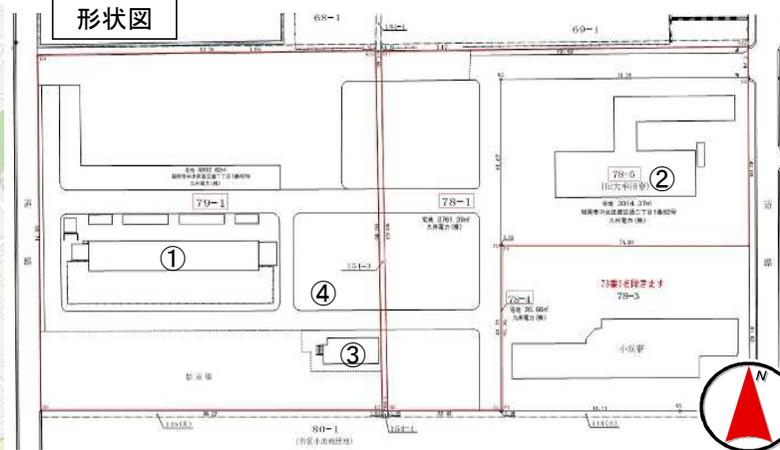


大牟田市小浜町 売地

※近隣にご迷惑をかけないようご配慮のうえ、当社連絡後現地立入りをお願いします。
 なお、建物室内については下記のとおり内覧会を実施予定です。
 ご希望の方は担当者までご連絡ください。
【現地内覧会】2024年10月17日(木)、10月18日(金) 10:00~16:00
 (事前予約制、1社様1時間以内)



売地(入札物件)

住宅用地

西日本鉄道 天神大牟田線「大牟田」駅
 JR九州 鹿児島本線「大牟田」駅

土地面積	公簿 15,689.24 m ² 4,745.99 坪	うち私道面積	- m ²
入札最低価格	16,300 万円	3.3m ² 単価	3.44 万円

所在地 大牟田市小浜町78番1、78番4、78番5、79番1
 (住居表示:大牟田市小浜町78番5、79番1)

交通	西鉄 天神大牟田線「大牟田」駅	徒歩	約 16 分
	JR九州 鹿児島本線「大牟田」駅	徒歩	約 16 分
	西鉄バス「西鉄大牟田営業所」	徒歩	約 14 分

土地権利	所有権	地目	宅地
都市計画	市街化区域	用途地域	第1種住居地域
建蔽率	60 %	容積率	200 %
他の法令上の制限	建築基準法第22条区域/景観法/立地適正化計画区域 国土利用計画法/開発許可/土壌汚染対策法/屋外広告物条例		
引渡条件	現状有姿/契約不適合責任免責(買主:宅建業者の場合)		
現況	古家付	引渡し日	相談
接道状況(角地・間口)	東側	約 11.00 m	公道 間口 約 50.3 m
	西側	約 6.75 m	公道 間口 約 89.7 m
設備	電気/上水道(公営)/下水道(公営)/都市ガス		
入札期間	2024年9月6日~2024年11月28日(16:00必着)		
優先交渉権者決定日	2024年12月10日		

備考

- ・上記金額を最低入札価格とする入札方式
- ・別添「入札実施要領」、「物件個別の留意事項について」の記載事項を予めご確認ください。
- ・オール電化特約付
- ・古家(78番1) 昭和41年8月新築
集会所:木造鉄板葺平家建 延:98.53m²
- ・古家(78番3) 昭和63年8月新築
寄宿舎:鉄筋コンクリート造ルーフ3階 延:1,245.95m²
- ・古家(79番1の1) 昭和40年12月新築
共同住宅:鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延:1,117.26m²
符属1-4 物置 延:83.84m²
- ・本物件の地番:79番1と地番:78番1の間に大牟田市所有地(154番3、地目:宅地、面積:136.30m²)が存在します。大牟田市都市整備部土木管理課と協議した結果「用途廃止及び売払いは可能」との回答を得ております。用途廃止手続き及び売払い費用については、買主負担となります。なお、占有許可は受けておりません。

