

旦過地区土地区画整理事業

立体換地建築物 1階保留床 一般公募要項(公開抽選)

北九州市都市整備局

神嶽川旦過地区整備室



目 次

1. 旦過地区の概況	1ページ
2. 旦過地区再整備事業の目的	1ページ
3. 旦過地区土地区画整理事業地位置図	2ページ
4. 「旦過市場いちばん館」位置図	2ページ
5. 建物概要	3ページ
6. 募集区画	4ページ
7. 各階平面図等	5ページ
8. 募集の流れ	7ページ
9. 保留地・保留床について	11ページ
10. お申込みにあたってのご注意	12ページ
11. よくあるご質問	17ページ
12. 「公開抽選申込書」(様式、記入例)	21ページ
13. 「委任状」(様式、記入例)	23ページ
14. 「保留地売買契約書」(書式例)	25ページ

■地域概況

旦過地区のある北九州市小倉北区は、中津街道や長崎街道をはじめ九州五街道の起点であり、「九州の道は小倉に通じる」と言われていたほど、古くから陸上交通の要衝でした。また、江戸時代から細川藩、小笠原藩の城下町として発展してきたまちで、現在も残る魚町、古船場町、馬借、米町などの地名は、往古のにぎわいの名残です。

小倉北区の玄関口である JR 小倉駅は、新幹線並びに JR 九州の鹿児島本線と日豊本線の接続駅であり、モノレールも乗り入れるなど九州の拠点駅となっています。新幹線口には、アジア太平洋インポートマート(AIM)・北九州メッセ(西日本総合展示場)・北九州国際会議場・大型ホテルなどが立地し、国際コンベンションゾーンが形成され、小倉城口には商業施設・商店街・繁華街・オフィス街が広がるなど、小倉駅周辺は九州で有数の商業・金融・情報等の集積地として、昼夜を問わず多くの市民でにぎわう北九州市の顔となっています。

JR 小倉駅の小倉城口から程近い旦過市場は、大正時代のはじめ、隣接する神嶽川をのぼる船が荷をあげ商売を始めたことから始まる、「北九州の台所」として 100 年の長きにわたり市民に親しまれてきた市場です。現在も、鮮魚を中心に野菜、食肉、乾物、果物、蒲鉾、製菓など 70 軒ほどの店舗が軒を連ね、「食のプロ」が集っています。

■旦過地区再整備事業の目的

旦過市場を中心とする旦過地区の再整備は、大正時代から 100 年続く歴史を、次の 100 年へとつなぐ一大プロジェクトです。防災、防火上の危険を払拭し、市場の魅力をさらに高めるため、河川の整備と土地・建物の一体的な整備を官民連携して、進めています。

本市では、「魅力ある市場」の実現に向けて、1階部分には、今の旦過市場の雰囲気を保った個店が集積すること、2階以上には、飲食フロアや北九州市立大学新学部など新たな魅力を付加することで、これまでの歴史を受け継ぎつつ、多くの人々が行きかう場所として、北九州市民はもとより、日本中、世界中の皆様にも愛される、「日本を代表する市場」を目指し、次の 100 年を切り拓いていきたいと考えています。

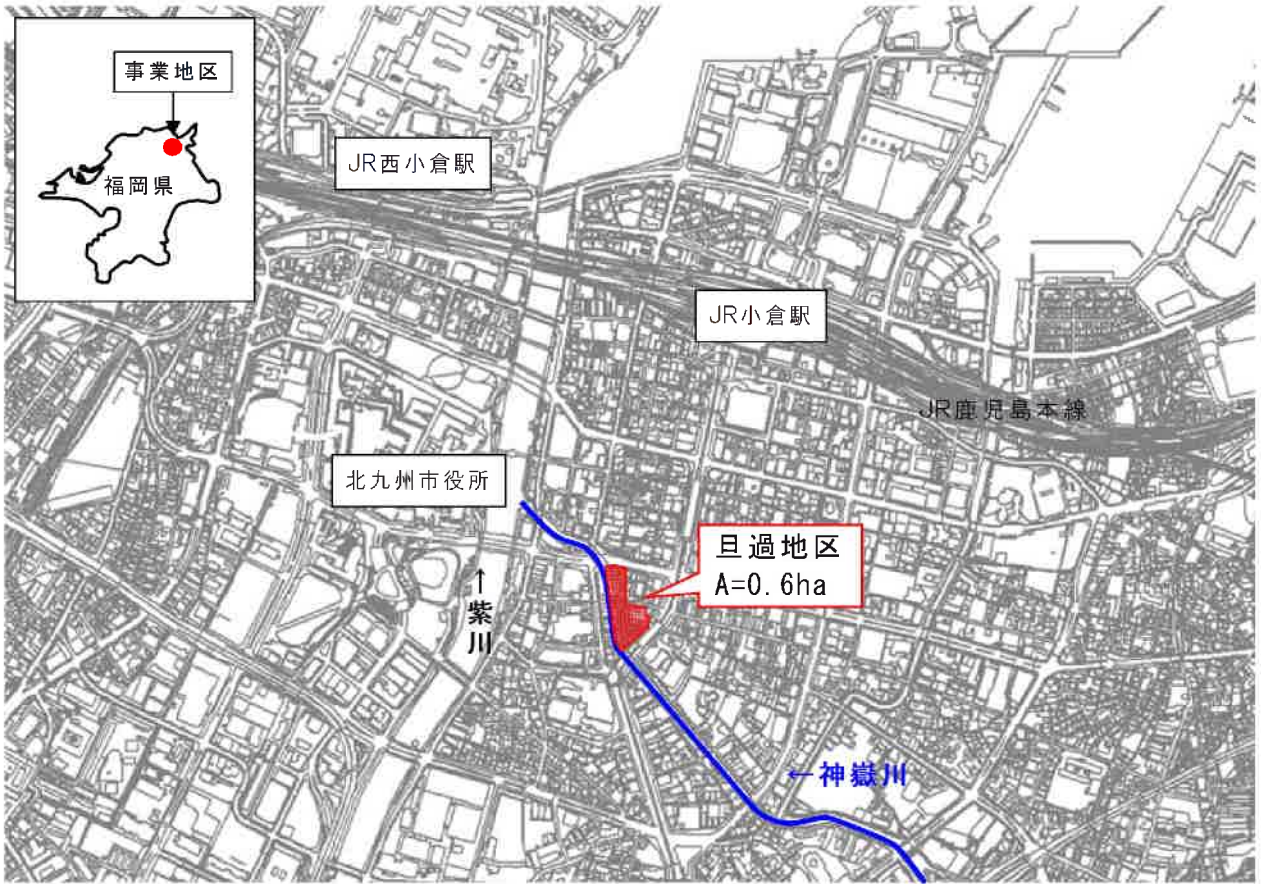
今回の募集対象である旦過地区土地地区画整理事業のA地区立体換地建築物(呼称:旦過市場いちばん館)(以下「いちばん館」という。)の1階フロアにおいて、同フロアに入居する旦過地区の従来からの営業者の方々や公開プロポーザルにより、2~4階に入居する新たな事業者と協力して、いちばん館や隣接地区の個店、BC地区に入居予定の大学等と協力連携して一層のにぎわいづくりを目指していただきたいと考えています。

