

キラリ✱久留米

輝く、人・まち。

西鉄久留米駅東口周辺の活性化を目的とした

施設購入・事業運営 募集のしおり

～千歳プラザ駐車場購入希望者募集要項～



令和3年8月30日

久留米市商工観光労働部商工政策課

●説明会（現地見学会）

令和3年9月14日（火）14:00～

●参加申込期間

令和3年8月30日（月）～令和3年10月1日（金）

※事業提案等を提出する前に参加申込が必要です。

●事業提案等の提出期間

令和3年8月30日（月）～令和3年10月14日（木）

～ 目 次 ～

千歳プラザ駐車場購入希望者募集要項

1	対象物件	3
	(1) 物件概要 (2) 公簿事項 (3) 公簿以外の事項	
	(4) これまでの経過 (5) 今後の動向 (6) 駐車場経営状況	
	(7) おもな必要経費 (8) 最低売却価格	
2	売却処分の概要	5
	(1) 趣旨 (2) 事業提案の取扱い (3) 説明会(現地見学会)の実施	
	(4) 質問及び回答の方法など	
3	売却条件	6
	(1) 用途条件(遵守事項) (2) 買戻し特約 (3) 契約解除	
	(4) 売却代金の返還等 (5) 違約金 (6) 原状回復義務	
	(7) その他	
4	評価項目	8
5	参加申込資格	8
6	参加申込の手続	9
	(1) 提出書類 (2) 提出期間及び期間 (3) 提出方法 (4) 提出先	
7	事業提案書作成方法	10
	(1) 様式等の形式 (2) 構成とポイント	
8	購入予定者の選定方法	11
	(1) 概要 (2) 資格確認 (3) 内容審査 (4) 購入予定者の決定	
9	募集手続き等(予定)	12
10	特記事項	12
	(1) 申請書類の取扱い (2) 売買仮契約締結及び所有権移転	
	(3) 物件の引渡し・引継ぎ (4) 応募に伴う費用負担	
	(5) 著作権、公表等に関する取扱い (6) 応募辞退	
11	問合せ先	13
	(物件の詳細)	14
	(位置図・図面等)	19
	(現地写真)	25

千歳プラザ駐車場購入希望者募集要項

1 対象物件

(1) 物件概要

名称：千歳プラザ駐車場（通称：リベール駐車場）

場所：久留米市天神町6番・8番（千歳プラザビル地下2階(一部地下1階含む)）

床面積：3,263.62㎡（公簿）

駐車台数：71台

オープン日：昭和57年10月14日

現運営事業者：久留米都市開発ビル株式会社

備考：商業ビル「千歳プラザ（東館・西館）」に附置された専用駐車場であり、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、以下「区分所有者法」という。）に基づく区分所有建物。

(2) 公簿事項

<土地>

所在	地番	地目	地積（公簿）	備考
久留米市天神町 字一丁目	6番	宅地	4,403.36㎡	持分 1億分の687万7285 所有権者 市ほか6名
久留米市天神町 字一丁目	8番	宅地	2,530.74㎡	持分 1億分の988万9206 所有権者 市ほか6名

<建物>

所在	家屋番号	種類	構造	床面積（公簿）	備考
久留米市天神町 字一丁目6番地	天神町 6番11	駐車場	鉄骨鉄筋コンク リート造1階建	69.95㎡	区分所有建物に該当
久留米市天神町 字一丁目6番地	天神町 6番14	駐車場	鉄骨鉄筋コンク リート造1階建	2,075.51㎡	同上
久留米市天神町 字一丁目8番地	天神町 8番の17	駐車場	鉄骨鉄筋コンク リート造1階建	1,118.16㎡	同上

