

一 般 競 争 入 札 説 明 書

(物件番号 2・3 専用)

令和 7 年 8 月 実施

令和 7 年 7 月 7 日：契約締結期限を令和 7 年 9 月 24 日（水）に訂正いたしました。
（1、6 ページ）

目 次

- 一般競争入札の概要・・・・・・・・・・ 1
- 入札手続きについて・・・・・・・・・・ 2～8
- 物 件 調 書・・・・・・・・・・ 9～17
- 土地売買契約書（ひな形）物件 2 専用・・・18～22
- 土地売買契約書（ひな形）物件 3 専用・・・23～27
- 競争入札参加申請書・・・・・・・・・・ 28

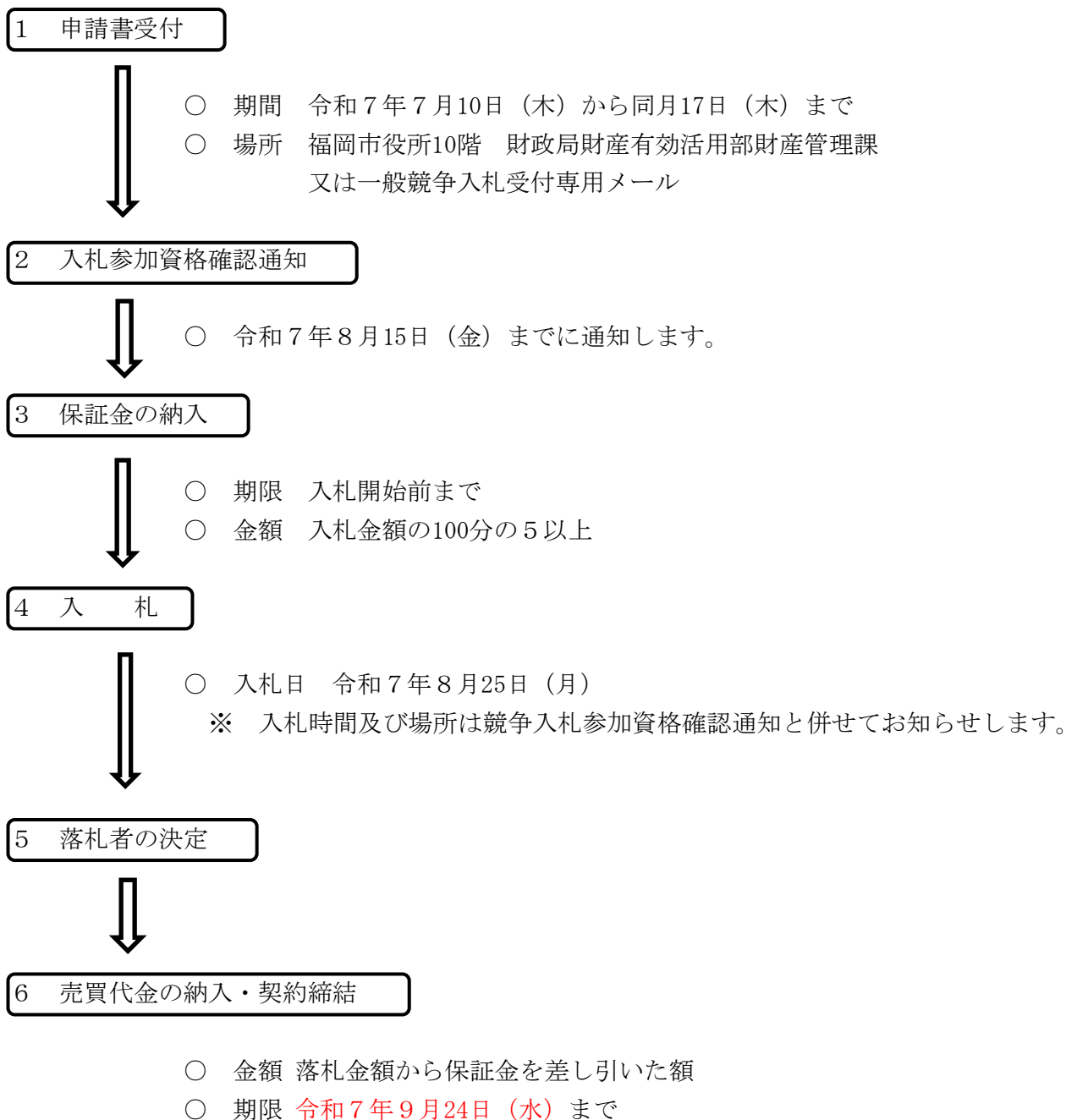
福岡市財政局財産有効活用部財産管理課

電話（092）711－4176

一 般 競 争 入 札 の 概 要

福岡市では、下記のスケジュールで一般競争入札により市有財産を売却します。

一般競争入札とは、入札対象物件について、各物件の予定価格以上であり、かつ、最高額で入札した方に売却する方法です。



入札手続きについて

1 一般競争入札物件(位置図等は物件調書のとおり)

(1) 土地

物件 番号	所 在 地	地目	実測面積	予定価格
2	福岡市城南区別府一丁目454番3	宅地	80.08㎡	20,590,000円
3	福岡市西区小戸三丁目1860番7、 同所1862番15、同所1862番16	山林、公園	922.09㎡	59,940,000円

2 入札参加資格

入札は個人、法人を問わず参加できます。

ただし、次のいずれかの事項に該当する方は入札に参加できません。

- (1) 福岡市暴力団排除条例(平成22年福岡市条例第30号)第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第1号に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者(以下「暴力団関係者」という。)

暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者とは、次の者を指します。

- ① 暴力団員が経営に事実上参加している事業者
- ② 暴力団員の親族等が代表取締役を務めているが、実質的には当該暴力団員がその経営を支配している事業者
- ③ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用・使用している者
- ④ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約を又は資材、原材料の購入契約等を締結している者
- ⑤ 暴力団(員)に経済上の利益や便宜を供与している者
- ⑥ 役員等が暴力団(員)と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難される関係を有している者

- (2) 契約を締結する能力を有しない方(成年被後見人、被保佐人、被補助人で契約の締結に関し同意権付与の審判を受けた人及び未成年者で法定代理人の同意を受けていない方)

- (3) 破産者で復権を得ない方

- (4) 市町村税にかかる徴収金(本税及び延滞金)に滞納がある方。

- (5) 正当な理由がなく福岡市普通財産売払事務処理要領等による契約を締結せず、又は履行しなかった方で当該事実があった後2年を経過していない方

3 入札参加申請手続き

(1) 提出物

- ① 競争入札参加申請書

② 添付書類

次のア～カ（個人の場合はエを除く）を提出してください。なお、ア～ウについては提出日前3か月以内に発行された書類に限ります。

ア 法人の場合は登記事項証明書（全部事項証明書（履歴事項））、個人の場合は住民票の写し（マイナンバー（個人番号）の記載がないもの）

イ 福岡市税に係る徴収金（本税及び延滞金等）に滞納がないことの証明書

※ 法人、個人ともに以下の窓口で交付を受けることができます。交付を受けるには、手数料、税の申告が必要です。

- ・ 市内各区役所課税課
- ・ 早良区入部出張所
- ・ 西区西部出張所
- ・ 千早証明サービスコーナー（東区なみきスクエア内）
- ・ 天神証明サービスコーナー（福岡市役所1階）
- ・ 博多区証明発行コーナー（博多区役所2階）
- ・ 市内34の郵便局（詳しくは福岡市HP「郵便局での証明書請求・受け取り」をご覧ください。）