■募集方法

○一般公募(公開抽選方式)

(応募の詳細条件等については後述)

■旦過地区土地区画整理事業(位置図)



■A地区立体換地建築物位置図



■建物概要

建物名称		旦過市場いちばん館(旦過地区立体換地建築物)	
建物概要	規模、構造	鉄骨造、陸屋根、4階建	
	延床面積	8,275.78 m ²	
	主要用途	商業店舗、駐車場	
	主な共用設備	EV(13人乗×2基 [24時間]) 荷捌き場(2台 [24時間(制限有り)]※1) 駐車場(屋上約40台※2有料)、駐輪場(23台※3有料)	
所在地		北九州市小倉北区魚町四丁目1街区1画地、2画地 (旦過地区土地区画整理事業地内)	
建築主		北九州広域都市計画事業 旦過地区土地区画整理事業 施行者 北九州市 代表者 北九州市長 武内 和久	
交通		北九州モノレール「旦過」駅から徒歩約1分ほか JR 小倉駅約2km	
用途地域/地目/地積		商業地域 / 宅地 / 2,835.46 m ²	
建ぺい率/容積率		80% / 800%	
前面道路名		市道魚町馬借1号線	前面道路規格
建築物の高さ制限		なし	敷地境界線からの壁面後退
公法規制		防火地域 景観重点整備地区(小倉都心地区) 特別用途地区(小倉都心小売商業振興特別用途地区) 高度地区(最低限高度地区) 駐車場整備地区	
その他の法令による制限		上記のほか、建築基準法(北側斜線、道路斜線、日影規制など)や土地区画整理法等による制限があります。	
管理組合及び管理規約等		当該建物は、「建物の区分所有等に関する法律」が適用される区分所有の建物となっています。区分所有者の方々に、建物を管理する組合を結成し、管理規約等により建物の管理や利用等のルールを定め、将来にわたって適切な管理を行い、建物の価値の維持・向上を目指しています。皆様には、定められた管理規約を遵守していただくこととなります。 ※建物管理規約(案)ができた時点で、購入者にお示しいたします。	
供給施設	電気	九州電力	
	都市ガス	西部ガス	
	上水道	北九州市営水道	
	下水道	北九州市公共下水道	

※1、※2及び※3使用料は、当該建物の管理組合での審議のうえ、決定される見込みです。

■募集区画

募集する保留床は、A地区立体換地建築物(いちばん館)の1階部分になります。

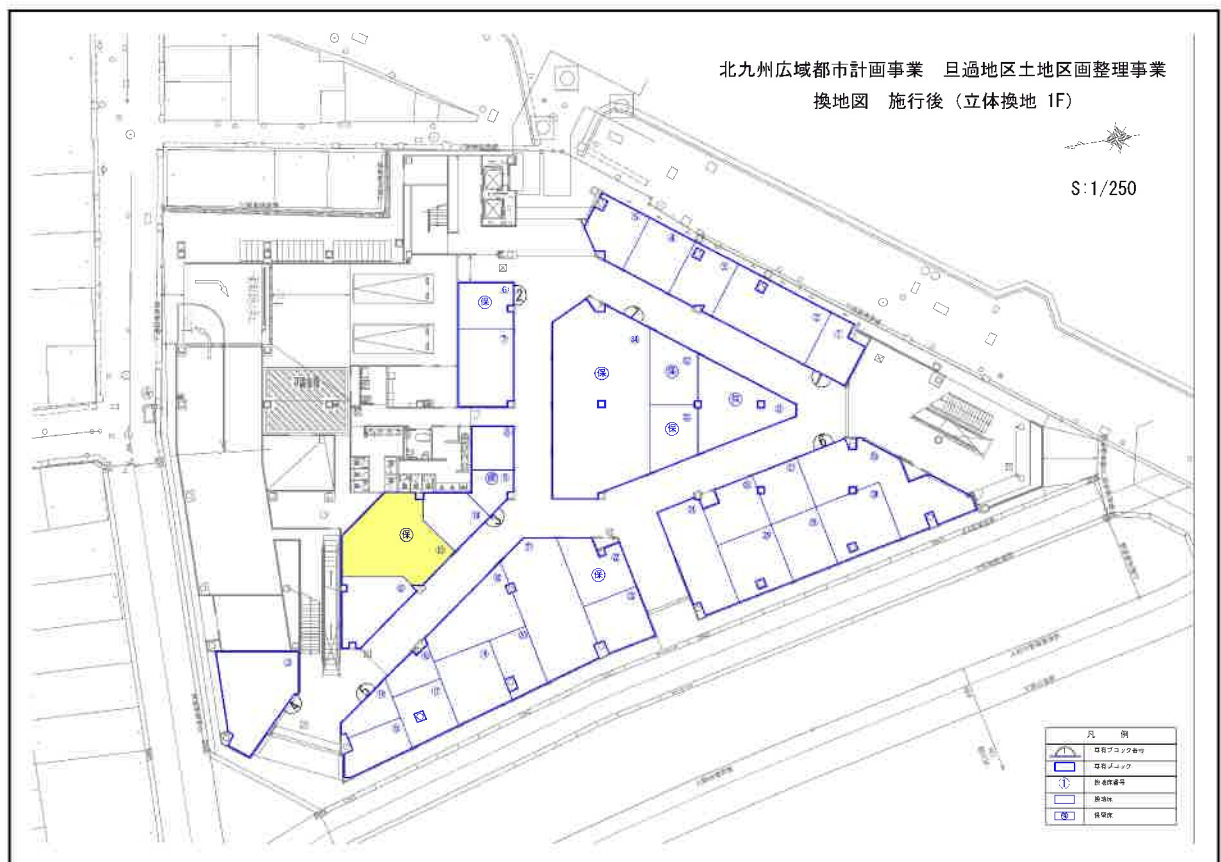
No	保留地 番号	面積 (㎡)	用途	敷地持分	価格(円) ()は内消費税額
1	1-11	52.99	店舗	28,924/ 1,100,000	39,823,975 (2,573,975)