(3) 公簿以外の事項

上記不動産に設置及び附属された構造物、工作物、建築附属設備、備品等については、原則として現状有姿での引渡しとします。

【おもな構造物及び建築附属設備等】

駐車場関連設備 一式（ゲート、精算機、誘導サイン表示器等）

照明関連設備 一式（共用設備等除く）

消防関連設備 一式（同上）

空調・給排水関連設備 一式（同上）

連絡通路等工作物 一式（連絡通路、入口スロープなど）【※注】

【※注】東館と西館を地下で接続する連絡通路と西館南側の車両進入通路については、市道の地下に位置しており、対象物件の取得後、道路占用許可申請の手続き及び道路占用料を支払う必要があります。

(4) これまでの経過

- ① 対象物件は、「西鉄久留米駅東口第一種市街地再開発事業」より、昭和58年8月に整備された2棟の商業ビル「千歳プラザ（東館・西館）」に附置された自走式の地下駐車場（以前は機械式併用、現在は撤去）であり、オープン当初は、ビル管理会社且つ市の第三セクターであった久留米都市開発ビル株式会社（以下、「会社」という。）が対象物件を保有し、駐車場事業の運営を行っていました。
- ② 会社は、平成14年9月20日に民事再生を申し立て（福岡地方裁判所久留米支部平成14年（再）第2号）、翌年12月に市は、同社に対して保有する債権の代物弁済として対象物件を譲り受けましたが、市の保有不動産となって以降も、対象物件を会社へ貸し付け、駐車場事業の継続を図ってまいりました。
- ③ 令和2年度に、市は、会社に対して保有する債権及び株式を民間事業者へ有償譲渡し、会社は市の第三セクターから民間事業者へと移行しましたが、今年度の駐車場運営については、会社が暫定的に運営を継続しています。

(5) 今後の動向

- ① 今後は、千歳プラザ東館の大規模リニューアルにより、オフィスをはじめ食品スーパーや塾、婦人科クリニックなど新たなテナントの入居が決まるなど、民間活力によるエリアの活性化が期待されており、同ビルに附置された駐車場が果たす役割も多角化してくることが予想されます。
- ② 市では、これまでの経過や今後の動向を踏まえ、今後の西鉄久留米駅東口周辺のさらなる活性化及び再整備に向けた環境を整えることを目的として、市が保有する対象物件については「民間事業者への売却」を基本的な処理方針としました。

(6) 駐車場運営状況

年 度	年間利用台数	駐車場収入の年間概数
平成30年度	191,329台	4,000万円程度
令和元年度	147,366台	3,295万円程度
令和2年度	111,585台	2,287万円程度

※ 上記数値は、会社からの提供情報による。

※ 提携利用と一般利用の比率は、8：2程度であり、提携利用先には、千歳ビル入居テナントのほか、ビル外の近隣事業者も含まれる。

(7) おもな必要経費

① 共用部分に係る年間支払額（実績）

年 度	共 益 費	修繕積立金	保 険 料
平成30年度	531万円	616万円	72万円
令和元年度	495万円	616万円	72万円
令和2年度	544万円	499万円	79万円

※上記金額は管理組合集会により、対象物件の按分負担として決議された額。

②専有部分に係る年間支払額（実績）

年 度	保守点検費	光熱水費	警備費
平成30年度	106万円	212万円	1,530万円
令和元年度	154万円	222万円	681万円
令和2年度	150万円	192万円	364万円

※ 上記数値は、会社からの提供情報による。

※ 上記のほか、駐車場運営にて生じる事務費、消耗品費等あり。

③公租公課等

固定資産税及び都市計画税 予定額 年額600万円程度

連絡通路等工作物の道路占用料 予定額 年額 20万円程度

※上記のほか、不動産取得に伴う登録免許税、不動産取得税等が課されます。

(8) 最低売却価格 37,600,000円（税抜）

購入希望価格が最低売却価格を下回ると失格となります。（この最低売却価格には、建物に係る消費税及び地方消費税相当額を含んでいません。）

〔消費税及び地方消費税について〕

上記の最低売却価格には、建物に係る消費税及び地方消費税を含んでおらず、提出いただく購入希望価格申出書につきましても、同様に税抜価格を記入していただきます。

購入予定者決定後、契約を締結する際には、その購入希望価格を基準として、最低売却価格における建物価格の比率（1000分の362）に応じて算出した建物価格相当額に、消費税及び地方消費税相当額を加算した形で売買契約を締結することとなりますのでご注意ください。