※ 居住地（または事業所の所在地）が福岡市外の方であっても証明が必要です。

ウ 居住地（または事業所の所在地。以下同じ。）が福岡市外の方は、イに加えて、居住地の市町村税に係る徴収金（本税及び延滞金等）に滞納がないことの証明書

※ 居住地の市区町村の税務担当課において交付を受けてください。滞納がないことの証明書がない場合は、直近2年度分の市区町村民税の納税証明書の交付を受けてください。

エ 役員等一覧表（役員等のカナ・氏名・生年月日が必須です。）

オ 運転免許証等の本人確認書類（法人の場合は、担当者の名刺及び社員証等）

カ チェックシート（電子メール申請の場合）

（2）複数の物件の入札に参加する場合

競争入札参加申請書を、参加を希望する物件毎に提出してください。ただし、添付書類は1部のみで構いません。

（3）共有で申請する場合

- ① 共有を希望する場合は、競争入札参加申請書に共有者を記載してください。3名以上の共有とする場合は、共有者全員の住所、氏名、電話番号を記載した一覧表を別紙で作成し、申請書に添付してください。
- ② 売買契約の契約者及び所有権移転登記にかかる登記権利者は共有者全員となります。
- ③ 添付書類は共有者全員のものを提出してください。
- ④ 入札手続きに関する代表者を1名決めて、ほかの共有者全員から代表者に対し、入札に関する事項を委任する委任状を作成し、添付してください。入札に関する通知等の送付、保証金の納入通知書の宛名等は、委任を受けた代表者とします。

（4）申請方法

窓口への持参又は電子メール申請のいずれかの方法で申請してください。

また、申請書の記入誤りや添付書類の不足等がありますと不受理となります。その場合は、受付期間中に再度ご申請ください。

① 窓口へ持参

福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号 福岡市役所10階
財政局財産有効活用部財産管理課

② 電子メール申請

一般競争入札受付専用メールアドレス：nyusatsu.FB@city.fukuoka.lg.jp
申請専用のメールアドレスのため、物件及び入札に関する問い合わせはご遠慮ください。

(5) 受付期間

① 窓口へ持参の場合

令和 7 年 7 月 10 日（木）から同月 17 日（木）までの午前 10 時から午後 5 時まで
（日曜日、土曜日、祝日を除く。正午から午後 1 時までを除く。）
受付期間終了後の申請は受け付けません。

② 電子メール申請の場合

令和 7 年 7 月 10 日（木）から同月 17 日（木）まで
受付期間終了後の申請は受け付けません。

(6) その他

- ① 参加申請は、一般競争入札説明書、物件調書、各物件の物件確認事項をよく読み、内容を十分に理解したうえで行ってください。
- ② 提出された書類は返却いたしません。

4 入札参加資格の確認

入札参加申請後、申請者の入札参加資格の有無について確認し、結果を令和 7 年 8 月 15 日（金）までに、競争入札参加資格確認通知書により通知します。

5 入札保証金

(1) 入札保証金額

入札参加者は、入札保証金として入札金額の 100 分の 5 以上を、入札開始前までに、福岡市が発行する納入通知書により納入しなければなりません。ただし、入札参加者が保険会社との間に本市を被保険者とする入札保証保険契約を締結したときは、入札保証金の納入を免除します。

(2) 支払方法

入札保証金を支払うための納入通知書は、競争入札参加資格確認通知書と併せて送付します。金額欄は空白のまま送付しますので、納めるべき金額をよくご確認のうえ、各自で記入し、使用してください。

（参考）入札保証金 500,000 円を納入する場合

10,000,000 円の入札・・・有効

10,000,001 円の入札・・・無効

(3) 領収証の提出

入札保証金の領収書は、入札時に原本（本市を被保険者とする入札保証契約を締結したときは保証証書）を提出していただきますので、入札日に必ず持参してください。原本を持参されない場合は入札に参加できません。原本は、開札終了後に返却いたします。

(4) 支払ができる金融機関

納入通知書に記載しています。納入時に手数料はかかりません。

(5) 入札後の取扱い

落札者になった場合は、売買代金の一部に充当します。なお、落札者が契約締結期限までに契約を締結しない場合は、納入した入札保証金は福岡市に帰属し、返金できませんのでご注意ください。

落札者にならなかった場合は、口座振込により還付しますので、請求書に必要事項を記入のうえ提出してください。請求書は、競争入札参加資格確認通知書と併せて送付します。還付には、請求書の提出から1ヶ月ほどかかります。

なお、入札保証金には利息を付しません。

6 入札日時及び場所

(1) 入札日

令和7年8月25日(月)

時間及び場所については、競争入札参加資格確認通知書と併せてお知らせします。

定刻を過ぎますと入札会場に入室できなくなりますので、時間に余裕をもってお越しください。

(2) 入札方法

入札の場所において、職員の指示があった後に、入札書及び入札保証金の領収書(本市を被保険者とする入札保証契約を締結したときは保証証書)を入札の場所に用意してある封筒に入れて提出してください。封筒の封印や記名等は不要です。郵送等による入札は認めません。

また、一度提出した入札書は書換え、引換え又は撤回をすることができません。入札に関して見込み違い、誤記、物件の数量に対する異議等があっても一切受け付けいたしません。

(3) 共有で申請した場合の入札書の記名

委任を受けた代表者1名の名義を入札書に記載してください。

(4) 代理人が入札書を提出する場合

入札書を提出する封筒に、入札書の提出を委任する旨の委任状を同封してください。

(5) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とします。

- ① 入札参加資格のない方が入札したもの
- ② 入札保証金が所定の額に達しないもの
- ③ 一の入札に同一の入札者から2通以上の入札書が提出されたもの
- ④ 入札額が予定価格に達していないもの
- ⑤ 入札書の記名のないもの(委任状があるときは、代理人名の記名のないもの)
- ⑥ 金額その他主要事項の記載がないものもしくは不明確なもの
- ⑦ 入札者が明らかに協定して入札し、その他入札に際し不正の行為があったと認められるもの
- ⑧ 他者の名が記載されているもの
- ⑨ ほかの入札案件との判別がつかないもの
- ⑩ 入札書の金額が訂正されたもの
- ⑪ 市が定める様式以外を用いて入札したもの