※保留床の位置については、下記の1階平面図をご覧ください。

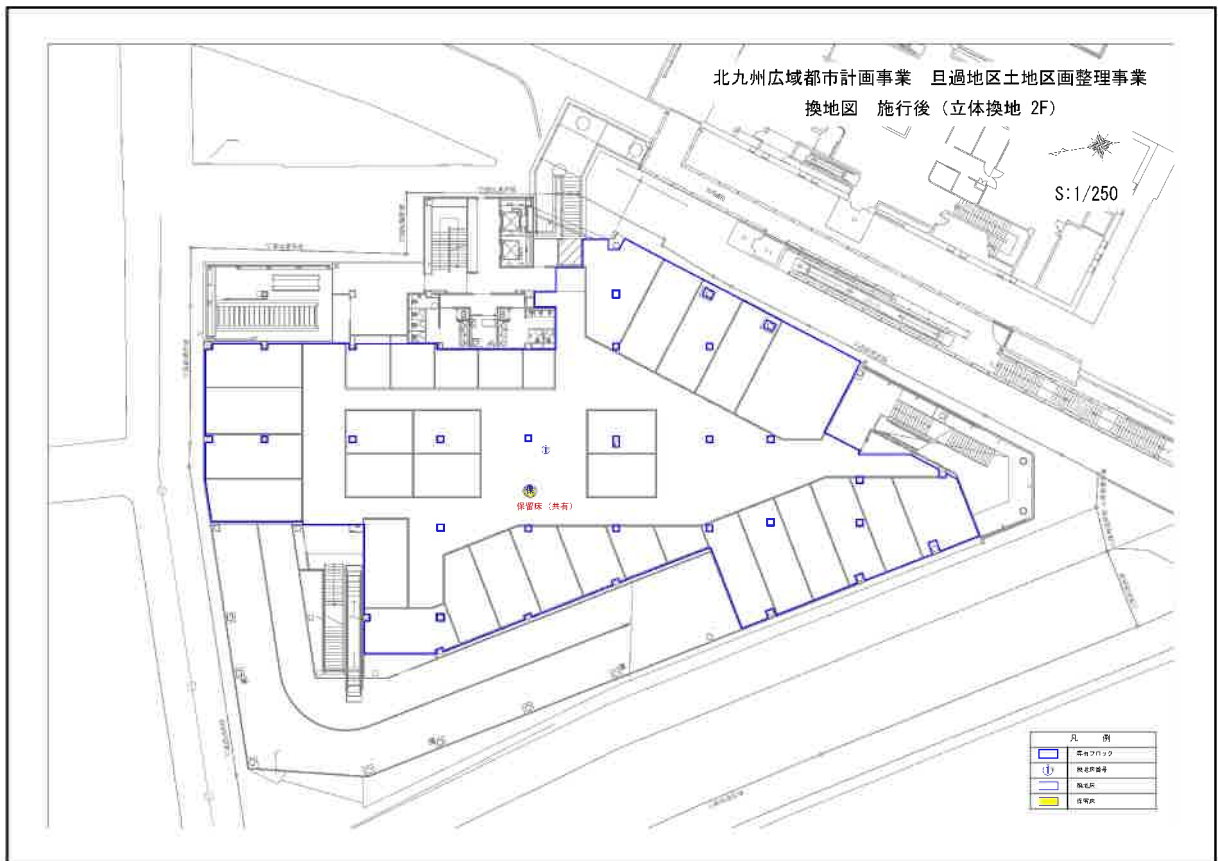
※土地の持分は、1街区1画地(保留地)における持分を表示しています。

■各階平面図

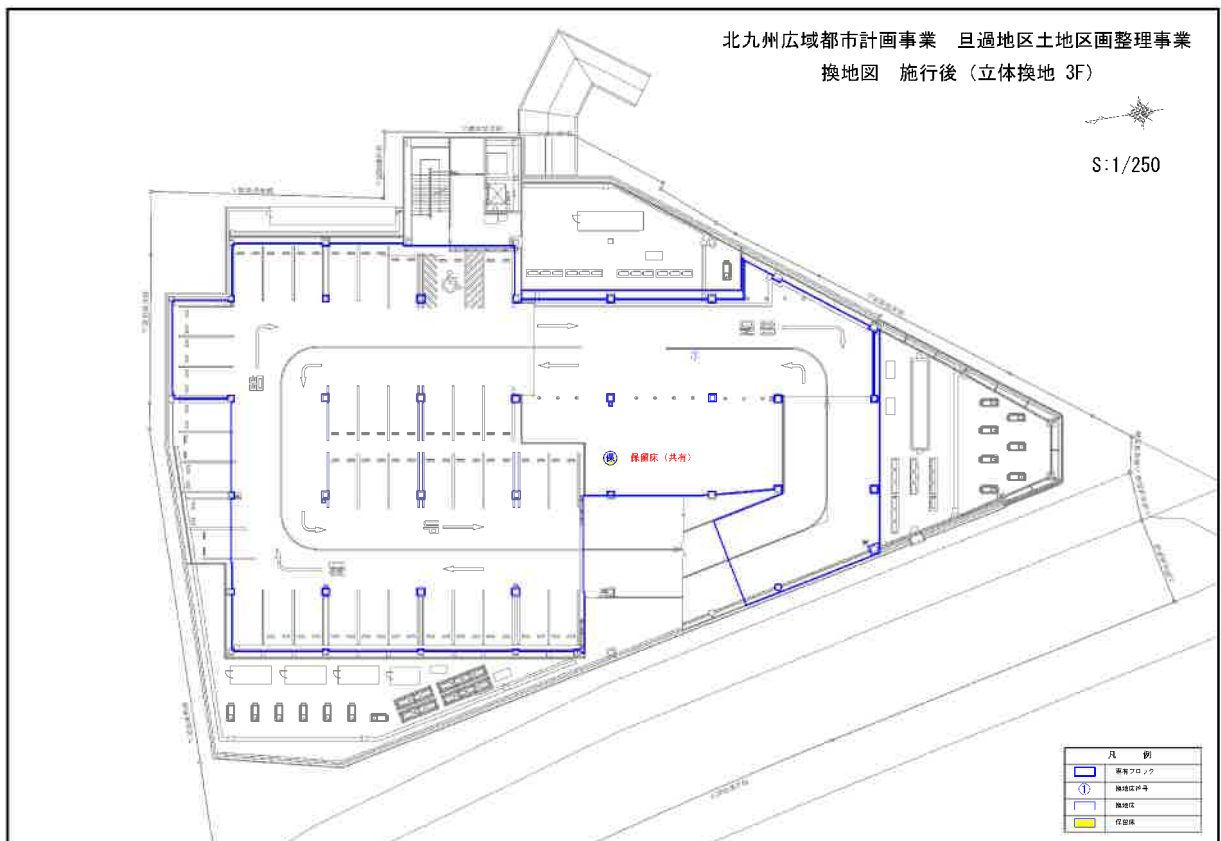
(1階平面図:個別店舗フロア、別途拡大図あり)



