

物件調書

物件番号 1

所在地	小倉南区上貫二丁目1333番2ほか6筆(建物解体条件付)		
住居表示	10番11号	最低売却価格	46,840,000 円
公簿地目	宅地	実測面積	2,001.65 m ²
区域区分	市街化区域	用途地域	第1種低層住居専用地域
指定建ぺい率	50%	指定容積率	80%
防火地域等	-		
その他法令等に基づく制限	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地造成等工事規制区域(都市戦略局開発指導課/電話093-582-2644) ・景観計画区域(都市戦略局都市再生課/電話093-582-2502) ・居住誘導区域内/都市機能誘導区域外(届出の対象区域)(都市戦略局都市計画課 電話093-582-2451) ・第1種低層住居専用地域(建築物の高さの限度10m、外壁の後退距離の限度1m) 		
※法令等に基づく制限に関して不明な点がありましたら、入札前に関係機関にお問い合わせください。			
私道の負担等	-		
道路状況	南東側:幅員約8mの舗装市道にほぼ等高に接面 北西側:幅員約6mの舗装市道に幅約2.5m水路を介してほぼ等高に接面		
供給施設	電気	引込可	
	ガス	接面道路配管あり / 西部ガス(株)北九州リビング営業部	TEL093-591-6601
	上水道	西側水路を介した道路に配管あり / 北九州市上下水道局配水管管理課	TEL093-582-3066
	下水道	接面道路配管あり / 北九州市上下水道局下水道整備課	TEL093-582-2482
※ガス、上・下水道の配管状況や引き込みに関しては、入札前に必ず関係機関にお問い合わせください。			
交通機関	鉄道	JR下曾根駅	北東 約2km (直線距離)
	バス	貫入口	南東 約250m (直線距離)
公共施設	小倉南区役所曾根出張所		北東 約2km (直線距離)
	貫小学校		西 約800m (直線距離)
	田原中学校		北 約700m (直線距離)
備考	1 本物件には建物(旧市営住宅)が残存しています。また、建物には解体条件を付しています。 2 現状有姿のままの引渡しとなります。 3 図面等の詳細は、本庁舎6階 アセットマネジメント推進室(財産活用推進担当)にて閲覧できます。 4 現地説明会は実施しません。必ず現地確認及び上記図面等を閲覧の上、入札に参加してください。 5 建物は施錠しています。内部を確認される際にはお申し出ください。		

特記事項①

- ・本物件は「旧市営貫第二団地(建物付)」と「上貫農機具倉庫跡地」です。
 - ・本物件には老朽化により使用不可能な旧市営貫第二団地の建物等(本体建物及び各種設備、プロパン庫)、ごみ置き場や沈殿槽・便槽等の付帯構造物が残存しています。また敷地内には防火水槽、矢板工残存物、砂場、引込電柱、各種配管等が残存しています。
 - ・旧市営貫第二団地の建物等には解体条件を付しています。居住の用途に使用することはできません。引き渡し後、2年以内の建物解体が必要です。解体までの間についても建物等の維持管理上又は解体撤去に必要な場合を除き、建物等を使用することや第三者に使用させることはできません。建物の第三者への譲渡や賃借権・抵当権等の権利の設定もできません。
 - ・上貫農機具倉庫跡地(1344番4)の旧建物(木造平屋建)は解体後、土間コンクリート基礎(地表から約30cm下)まで撤去済みです。
 - ・本物件には、上空を通過する高圧線の地役権が設定・登記されています。
 - ・本物件は建物付売却であるため、地中埋設物調査を行っていません。
 - ・防火水槽については、用途を廃止していますので、解体撤去しても支障ありません(上下水道管への接続はなし。貯水機能のみ)。
 - ・本物件に水路を介して接道する北西側道路沿いに、ごみステーションが2箇所あり、地元自治会が現状での利用継続を希望しています。ごみステーションの場所は、地元自治会が指定した場所を市が収集しているため、移設等については、同会との協議と承諾が必要です。
 - ・本物件の北西側は水路(無地番)に隣接しています。購入後、水路に蓋掛けし、通行を確保する場合、小倉南区役所まちづくり整備課(電話093-951-4121)との協議と、同課への水路占用許可申請が必要となります。
現存する蓋掛けは、昭和50年代に設置され、構造物としての記録が残っていません。強度が不明のため、購入後に付け替える必要性が生じます。付け替え前に建物解体工事等で重機を出入りさせる場合は、(蓋掛けのない)南東側通路のみを使用してください。
 - ・本物件の北東側隣接地からフェンス及びフェンス基礎部分の越境があります。また、南西側隣接地から植え込み(ブロック)の越境があります。それぞれについて、越境解消について協議に応じる旨の同意書を隣接地権者からいただいています。
 - ・本物件の南西側境界線の中央付近にある電柱(九州電力送配電・NTT共架)から北西にかけて伸びる架線が、敷地上空の一部を通過しています。移設等を希望する場合には協議が必要です。詳しくは、九州電力送配電(株)小倉配電事業所(送配電コールセンター:0800-777-9400)へお問い合わせください。
 - ・本物件には、給水権利(北九州市長名義5件)が残存しています。また、下水道事業受益者負担金は、賦課済と未賦課の筆が混在しています。詳しくは、財政・変革局 アセットマネジメント推進室(財産活用推進担当)にて、閲覧資料をご確認ください。
- <建物等について>
- 住居表示:小倉南区上貫二丁目10番11号
 - 構造・延床面積
 - 【本体建物】
コンクリートブロック造 陸屋根 地上2階建 棟数:1棟 戸数:5戸 地中杭あり
延床面積312.48㎡(1階床面積:156.2405㎡、2階床面積:156.2405㎡(合計の少数第3位切捨))
 - 【プロパン庫】
コンクリートブロック造 大波スレート葺 平屋建
延床面積5.34㎡
 - 建築年月日:昭和57年4月1日(※建物登記はありません)
 - 付帯構造物
沈殿槽及び矢板工残存物・各戸便槽(地中)、ごみ置き場、鋼板製物置、増築部分等
 - 設備
建具、便器、台所(流し台、瞬間湯沸かし器等)、浴槽、換気・給排水設備・配管、電気・ガス配管、照明設備の一部、アンテナ類、浴室用給湯器等
 - 敷地内残存物
樹木、塩ビ管・ヒューム管・上下水道管・ガス配管(地中)、砂場、花壇、コンクリートベンチ、鉄棒基礎(地中)、防火水槽標識柱、防火水槽及び矢板工残存物(地中)、引込用電柱、掲示板、アスファルト・コンクリート舗装、縁石、コンクリートブロック塀・金属フェンス、雨水側溝・雨水枿、コンクリート柱、金属柱、木杭等
- ※すべて現状有姿での引き渡しとなりますので、必ず現地を確認ください。