- ⑫ 法令又は一般競争入札に関する条例、規則等に違反したもの

7 落札者の決定

- (1) 入札終了後、直ちに、入札の場所において、入札者又はその代理人の立ち会いのもとで開札を行います。入札者又はその代理人が立ち会わない場合においては、当該入札事務に関係のない本市職員を立ち会わせて行います。
- (2) 開札の結果、予定価格以上であり、かつ、その開札における最高額で入札した者を落札者として決定します。
- (3) 落札者となるべき者が2名以上あるときは、くじにより落札者を決定します。

8 落札者の決定の取消し

落札者決定後に、落札者に入札参加資格がないことが判明した場合、又は、落札者が無効の入札を行っていたことが判明した場合は落札者決定を取り消します。この際、入札保証金は返金いたしません。

また、落札者の入札参加資格を取り消した場合は、次順位最高額入札者への落札者決定を行わず、入札を無効とし、次回以降に再度入札を行います。

9 契約締結・売買代金の納入

- (1) 契約締結期限は令和7年9月24日（水）です。
- (2) 売買契約の名義人は落札者本人となります。
- (3) 売買契約手続は物件の所管課が行います。
- (4) 売買代金は契約と同時に一括して納入していただきます。この際、入札保証金を売買代金の一部に充当します。
- (5) 契約書への押印は実印で行っていただきます。契約時に印鑑証明書をご提出ください。
- (6) 土地売買契約書作成に伴う印紙税は落札者の負担となります。
- (7) 手続きの詳細は、落札者決定後に個別にご案内いたします。

10 契約上の条件

売買契約締結において、次の条件を付します。

※物件調書等をよく読み、申込を行ってください。

- (1) 禁止用途
 - ① 契約締結の日から5年間は、売買物件を暴力団の事務所その他これらに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。
 - ② 契約締結の日から5年間は、売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する業の用途に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。
- (2) 売買物件の所有権移転

買受人は、本契約を締結した日から5年間に、売買物件の所有権を移転する場合は、新たに所有権を取得する者が本条及び前条の規定を引き継ぐことを条件としなければなら

ない。

(3) 違約金の徴収

買受人は、上記(1)から(2)に違反した場合は、売買代金の3割に相当する金額を福岡市に支払わなければならない。

(4) 契約不適合責任

売買物件は、関係書類(物件調書、その他物件に関する説明書類等)及び売買契約書末尾記載のとおりとし、福岡市及び契約者は、これが契約の目的に適合するものであることを確認したうえで、売買契約を締結しなければならない。

売買契約締結後、数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、福岡市に対し売買代金の減免、物件の修補、損害賠償等の一切の請求又は契約の解除をすることができない。

ただし、契約者が個人(事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。)で、売買物件に契約の内容に適合しないことを発見したときは、物件の引渡しの日から2年以内に限り、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができる。

(5) 暴力団等関与に関する解除権

福岡市暴力団排除条例(平成22年福岡市条例第30号)第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第1号に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者であるときは、契約を解除することがある。

※ 暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者等:「2 入札参加資格」参照

(6) 契約の解除

関係法令、規則等の規定に違反したとき、及び契約に違反したときは、契約を解除することがある。

11 所有権の移転等

(1) 所有権移転登記にかかる登記権利者は落札者本人となります。

(2) 所有権は売買代金の納入があった時に移転するものとし、同時に物件を引き渡したものとします。

(3) 物件は現状有姿のまま引き渡します。したがって、物件に木杭、自然石等がある場合でもそのまま引き渡しとなりますので、事前に各自で現地を確認してください。

(4) 所有権移転登記手続きは福岡市が行います。

(5) 所有権移転登記に伴う登録免許税は落札者の負担とします。

(6) 売買契約締結後に物件の受領書を、所有権移転登記の完了後に登記識別情報通知の受領にかかる受領書を提出していただきます。

12 情報公開及び入札結果の掲載

入札参加者数、落札価格の情報は公開の対象となります。また、参加者名、入札額等の入札に関する事項及び土地売買契約書(住所、個人名を含む)等も公開の対象となりますのでご了承ください。

福岡市役所のホームページにおいて、入札結果を掲載します。掲載範囲については、辞退者を除く入札参加者数、落札者名(個人である場合は個人である旨)、及び落札額となります。

13 辞退

競争入札参加申請書の提出後に辞退する場合は、すみやかに辞退届を提出してください。

14 入札当日に必要なもの

- (1) 競争入札参加資格確認通知書
- (2) 運転免許証等の本人確認ができる書類（法人の場合は社員証等）
- (3) 入札書
- (4) 入札保証金の領収書または保証証書（いずれも原本）
- (5) 代理人が入札に参加する場合は、入札書提出を委任する委任状

なお、法人の場合で、入札当日にその法人の社員、職員等が入札会場に来るときは、委任状の持参と入札書の代理人欄の記載は不要です。

- (6) 入札保証金還付の請求書

15 その他

- (1) 現地説明会は実施しません。入札に参加される方は必ず現地を確認してください。
- (2) 物件調書、物件確認事項の各項目や、各法律等により定められた使用制限、条件、手続き等の詳細につきましては、それぞれの関係部署で事前に確認してください。
- (3) 一般競争入札において売却に至らなかった物件は先着順で受付け、随意契約により売却することがあります。
- (4) 入札の物件に関する資料等を変更又は追加で配布する場合があります。変更又は追加の配布がある場合は、令和7年8月22日（金）までに市のホームページに掲載するほか、財産管理課の窓口で配布します。
- (5) 入札はやむを得ない事情により中止することがあります。その場合、それまでにかかった費用は負担いたしません。

16 入札に関するお問い合わせ先

（入札手続き等全体の流れ及び物件2について）

福岡市中央区天神一丁目8番1号 福岡市役所10階

福岡市 財政局 財産有効活用部 財産管理課

電 話 092-711-4176

F A X 092-711-4833

Eメール zaisankanri.FB@city.fukuoka.lg.jp

（物件3について）

福岡市中央区天神一丁目8番1号 福岡市役所4階

福岡市 住宅都市みどり局 みどり推進部 みどり運営課

電 話 092-711-4407

F A X 092-733-5590

Eメール midoriunei.HUPB@city.fukuoka.lg.jp

物 件 調 査 書

物件番号	2	予定価格	20,590,000 円	
所在地	福岡市城南区別府一丁目454番 3			
住居表示	福岡市城南区別府一丁目14	地目	宅地	
登記簿面積	80.08㎡	実測面積	80.08㎡ (約24.22坪)	

法令等に基づく制限	都市計画区域	市街化区域	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	150%
	高度地区	第二種15M高度地区	防火地域	指定なし
	その他の制限等	景観計画区域：一般市街地ゾーン 屋外広告物地域区分：住居系地域 その他：市街化区域内で、防火地域及び準防火地域以外の区域は、建築基準法第22条の規定に基づく区域が指定されています。 法令による制限のほか、売買契約において特記事項欄に記載の条件を付します。		

接面道路の状況	東側：別府63号線（幅員約3.40～3.47m）に接道 ※本物件と認定道路との間に、未舗装市有地が存するが建物を建築することは可
---------	---