なお、土地の売買につきましては、消費税及び地方消費税の課税対象外です。

2 売却処分概要

(1) 趣旨

市では、対象物件の売却を通じて、西鉄久留米駅東口周辺の活性化や賑わいづくり、再整備に向けた環境を整えることを目的としています。

そのため、民間事業者の創意工夫を最大限に活用し、対象物件購入後の事業計画や購入希望価格等を総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」にて、売却先を決定します。

売却先の募集にあたっては、条件として、商業ビルに附置された駐車場運営の継続及び取得後5年間の転売禁止等を設定しているほか、市としての評価視点を示し、これをもとに選考することとしています。

なお、この評価視点等に適合しないと判断した場合は、購入予定者を該当なしとすることもあります。

(2) 事業提案の取扱い

売却先の選定にあたっては、購入後の事業計画等を含めて総合的に評価するものであるため、実際の運営にあたっては、申込時に提出した事業提案書の内容を遵守することをお願いしておりますので、ご注意ください。

(3) 説明会（現地見学会）の実施

この募集に関する説明会（現地見学を含む）を以下のとおり実施します。（参加は任意です。）

- ①開催日時 令和3年9月14日（火）14時00分から
- ②開催場所 子育て交流プラザくるるん（久留米市天神町8番地 リベール5階）
募集要項等の説明後に現地をご案内します。

③参加者等 1応募者につき2名まで

④参加申込 説明会への参加には、必ず事前申込が必要です。

「11 問合せ先」へ開催日前日までに電話又はFAXにてお申込みください。

- ※ コロナ感染防止のため、マスク等を着用してご参加ください。
- ※ 前日までに説明会への参加申込がない場合は開催いたしません。
- ※ コロナ感染動向等により、中止・延期とする場合もあります。

(4) 質問及び回答の方法など

募集要項等に関して質問がある場合は、令和3年8月30日（月）から令和3年9月16日（木）午後5時15分までに、「11 問合せ先」へ文書にて提出してください。提出方法は、持参、郵送、ファクスのいずれかをお願いします。公平性を保つため、電話又は窓口等による口頭での問合せについては、一切受け付けません。

なお、回答は、必要に応じてその内容を市ホームページ等に掲載します。

3 売却条件

売却については、次の全てを満たしていることを条件とします。なお、この条件に違反した場合は、契約解除権を行使することがあります。ただし、市が承認した場合については、その限りではありません。

(1) 用途条件（遵守事項）

- ①対象物件の用途は駐車場とし、適切な駐車場運営を維持すること。
- ②市が売却する不動産及び附属設備等については、取得後5年間は転売しないこと。また、取得より5年経過して対象物件を第三者へ売却する場合、本遵守事項（②③④を除く）を売却先へ継承させること。
- ③対象物件の所有権移転手続が完了次第、速やかに事業開始すること。
- ④申込時に提出した事業提案書の内容を遵守すること。
- ⑤地権者やテナント等との信頼関係の維持構築に努め、契約条件の変更等する場合には、相手方との協議など誠意を持った対応を行うこと。
- ⑥地下2階には、対象物件のほかに、共用の荷捌場及び他の地権者の専有部分が隣接しているため、原則として、同荷捌場等で搬出入を行う車両及びビルの工事・点検等を行う作業車両等の通行及び利用を、無償にて許可・容認すること。
- ⑦西鉄久留米駅東口周辺において再整備が実施される際は、当該地区における良好な都市づくりが促進されるよう、市や市が指定する者との連携や協力を行うこと。
- ⑧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「暴対法」という。）第2条第2項に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はそれらに類するものの用途に供さないこと。