国土交通大臣 (11) 第 2980 号
 (公社)全国宅地建物取引業保証協会会員 (一社)九州不動産公正取引協議会加盟店



住宅事業部
 開発・企画G

住所 福岡市中央区薬院一丁目13番8号

TEL 092-761-4060

FAX 092-761-3454

取引形態 手数料 物件番号

媒介 分かれ 福岡24-01

担当: 濱田 携帯:090-8660-0488

営業日: 月~金 営業時間: 8:40~17:30

入札実施要領

九電不動産株式会社
(福岡 24-01)

(入札受付期間及び優先交渉権者決定日)

第1条 入札受付期間及び優先交渉権者決定日は、次のとおりです。

- 物件の表示 : 大牟田市小浜町 78 番 1、78 番 4、78 番 5、79 番 1
- 現地内覧会 : 2024 年 10 月 17 日(木)、10 月 18 日(金) 10:00~16:00 (事前予約制)
- 入札受付期間 : 2024 年 9 月 6 日(金)~2024 年 11 月 28 日(木) (16:00 必着)
- 優先交渉権者決定日 : 2024 年 12 月 10 日(火)

※上記スケジュールは、売主独自の判断により変更されることがありますので、予めご承知おきください (変更があった場合は、速やかに通知いたします)。

※入札方式はクローズド・ビット方式 (他者の入札額は非公開) とします。

※優先交渉権者の決定については、入札者立会いは行いません。優先交渉権者の決定については、第 6 条を参照ください。

※入札の結果、最高金額が複数ある場合は、該当者のみにより、再入札を行う場合があります。その場合は、改めて受付期間等について通知いたします。

(入札参加資格)

第2条 次のいずれかに該当する方は、この入札に参加できません。

- (1) 次のいずれかに該当するものとして警察当局から排除要請があったもの (入札書の提出後警察当局に確認を行います)
 - ① 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 (以下「暴力団」という。)
 - ② 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。)
 - ③ 法人の役員等が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者
 - ④ 入札物件を暴力団の事務所又はこれに類するもの (公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるもの) の用に供しようとする者
- (2) 次のいずれかに該当する事実があった後、3 年を経過していないもの
 - ① 競争入札において、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もの
 - ② 優先交渉権者が契約すること、又は契約者が契約を履行することを妨げた者
 - ③ 正当な理由がなくて契約をしなかった者
 - ④ ①から③まで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もの

(用途の制限)

第3条 入札物件について、次の制限が付されます。

- (1) 入札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用途として利用できません。又はこれらの用に供されることを知りながら、第三者に所有権を移転し、もしくは貸し付けることはできません。
- (2) 入札物件を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 項に規定する暴力団の事務所又はその他これに類する用途として利用できません。又はこれらの用に供されることを知りながら、第三者に所有権を移転し、もしくは貸し付けることはできません。

(入札参加申込)

第4条 入札参加者は、別紙「入札書」を第1条の入札受付期間内に下記送付先へ書留にて郵送ください。
なお、持参（営業時間内）も可能とします。

2 前項の入札書には、必ず次の書類を添付してください

- (1) 個人の場合 本人確認書類（運転免許証や保険証・パスポート等の写し）
- (2) 法人の場合 法人登記簿謄本（原本）、担当者の社員証（写し）又は名刺

(無効入札)

第5条 次のいずれかに該当する入札は無効とします。

- (1) 入札に参加する資格のない者のした入札
- (2) 入札参加申込の際に虚偽の記載を行った者のした入札
- (3) 委任状を提出しない代理人のした入札
- (4) 記載事項が不明瞭なもの又は入札書に記名若しくは押印のないもの

(優先交渉権者の決定)