○建物等の解体・撤去について

- ・売買物件の引渡しの後2年以内に、物件上の建物等を解体撤去し、完了を書面により報告していただきます。
- ・買受者は、建物等の維持管理または解体撤去に必要な場合を除き、建物の使用または権利の設定はできないものとします。
- ・買受者は、建物等を第三者に譲渡できません。
- ・建物等の解体撤去の範囲は、売買物件の現況の地表面上に存在する建物(旧市営貫第二団地本体建物及びプロパン庫)とします。
- ・地下埋設物を含む建物等の解体撤去に要する一切の費用は、買受者の負担とします。

※建物等の解体条件についての詳細は、ひな形「(建物解体条件付)市有財産売買契約書」の第9条を確認ください。

※未登記の建物であっても、解体前であれば、毎年1月1日時点の建物所有者に固定資産税が賦課されます。

○PCBについて

- ・PCB含有機器等は残存していません。

○アスベストについて

- ・アスベスト調査の結果、本体建物のアルミサッシ等の金属製建具(窓枠)のシーリングからChr(クリソタイル)が検出されています。また、プロパン庫の屋根材(大波スレート葺)にはアスベストが使用されています(購入者には調査結果資料を提供します)。

建物解体に際しては、法令等の定めに基づき、適切な飛散防止措置等が必要です。

また、解体工事前に、アスベスト調査結果について、市環境局環境監視課(電話093-582-2290)への報告が必要です。

○地役権の内容について

- ・本物件の上空には6.6万ボルトの高圧送電線があり、土地のうち517.05㎡に下記内容の地役権の設定があります。詳しくは、財政・変革局 アセットマネジメント推進室(財産活用推進担当)にて、閲覧資料をご確認ください。

- 1(1) 上空に電線路を架設(電線張替等を含む)し、保持すること
(2) 前号のため土地に立入ること
- 2(1) 電線路に支障となる竹木の植栽をしないこと
(2) 最下垂時における電線から3.6メートルの範囲内に入る建造物の築造をしないこと
(3) 建造物の上部造営材に可燃性の建築材料を用いないこと
(4) 火災の際に爆発を生じたり、災害が拡大し易いようなものを建造物内に貯蔵しないこと
(5) 電線路に支障となる土地のかさ上げ又は掘削をしないこと
(6) その他電線路の支障となる一切の行為をしないこと

※地役権の範囲及びその周辺で建築や造成工事、重機の使用等を計画する場合には、下記まで事前に連絡・協議が必要です。

(連絡先)設備担当:株式会社九電ハイテック 北九州支社 送電グループ(電話:093-533-8729)

以上についての詳細は、

財政・変革局 アセットマネジメント推進室 財産活用推進担当(電話:093-582-2007)へお問い合わせください。

特記事項②

明細図 1 / 3

小倉南区上貫二丁目 1 3 3 3 番 2 ほか 6 筆 (建物解体条件付)

小倉南区上貫二丁目

<貫第二団地 建物解体条件付>

- 1 3 3 3 番 2 宅地 870.59㎡ 地役権 (北側16㎡)
- 1 3 3 3 番 4 宅地 108.38㎡ 地役権 (北西側0.05㎡ 中央部北側21.49㎡)
- 1 3 4 4 番 2 宅地 135.33㎡ 地役権 (全部)
- 1 3 4 4 番 3 宅地 565.10㎡ 地役権 (中央部224㎡ 北西側6.71㎡ 北東側10.80㎡ 南側9.20㎡)
- 1 3 4 5 番 1 5 宅地 59.46㎡ 地役権 (全部)
- 1 3 4 5 番 1 6 宅地 50.41㎡
- 小計 1,789.27 ㎡

