ 申込書類等様式

- 様式 1 市有財産買受申込書
- 様式 2 同意書
- 様式 3 誓約書
- 様式 4 委任状
- 様式 5 市有財産買受申込取下書
- 様式 6 市有財産買受辞退届
- 様式 7 土地利用計画書

○ 資料

- 資料 1 位置図
- 資料 2 物件調書等
- 資料 3 市有財産売買契約書（案）

申込みから所有権移転登記までの流れ

※詳しい内容については、本文をお読みください。

①申込み（P2～5）

- 
- 受付期間：令和7年10月1日（水）から
（土曜日・日曜日・祝祭日及び12月29日から1月3日を除く午前8時30分から午後5時15分まで）
 - 受付場所：長岡市 財務部 財産マネジメント課
（長岡市大手通2丁目6番地 フェニックス大手イースト6階）

②買受人の決定

- 
- 「市有財産買受申込書」等の受理後、申込者を買受人と決定します。
※買受人が買受けを辞退する場合は、市有財産買受人決定通知書の交付日の翌日から3日以内に届出ることとし、それ以降は辞退できないものとします。

③契約の締結（P5）

- 
- 契約締結期限：市有財産買受人決定通知書の交付日の翌日から7日以内
※契約締結に必要な収入印紙は、買受人の負担とします。

④売買代金の納入（P5）

- 
- 契約締結後、30日以内に一括で売買代金を納入してください。

⑤物件の引渡し及び所有権移転登記（P6）

- 売買代金の納入完了を確認後、売却物件を引渡し、長岡市が所有権の移転登記を行います。
※所有権移転登記に必要な登録免許税は、買受人の負担とします。

市有財産売却要項

本要項は、今回売却する長岡市所有地及び建物（以下「本件不動産」という。）を先着順で売却するにあたり、必要な事項を定めるものです。

この物件の買受けを希望される方は、次の各事項を承知のうえ、お申込みください。

I 本件不動産の表示及び価格

区分	不動産の表示	売却価格
土地	地 番：長岡市旭町2丁目2番7 地 目：宅地 面 積：654.69㎡ 備 考：商業地域（建ぺい率：80%、容積率：400%）、 準防火地域	43,361,327 円
建物	所 在：長岡市旭町2丁目2番地7 構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 種 類：居宅 延床面積：232.79 ㎡（1階 148.85 ㎡、2階 83.94 ㎡） 建築日：昭和56年12月 家屋番号：2番7	

II 申込みについて

1 申込受付期間及び受付場所

<申込受付期間>

令和7年10月1日（水）から

受付時間：午前8時30分から午後5時15分まで

※土曜日、日曜日、祝祭日及び12月29日から1月3日までを除きます。

<申込受付場所>

〒940-0062

新潟県長岡市大手通2丁目6番地 フェニックス大手イースト6階

長岡市財務部財産マネジメント課（電話：0258-39-2211（直通））

2 申込資格

個人又は法人が申込資格者となります。ただし、次のいずれかに該当する方は、申込みできません。

(1) 地方自治法施行令第167条の4第1項に該当する者

ア 成年被後見人

- イ 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
- ウ 破産者で復権を得ていない者
- (2) 過去３年間に、次の各号の一に該当する行為を行った者。また、その者を代理人として使用する者
 - ア 入札において、その公正な執行を妨げる行為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する行為
 - イ 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げる行為
 - ウ 正当な理由がなくて契約を履行しなかった場合
 - エ 前各号の一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履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用する行為
- (3) 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）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（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をいう。以下同じ。）が、経営に実質的に関与していると認められる者
- (4) 自己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
- (5) 暴力団員と認められる者
- (6) 暴力団若しく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
- (7) 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者
- (8) 法人にあつては、その役員（その支店又は営業所を代表する使用人を含む。(9)において同じ。）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ていると認められる者
- (9) 法人にあつては、その役員のうちに(5)から(7)までのいずれかに該当する者がある者

3 申込条件

- (1) 以下の条件を付します。
 - ア 建築基準法による建築制限について
本件不動産は、商業地域に指定されています。
 - イ 本件不動産売却にあたっての、市が独自に設ける土地利用上の特約について
商業地域による制限のほか、次に掲げる建物を建築すること及び使用することは認めません。
 - ① 公益施設・病院・学校等の区分のうち、神社、寺院、教会等
 - ② 遊技施設・風俗施設の区分に該当するもの

- ③ 工場・倉庫等の区分のうち、畜舎、自動車修理工場、作業場の床面積の合計が 50 ㎡以下かつ危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場、作業場の床面積の合計が 150 ㎡以下かつ危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場
 - ④ 集会場（特定、不特定を問わず、2 人以上の者の集会を目的とした施設）
- ※ 上記の制限についての詳細は 7 ページのとおりです。