接面道路の供給処理施設の状況	電気	有	地上配線	九州電力送配電(株)福岡西配電事業所 (0800-777-9410)
	上水道	有	東側道路埋設管	福岡市水道サービス公社 給水審査課 (092-791-3280)
	下水道	有	東側道路埋設管	福岡市 道路下水道局 管理部 下水道管理課 (092-711-4534)
	都市ガス	有	東側道路埋設管	西部ガス(株) お客さまサービスセンター (0570-000-312)

※ 接面道路における埋設管の有無を示しております。設置及び引込みの可否や時期、費用負担の有無等の詳細については、各事業者にお問い合わせ下さい。

交通機関	福岡市営地下鉄七隈線別府駅	北西方	約210m
	西鉄バス 別府駅前停留所	北西方	約220m
公共施設	福岡市立別府小学校	南西方	約590m
	福岡市立城南中学校	南西方	約1.16km

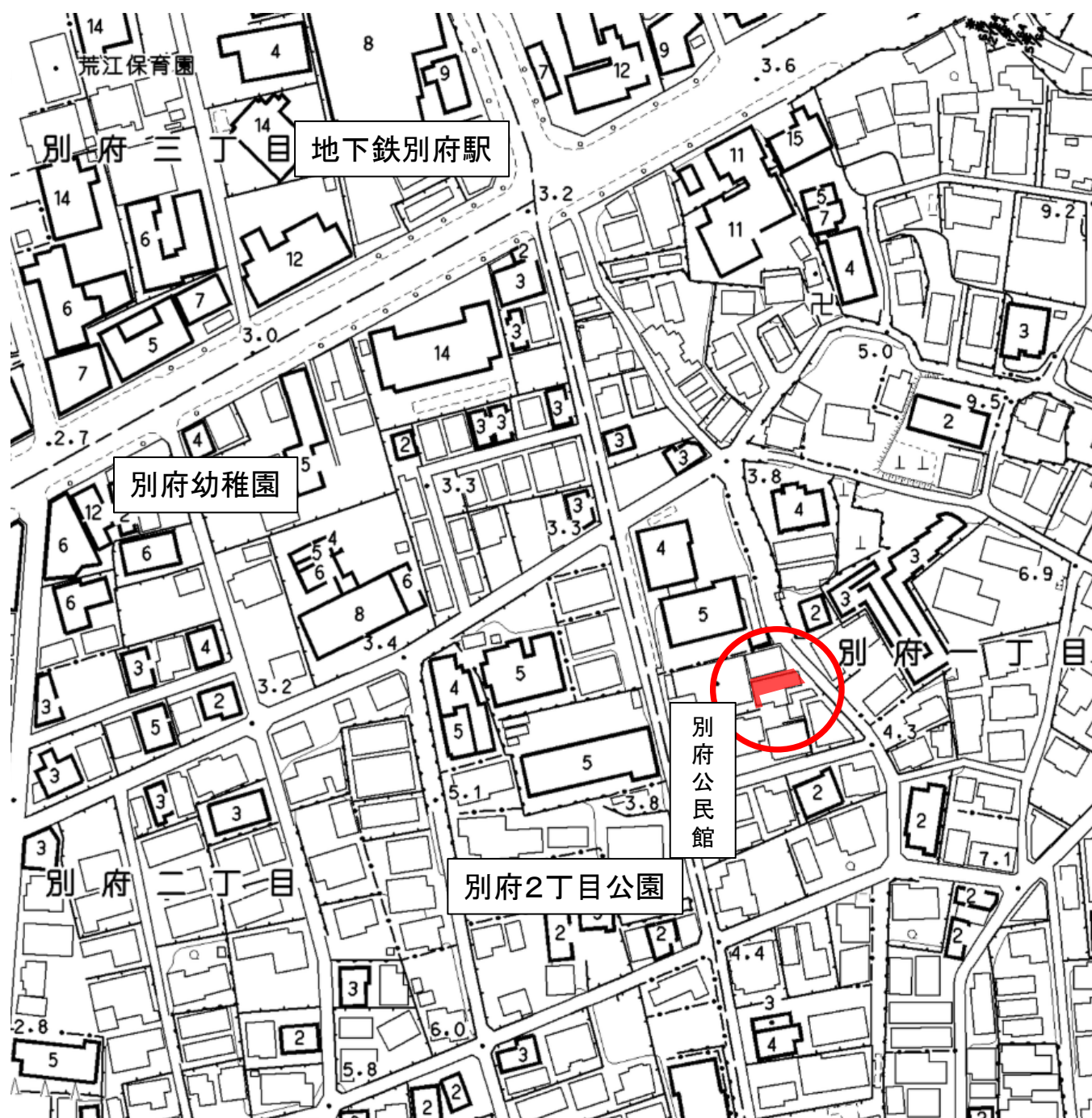
※ 距離は、物件の中央からの大まかな直線距離を示したものです。

土地の履歴		福岡市大字鳥飼財産区が田として活用
	令和2年6月	福岡市大字鳥飼財産区有地として所有権保存
	令和2年11月	宅地へ地目変更
	令和2年12月	別府一丁目454番より同所454番1及び2に分筆
	令和6年6月	別府一丁目454番1より同所454番3に分筆
		以後、更地として現在に至る。

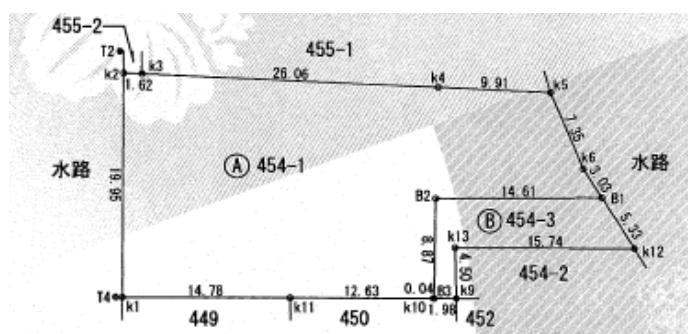
土壌調査	人為的原因	履歴調査の結果、土壌汚染の原因となる履歴は確認できませんでした。
	自然的原因	本物件を含む近隣土地に、自然的原因による土壌汚染についての情報は確認できませんでした。