(2) 買戻し特約

- ① (1) の各号に違反がある場合は、市は対象物件を買い戻すことができるものとします。
- ② 市の期間を5年間とする買戻権の登記について、購入者はこれに同意するものとし、当該登記に必要な書類を市に提出しなければなりません。

(3) 契約解除

- ① 市は、購入者が納期限までに代金の納入を全額納付しないときは、催告を要せず本契約を解除することができるものとします。
- ② 市は、購入者が(1)の遵守事項(②③を除く)に違反がある場合又は提出した誓約書の内容が事実と相違することが判明した場合等、市が本契約を継続しがたいと認めるときは、本契約を解除することができるものとします。

(4) 売買代金の返還等

- ① 市は、買戻し又は契約解除を行ったときは、購入者が支払った売買代金を購入者に返還するものとします。ただし、利息は付しません。
- ② 市が買戻し又は契約解除を行ったときは、購入者が負担した本契約の締結に要した費用、建物の調査、購入者が行った是正や改修等に要した費用、その他購入者が本物件に支出した必要費、有益費並びに売買物件に係る公租公課その他一切の費用は償還しません。
- ③ 買戻し又は契約解除に伴い、市に損害が生じたときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として市に支払わなければなりません。一方で購入者に損害が生じても、市に対してその賠償を請求することはできません。

(5) 違約金

- ① 市が買戻し又は契約解除を行ったとき、購入者は売買代金の1割を違約金として支払わなければなりません。

(6) 原状回復義務

- ① 購入者は、買戻し又は契約解除となったときは、市が指定する期日までに、購入者の負担において売買物件を原状に回復して市に返還しなければなりません。ただし、市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るときは、この限りではありません。

(7) その他

① 契約不適合責任

購入者は、本契約締結後に売買物件に数量の不足その他に関して本契約に適合しない状態があることを発見しても、代金の減額もしくは損害賠償の請求または契約の解除をすることができません。また、隠れた物件の不備(瑕疵)が購入後判明したとしても、代金の減免若しくは損害賠償の請求をすることができません。

② 実地調査等

市は、(1)の用途条件に定める義務の履行状況を確認するため、随時、実地調査し、または購入者に対し所要の報告を求めることができるものとします。この場合において、購入者は調査を拒み、妨げもしくは忌避し、または報告を怠ってはなりません。

③ 宅地建物取引業法との関係

この売買契約は、久留米市が売主となるため、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第78条第1項の規定により、同法の適用はありません。

4 評価項目

事業提案の評価・選定にあたっては、以下の評価項目を重視することとしています。なお、各評価項目と事業提案の評価・選定との関係については、「千歳プラザ駐車場購入希望者選定基準」を参照してください。

- ① 駐車場事業のサービス展開や収支改善の方策
- ② 各関係者との連携に対する考え方
- ③ 類似事案等での業務実績や本事業の実行力（必要経費の支払能力含む）
- ④ 西鉄久留米駅東口周辺の活性化に向けた意欲や考え方

5 参加申込資格

以下の内容を全て満たすとともに、本募集要項の各条項及び対象物件に関する法令上の規制を全て承知している法人（共同企業体等を含む）とします。共同企業体等の場合は、その構成する全ての者が以下の内容を全て満たさなければなりません。

なお、資格要件を確認するため、必要に応じて提出された書類等に基づき警察に照会することがあります。

- (1) 提案した事業の実施に必要な知識や資格、技術的能力等の実績を有し、それぞれの指定期日までに、指定された書類の提出や売買代金の支払いができること。
- (2) 次の各事項のいずれにも該当しないこと。
 - ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者、又は、同条第2項各号に該当する事実があった後3年を経過しない者又はその者を代理人、支配人その他の使用人として使用する者
 - ② 国税、福岡県税、久留米市税を滞納している者
 - ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者
 - ④ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者
 - 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「暴対法」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及び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
 - (イ) 法人の役員等（「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。以下同じ。）が暴対法第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
 - (b) 自己、自社又は第三者の不正の利益を得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
 - (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
 - (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）の者の依頼を受けて入札に参加しようとする者