4 申込方法

市有財産買受申込書（様式 1）に必要書類を添えて、申込受付場所に直接持参してください。なお、電話・郵送・ファックス・メールによる申込みは受けません。

5 申込時に持参していただくもの

- (1) 市有財産買受申込書（様式 1）
- (2) 個人の場合は買受申込者本人の住民票の写し（1 通）（発行から 3 箇月以内で個人番号の記載がないもの。）
法人の場合は現在事項全部証明書（1 通）（発行から 3 箇月以内のもの。）
- (3) 同意書（様式 2）（2 申込資格(1)ーイに該当する場合）
- (4) 誓約書（様式 3）（過去 2 年以内に市に提出したことがある場合は、不要です。）
- (5) 委任状（様式 4。代理人により申込みをしようとする場合のみ。）
- (6) 土地利用計画書（様式 7）

6 土地利用計画書の作成について

買受申込時に提出していただく土地利用計画書については、土地利用計画書（様式 7）を表紙にし、下記内容の資料を添付し、A4 判で 2 部提出してください。なお、添付資料の書式については任意とします。

- (1) 土地の利用目的
- (2) 敷地内に建設する建物の概要
- (3) スケジュール
- (4) 計画図

7 買戻し特約について

市有財産売買契約書に 5 年間の買戻し特約を設けます。

買戻しの際には、本件不動産を原状に回復して返還していただきます。なお、契約締結後に乙が建築した建物、構築物があるときは全て除去して返還していただきます。

本件不動産を所有権移転登記が完了した日から起算して 5 年を経過する日までに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した場合、買戻し特約の対象となります。

また、所有権移転登記が完了した日から起算して5年を経過する日までに買受申込の際に提出していただく土地利用計画書に反する建物を建築した場合及び用途制限に反する使用をした場合は、契約額の20%を違約金として徴収した上で、市が契約金額で本件不動産を買い戻します。

土地利用計画書に従い、本件不動産を取り壊したときは、建物の買戻権を放棄して買戻権の登記を抹消します。

本件不動産または土地利用計画書に従い建築した建物を売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をするときは、土地利用に係る義務を書面により継承し、当該第三者に対して当該義務に違反する使用をさせてはならない。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、同様とする。

土地利用計画書に従い、本件不動産に建築する分譲マンション等の竣工後、建築基準法の規定による検査済証が交付された場合には、買戻期間の満了前であっても、当該検査済証の交付日以降は、土地の買戻権を放棄して、買戻権の登記を抹消します。

8 申込みにあたっての留意事項

市有財産買受申込みの取下げは、市有財産買受申込取下書（様式5）を提出してください。

なお、既に市から買受人と決定している者で市有財産の買受けを辞退する場合は、市有財産買受人決定通知書の交付日の翌日から3日以内に市有財産買受辞退届（様式6）を届け出ることとし、それ以降は辞退できないものとします。

Ⅲ 契約について

1 契約の締結

- (1) 買受人は、市有財産買受人決定通知書の交付日の翌日から7日以内に財産マネジメント課において、契約の締結を行っていただきます。期日までに契約を締結されない場合は、買受人の決定は無効となります。
- (2) 契約締結に要する収入印紙及び所有権移転登記に必要な登録免許税は買受人の負担とします。

2 売買代金等の支払い方法

- (1) 契約締結後、市が発行する納入通知書により、30日以内に売買代金を一括納付してください。
- (2) 所有権の移転登記は市で行いますので、市が用意する国税収納金納付書により、登録免許税を金融機関に納入し、領収証書を市まで届けてください。

3 所有権の移転等

- (1) 売買代金の納入完了を確認後、速やかに所有権が移転するものとします。
- (2) 本件不動産の引渡しは、売買代金納入完了確認後、速やかに行います。
- (3) 本件不動産の所有権移転登記は、売買代金及び登録免許税納入完了確認後、速やかに市が手続きします。

IV その他

- 1 本件不動産を売却するにあたり、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買受人自身で確認してください。
- 2 現地の工作物や樹木等は、現状有姿のまま引渡します。
現地の工作物に関し、隣接土地所有者、地域住民等との調整等が生じた場合は、すべて買受人において行ってください。
- 3 本件不動産のガス管は破損しているため、現状のままガスを使用することができません。ガスを使用する場合は、本件不動産買受人の費用負担により修繕してください。
- 4 融雪会（本件不動産にある消雪施設を管理する消雪組合）への加入について

本件不動産南側間口及び敷地内に消雪施設があり、融雪会の規約により、本件不動産の所有者は、融雪会に加入することとなっています。そのため、本件不動産買受人は融雪会に加入しなければなりません。

消雪施設に係る電気料金、ポンプ等設備維持・管理費は、融雪会で定められた負担に基づき支払うこととなっています。

○電気料金…電気料金に対して会員の消雪施設延長割（間口及び敷地内）

○ポンプ施設等維持・管理費…修繕等が発生した場合、費用に対して 3/10 を負担

消雪施設を延長又は短縮する場合は、事前に融雪会へ報告するとともに、他の会員の使用に支障がないか等を確認してください。延長又は短縮工事に伴う費用は本件不動産買受人の負担により行ってください。