特 記 事 項	1	物件の引き渡しは、工作物を含めて現状有姿のまま行います。 本物件内には、地中も含め、ブロック塀、フェンス、木杭等が残存しています。撤去等が必要な場合は、落札者の負担にて行ってください。 これらのほかに、本物件内に工作物等がある場合や工作物等が隣接地に越境している場合、隣接地から構造物等が越境されている場合、または、地中に残存物がある場合でもそのままの引き渡しとなりますので、必ず現地をご確認ください。
	2	本物件南側隣接地（450番及び452番）の構造物（ブロック塀）の一部が本物件に越境しています。この件につきましては、隣接地所有者と覚書を締結していますので、物件確認事項をご確認ください。 詳細につきましては、財政局財産有効活用部財産管理課（092-711-4176）にご確認ください。
	3	本物件における都市計画法等による制限につきましては、住宅都市みどり局都市計画部都市計画課（092-711-4388）にご確認ください。 また、本物件において建築可能となる建物の用途に関しては、住宅都市みどり局建築指導部建築指導課（092-711-4575）に、規模その他に関しては住宅都市みどり局建築指導部建築審査課（092-711-4577）にご確認ください。
	4	洪水ハザードマップにおいて、本物件における洪水浸水想定区域は想定最大規模0.5～1.0m、浸水継続時間12時間未満の区域です。高潮ハザードマップにおいて、本物件における高潮浸水想定区域は想定最大規模1.0m以上3.0m未満、高潮浸水継続時間12時間未満の区域です。詳細につきましては、市民局防災・危機管理部防災推進課（092-711-4153）にご確認ください。 揺れやすさマップにおいて、警固断層帯南東部を震源とする地震が発生した場合の当該地の揺れの強さは、震度6強と予測されます。詳細につきましては、住宅都市みどり局建築指導部建築物安全推進課（092-711-4580）にご確認ください。 博多駅周辺地区以外の地区につきましては、内水の浸水想定が示されていないため、当該地における内水ハザードマップは作成していませんが（令和7年3月時点）、浸水しないことを保証するものではありません。詳細につきましては、市民局防災・危機管理部防災推進課（092-711-4153）にご確認ください。 なお、上記以外の全ての災害等において、その安全を保証しているものではありません。十分にご注意いただくとともに、常に最新の情報をご確認ください。
	5	浸水実績箇所図において、当該地から約500m内に過去浸水があったことの確認はできませんでした。その他浸水箇所については、道路下水道局計画部下水道企画課内（本庁舎6階）の浸水実績箇所図をご確認ください。なお、過去に発生した全ての浸水実績を反映しているものではありません。また、浸水深や床上・床下浸水等の詳細情報については、分かりかねますのでご了承ください。
	6	本物件は埋蔵文化財包蔵地外です。よって、工事等の実施に支障はありませんが、埋蔵文化財を発見した場合は、文化財保護法第96条の規定により、発見時の状態を変えずに福岡市に届けるとともに、協議が必要となります。 詳細につきましては、経済観光文化局文化財活用部埋蔵文化財課（092-711-4667）にご確認ください。
	7	本物件の地下石炭採掘状況について九州経済産業局に確認したところ、口頭で次のとおり回答を得ました。 当該土地は石炭鉱区内に含まれていますが、当該土地の直下では石炭採掘の実績はありません。詳細につきましては、財政局財産有効活用部財産管理課（092-711-4176）にご確認ください。
	8	売買契約締結後、当該物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、売買代金の減免、物件の修補、損害賠償等の一切の請求又は契約の解除をすることができません。 ただし、契約者が個人（事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。）で、当該物件に契約の内容に適合しないことを発見したときは、物件の引渡しの日から2年以内に限り、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができます。
	9	記載の内容が現況と相違している場合は、現況が優先します。
物件の所管課 物件に関する問い合わせ先		財政局財産有効活用部財産管理課（092-711-4176）

位置図



城南区別府一丁目454番3



※詳細は、物件確認事項をご参照ください。

物 件 調 書

物件番号	3	予定価格	59,940,000 円
所在地	福岡市西区小戸三丁目1860番7、同所1862番15、同所1862番16		
住居表示	福岡市西区小戸三丁目55番	地目	山林、公園
登記簿面積	921㎡	実測面積	922.09㎡（約278.93坪）

法令等に基づく制限	都市計画区域	市街化区域	用途地域	第2種住居専用地域
	指定建ぺい率	60%（ただし風致地区のため40%以下）	指定容積率	200%
	高度地区	第二種20M高度地区 （風致地区のため15M以下）	防火地域	指定なし
	その他の制限等	景観計画区域：一般市街地ゾーン 屋外広告物地域区分：商業・沿道系地域 風致地区：該当 ○建築物の高さは、15メートル以下 ○建ぺい率は、40%以下 ○建築物の外壁後退：道路から2m以上、隣地から1m以上 ○建築物、工作物等の色彩制限あり ○みどり率が30%以上となるよう、敷地内に必要な植栽の基準本数が定められている その他：市街化区域内で、防火地域及び準防火地域以外の区域は、建築基準法第22条の規定に基づく区域が指定されています。 法令による制限のほか、売買契約において特記事項欄に記載の条件を付します。		

接面道路の状況	1862番15の東側：豊浜小戸線 西819号線（幅員約27.70m）に接面 1860番7の西側、1862番15北～西側： 建築基準法上の道路に該当しない道（幅員約12.20m）に接面
---------	---

接面道路の供給処理施設の状況	電気	有	地上配線	九州電力送配電(株)福岡西配電事業所 (0800-777-9410)
	上水道	有	北側道路埋設管 東側道路埋設管 西側道路埋設管	福岡市水道サービス公社 給水審査課 (092-791-3306)
	下水道	無		
	都市ガス	無		

※ 接面道路における埋設管の有無を示しております。設置及び引込みの可否や時期、費用負担の有無等の詳細については、各事業者にお問い合わせ下さい。

交通機関	JR筑肥線 下山門駅	南西方	約810m
	西鉄バス 車両基地前停留所	南方	約560m
公共施設	福岡市立内浜小学校	南東方	約1.07km
	福岡市立内浜中学校	南東方	約1.17m

※ 距離は、物件の中央からの大まかな直線距離を示したものです。

土地の履歴		福岡市が取得する以前の登記地目は山林（1860番1）及び保安林（1862番）
	昭和8年4月	福岡市が合併に伴い取得（1862番）
	昭和42年1月	保安林から山林に地目変更（1862番）
	昭和55年3月	山林から公園に昭和17年3月1日付で地目変更（1862番）
	平成7年6月	小戸三丁目1860番1より分筆（1860番7）
	平成7年9月	福岡市が交換により取得（1860番7）
	令和5年10月	小戸三丁目1862番1より同所1862番15及び16に分筆
		以後、更地として現在に至る。

土壌調査	人為的原因	履歴調査の結果、土壌汚染の原因となる履歴は確認できませんでした。
	自然的原因	本物件を含む近隣土地に、自然的原因による土壌汚染についての情報は確認できませんでした。