第6条 優先交渉権者については、最高金額で入札された方を優先に、提出された書面の中から売買条件等を総合的に勘案し決定を致します。従って、優先交渉権者及び落札価格等については、公表致しませんので予めご承知おきください。なお、入札参加資格に基づく契約要件を満たすかどうか確認を要する者である場合は、確認に一定の期間を要するため、優先交渉権者の決定を保留する場合があります。

(罰則)

第7条 優先交渉権者に選定された後に、正当な理由なく契約をしなかった場合、その後3年間は入札に参加できないものとします。

(媒介業者)

第8条 入札者側に媒介業者が存在する場合は、別紙「入札書」に記入ください。なお、入札者側に媒介業者が存在しない場合は、弊社が媒介業者とさせていただきます。

(売却条件)

第9条 以下の条件を満たす現況有姿の引渡しとします。

- (1) 売主は、越境物等について、越境状態の解消等（同意書等の取得を含む）は行わないことがあります。
- (2) 建物等を建築する際に、地盤補強工事が必要となる場合がありますが、売主において、地盤補強工事等は実施しません。
- (3) 売主は、本物件における契約不適合責任について、一切免責とします。但し、買主が宅建業者でない場合は、本物件の引渡日から2年間に限り契約不適合責任を負うものとします。
- (4) その他売却条件は、「入札物件資料」及び「物件個別の留意事項について」の記載内容を前提とします。

(契約締結及び買受代金の支払い)

第10条 契約締結及び買受代金の支払いについては、優先交渉権者と個別に協議を行いますが、支払いについては、原則として一括決済とします。なお、固定資産税及び都市計画税の精算に関する起算日は4月1日とします。

(仲介手数料)

第11条 契約に至った場合、別途仲介手数料が必要となります。なお、消費税率については、決済日時点の税率とします。

- (1) 契約金額が200万円以下の場合：契約金額の5%+消費税
- (2) 契約金額が200万円を超え、400万円以下の場合：契約金額の4%+2万円+消費税
- (3) 契約金額が400万円を超える場合：契約金額の3%+6万円+消費税

(留意事項)

第12条 ご提出いただきました入札書等は、返還いたしませんので予めご承知おきください。また、入札書ご提出後の変更等は一切お断りさせていただきます。

- 2 弊社が配布・提供する資料は、あくまでも情報提供を目的に作成したものであり、その内容につき、正確なものとして表明及び保証するものではありません。入札者並びにその関係者が自己の負担と責任において調査していただく場合があると思われまますので、予めご承知おきください。なお、現地調査を行う場合は、事前に弊社へご連絡ください。
- 3 売主は理由の如何を問わず、提出された入札書を売主の裁量で受け入れ、もしくは拒否し、また如何なるときでも売却を中止する権利を保持することとします。なお、売主は提出された入札書に関して、法的要求がある場合を除き、如何なる情報も開示する義務はありません。
- 4 売主は、入札者の提出する入札書に明示される価格、その他の諸条件を総合的に勘案のうえ、売却対象物件を売却することを原則とします。但し、売主は売却対象物件の売却を中止するなど、売却手続きや優先交渉権者の決定方法等について、完全な裁量権を留保するものとします。
- 5 売主は、売却手続きや優先交渉権者の決定につき、入札者に対し如何なる法的責任も負うものではなく、入札者は売主に対し、損害賠償その他一切の請求(売却手続きや優先交渉権者の決定に至った過程の説明、決定理由、決定理由の開示等の請求を含みます)を行ない得ないものとします。
- 6 物件資料開示後に売主の都合により、売却対象物件の売却を取りやめる可能性があることを予めご承知おきください。
- 7 原則として、売主指定の契約書式を使用いたしますので予めご承知おきください。
- 8 本件に関するご質問につきましては、弊社を通じてのみ受付けるものとし、売主への直接問い合わせ等については、一切応じられません。また質疑の内容によりましては、回答できない場合がありますので予めご承知おきください。
- 9 所有権移転登記完了後は、登記簿謄本の写しを弊社に提出いただきますようお願いいたします。