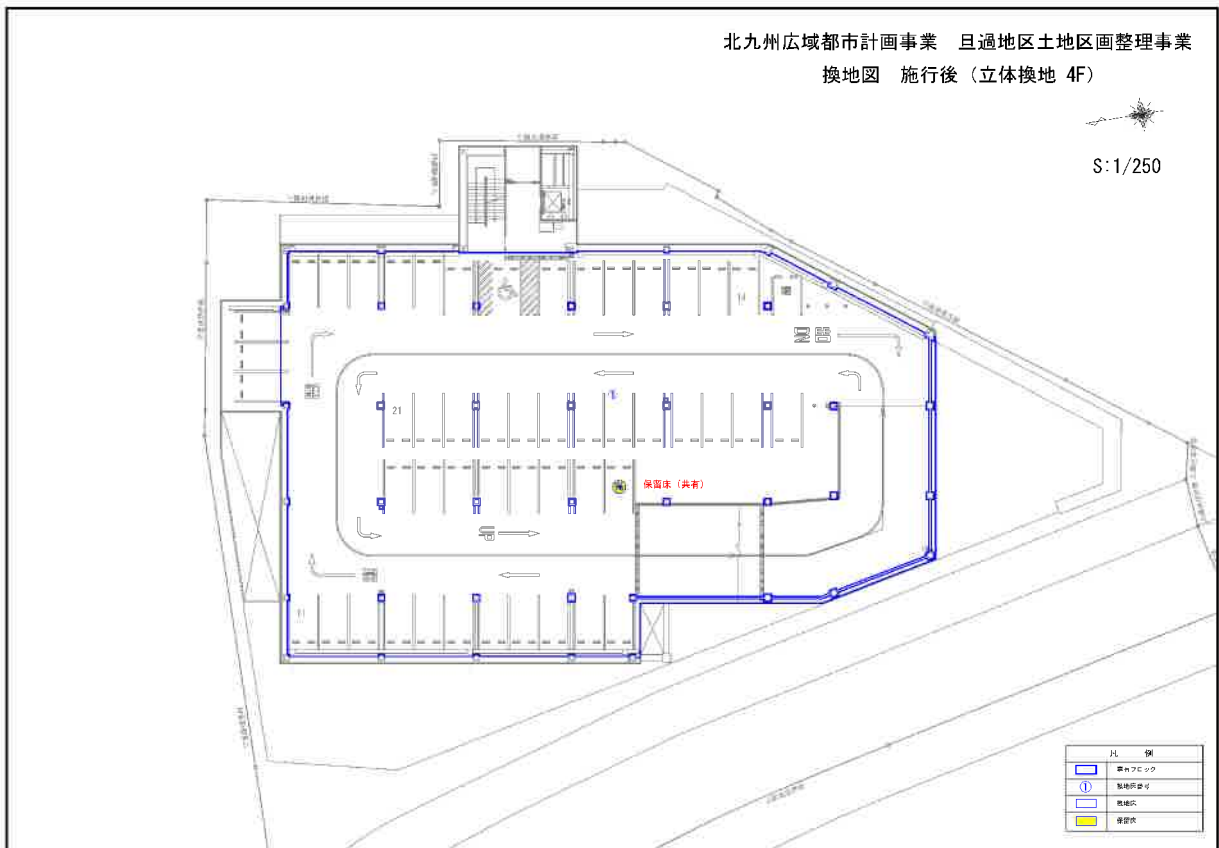
(2階平面図:大型店舗フロア)



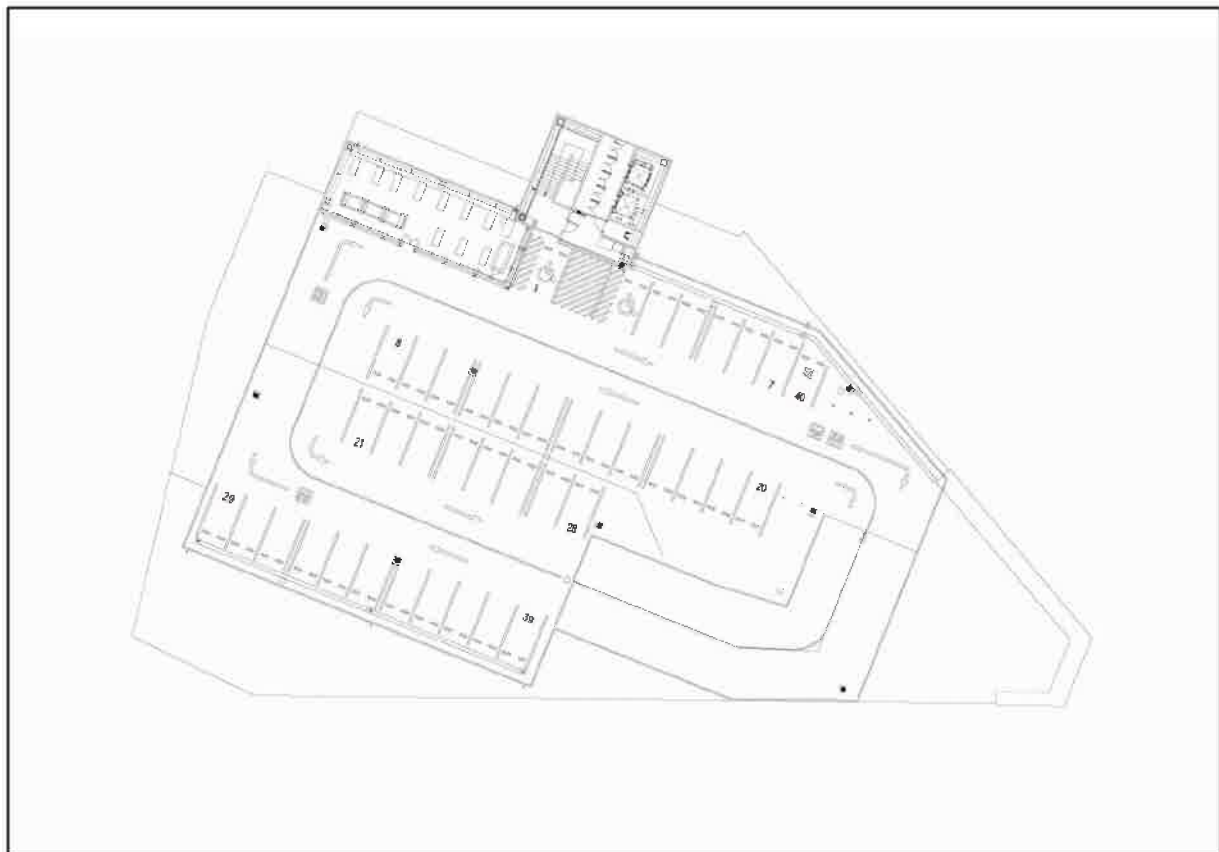
(3階平面図:駐車場)