<上貫農機具倉庫 跡地>

- 1 3 4 4 番 4 宅地 212.38㎡ 地役権 (南側30㎡ 中央部4.01㎡)
- 7 筆合計 2,001.65 ㎡

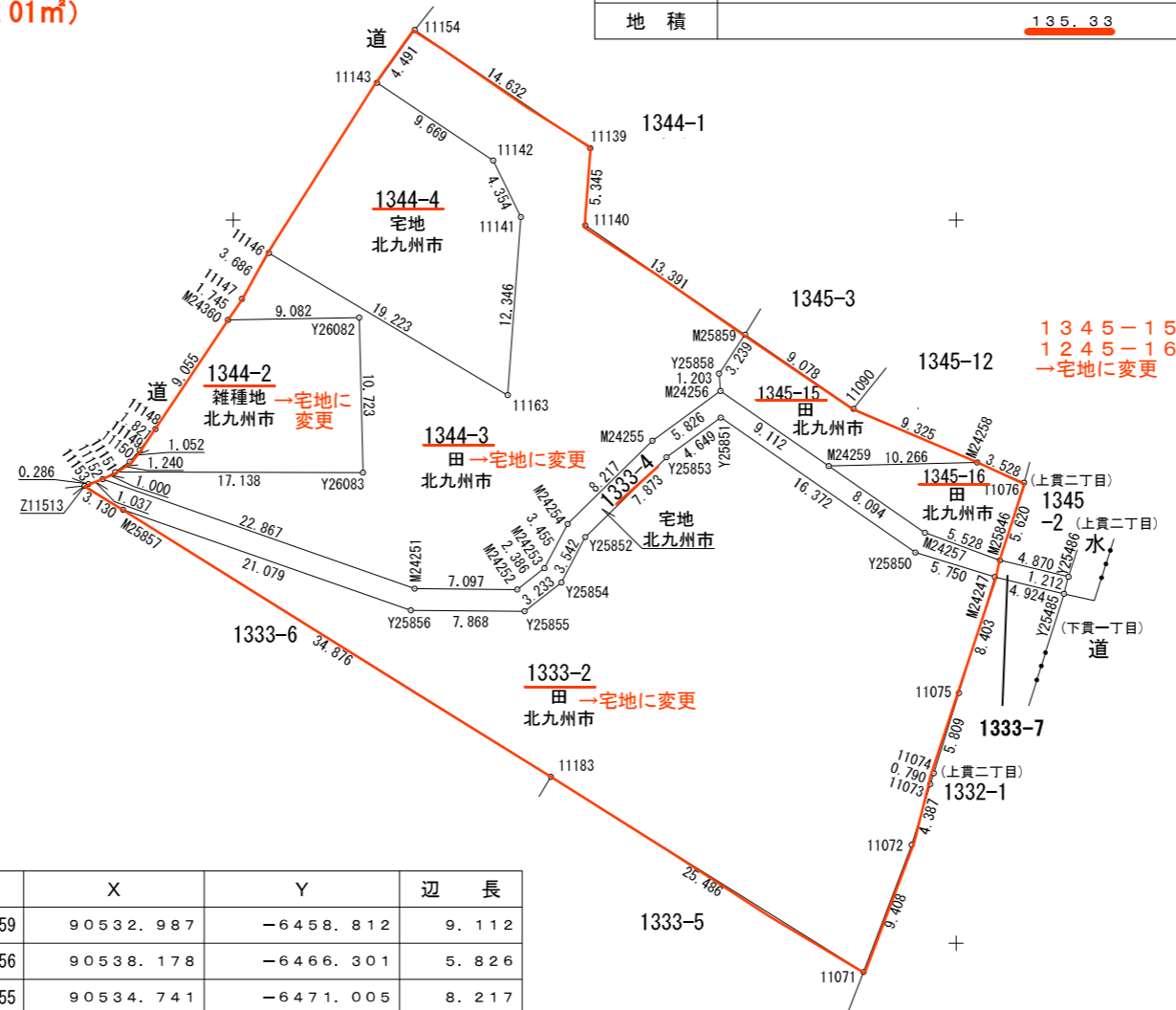
地番	1 3 3 3 - 2	公簿面積	8 7 0 ㎡
地目	田 → 「宅地」へ地目変更済み		
所有者	北九州市		
NO	X	Y	辺長
11183	90511.500	-6478.025	25.486
11071	90498.007	-6456.404	9.408
11072	90506.805	-6453.072	4.387
11073	90511.002	-6451.796	0.790
11074	90511.751	-6451.545	5.809
11075	90517.294	-6449.808	8.403
M24247	90525.322	-6447.326	5.750
Y25850	90527.009	-6452.823	16.372
Y25851	90536.337	-6466.278	4.649
Y25853	90533.594	-6470.032	7.873
Y25852	90528.077	-6475.648	3.542
Y25854	90524.942	-6477.296	3.233
Y25855	90522.951	-6479.843	7.868
Y25856	90523.016	-6487.711	21.079
M25857	90529.964	-6507.612	34.876
面積	870.5973775㎡		
地積	870.59		