(入札書の記載上の注意)

- 1 入札者の住所・氏名・担当者名(法人の場合)・電話番号を記入し、押印ください。
- 2 本人確認書類(運転免許証の写し等)を添付してください。
法人の場合は、法人登記簿謄本(原本)・担当者の社員証(写し)又は名刺を添付してください。
- 3 入札者側に媒介業者が存在する場合は、媒介業者の住所・氏名・担当者名・電話番号・宅建業免許番号を記入のうえ押印ください。存在しない場合は、空欄で結構です。
※入札者側に媒介業者が存在しない場合は、九電不動産株式会社が媒介業者となります。
- 4 収集した個人情報については、お申し込みがあった物件に係る業務についてのみ使用し、その他の目的には一切使用しません。但し、入札参加資格の確認のため、警察当局に照会する場合があります。

■ 問合せ先(送付先)

九電不動産株式会社 住宅事業部 開発・企画グループ

住所：〒810-0022 福岡市中央区薬院一丁目13番8号 九電不動産ビル4階

TEL：092-761-4060

物件の留意事項

(福岡 24-01)

下記留意事項内容を十分ご理解いただいたうえでお申込くださいますようお願い申し上げます。

1. オール電化特約について

買主は本物件上に建築する建物をオール電化にすることを条件として本物件を買い受けるものとします。なお、オール電化とは、調理、給湯、空調に関する設備を電化にすることをいいます。

2. 現況有姿取引（建物及び付帯設備等）について

売主は、本物件を現況有姿にて買主へ引き渡します。

ただし、本物件建物は築 36～59 年を経過しており、屋根等の躯体、基本的構造部分、建物付帯設備及び電気、水道、ガス、排水等の諸設備については相当の自然損耗、経年変化が認められるところであり、買主はそれを承認し、それを前提として本物件を買い受けるものとします（それらの状況を考慮し、本物件建物代金を 0 円とするものとします。）。なお、引渡し後に自然損耗、経年変化による劣化、腐食等を原因として、雨漏り、水漏れ、建物付帯設備及び電気、水道、ガス、排水等の諸設備の故障又は不具合等があったとしても、それらは契約の不適合に該当するものではなく、買主の責任と負担で補修・交換・廃棄・整備するものとし、買主は売主に対し売買代金の減額、追完の請求、契約の解除又は損害賠償を求めないものとします。

3. 擁壁及びブロックについて

本物件の塀（コンクリート塀、ブロック塀、石積）等の構造、性能等は不明です。本物件に建物を建築、増築、改築する場合は、所轄官庁から当該塀等について、改修、補修等の指導を受ける場合があり、この場合は費用が生じます。予め建築を依頼する建築士及び所轄官庁に当該塀等の改修、補修等の必要性の有無についてご確認ください。なお、塀等の改修、補修等が必要な場合の費用は買主負担となります。

4. 地盤強度について

本物件の地盤強度調査は未了です。将来、建物を建築する際に地盤補強工事等が必要となる場合があります。なお、地盤補強工事等が必要な場合、費用は全額買主負担となります。

5. 石綿（アスベスト）の使用について

本物件上の建物には、天井、外壁、ベランダ隔壁材に石綿（アスベスト）を含有した建材が使用されています。石綿（アスベスト）が使用されている建物の解体費用（改修費用）は、通常より高額になる場合があります。なお、解体費用は買主の負担となることを予めご承知下さい。

6. 地中埋設物について

本物件内の埋設物に関する資料等調査の結果、井戸その他埋設物の有無は不明です。また敷地内には飲料水等の配管が敷設されていますが老朽化等により使用できない可能性があります。その場合、新規で当該引込管及び汚水配管の配管工事が必要となります。

7. 消防設備（屋外消火栓）について

本物件には、屋外の消火活動を円滑に行うために消防用設備（屋外消火栓）があり、東側前面道路から本物件内に送水管（私設管）で引込まれ、地下式消火栓が設置されております。この送水管及び消火栓を移設、撤去、新設する際には、予め大牟田市消防本部及び大牟田市企業局上下水道課との協議が必要です。