(4階平面図:駐車場)



(屋上階平面図:駐車場)



■募集の流れ

事 項	内 容
募集要項の配布	令和8年7月10日(金)～7月22日(水)まで (土、日、祝日を除く) 配布場所:神嶽川旦過地区整備室
募集要項に関する説明会の開催等	令和8年7月10日(金)11:00から HP で要項を公開 説明会の開催等はありません
抽選申込書 必要書類の提出 (よくある質問の該当ページをよくお読み下さい)	募集期間:令和8年7月10日(金)～7月24日(金)まで 9:00～12:00及び 13:00～17:00(土、日、祝日除) <必要書類等> ① 公開抽選申込書 ② 印鑑証明書(法人、個人) ③ 法人(商業)登記簿謄本(法人) ④ 住民票(個人) ⑤ 過去3年分の各納税証明書(法人税、消費税、地方消費税、市税の未納がない事を証明するもの) ⑥ 役員等名簿(法人、個人) ⑦ 抽選申込金(10万円)※要後日振込 ※当選後、契約を締結しないときは返還できません。 ⑧ 抽選申込金を返還する場合の振込先口座通帳写し 口座名義人・口座番号等が確認できるページ ■ 申込者ご本人以外の代理人がお越しの場合 委任状及び代理人使用印 提出先:神嶽川旦過地区整備室
<資格審査> 抽選申込有資格決定通知	令和8年8月下旬
公開抽選会	令和8年9月16日(水)14:00～ 場所:商工貿易会館502会議室
保留床取得者 決定通知	令和8年9月下旬(予定)
契約	令和8年10月上旬(決定通知に指定する期日迄) 契約保証金:売買代金の100分の5
売買代金の納付	令和8年10月下旬(予定) (契約に定める日迄に全額一括納付)
物件の引き渡し	令和8年11月上旬(予定)

■参加資格

次の1)～ 2)の全てを満たすことを要件とします。

なお、応募者の資格要件は、関係各署などへ照会し確認することがあります。

1)自ら当該物件を取得し、活用する資力及び実績を有する者であること。

2)次の全ての事項に該当しないこと

①他の応募者の構成員(共有者等)として重複している者

②地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者

③法人税、消費税、地方消費税及び市税を滞納している者

④契約を締結する能力を有しない者

⑤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のほか次に掲げる者

(ア) 当該物件を暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者

※「これに類するもの」とは、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をいう。

(イ) 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。)又は暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者

(ウ) 次のいずれかに該当する者

a 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

※役員等とは、「法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者」をいう。

b 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を利用している者

c 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、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運営に協力し、又は関与している者

d 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者

e 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者

(エ) 前記(ア)から(ウ)までに掲げる者の依頼を受けて入札に参加しようとする者
なお、共同参加者または共有者を含めたすべての者が上記条件を備えていることとします。

⑥応募に関して、不正な行為が明らかになった者

※ 応募後、上記資格要件を満たしていない事が判明した場合は、失格とします。

■申込みの条件

- ① 申込みは、募集期間中、法人、個人とも1人につき1申込みとします。
- ② 抽選参加申込書に記名されている方が、売買契約締結及び所有権移転登記の際の名義人となります。 ※抽選決定後に名義人の変更はできません。
- ③ 共有名義を希望される方は、抽選参加申込書に連名で記名押印して下さい。
※共有名義の申込の場合、記名筆頭者を申込の代表者とします。
- ④ 保留床取得者または営業者は、関連諸法規及び行政官庁(福岡県、北九州市、警察、消防、営業時に必要な許認可機関、その他機関)の指導を遵守すること。
- ⑤ 保留床取得者は、今後、設立予定の区分所有建物管理組合が中心となって定める管理規約を遵守すること。
- ⑥ 管理費等(管理費や修繕積立費等)については、管理規約に基づき、毎月の負担額を支払うこと。なお、引渡し以降、営業開始前であっても、負担が発生しますので、予めご了承ください。
- ⑦ 光熱費、電話料金、ごみ処理費、個別警備費、公租公課等の個別経費は管理費に含まれておりませんので、保留床取得者又は営業者の負担となります。
- ⑧ 施設設備の一斉点検による休館、部分的休業要請等があった場合は、指示に従うこと。
- ⑨ 管理組合(準備組織も含む)が整備する共用部のエアコン、セキュリティ、サイン等の工事費用は、応分の費用負担割合に基づき、その費用を負担すること。
- ⑩ 内装設計及び施工は、管理組合(準備組織も含む)が定める内装設計指針及び施工指針等に基づき、市委託の内装監理者の指示に従うこと。
- ⑪ サイン計画(位置、仕様、施工方法)については、管理組合(準備組織も含む)が定める規約に従うこと。
- ⑫ 引渡し前に店舗内装等に関わる工事(B・C 工事)を施工する場合は、本体工事施工者の現場管理者より提示される現場協力金を負担すること。店舗内装等に関わる工事(B・C 工事)の内容によって、計画変更申請が発生する場合、その費用を負担すること。
- ⑬ 保留床を取得し、営業する方は、旦過市場商店街(協同組合)に加入すること。
- ⑭ 保留床取得者は、各自の商業床に係る火災保険契約に、営業者は店舗内の商品、内装設備、什器等に係る損害保険契約に加入すること。
- ⑮ 募集対象区画及び工事区分については、別途資料にて御確認ください。

■専有部の使用制限

次に該当する使用は出来ないものとする。

- ① 公序良俗に反する営業、販売、斡旋、機会の提供等の業務
- ② 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」において許可・届出の対象となる営業またはこれらに類する営業であると管理組合が判断する業務
- ③ 危険物等の取扱い・販売等の業務
- ④ 貸金業の規制に関する法律に基づき登録を要する業務
- ⑤ 暴力団(団体もしくは多衆の威力を背景として暴力的不法行為を行い、または行うおそれのある者によって構成されている団体)の事務所・溜り場、暴力団組織の表示、賭博場、競輪・競馬等の「のみ行為」の取次所、売春の斡旋所、麻薬・覚醒剤