地番	1 3 3 3 - 4	公簿面積	1 1 4 . 2 8 ㎡
地目	宅地		
所有者	北九州市		
NO	X	Y	辺長
Y25855	90522.951	-6479.843	3.233
Y25854	90524.942	-6477.296	3.542
Y25852	90528.077	-6475.648	7.873
Y25853	90533.594	-6470.032	4.649
Y25851	90536.337	-6466.278	16.372
Y25850	90527.009	-6452.823	5.750
M24247	90525.322	-6447.326	4.924
Y25485	90524.157	-6442.542	1.212
Y25486	90525.330	-6442.236	4.870
M25846	90526.468	-6446.971	5.528
M24257	90528.375	-6452.160	8.094

NO	X	Y	辺長
M24259	90532.987	-6458.812	9.112
M24256	90538.178	-6466.301	5.826
M24255	90534.741	-6471.005	8.217
M24254	90528.983	-6476.867	3.455
M24253	90525.925	-6478.474	2.386
M24252	90524.455	-6480.354	7.097
M24251	90524.514	-6487.451	22.867
11152	90532.082	-6509.029	1.037
11153	90531.748	-6510.011	0.286
Z11513	90531.621	-6510.267	3.130
M25857	90529.964	-6507.612	21.079
Y25856	90523.016	-6487.711	7.868
面積	114.2830460㎡		
地積	114.28		

分筆後、1 3 3 3 番 4 : 1 0 8 . 3 8 ㎡
1 3 3 3 番 7 : 5 . 8 9 ㎡

地番	1 3 4 4 - 2	公簿面積	1 3 5 ㎡
地目	雑種地 → 「宅地」へ地目変更済み		
所有者	北九州市		
NO	X	Y	辺長
Y26083	90532.531	-6491.021	10.723
Y26082	90543.251	-6491.280	9.082
M24360	90543.090	-6500.361	9.055
11148	90535.548	-6505.372	1.821
11149	90534.090	-6506.463	1.052
11150	90533.289	-6507.145	1.240
11151	90532.575	-6508.159	17.138
面積	135.3360905㎡		
地積	135.33		



地番	1 3 4 4 - 3	公簿面積	5 6 5 ㎡
地目	田 → 「宅地」へ地目を変更済み		
所有者	北九州市		
NO	X	Y	辺長
M24256	90538.178	-6466.301	1.203
Y25858	90539.377	-6466.402	3.239
M25859	90542.068	-6464.599	13.391
11140	90549.629	-6475.651	5.345
11139	90554.963	-6475.306	14.632
11154	90563.134	-6487.444	4.491
11143	90559.482	-6490.057	9.669

NO	X	Y	辺長
11142	90554.112	-6482.016	4.354
11141	90550.203	-6480.099	12.346
11163	90537.891	-6481.014	19.223
11146	90547.723	-6497.532	3.686
11147	90544.543	-6499.395	1.745
M24360	90543.090	-6500.361	9.082
Y26082	90543.251	-6491.280	10.723
Y26083	90532.531	-6491.021	17.138
11151	90532.575	-6508.159	1.000
11152	90532.082	-6509.029	22.867
M24251	90524.514	-6487.451	7.097
M24252	90524.455	-6480.354	2.386
M24253	90525.925	-6478.474	3.455
M24254	90528.983	-6476.867	8.217
M24255	90534.741	-6471.005	5.826
面積	565.1057825㎡		
地積	565.10		

地番	1 3 4 5 - 1 5	公簿面積	5 9 ㎡
地目	田 → 「宅地」へ地目変更済み		
所有者	北九州市		
NO	X	Y	辺長
M24258	90533.238	-6448.549	9.325
11090	90536.942	-6457.107	9.078
M25859	90542.068	-6464.599	3.239
Y25858	90539.377	-6466.402	1.203
M24256	90538.178	-6466.301	9.112
M24259	90532.987	-6458.812	10.266
面積	59.4668900㎡		
地積	59.46		

地番	1 3 4 5 - 1 6	公簿面積	5 0 ㎡
地目	田 → 「宅地」へ地目変更済み		
所有者	北九州市		
NO	X	Y	辺長
M25846	90526.468	-6446.971	5.620
11076	90531.837	-6445.311	3.528
M24258	90533.238	-6448.549	10.266
M24259	90532.987	-6458.812	8.094
M24257	90528.375	-6452.160	5.528
面積	50.4166870㎡		
地積	50.41		

縮尺 S=1:500

明細図 2 / 3

小倉南区上貫二丁目 1 3 3 3 番 2 ほか 6 筆
(建物解体条件付)