6 参加申込の手続き

(1) 提出書類

本募集への参加を希望する者は、募集要項及び関係法令等の各規定を理解した上で、次の書類を提出してください。なお、イ、ウ、エは参加申込期限から3ヶ月以内に発行されたものに限ります。

- ア 参加申込書（様式第1号） 1部【※注1】
- イ 登記事項全部証明書 1部
- ウ 印鑑証明書 1部
- エ 納税（滞納なし）証明書 1部【※注2】
- オ 役員等調書及び照会承諾書（様式第3号） 1部
- カ 誓約書（様式第4号） 1部
- キ 委任状（様式第5号） 1部（支店等に参加手続き等の委任を行う場合）
- ク 会社概要書（任意様式） 1部【※注3】
- ケ 直近の財務状況を証する書類（任意様式） 1部【※注4】
- コ 事業提案書 10部（「8 事業提案書作成方法」を参照）
- サ 購入希望価格申出書（様式第6号） 1部【※注5】

【※注1】ア 参加申込書（様式第1号） 1部

共同企業体等、複数により応募される場合は、参加申込欄には代表法人を記入し、共同参加構成書（様式第2号）に構成法人すべてを記載した上で添付してください。

また、参加する者のすべてについて、それぞれの必要書類を添付してください。

【※注2】エ 納税（滞納なし）証明書（参加申込者の所在地区ごとの必要書類）

所在地区分		税区分		必要書類
			税目	
市外かつ 県内	県外	国税等	法人税、所得税、 消費税及び地方消費税	国税に未納がない証明 (納税証明書その3の3)
	福岡県税	法人事業税、 自動車税 他	福岡県税に未納がない 証明	
市内	久留米市税	法人市民税、市県民税、 固定資産税、軽自動車税	久留米市税に滞納がない 証明	

(例1：市内法人の場合、「国税等」「福岡県税」「久留米市税」の証明を提出)

(例2：県外法人の場合、「国税等」の証明を提出)

【※注3】ク 会社概要書（任意様式） 1部

様式は任意。会社の事業内容、沿革、関連会社、従業員数、主要株主等の概要が把握できるもの若しくはパンフレットなど既成のものでも可とします。

【※注4】ケ 直近の財務状況を証する書類（任意様式） 1部

決算報告書など、直近の会計年度の財務状況が分かる書類を提出してください。

【※注5】サ 購入希望価格申出書（様式第6号） 1部

購入希望価格申出書は、他の提出書類と分けて必ず封かんし、封筒表面に応募者名を記載してください。

(2) 提出期間及び時間

上記(1)提出書類のうち、ア、イ、ウ、エ、オ、カ、キ、ク、ケ

- ・令和3年8月30日(月)から令和3年10月1日(金)(土日祝日を除く)までの午前8時30分から午後5時15分まで

上記(1)提出書類のうち、コ、サ

- ・令和3年8月30日(月)から令和3年10月14日(木)(土日祝日を除く)までの午前8時30分から午後5時15分まで

(3) 提出方法

提出書類は、持参又は郵送にてご提出ください。なお、郵送の場合は、受け取り日時及び配達されたことが証明できる方法によることとし、(2)に記載する提出期限内に到着したものに限り受け付けます。郵便事故等については、市はその責めを負いません。