8. 都市ガスについて

本物件には、都市ガスの引込管が敷設されておりますが、現在敷地内分岐栓より遮断されております。なお、管路の位置等は不明です。

9. 越境及び被越境箇所について（※別紙図面参照①～⑥）

本物件は現況有姿での引渡しのため、周知・未周知の越境及び被越境箇所について、売主での解消、確認書等の取り交わしは行いません。

【周知の越境・被越境箇所】

- ① 北側隣接地（所有者：大牟田市、地目：水路ほか、地番：146番、147番、154番1）にブロック塀及びその基礎の一部が越境しています。
- ② 北側隣接地（所有者：大牟田市、地目：水路、地番：146番、147番）の樹木の一部が本物件に入り込んでいます。
- ③ 西側接面道路（市道20373号小浜町26号線）に樹木の一部が越境しています。
- ④ 南側隣接地（所有者：大牟田市、地目：水路ほか、地番：144番、145番、154番4）にブロック塀及びその基礎、有刺鉄線が越境しています。
- ⑤ 南側隣接地（所有者：大牟田市、地番：80番1）の樹木の一部が本物件に入り込んでいます。
- ⑥ 東側の九州電力(株)小浜寮（地番：78番3）より、本物件へ雨水の流し込み※があります。

※引渡し時まで、雨水の流入防止（キャップ止め）工事を実施予定

10. 構築物について（※別紙図面参照：記号㊦）

本物件の旧大牟田寮（地番：78番5）と九州電力(株)小浜寮（地番：78番3）との境界線上に、構築物（コンクリート塀、フェンス及びその基礎）があります。この構築物の所有者は九州電力(株)であり、修繕、再設置等を行う場合は、九州電力(株)業務本部管財センター福岡エリアグループとの協議を要します。

11. 電柱の移設について（※別紙電柱配置図参照）

本物件の敷地内及び隣接地にかけて、上空を電線〔電気、通信（NTT、QNet）〕等が通過しています。また、敷地内には九州電力送配電(株)並びに西日本電信電話(株)の電柱及び支線が設置されています。賃貸借契約及び当該電柱等の敷地内外への移設等については、各会社へお問い合わせください。

12. 建物（古家）の所有権移転登記について

本物件引渡し後、令和7（西暦2025）年11月30日までに、買主の負担と責任において本物件建物の解体、撤去及び滅失登記申請を行うものとし、売主は当該建物の所有権移転登記に代えて、売主名義による滅失登記申請手続に協力するものとします。

また、買主が建物（古家）を使用する場合、若しくは令和7（西暦2025）年11月30日までに建物を解体できない場合は、本物件引渡し時に売主の負担と責任において、所有権保存登記を実施し、買主の負担と責任において所有権移転登記申請を行うものとします。

1 3. 公租公課の精算

本物件の土地の公租公課精算は、4月1日起算の日割り計算とし、引渡しの前日までを売主の負担、引渡しの日以降を買主の負担とします。また、建物の公租公課精算は、2024年度分については、売主負担とし、2025年度分については、2024年度分と同額とし、引渡し時に精算するものとします。

1 4. 国土利用計画法について

本物件は、国土利用計画法第23条の規定により土地面積が事後届出対象面積に該当するため、買主は、売買契約を締結した日から起算して2週間以内に、土地の利用目的や対価の額等の事項について所轄官庁へ届出を行うことが必要です。

1 5. 公有地の拡大の推進に関する法律について

本物件は、公有地の拡大の推進に関する法律第4条の規定により、大牟田市長に対して届出を行う必要があります。届出後3週間経過するか、又は大牟田市長より届出にかかる土地の買取を希望しない旨の通知があるまでは、売買契約を締結することができません。