地番	1333-4 1333-	地積測量図
土地の所在	北九州市小倉南区上貫二丁目	

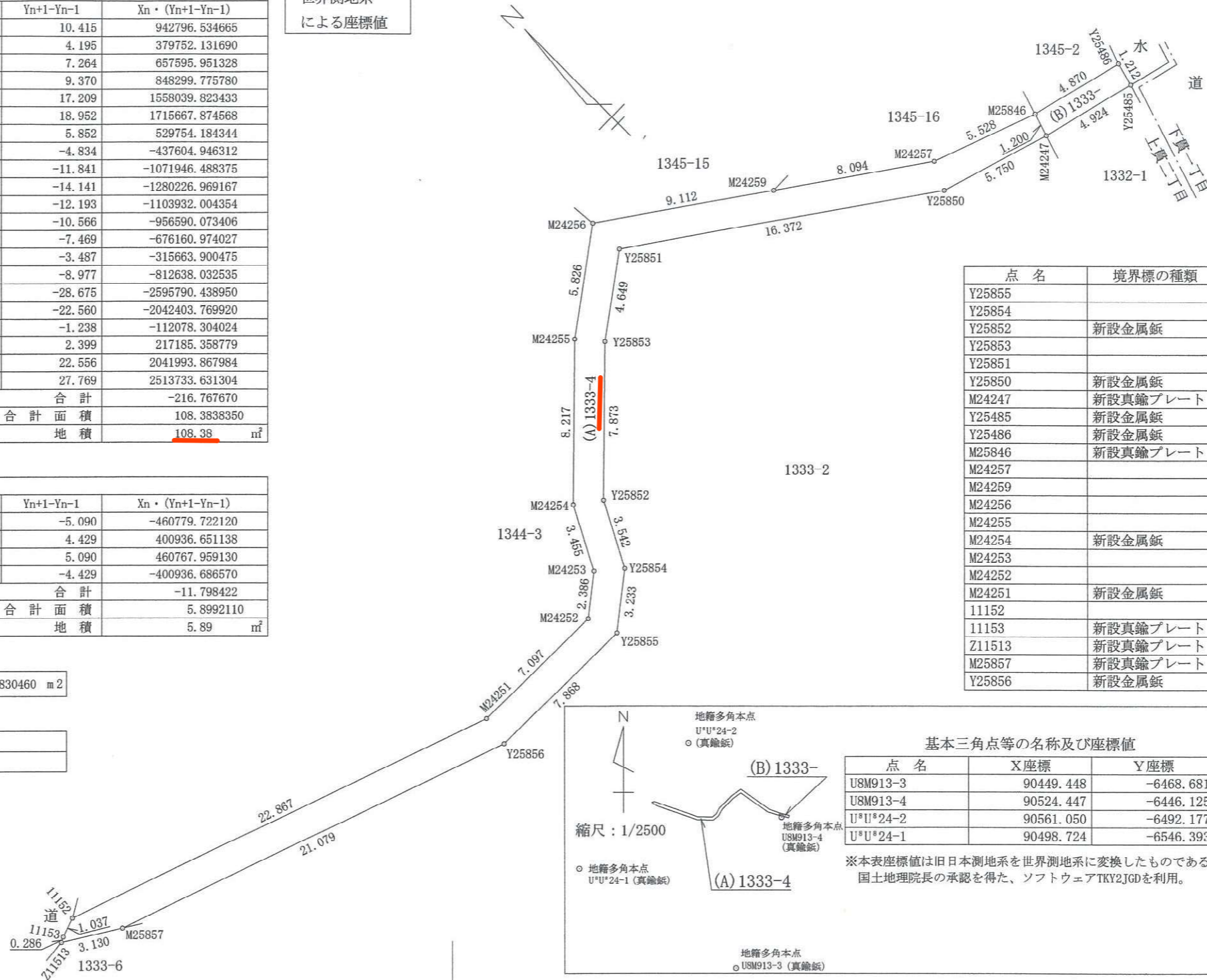
求積表

地番	(A) 1333-4				世界測地系 による座標値
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	
Y25855	90522.951	-6479.843	10.415	942796.534665	
Y25854	90524.942	-6477.296	4.195	379752.131690	
Y25852	90528.077	-6475.648	7.264	657595.951328	
Y25853	90533.594	-6470.032	9.370	848299.775780	
Y25851	90536.337	-6466.278	17.209	1558039.823433	
Y25850	90527.009	-6452.823	18.952	1715667.874568	
M24247	90525.322	-6447.326	5.852	529754.184344	
M25846	90526.468	-6446.971	-4.834	-437604.946312	
M24257	90528.375	-6452.160	-11.841	-1071946.488375	
M24259	90532.987	-6458.812	-14.141	-1280226.969167	
M24256	90538.178	-6466.301	-12.193	-1103932.004354	
M24255	90534.741	-6471.005	-10.566	-956590.073406	
M24254	90528.983	-6476.867	-7.469	-676160.974027	
M24253	90525.925	-6478.474	-3.487	-315663.900475	
M24252	90524.455	-6480.354	-8.977	-812638.032535	
M24251	90524.514	-6487.451	-28.675	-2595790.438950	
11152	90532.082	-6509.029	-22.560	-2042403.769920	
11153	90531.748	-6510.011	-1.238	-112078.304024	
Z11513	90531.621	-6510.267	2.399	217185.358779	
M25857	90529.964	-6507.612	22.556	2041993.867984	
Y25856	90523.016	-6487.711	27.769	2513733.631304	
合計				-216.767670	
合計面積				108.3838350	
地積				108.38	m ²