(4) 提出先

「11 問合せ先」に記載する担当窓口

7 事業提案書作成方法

(1) 様式等の形式

- ①表紙 「千歳プラザ駐車場購入事業提案書」と記載。
- ②様式 A4版・両面印刷・長辺綴じ。印刷の色は、カラー、白黒を問わない。ページ番号を付すこと。
- ③文字 フォントサイズ11ポイント・横書き(ただし、図表中に使用する文字についてはこの限りではない)。
- ④提出部数 10部(正1部、副9部)。副9部は会社名を除く。上記のほか、提案書の電子データをCD-R等に格納し1枚提出。
- ⑤制限枚数 表紙を除き、15ページ以内。

(2) 構成とポイント

- ①提案書は、下《表》に示す構成としてください。(千歳プラザ駐車場購入希望者選定基準を踏まえ、評価項目に沿った記載としてください。なお、購入希望価格は事業提案書には記載しないものとします。)
- ②提案のポイントに留意し、文章で簡潔に記載してください。
- ③文章を補完するためにイメージ図又は図面等を使用して差し支えありません。ただし、制限枚数の範囲に収めてください。
- ④提案書中には会社名が判別できる記載を行わないようご注意ください。

《表》

No	項目
1	駐車場事業のサービス展開や収支改善の方策
2	各関係者との連携に対する考え方
3	類似事案等での業務実績や本事業の実行力(必要経費の支払能力含む)
4	西鉄久留米駅東口周辺の活性化に向けた意欲や考え方

8 購入予定者の選定方法

(1) 概要

購入予定者の選定にあたっては、購入希望価格に加え、市が設定した評価視点や売却条件等への適合性について、提出された事業提案等を総合的に評価します。

評価の結果、順位付けを行った上で最高評価を得た者を購入予定者として決定します。また、応募者が2者以上ある場合は第2順位の候補者まで選定します。ただし、提出された事業提案等について、評価視点のいずれかの項目について著しく低い評価となるなど、提出された提案のいずれかの項目が、市が設定した評価視点や売却条件に適合しないと判断した場合は、購入予定者を該当なしとすることがあります。

なお、具体的な選定基準については、「千歳プラザ駐車場購入希望者選定基準」で示します。

(2) 資格確認

内容審査を行う前に参加申込書及び添付書類をもとに、参加申込資格を確認します。その結果、資格を満たさないことが確認された場合は失格とし、その旨を該当の応募者（共同企業体等の場合は代表法人）に文書で通知します。

(3) 内容審査

資格確認の結果、失格となった者を除き内容審査を実施します。内容審査は書類審査及びヒアリング審査とします。また、審査に当たって、応募者に対し、内容を補足説明するための追加資料の提出を求めることがあります。

なお、提出された書類について、この募集要項で示した売却条件等を満たさないことが明らか場合は、書類審査において失格扱いとし、ヒアリング審査の対象から除外することがあります。

また、応募者が多数の場合等で全ての応募者についてヒアリング審査を行うことが困難である場合は、提出書類のみによる事前審査を行い、この事前審査を通過したもののみをヒアリング審査の対象とすることがあります。

ヒアリング審査の対象となった場合はその開催日時及び場所等の詳細を、応募者（共同企業体等の場合は代表法人）に通知します。また、ヒアリング審査の対象とならなかった場合はその旨を、応募者（共同企業体等の場合は代表法人）に通知します。

(4) 購入予定者の決定

結果については、令和3年10月下旬以降に通知する予定です。

9 募集手続き等（予定）

日 程	内 容
令和 3年 8月30日(月)から	募集要項・選定基準の公表、受付開始
9月14日(火)	説明会（現地見学会）の開催
9月16日(木)まで	質問書の提出締切
9月下旬	質問書への回答掲載予定
10月 1日(金)まで	参加申込書の提出締切
10月14日(木)まで	事業提案書及び購入希望価格申出書の提出締切
10月中旬	内容審査（書類審査・ヒアリング）
10月下旬以降	購入予定者の決定・通知、売買仮契約書の締結