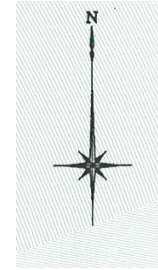
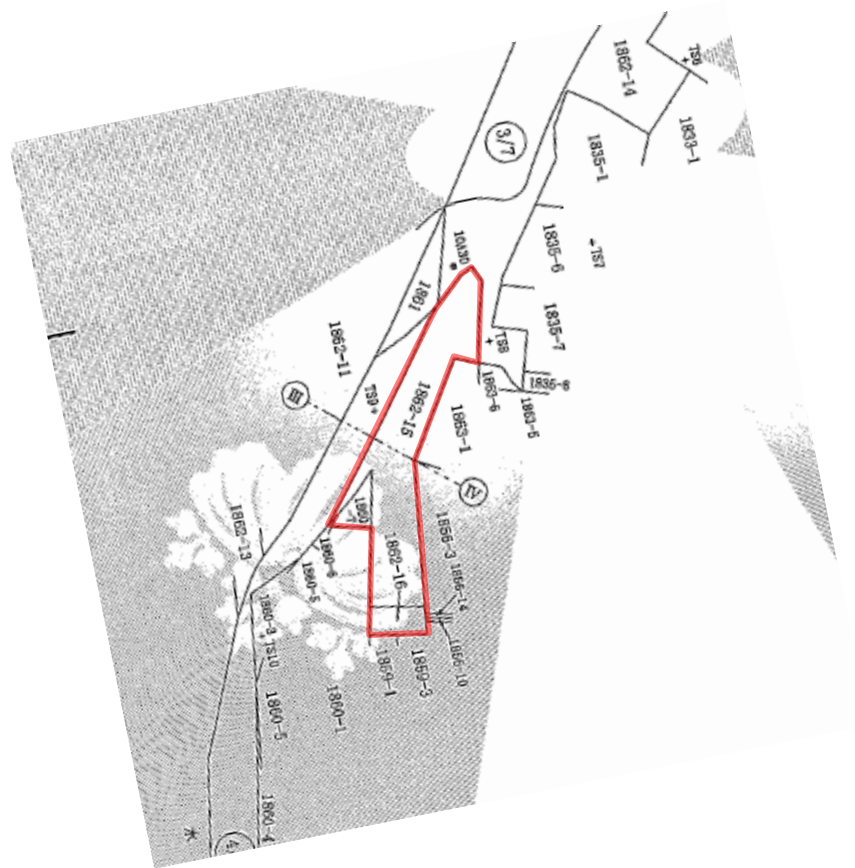
特 記 事 項	1	物件の引き渡しは、工作物を含めて現状有姿のまま行います。 本物件内には、地中も含め、木杭、自然石等が残存しています。撤去等が必要な場合は、落札者の負担にて行ってください。 これらのほかに、本物件内に工作物等がある場合や工作物等が隣接地に越境している場合、隣接地から構造物等が越境されている場合、または、地中に残存物がある場合でもそのままの引き渡しとなりますので、必ず現地をご確認ください。
	2	本物件（1862番15）と西側道路との高低差が約40～170cmあります。必ず現地をご確認ください。
	3	東側隣接地（1863番1）所有の電線及び植栽の一部が本物件（1862番15）に越境しています。この件について、隣接地所有者と覚書を締結予定です。物件確認事項をご確認ください。詳細につきましては、住宅都市みどり局みどり推進部みどり運営課（092-711-4407）にご確認ください。
	4	東側隣接地（1856番3）所有の植栽及び工作物（ブロック塀等）の一部が本物件（1862番15）に越境しています。この件について、隣接地所有者と覚書を締結しています。物件確認事項をご確認ください。詳細につきましては、住宅都市みどり局みどり推進部みどり運営課（092-711-4407）にご確認ください。
	5	南側隣接地（1859番1及び1859番3）所有の工作物（ブロック塀等）の一部が本物件（1862番16）に越境しています。この件について、隣接地所有者と覚書を締結しています。物件確認事項をご確認ください。詳細につきましては、住宅都市みどり局みどり推進部みどり運営課（092-711-4407）にご確認ください。
	6	西側隣接地（1860番1）所有の工作物（側溝、張り出しブロック）の一部が本物件（1862番15及び1862番16）に越境しています。詳細につきましては、住宅都市みどり局みどり推進部みどり運営課（092-711-4407）にご確認ください。
	7	東側道路内のガス埋設管につきましては、本物件と接面している範囲においてありませんが、落札者の申請によりガス埋設管の設置が可能です。費用負担や手続きにつきましては、西部ガス(株)お客さまサービスセンター（0570-000-312）にご確認ください。
	8	本物件（1862番15）と接道する北側道路の一部に縁石が設置されています。縁石の切り下げ等の工事を予定される場合は、工事の可否を含め西区地域整備部管理調整課（092-895-7046）と事前協議を行ってください。なお、費用は落札者の負担になります。
	9	揺れやすさマップにおいて、警固断層帯南東部を震源とする地震が発生した場合の当該地の揺れの強さは、震度6強と予測されます。詳細につきましては、住宅都市みどり局建築指導部建築物安全推進課（092-711-4580）にご確認ください。 洪水ハザードマップにおいて、本物件の一部が0.5～1.0mの区域及び1.0～2.0mの区域の洪水浸水想定区域に該当し、浸水継続時間は12時間未満の区域に該当します。博多駅周辺地区以外の地区につきましては、内水の浸水想定が示されていないため、当該地における内水ハザードマップは作成していませんが（令和7年2月時点）、浸水しないことを保証するものではありません。津波ハザードマップにおいて、本物件の一部が0.01m～0.3m未満、0.3m～1.0m未満及び1.0m～2.0m未満の津波浸水想定区域に該当します。高潮ハザードマップにおいて、本物件3.0m以上の高潮浸水想定区域に該当し、12時間～1日未満の高潮浸水想定区域に該当します。詳細につきましては、市民局防災・危機管理部防災推進課（092-711-4153）にご確認ください。 なお、上記以外の全ての災害等において、その安全を保障しているものではありません。十分にご注意いただくとともに、常に最新の情報をご確認ください。
	10	浸水実績箇所図において、当該地から約380m内に過去浸水があったことを確認しております。浸水箇所については、市ホームページ又は道路下水道局計画部下水道企画課内（本庁舎6階）掲示の浸水実績箇所図をご確認ください。なお、過去に発生した全ての浸水実績を反映しているものではありません。また、浸水深や床上・床下浸水等の詳細情報については、分かりかねますのでご了承ください。
	11	本物件の地下石炭採掘状況について九州経済産業局に確認したところ、口頭で次のとおり回答を得ました。 当該土地の石炭採掘の実績はありますが、位置・深度・深度毎の採掘時期は不明ですが、九州北部としては昭和30年代後半に採掘を終了しています。なお、現況については不明です。 詳細につきましては、住宅都市みどり局みどり推進部みどり運営課（092-711-4407）にご確認ください。
	12	令和7年2月に、住宅都市みどり局みどり推進部みどり運営課（092-711-4407）において試掘調査を実施しました。調査の結果、瓦礫や石等が発見されています。この調査の詳細につきましては、同課にご確認ください。