の密売所、その他刑罰法令に触れるような行為を行うための施設

- ⑥ 政治団体・宗教団体の事務所もしくは関係する施設
- ⑦ 本建物の居住環境または営業ないし施設としての利用環境を損なうおそれのある以下の業務とこれに類する業務
 - ・接待を伴う飲食店
 - ・古物商
 - ・質屋
 - ・ペットショップ
 - ・貸金業
- ⑧ その他、管理組合等が不適切と判断した業務または不適切と判断した団体が行う業務

※ これらは「旦過市場いちばん館施設管理規則」で使用制限される予定の内容です。管理組合の設立時に正式な規約となる予定です。

■抽選方法

<1-11区画>

- ① 予備抽選(抽選機を回す順番決め)
市が指定するくじ引きにて、抽選機を回す順番を決定します。
- ② 抽選機を回す(購入予定者の決定)
番号順に抽選機を回し、当選者1名及び補欠者1名を決定します。
※購入予定者が契約を締結しない場合、抽選申込金は返還できません。
※購入予定者が契約に至らなかった場合、補欠者を購入予定者とします。

■その他

※お引渡しの時点で、1階フロアの一部店舗は営業を開始している可能性があります。従いまして、店舗の内装工事に当たっては、時間的な制限等が課せられることが考えられますので、予めご了承ください。

■保留地・保留床について

(1) 保留地・保留床とは

土地区画整理事業では、その区域内の地権者から少しずつ土地を提供していただき、道路や公園などの公共施設を整備することで、土地の増進を図る総合的なまちづくりを行います。提供していただいた土地の一部は、売却して事業資金にあてています。この土地(床)を保留地(床)といいます。

(2) 換地処分

土地区画整理事業の完了後の換地処分の公告によって土地の再配置が確定します。且過地区土地区画整理事業で整備されている当該保留地(床)は、令和13年4月以降に換地処分される予定になっています。

(3) 保留地・保留床の権利関係

保留地については、換地処分以後に登記簿が作成されます。

このため、引渡しから登記簿作成までの間は、市が保留地台帳に届出のあった権利関係を管理しています。

保留床については、建物完成後に建物の登記簿が作成され、所有者が登記されますが、区分所有建物の敷地権の対象なる土地は、換地公告時に共有地として持分を登記されます。

(4) 登録免許税

保留地(土地部分のみ)については、換地処分終了後に市が所有権移転登記を行うため、その時期に登録免許税を負担していただくこととなりますのでご了承ください。

また、保留床(建物部分のみ)については、建物完成後に市が所有権移転登記を行うため、その時期登録免許税を負担していただくこととなりますのでご了承ください。なお、登録免許税の税率は、移転登記時の税率が適用されます。

また、融資などの関係で抵当権を設定される場合には、移転登記時に別途費用が発生します。

(5) 売買代金の追加徴収又は返還について

売買契約締結後、土地(床)の面積に増減がある場合は、その増減に応じて売買代金を追加徴収又は返還します。この場合における徴収金及び返還金に、利子は付しません。

(6) 保留地の権利譲渡及び届出義務

原則として第三者への権利を移転することは認めません。ただし、引渡しから登記簿作成までの間に第三者に譲渡する場合は、あらかじめ市長の承認を得る必要があります。また、「解散、合併したとき」「会社名、住所を変更したとき」は届出が必要です。

お申込みにあたってのご注意 ～必ずご覧ください～

お申込みの前に確認していただくこと

■融資の事前審査について

当選者確定後、「公開抽選結果通知書」を送付します。この通知書には、契約締結期限が記載されています。その期限までに売買契約を締結し、契約保証金(契約金額の100分の5の額)をお支払いいただきます。また、売買代金残額は、契約で定める日までに(契約締結の日から1か月後を目安)一括納付していただきます。

このように、それぞれの期限がありますので、融資を受けられる予定の方はお申し込みの前に金融機関へ一度ご相談ください

■申込者の資格について

- ① 個人及び法人とします。
- ② 次の事項に該当する方は、お申込みできません。
 - (1)入札に係る契約を締結する能力を有しない者
 - (2)破産者で復権を得ていない者
 - (3)公開抽選において、その公正を妨げた方または不正な利益を得るために連合した者
 - (4)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のほか次に掲げる者
 - ア 当該物件を暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者
※「これに類するもの」とは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をいいます。
 - イ 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。)又は暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者
 - ウ 次のいずれかに該当する者
 - (ア)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
※「役員等」とは、「法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者」をいいます。
 - (イ)自己、自社又は第三者の不正の利益を図る目的若しくは第三者に損害を加える目的をもって暴力団を利用するなどしている者
 - (ウ)暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持運営に協力し、若しくは関与している者
 - (エ)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者
 - (オ)暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者
 - エ 前記アからウの者の依頼を受けて公開抽選に参加しようとする者

■お申込みの条件について

- ①保留床を購入される方(区画の名義人となる方)を申込者としてください。
- ②保留床の名義を共有にされる場合は、「公開抽選申込書」(21ページ)の申込者の欄に共有者全員の住所・氏名・共有持分を記入して、それぞれ実印で押印してください。また、一緒に提出していただく住民票(同一世帯の場合は1通で可)と印鑑登録証明書も共有者の方それぞれの分が必要です。
- ③上記の①・②のいずれの場合も、原則として公開抽選後の名義変更はできません。
- ④同じ方(同一世帯人も含む)が、重複して申込みことはできません。
- ⑤共有名義で申し込まれる場合、申込代表者となる方の名前を最初にご記入ください。

■抽選申込金について

- ①10万円を、抽選申込金としてお預かりします。当選後、契約を締結しないときは返還できませんのでご注意ください。
- ②公開抽選の結果、補欠者または落選者となられたときは、令和8年9月末ごろまでにご指定の口座に返還します。

■建物管理規約等について

今回販売する保留床は、一棟建物内の床の一部になります。当該建物は、「建物の区分所有等に関する法律」が適用される区分所有建物となります。保留床購入者を含めた建物の区分所有者の方々が建物の管理組合を結成し、当該建物の管理規約等を定めて、将来にわたって建物を適切に管理し運営・維持していくこととなります。購入者の皆様方には、この管理規約を遵守していただくこととなります。建物の管理運営に当たっては、管理費等(管理費や修繕積立金等)の費用が発生します。購入された方は、管理規約に基づき、毎月その費用を負担していただくこととなります。