1 6. 土壌汚染対策法について

本物件は、敷地面積が3000㎡以上あるため、土地の形質を変更しようとするときは、工事着手の30日前までに土壌汚染対策法第4条に基づく届出をしなければなりません。当該届出の結果、土壌汚染状況調査の実施命令が発令された場合、買主の費用負担にて土壌汚染状況調査を行わなければなりません。当該調査の結果、土壌汚染が判明した場合、買主の費用負担にて土壌汚染対策(汚染の除去、汚染の封じ込め等)を行う義務が生じ、かつ汚染土壌搬出の規制を受けることになります。

1 7. 開発許可等について

本物件は、敷地面積が1000㎡以上あり、建築物の建築または特定工作物の建設の目的のために、「土地の区画形質の変更」を行う場合には大牟田市との事前協議が必要です。

1 8. 周知の埋蔵文化財包蔵地について

本物件は、埋蔵文化財包蔵地の範囲に該当していません。ただし、1000㎡を超える開発を行う場合は、試掘等の事前手続きが必要となる場合があります。また、本掘調査が必要となる場合(調査期間及び調査費用が生じます。)や事業中止、事業の変更等の指示を受ける場合があります、費用負担は買主となります。

1 9. 周辺環境等について

- ・本物件の北東約500mの場所に大牟田市立宅峰中学校、北東側約660mの場所に大牟田市立大正小学校があり、構内放送、チャイム等学校運営に伴う騒音、振動等が生じることがあります。
- ・本物件の東側に市道正山町浜田線、西側約300mの場所に国道208号有明沿岸道路があり、交通量が多く車両の往来に伴う臭気・騒音・振動が生じることがあります。
- ・本物件の西側約700mの場所に大牟田市南部浄化センターがあり、天候、風向によっては異臭等が生じることがあります。

2 0. 大牟田市所有地の存在について

本物件の地番:79番1と地番:78番1の間に大牟田市所有地(地番:154番3、地目:宅地、面積:136.30㎡)が存在します。大牟田市都市整備部土木管理課と協議した結果「用途廃止及び売払いは可能」との回答を得ております。用途廃止手続き及び売払い費用については、買主負担となります。なお、売主側では占有許可は受けておりません。

【物件の表示】

種類	所在及び地番	地目	公簿面積 (㎡)	実測面積 (㎡)
土地	大牟田市小浜町78番1	宅地	3,761.39 ㎡	3,591.40 ㎡
	大牟田市小浜町78番4	宅地	20.66 ㎡	20.66 ㎡
	大牟田市小浜町78番5	宅地	3,014.37 ㎡	3,014.37 ㎡
	大牟田市小浜町79番1	宅地	8,892.82 ㎡	8,823.33 ㎡
		合計	15,689.24 ㎡	15,449.76 ㎡

種類	所在地	用途	構造の概要	延面積
建物	大牟田市小浜町78番地1	集会所	木造鉄板葺平家建	98.53 ㎡
	大牟田市小浜町78番地3	寄宿舎	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 3階建	1245.95 ㎡
	大牟田市小浜町79番地1	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	1117.26 ㎡
	(同上 付属建物)	物置	コンクリートブロック造陸屋根平家建	計 83.84 ㎡