特 記 事 項	13	本物件は埋蔵文化財包蔵地外です。よって、工事等の実施に支障はありませんが、埋蔵文化財を発見した場合は、文化財保護法第96条の規定により、発見時の状態を変えずに福岡市に届けるとともに、協議が必要となります。 詳細は経済観光文化局文化財活用部埋蔵文化財課（092-711-4667）にご確認ください。
	14	本物件は風致地区に該当します。風致地区内での都市計画法等における造成や建築等の制限については、市ホームページ掲載の「風致地区内の行為許可申請のあらまし」をご確認ください。 詳細につきましては、住宅都市みどり局みどり推進部みどり活用課（092-711-4367）にご確認ください。
	15	本物件における都市計画法等による制限については、住宅都市みどり局都市計画部都市計画課（092-711-4388）にご確認ください。 また、本物件において建築可能となる建物の用途に関しては、住宅都市みどり局建築指導部建築指導課（092-711-4575）に、規模その他に関しては住宅都市みどり局建築指導部建築審査課（092-711-4774）にご確認ください。
	16	開発許可制度について、都市計画法における開発行為の有無にかかわらず、本物件の具体的な利用計画をもって事前に住宅都市みどり局建築指導部開発・盛土指導課（092-711-4588）にご確認ください。
	17	売買契約締結後、当該物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、売買代金の減免、物件の修補、損害賠償等の一切の請求又は契約の解除をすることができません。 ただし、契約者が個人（事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。）で、当該物件に契約の内容に適合しないことを発見したときは、物件の引渡しの日から2年以内に限り、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができます。
	18	記載の内容が現況と相違している場合は、現況が優先します。
物件の所管課 物件に関する問い合わせ先		住宅都市みどり局みどり推進部みどり運営課（092-711-4407）

位置図



西区小戸三丁目1860番7、同所1862番15、同所1862番16



土地売買契約書

福岡市大字鳥飼財産区所有の土地の売買に関し、福岡市大字鳥飼財産区（以下「売渡人」という。）と（以下「買受人」という。）との間に、次のとおり契約を締結する。

（信義、誠実の義務）

第1条 売渡人及び買受人両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 売買物件は、関係書類（物件調書、その他物件に関する説明書類等）及び末尾記載のとおりとし、売渡人及び買受人の双方は、これが契約の目的に適合するものであることを確認したうえで、本契約を締結する。

（売買代金）

第3条 売買代金は、次のとおりとする。

											円
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

（入札保証金の売買代金への充当）

第4条 買受人が、既に売渡人に納入している入札保証金、金 円を、売買代金の一部に充当するものとする。

（代金の支払い）

第5条 買受人は、第3条に定める売買代金のうち、前条の入札保証金を除いた残金、金 円を、売渡人の発行する納入通知書により、本契約締結と同時に支払わなければならない。

（所有権移転及び物件の引渡し）

第6条 売買物件の所有権は、買受人が第5条の残金を完納したときに売渡人から買受人に移転し、売渡人は、売買物件の所有権が買受人に移転したときに売買物件を引渡し、買受人は、当該物件を受領したことを証する書面を売渡人に提出しなければならない。

（所有権移転登記）

第7条 買受人は、売買物件の所有権が移転し、引渡しを受けた後、速やかに売渡人に対して、所有権の移転登記を請求し、売渡人は、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し、この場合の登録免許税は買受人が負担する

ものとする。

(契約不適合責任)

第8条 買受人は、第2条の事項が契約の内容に適合することを容認し、本契約締結後、数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、売渡人に対し売買代金の減免、物件の修補、損害賠償等の一切の請求又は契約の解除をすることができない。

2 前項の規定にかかわらず、買受人が個人（事業として又は事業のために本契約の当事者となる場合におけるものを除く。）である場合には、売買物件に契約の内容に適合しないことを発見したときに、第6条の引渡しの日から2年以内に限り、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができる。

(契約の解除)

第9条 売渡人は、買受人が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

- (1) 関係法令、規則等の規定に違反したとき
- (2) 前号のほか、本契約に定める義務を履行しないとき

(暴力団等関与に対する売渡人の解除権)

第10条 売渡人は、買受人が次の各号のいずれかに該当する者であることが判明したときは、本契約を解除することができる。この場合において、解除により買受人に損害があっても売渡人はその損害の責を負わないものとする。

- (1) 福岡市暴力団排除条例（平成22年福岡市条例第30号。以下「条例」という。）
第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
- (2) 役員の中に暴力団員に該当する者がいる法人
- (3) 次に掲げる条例第2条第1号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）

若しくは暴力団員と密接な関係を有する者

ア 暴力団員が経営に事実上参加している事業者

イ 暴力団員の親族等が代表取締役を務めているが、実質的には当該暴力団員がその運営を支配している事業者

ウ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用・使用している者

エ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料の購入契約等を締結している者

オ 暴力団（員）に経済上の利益や便宜を供与している者

カ 役員等が暴力団（員）と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難される関係を有している者

(返還金等)

第11条 売渡人は、第9条及び前条に規定する解除権を行使したときは、買受人が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 売渡人は、解除権を行使したときは、買受人が本契約の締結及び本契約の履行等に関して支出した費用は返還しない。

3 売渡人は、解除権を行使したときは、買受人が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用があってもこれを償還しない。

(原状回復義務)

第12条 買受人は、売渡人が第9条及び第10条の規定により解除権を行使したときは、売渡人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、売渡人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たときは、現状のままで返還することができる。

2 買受人は、前項ただし書きにおいて、売買物件が滅失又はき損しているときは、契約解除時の時価により減損額に相当する金額を売渡人に支払わなければならない。

3 買受人は、第1項の規定により売買物件を売渡人に返還するときは、売渡人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を売渡人に提出しなければならない。

(禁止用途)

第13条 買受人は、本契約を締結した日から5年間、売買物件を条例第2条第1号に規定する暴力団の事務所又はその他これらに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

2 買受人は、本契約を締結した日から5年間、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項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗特殊営業、その他これらに類する業の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

(売買物件の所有権移転)

第14条 買受人は、本契約を締結した日から5年間に、売買物件の所有権を移転する場合は、新たに所有権を取得する者が本条及び前条の規定を引き継ぐことを条件としなければならない。

(違約金)

第15条 買受人は、第13条及び前条の規定に違反したときは、第3条に規定する売買代金の3割に相当する金額を違約金として、売渡人に支払わなければならない。
(損害賠償)

第16条 買受人が、本契約に規定する義務を履行せずに売渡人に損害を与えたとき、又は、買受人が、本契約に規定する条項に違反して売渡人に損害を与えたとき、ならびにその他、買受人の責に帰すべき事由により売渡人に損害を与えた場合には、買受人は売渡人に対し、その損害を賠償しなければならない。

2 前条に規定する違約金は、前項に規定する損害の賠償に充当することはできない。

(費用負担)

第17条 本契約の締結及び本契約の履行等に関して必要となる一切の費用については、すべて買受人の負担とする。

(疑義の決定)

第18条 本契約に関して疑義のあるとき、又は本契約に定めのない事項については、売渡人及び買受人が協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第19条 本契約に関する訴えの管轄は、福岡市役所所在地を管轄区域とする福岡地方裁判所とする。

(ひな形)