地番	(B) 1333-				世界測地系 による座標値
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	
M25846	90526.468	-6446.971	-5.090	-460779.722120	
M24247	90525.322	-6447.326	4.429	400936.651138	
Y25485	90524.157	-6442.542	5.090	460767.959130	
Y25486	90525.330	-6442.236	-4.429	-400936.686570	
合計				-11.798422	
合計面積				5.8992110	
地積				5.89	m ²

総合計面積	114.2830460 m ²
-------	----------------------------

測量年月日	令和6年 3月 7日
座標系	II系



点名	境界標の種類
Y25855	
Y25854	
Y25852	新設金属板
Y25853	
Y25851	
Y25850	新設金属板
M24247	新設真鍮プレート
Y25485	新設金属板
Y25486	新設金属板
M25846	新設真鍮プレート
M24257	
M24259	
M24256	
M24255	
M24254	新設金属板
M24253	
M24252	
M24251	新設金属板
11152	
11153	新設真鍮プレート
Z11513	新設真鍮プレート
M25857	新設真鍮プレート
Y25856	新設金属板

縮尺: 1/2500

地籍多角点 U*U*24-2 (真鍮板)

地籍多角点 USM913-4 (真鍮板)

地籍多角点 U*U*24-1 (真鍮板)

地籍多角点 USM913-3 (真鍮板)

基本三角点等の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標
USM913-3	90449.448	-6468.681
USM913-4	90524.447	-6446.125
U*U*24-2	90561.050	-6492.177
U*U*24-1	90498.724	-6546.393

※本表座標値は旧日本測地系を世界測地系に変換したものである。国土地理院長の承認を得た、ソフトウェアTKY2JGDを利用。

縮尺 1/250

明細図 3 / 3



縮尺 S=1:500

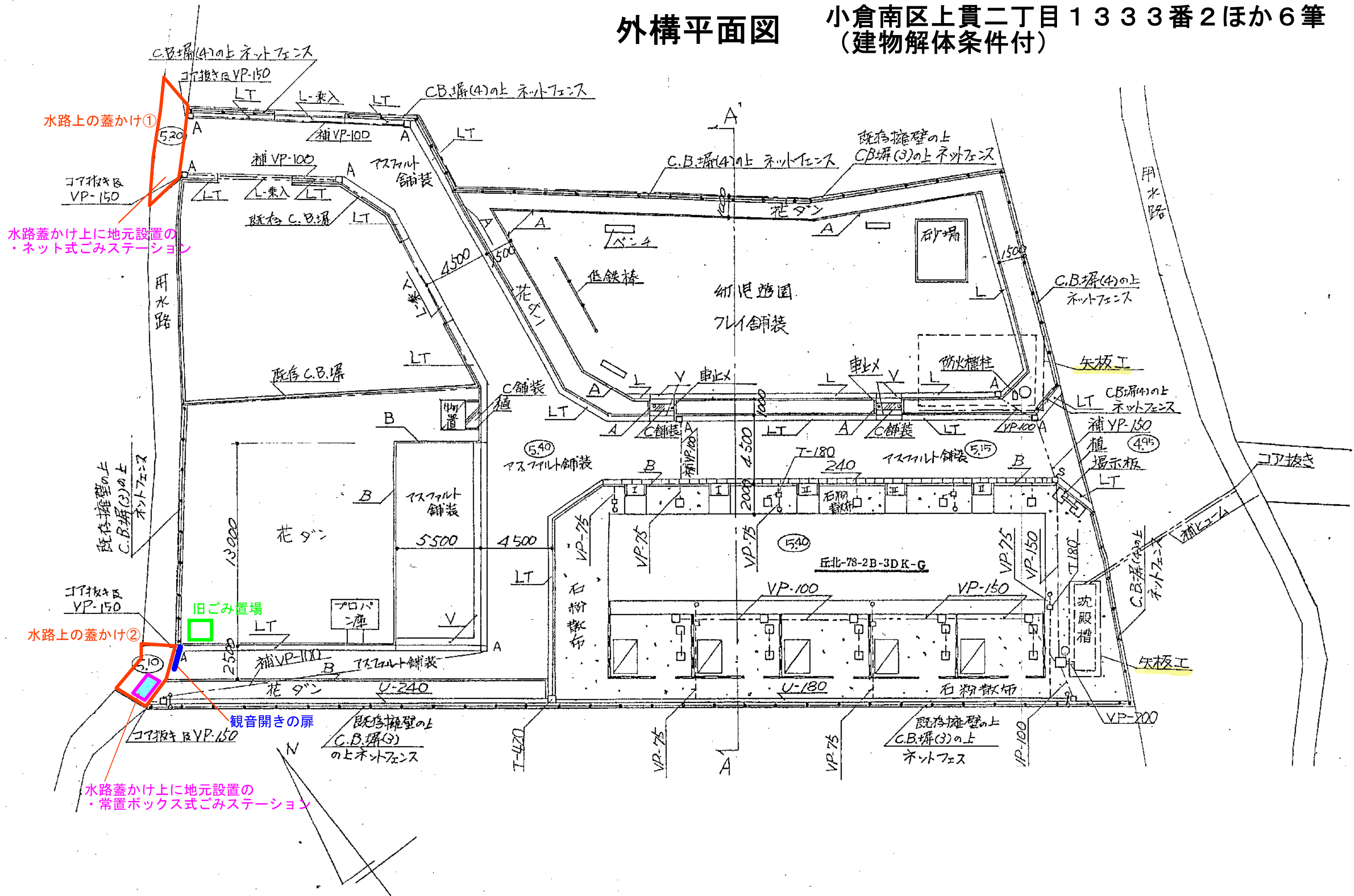
小倉南区上貫二丁目 1 3 3 3 番 2 ほか 6 筆 (建物解体条件付)