短縮する場合であっても、本件不動産南側間口の消雪機能は最低限確保してください。

消雪施設は、本件不動産敷地南側と歩道の境界付近に敷設されていますが、敷設位置は特定できていません。そのため、建物、工作物等を取り壊す場合は、現場で消雪施設敷設の状況をよく確認してください。

消雪施設、融雪会に関し、融雪会、地域住民等との調整等が生じた場合は、すべて本件不動産買受人において行ってください。

市は消雪施設工事等に係る手続き及び費用を負担しません。また、工事等に伴い、万

が一、消雪施設の稼働に支障を生じさせた場合は、本件不動産買受人の負担で原状に復すものとします。

- 5 本件不動産のアスベスト調査を行っています。別添、検査結果報告書をご確認ください。

アスベスト調査に伴い、台所、浴室の天井材、外壁及び軒裏の一部を切り取っています。修繕は行っていませんので、必要に応じて、本件不動産買受人の費用負担により修繕してください。

- 6 本件不動産の地盤調査、地下埋設物調査及び土壌汚染調査は行っておりません。また、本件不動産のアスベスト検査結果証明書に記載する箇所以外についてのアスベスト調査は行っておりません。本件不動産の解体・撤去工事の事前調査においてアスベスト含有が確認された場合の除去費用については買受人の負担とし、長岡市はその責任を負わないものとします。なお、調査にかかる費用については、買受人の負担とし、長岡市は、このことによる一切の損害賠償等の責任を負わないものとします。
- 7 建物所有権移転登記に係る登録免許税について、軽減税率は適用されません。
- 8 先着順受付のため、既に売却済みである可能性がありますので、ご了承ください。
- 9 その他不明な点については、表紙連絡先までお問い合わせください。

VI 用途地域内の建築物の用途制限(概要)

建てられる用途 建てられない用途		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域	備考
①一定規模以下のものに限り建築可能 ②当該用途に供する部分が200㎡未満の場合に限り建築可能 ③当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能 ④当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能 ⑤当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能 ⑥物品販売店舗、飲食店が建築禁止														
住居系	住宅													
	兼用住宅	①※	①※	①※										※ 非住宅部分の用途制限あり
	共同住宅、寄宿舎、下宿													
公益施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校													
	大学、高等専門学校、専修学校等													
	図書館等													
	神社、寺院、教会等										×			
	診療所													
	保育所等													
	病院													
	老人ホーム、福祉ホーム等													
	老人福祉センター、児童厚生施設等	①	①						①					
	公衆浴場													
	巡査派出所等公益上必要な建築物													
	自動車教習所					④								
店舗等	店舗・飲食店等		※	※					※				⑥	※用途制限あり
	2階以下かつ床面積の合計が500㎡以内の一定のもの			※					■				⑥	■ 農産物直売所、農家レストラン 2階以下
	上記以外の店舗、飲食店				③	④	⑤	⑤				⑤	⑥	
事務所等					③	④								
集会場					③	④					×			
ホテル、旅館						④								
遊技施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場					④					×			
	カラオケボックス等										×		⑤	⑤
	マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等					⑤	⑤				×		⑤	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場										×			
	客席の部分の床面積の合計が200㎡未満のもの										×			
	客席の部分の床面積の合計が200㎡以上のもの										×			
	ナイトクラブ等						②				×			
	キャバレー、料理店等										×			
	個室付浴場業等										×			
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの (劇場、映画館、演芸場、観覧場については客席部分の床面積)													
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)			※	※	※	※							※ 2階以下かつ床面積の合計下のものは建築可能
	建築物付属自動車車庫													
	1階以下かつ600㎡以下のもの													
	2階以下かつ3,000㎡以下のもの													
	2階以下のもの													
	倉庫業を営む倉庫								※					※ 自家用として農産物及び農産加工品を貯蔵するものに限り
	畜舎					④					×			
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店等で作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの	①	①	①					▲					▲ 2階以下
	自動車修理工場										×			
	作業場の床面積の合計が150㎡以下のもの										×			
	作業場の床面積の合計が300㎡以下のもの										×			
	作業場の床面積の合計が50㎡以下かつ危険性や環境を悪化させるおそれがない工場								※		×			※ 農産物を生産、集荷、販売するものに限り
	作業場の床面積の合計が150㎡以下かつ危険性や環境を悪化させるおそれがない工場										×			
	作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの又は危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場													
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設				③	④								
	量が少ない施設													
	量がやや多い施設													
	量が多い施設													
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては、都市計画決定が必要												
注1) 本表は建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。 注2) 本市は「田園住居地域」の用途指定はありません。														

【留意事項】

受付開始日の令和 7 年 10 月 1 日（水）から 10 月 14 日（火）までの申込みは同時申込みとして受付け、複数の申込みがあった場合は、10 月 17 日（金）に実施する抽選により買受人を決定します。

なお、10 月 14 日（火）までに申込みがなかった場合は、10 月 15 日（水）から先着順で買受人を決定します。