この契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

売渡人

福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号

福岡市大字鳥飼財産区

福岡市大字鳥飼財産区有財産管理者

福岡市長 高 島 宗 一 郎

買受人

売買物件の表示（土地 1 筆）

福岡市城南区別府一丁目 454 番 3

宅地 80.08㎡（実測 80.08㎡）

土 地 売 買 契 約 書

福岡市の市有財産の売買に関し、福岡市（以下「売渡人」という。）と（以下「買受人」という。）との間に、次のとおり契約を締結する。

（信義、誠実の義務）

第 1 条 売渡人及び買受人両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第 2 条 売買物件は、関係書類（物件調書、その他物件に関する説明書類等）及び末尾記載のとおりとし、売渡人及び買受人の双方は、これが契約の目的に適合するものであることを確認したうえで、本契約を締結する。

（売買代金）

第 3 条 売買代金は、次のとおりとする。

												円
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

（入札保証金の売買代金への充当）

第 4 条 買受人が、既に売渡人に納入している入札保証金、金 円を、売買代金の一部に充当するものとする。

（代金の支払い）

第 5 条 買受人は、第 3 条に定める売買代金のうち、前条の入札保証金を除いた残金、金 円を、売渡人の発行する納入通知書により、本契約締結と同時に支払わなければならない。

（所有権移転及び物件の引渡し）

第 6 条 売買物件の所有権は、買受人が第 5 条の残金を完納したときに売渡人から買受人に移転し、売渡人は、売買物件の所有権が買受人に移転したときに売買物件を引渡し、買受人は、当該物件を受領したことを証する書面を売渡人に提出しなければならない。

（所有権移転登記）

第 7 条 買受人は、売買物件の所有権が移転し、引渡しを受けた後、速やかに売渡人に対して、所有権の移転登記を請求し、売渡人は、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し、この場合の登録免許税は買受人が負担するものとする。

(契約不適合責任)

第8条 買受人は、第2条の事項が契約の内容に適合することを容認し、本契約締結後、数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、売渡人に対し売買代金の減免、物件の修補、損害賠償等の一切の請求又は契約の解除をすることができない。

2 前項の規定にかかわらず、買受人が個人（事業として又は事業のために本契約の当事者となる場合におけるものを除く。）である場合には、売買物件に契約の内容に適合しないことを発見したときに、第6条の引渡しの日から2年以内限り、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができる。

(契約の解除)

第9条 売渡人は、買受人が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

- (1) 関係法令、規則等の規定に違反したとき
 - (2) 前号のほか、本契約に定める義務を履行しないとき
- (暴力団等関与に対する売渡人の解除権)

第10条 売渡人は、買受人が次の各号のいずれかに該当する者であることが判明したときは、本契約を解除することができる。この場合において、解除により買受人に損害があっても売渡人はその損害の責を負わないものとする。

- (1) 福岡市暴力団排除条例（平成22年福岡市条例第30号。以下「条例」という。）
第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
- (2) 役員のうちに暴力団員に該当する者がいる法人
- (3) 次に掲げる条例第2条第1号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）

若しくは暴力団員と密接な関係を有する者

ア 暴力団員が経営に事実上参加している事業者

イ 暴力団員の親族等が代表取締役を務めているが、実質的には当該暴力団員がその運営を支配している事業者

ウ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用・使用している者

エ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料の購入契約等を締結している者

オ 暴力団（員）に経済上の利益や便宜を供与している者

カ 役員等が暴力団（員）と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難される関係を有している者

(返還金等)

第11条 売渡人は、第9条及び前条に規定する解除権を行使したときは、買受人が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 売渡人は、解除権を行使したときは、買受人が本契約の締結及び本契約の履行等に関して支出した費用は返還しない。

3 売渡人は、解除権を行使したときは、買受人が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用があってもこれを償還しない。

(原状回復義務)

第12条 買受人は、売渡人が第9条及び第10条の規定により解除権を行使したときは、売渡人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、売渡人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たときは、現状のままで返還することができる。

2 買受人は、前項ただし書きにおいて、売買物件が滅失又はき損しているときは、契約解除時の時価により減損額に相当する金額を売渡人に支払わなければならない。

3 買受人は、第1項の規定により売買物件を売渡人に返還するときは、売渡人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を売渡人に提出しなければならない。

(禁止用途)

第13条 買受人は、本契約を締結した日から5年間、売買物件を条例第2条第1号に規定する暴力団の事務所又はその他これらに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

2 買受人は、本契約を締結した日から5年間、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項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗特殊営業、その他これらに類する業の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

(売買物件の所有権移転)

第14条 買受人は、本契約を締結した日から5年間に、売買物件の所有権を移転する場合は、新たに所有権を取得する者が本条及び前条の規定を引き継ぐことを条件としなければならない。

(違約金)

第15条 買受人は、第13条及び前条の規定に違反したときは、第3条に規定する売

買代金の3割に相当する金額を違約金として、売渡人に支払わなければならない。

(損害賠償)

第16条 買受人が、本契約に規定する義務を履行せずに売渡人に損害を与えたとき、又は、買受人が、本契約に規定する条項に違反して売渡人に損害を与えたとき、ならびにその他、買受人の責に帰すべき事由により売渡人に損害を与えた場合には、買受人は売渡人に対し、その損害を賠償しなければならない。

2 前条に規定する違約金は、前項に規定する損害の賠償に充当することはできない。

(費用負担)

第17条 本契約の締結及び本契約の履行等に関して必要となる一切の費用については、すべて買受人の負担とする。

(疑義の決定)

第18条 本契約に関して疑義のあるとき、又は本契約に定めのない事項については、売渡人及び買受人が協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第19条 本契約に関する訴えの管轄は、福岡市役所所在地を管轄区域とする福岡地方裁判所とする。

(ひな形)

この契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

売渡人

福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号

福岡市

福岡市長 高 島 宗 一 郎

買受人

売買物件の表示（土地 3 筆）

福岡市西区小戸三丁目 1860 番 7、同所 1862 番 15、同所 1862 番 16

山林、公園 921m²（実測 922. 09m²）

競争入札参加申請書

令和 年 月 日

福岡市長 様

住 所
氏 名
電 話

※法人の場合は、氏名欄に法人名、代表者の役職名及び氏名を記入するもの

※個人の場合は、氏名欄に氏名及びフリガナを記入するもの

貴市における一般競争入札による市有財産の売払いについて、次に掲げる事項を確認し、承諾したうえで申し込みます。

- 1 この申請書及び添付書類の記載事項について事実と相違がないこと
- 2 入札参加資格に規定する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、暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者でないこと
- 3 参加資格確認のために必要な官公署への照会を行うこと
- 4 参加者名、入札金額、落札価格、落札後の売買契約書等は、福岡市情報公開条例（平成14年3月28日福岡市条例第3号）に基づき公表の対象となること
- 5 一般競争入札説明書、物件調書、物件確認事項の内容を十分確認したこと

記

1 入札参加物件

物件 番号	所在地	地目

2 共有による申請の場合の共有者の住所、氏名

住所

氏名

電話

3 添付書類

- (1) 法人の場合は履歴事項全部証明書、個人の場合は住民票の写し
- (2) 福岡市及び居住地（所在地）における市町村税に係る徴収金（本税及び延滞金等）に滞納がないことの証明書
- (3) 法人の場合は役員一覧表
- (4) 共有の場合は委任状