地番	<u>1344-4</u>		公簿面積	212.38㎡
地目	宅地			
所有者	北九州市			
NO	X	Y	辺長	
11143	90559.482	-6490.057	0.725	
11155	90558.921	-6490.516	4.301	
11144	90556.403	-6492.980	3.598	
11145	90552.339	-6494.877	5.325	
11146	90547.723	-6497.532	19.223	
11163	90537.891	-6481.014	12.346	
11141	90550.203	-6480.099	4.354	
11142	90554.112	-6482.016	9.669	
面積	212.3807320㎡			
地積	<u>212.38</u>			

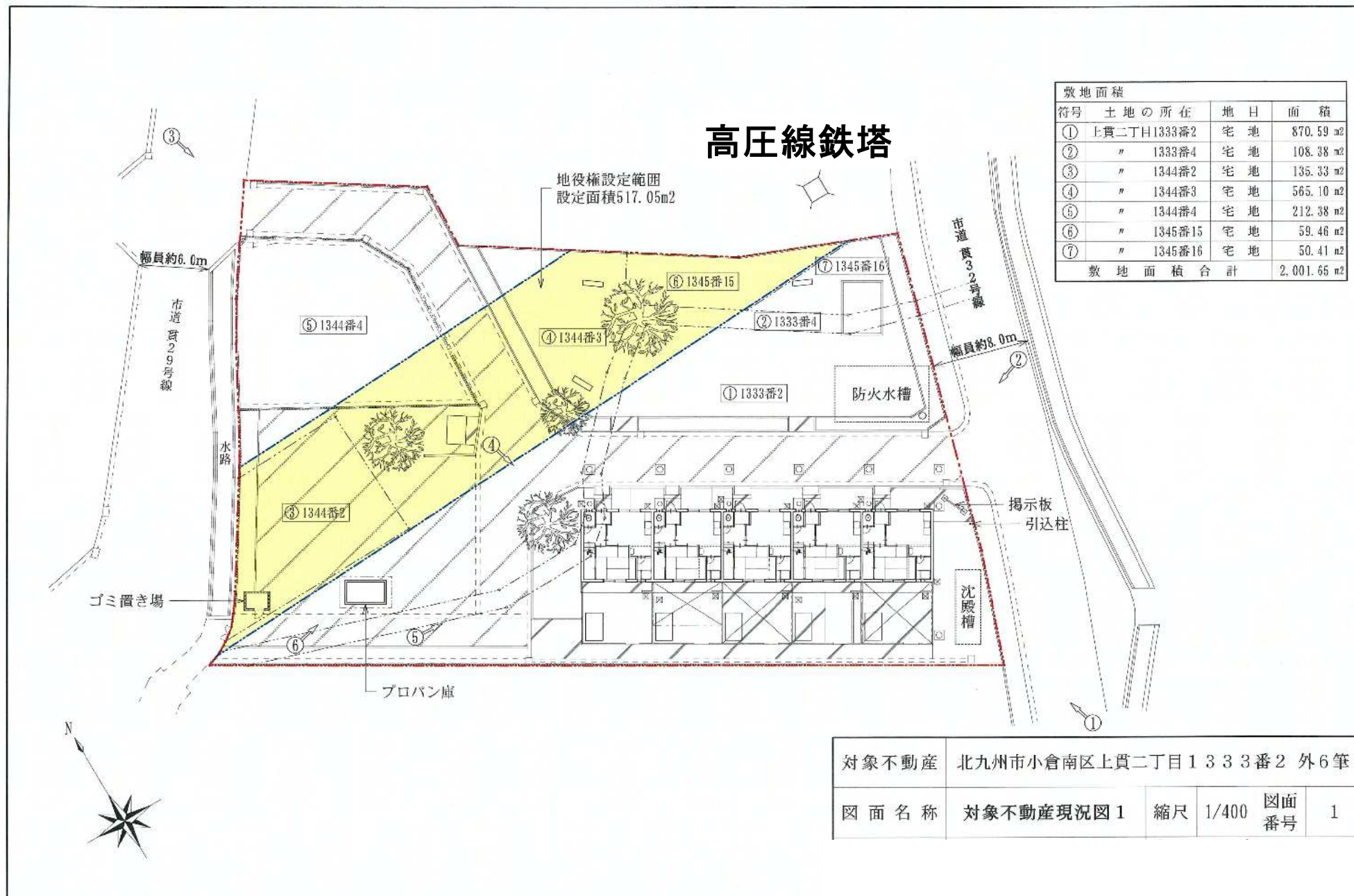
外構平面図

小倉南区上貫二丁目1333番2ほか6筆
(建物解体条件付)