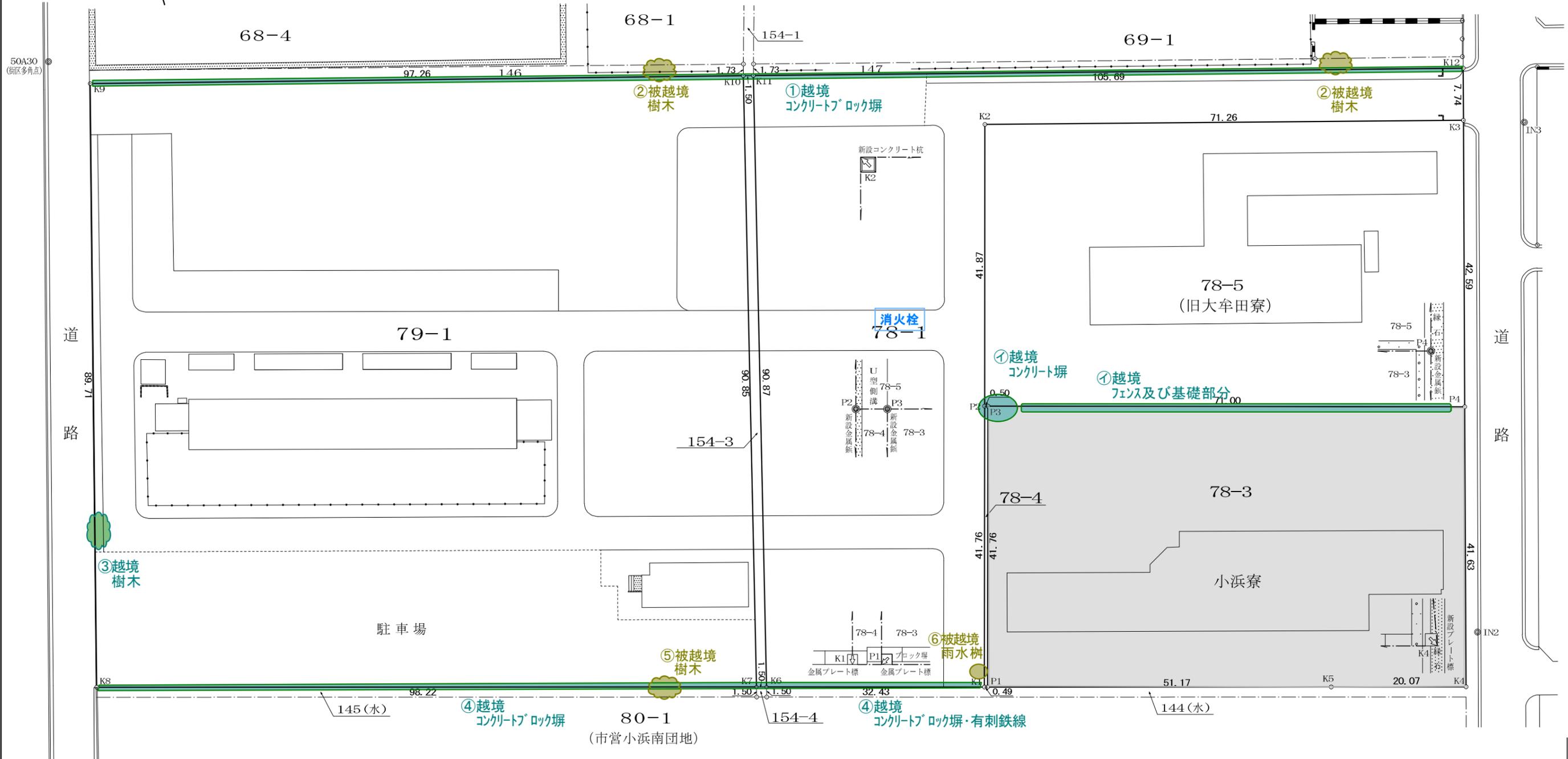
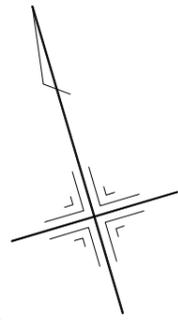
種類	所在地	構造の概要	数量
構築物	大牟田市小浜町78番地1ほか3筆	塀等構築物	一式

以上

小浜寮・旧小浜社宅・旧大牟田寮用地実測図 (1/2)

大牟田市小浜町78-1, 78-3, 78-4, 78-5, 79-1

附近見取図



越境・被越境箇所

小浜寮・旧小浜社宅・旧大牟田寮用地実測図 (1/2)

大牟田市小浜町78-1, 78-3, 78-4, 78-5, 79-1

附近見取図