申し込み者ご本人以外の方(代理人)が申し込み、抽選、契約にお越しの場合

■必要なもの

配偶者等、ご家族の方が代理人となる場合もご用意ください。

- (1)「委任状」(23ページ)及び代理人使用印

※24ページの記入例をご参照ください。

◎代理人が契約をされる場合

- (2)印鑑登録証明書及びその印鑑

※「委任状」の代理人使用印はこの印鑑(実印)で押印してください。

公開抽選にあたって

■公開抽選の参加について

- ①抽選当日は、申込者ご本人または代理人が必ずご出席ください。欠席の場合は、落選となります。
- ②保留床の名義を共有にされる場合、抽選に参加されない共有者の方全員の「委任状」(23ページ)が必要です。

■代理について

- ①申込者は、他人の代理を兼ねることはできません。
- ②代理人は、2名以上の代理人となることはできません。

■公開抽選参加の心得について

- ①公告内容など公開抽選に必要な事項について、熟知しておかなければなりません。
- ②公開抽選については、係員の指示に従わなければなりません。

■公開抽選の中止について

- ①公開抽選の実施が困難な特別の事情が生じた場合は、公開抽選を中止または延期することがあります。
- ②公開抽選を中止または延期した場合、申込者及び公開抽選に参加しようとする方が損失を受けても、市は補償の責任を負いません。

■公開抽選の無効について

以下のいずれかに該当する公開抽選は、これを無効とします。

- ①公開抽選の資格がなく公開抽選に参加したとき
- ②「公開抽選申込書」に虚偽の記載があったとき
- ③代理人で「委任状」を提出しないとき、または申込者が他の代理人を兼ねもしくは代理人が2名以上の代理をしたとき
- ④その他、公開抽選に際し不正の行為があったとき

■当選者及び補欠者の決定について

- ①申込者が1名(法人を含む)のときは、その方が当選者となります。申込締切時(令和8年7月24日17時)で確定し、ご連絡をいたします。その後、契約を締結しないときは抽選申込金を返還できません。
- ②申込者が複数となったときは、公開抽選を行い、当選者と補欠者の各1名を決定します。
- ③抽選結果は、抽選後速やかに「公開抽選結果通知書」を送付してお知らせします。

■補欠者の地位消滅について

当選者が契約を締結したとき、補欠者の地位は消滅します。当選者の契約締結後、速やかに「補欠者の地位消滅について(通知)」を送付してお知らせします。

■先着順受付について

公開抽選実施ののち、以下の場合は先着順で売却を行う予定です。

- (1)公開抽選の申込者がいないとき
 - (2)公開抽選の当選者(補欠者が繰り上げ当選となった場合を含む。以下同じ)がその権利を放棄したとき
 - (3)公開抽選の当選者が契約を締結しないとき
- ※ただし、公開抽選と申込方法が異なるため、後日、ご案内させていただきます。

当選後について

■ご契約について

- ①当選者は、神嶽川旦過地区整備室が公開抽選後に送付する「公開抽選結果通知書」に記載される期日までに契約を締結してください。手続きは整備室の事務所内で行います(土日祝を除く日の9時~12時、13時~17時)。
- ②ご契約の際に、契約保証金の納付書を発行しますので、契約保証金(売買代金の100分の5)を指定の期日までに小切手または現金でお支払いください。お支払いの一部に抽選申込金を充当することができます。
- ③ご契約の際には、あらかじめ契約書貼付の収入印紙(10,000円分)をご準備ください。
- ④当選者が契約を締結しないときは、抽選申込金は返還できません。
- ⑤契約締結後は、当該建物の管理組合の前身である「A地区建物管理準備組合」に加入し、加入以前の決定事項には従ってください。

■売買代金残額のお支払いについて

- ①残額代金納付書を発行しますので、契約に定める日までに、売買代金残額を一括で、小切手または現金でお支払いください。契約保証金を売買代金の一部に充当する場合の手続きについては、売買契約締結時に説明いたします。
- ②契約者が契約を履行しないとき(契約に定める日までに売買代金を納付しないときなど)は、契約保証金は返還できません。

■引渡しについて

売買代金完納後、かつ、立体換地建築物完成後に現状有姿のまま引渡しを行います。

引渡し時の状況は、最小限の必要な設備しか整っていないいわゆるスケルトン状態となっており、購入された方が、引き渡しを受けた後に所有する区画内において、自らが必要な設備を準備・設置することになります。(別途資料:店舗区画図参照)

なお、引渡し後、本売買物件について種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由とした履行の追完請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることには応じられません。

今回販売する保留床の引渡しは令和8年11月上旬を予定しています。

また、当該建物の建築中において、予期せぬトラブルにより、物件の引渡しが遅れる場合も考えられますが、市は引渡し遅延に伴う損害についての賠償の責を負いませんので、予めご了承ください。

■その他

本建物は、換地を受ける従前の権利者とともに、来年の早い時期の全館の開業を目指しております。保留床購入者の方にも、その思いを共有していただき、本年の11月末までには、当該床での営業者を決定していただくことを希望しております。

よくあるご質問

■内装や床などの仕上げはどこまで施されていますか？

店舗区画の間仕切壁及び天井は、仕上げの無い下地のみの状態です。床は廊下より30cm下げの状態です。

その後、出店者様には、必要な設備工事(排水管やコンセントなど)、壁や床の仕上げ(業種・業態により防水層を設ける)など、店舗営業に必要な内装工事を行って頂くことになります。

■内装等の工事を行う場合、必要な手続き等がありますか？

まずは令和8年11月下旬までに、店舗出店意向(店舗設計監理者選任届)を、本市が委託している「内装監理室」へご提出頂く必要がございます。その後は、出店者様が選任された設計者と、内装監理室との間で、店舗設計に関する書類や図面のやり取りを行って頂くこととなります。

■電気・ガス・上水道・下水道などの設備は用意されていますか？

ご質問のインフラ関係については、店舗区画の床下や天井裏まで用意しています。店舗内の引込みは、入居者様の負担で行って頂くこととなります。

※ここまでの項目についての詳細は「店舗設計指針書」の内容をご確認ください。

■共益費等の建物の管理や運営費用の支払いはどうなりますか？

現在、当建物に換地(床)を受ける方を中心として管理組合の準備組合を設立しています。同準備組合において、完成後の運営について検討を行っているところです。建物設備の点検費や火災保険などの建物の管理費と、建物設備の光熱費や清掃費等の運営経費の負担が毎月必要となります。また、建物の共有設備である空調や警備システムの設置に伴う初期費用の負担も別途発生します。