地役権の範囲（概略図）

小倉南区上貫二丁目1333番2ほか6筆
(建物解体条件付)

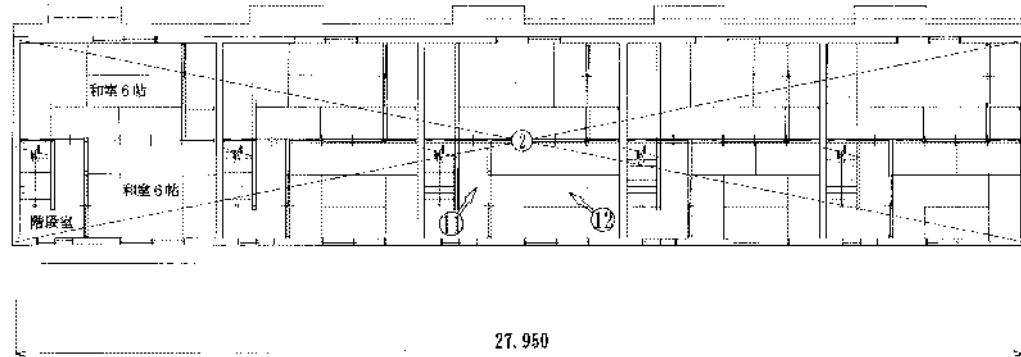


敷地面積			
符号	土地の所在	地目	面積
①	上貫二丁目1333番2	宅地	870.59 m ²
②	" 1333番4	宅地	108.38 m ²
③	" 1344番2	宅地	135.33 m ²
④	" 1344番3	宅地	565.10 m ²
⑤	" 1344番4	宅地	212.38 m ²
⑥	" 1345番15	宅地	59.46 m ²
⑦	" 1345番16	宅地	50.41 m ²
敷地面積合計			2,001.65 m ²

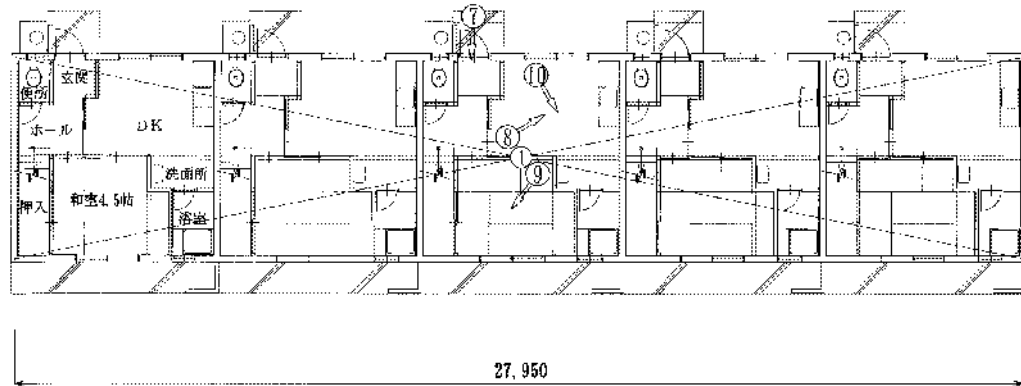
対象不動産	北九州市小倉南区上貫二丁目1333番2 外6筆		
図面名称	対象不動産現況図1	縮尺	1/400 図面番号 1

建物平面図

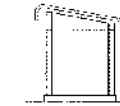
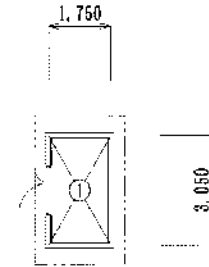
小倉南区上貫二丁目 1 3 3 3 番 2 ほか 6 筆
(建物解体条件付)



2階平面図 S=1/200



1階平面図 S=1/200



プロパン庫 S=1/200

プロパン庫 求積表

コンクリートブロック造 大波スレート葺 平家建	
延床面積 A	5.34 m ²
1階床面積 ① $1.75 \times 3.05 = 5.3375$	A 5.34 m ²

市営貫第二団地 求積表

コンクリートブロック造 陸屋根 2階建	
延床面積 A+B	312.48 m ²
1階床面積 ① $27.95 \times 5.59 = 156.2405$	A 156.24 m ²
2階床面積 ② $27.95 \times 5.59 = 156.2405$	B 156.24 m ²



対象不動産 北九州市小倉南区上貫二丁目 1 3 3 3 番 2 外 6 筆

図面名称 対象不動産現況図 2 縮尺 1/200 図面番号 2