ひと月当たりの管理費の概算額は、修繕積立金も併せて 3,200 円/月・坪と算出されています。当該保留床の建物の共有設備の初期負担額は、約 500,000 円となっています。購入後、管理組合から請求があると思われるので、お支払いをお願いします。

■契約保証金や購入代金は、口座振込ができますか？

売買代金は納入通知書にてお支払いいただきます。納入通知書での支払いは、口座振込はご利用いただけません。お手数ですが、銀行保証小切手又は現金をご用意ください。また、口座をお持ちの銀行であれば、現金の引き出しと納付を同時に行うことで、多額の現金を持ち運ぶ必要がなくなると考えられますので、あらかじめ銀行とご相談ください。

○納入通知書による納付の取り扱い銀行

みずほ銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行、北九州銀行、福岡ひびき信用金庫、三菱 UFJ 銀行、三井住友銀行、広島銀行、伊予銀行、筑邦銀行、佐賀銀行、十八親和銀行、肥後銀行、大分銀行、もみじ銀行、福岡中央銀行、豊和銀行、南日本銀行、遠賀信用金庫、横浜幸銀信用組合、九州労働金庫、及び北九州農業協同組合の国内に所在する店舗

○九州内のゆうちょ銀行・郵便局

■法人と個人、それぞれ申し込みますか？

公平な機会の提供のため、1個人(法人)につき、1申込みとさせていただきます。ご理解のほどよろしくをお願いします。

法人の申込み当たっては、法人登記簿本を提出していただきます。その中で役員になっている方は、同法人の代理としての個人での申込みはできません。もし、法人と個人の重複での申込みが判明した場合は、法人での申込みを優先いたします。

■今回、市が販売する保留床は、営業内容が指定されているのですか。

この旦過地区再整備事業の目的から、市は本建物内に生鮮食品等の食料品の販売を行う店舗に出店していただきたいと考えています。そのため申込書にどのような営業を考えているのか記入する欄がありますので、ご記入をお願いします。ただ、その営業内容が審査に影響することはありません。また、当該建物管理規約等においても、営業可能な店舗の種類について、一定の制限が設けられる予定です。

■売買契約後に第三者に譲渡することはできますか。

売買契約後に保留床購入の権利を第三者に譲渡することは認められません。物件の引渡し後、所有権登記を行うまでは、市長の承認が必要となります。所有権登記後から換地公告日(令和13年3月予定)までの間は、市長への届出が必要となります。

■金融機関の相談や審査は事前に行っておくべきなのですか。

保留床の購入にあたり、金融機関からの融資を考えている方は、事前に金融機関にご相談してください。市の保留地売買契約には、融資が実行されなかった場合に、購入者が契約解除できるローン特約はございませんので、保留地売買契約締結後、融資が受けられず売買代金が完納できなかった場合、契約不履行により契約解除となり、契約締結時に納付していただく契約保証金(売買代金の5/100の金額)が返還できませんので、必ず事前の相談を行ってください。

また、契約保証金は、売買代金の一部に充当することが可能です。その場合は、売買代金全額納付の際に、一旦購入者に返還し、再度、契約保証金額分納付の手続きを行っていただきます。

■納税証明書はどこでもらえますか。

北九州市税の納税証明書をもらう場合、お住まいの区により違いがあります。小倉北区の方は東部市税事務所、八幡西区の方は西部市税事務所、その他の区の方は、各区役所の税務課にて申請していただければもらえますので、お問い合わせください。

また、所得税等については、お住まいの地域の税務署に申請すると発行してもらえますので、該当する税務署にお問い合わせください。

■今回の公開抽選で購入の申込みがなかった場合、再度募集となるのですか。

募集要項の14ページに記載しておりますとおり、公開抽選において申込者がいなかった場合は、原則的には先着順での販売を行うこととなります。公開抽選の応募者がいない場合のみ、同申込み期間が終了後、引き続き先着順の申込みの受付をいたします。申込み時に必要な書類は、公開抽選と同じですが、申請書が変更になりますので、神嶽川旦過地区整備室のホームページに様式を公開します。

■公開抽選申込書は提出するだけでよいのですか。電子申請での申込みは可能ですか。

応募の流れの項、7ページに記載していますとおり、申込にあたっては、その他申込に必要な書類も同時に提出していただかないと受付が完了できません。必要書類がそろっているかの確認と記載内容に間違いがないかの確認をしたのち、抽選申込金の納付書を発行しますので、概ね30分程度の時間を見込んでいます。提出書類の内容等から、電子申請による申込みは、受付けておりません。

実際に、神嶽川旦過地区整備室に来庁していただき、手続きを行ってまいります。

従って、申込の受付にてお待ちいただくことを回避するため、予約制を採用いたします。

○抽選申込の受付

受付期間 一般公募 7月10日(金)～7月24日(金)(土日祝日を除く)

受付時間 9時から12時まで及び13時から17時00分まで

受付場所 神嶽川旦過地区整備室(北九州市商工貿易会館5階)

申込みの書類が揃いましたら、神嶽川旦過地区整備室(電話 511-7123:担当 神野、高尾)に連絡をいただき、申込み受付の予約をお願いします。(予約の電話の受付時間は、9時から17時まで)。

■今回の募集区画への購入申込みに当たり、事前に内覧することは可能ですか。

本立体換地建物は、令和8年7月末の完成を目指して工事を行っております。申込み期間中の時点では、今回の募集区画をご覧くださいことは難しいと考えております。

申込みをいただいたのちの審査期間中の時期に、購入者を対象としました内覧会の開催を予定しており、ご希望する申込み者には、日程が決まり次第ご案内をしたいと考えております。

■固定資産税はいつごろから支払いが必要になりますか。

購入者に対する物件の引き渡しは、令和8年11月を予定しております。その後、購入者の建物の所有移転登記を行います。固定資産税は、毎年1月1日時点において、所有者である方に請求されるため、建物に関しては、令和9年度分の固定資産税から、購入者には負担してもらうこととなります。

また、敷地(土地)の固定資産税の負担は、土地区画整理事業の換地公告日以降になるため、令和14年度分から支払っていただくこととなります。

■所有権の移転登記は市が行うとなっているが、建物だけなのか。

建物の所有権移転登記は、法務局で登記が可能となった時点において、直ちに市が行います。

また、保留床の所有面積に対応する敷地の持分の登記についても、市が行いますが、土地区画整理事業における保留地の特性上、令和13年4月に予定している換地処分後になります。それまでは、市が作成する保留地台帳にて各権利関係の管理をいたします。

■今回の募集区画は、1区画のみだが、今後も保留地の販売は予定されているのか。

今回の募集区画の1区画は、最終的な販売と考えており、今後は、一般公募による販売は予定していません。