《備 考》売買仮契約書は、地方自治法第96条第1項第8号の規定に基づき、久留米市議会での議決を得られたときに本契約となり、効力が発生します。

10 特記事項

(1) 申請書類の取扱い

一旦、市が受領した提出書類については、返却いたしません。また、軽微な修正を除き、変更は認めません。

提出書類等に虚偽の記載があった場合、又は関係法令（条例、規則を含む）の規定に違反している場合には失格とします。

(2) 売買仮契約締結及び所有権移転

購入予定者と決定された方は、市が別に指定する日までに購入希望価格の10%以上の代金を契約保証金として納付し、売買仮契約を締結してください。指定する日までに契約がなされない場合は、購入予定者の決定は失効します。

購入予定者は、市の指定する日（売買契約の効力発生の日から30日以内）までに、売買代金の全額を一括納付してください。なお、契約保証金は、売買代金の一部に充当することができます。

契約がなされない場合や売買代金の未収により契約を解除する場合には、第2順位の候補者に購入予定者を変更し、同様の手続を行います。

売買代金が全額納入されたことを確認した後、市が直接所有権の移転登記を行います。（市で準備する登記請求書を提出していただきます。）なお、売買契約に必要な収入印紙及び所有権の移転登記に必要な登録免許税等は、全額購入者の負担となります。

(3) 物件の引渡し・引継ぎ

本契約締結時点での現状有姿のままの引渡しとなります。

購入者は、本契約締結後、物件に隠れた瑕疵（かし）があることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができません。

また、購入者は、現行の対象物件の運営事業者より、速やかに運営に関する引継ぎを受けていただく予定です。

(4) 応募に伴う費用負担

本件への参加、書類の作成・提出及びヒアリングへの出席等、応募に伴う費用については、全て応募者の負担とします。

(5) 著作権、公表等に関する取扱い

本件に関して応募者が作成し提出した書類についての著作権は、応募者に帰属します。

なお、選定終了後、購入者、購入金額、各事業提案等の評価の概要及び購入者が提案した事業提案等の概要について、公表することがあります。また、久留米市情報公開条例に基づく開示請求への対応に必要な場合は、提出書類を開示できるものとします。

(6) 応募辞退

市が参加申込書を受理した後に辞退する場合は、辞退届（任意様式）を提出してください。

1 1 問合せ先

〒830-8520 久留米市城南町15番地3
久留米市商工観光労働部商工政策課（久留米市庁舎11階）
（担当：戸上・益岡）
TEL:0942-30-9134 FAX:0942-30-9707

物件の詳細

1. 全般

所在地	久留米市天神町字一丁目6番地、8番地					
名称	千歳プラザ駐車場（リベール駐車場）					
対象物件	土地①	所 在：久留米市天神町字一丁目 地番：6番 地 目：宅地 地 積：4,403.36㎡（持分1億分の687万7285）				
	土地②	所 在：久留米市天神町字一丁目 地番：8番 地 目：宅地 地 積：2,530.74㎡（持分1億分の988万9206）				
	建物①	所 在：久留米市天神町字一丁目6番地 家屋番号：天神町6番11 種 類：駐車場 構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：地下1階部分 69.95㎡				
	建物②	所 在：久留米市天神町字一丁目6番地 家屋番号：天神町6番14 種 類：駐車場 構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：地下2階部分 2,075.51㎡				
	建物③	所 在：久留米市天神町字一丁目8番地 家屋番号：天神町8番の17 種 類：駐車場 構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：地下2階部分 1,118.16㎡				
予定価格	37,600,000円					
位置	西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅の東方至近					
地域の概況	<p>「西鉄久留米」駅周辺は、店舗・事務所ビルが建ち並ぶ商業地域として機能している。駅前ロータリー沿いには百貨店「岩田屋」久留米店本館及び千歳プラザ東館、西館が立地し、それぞれの建物と駅とは、2階部分がペDESTリアンデッキでつながり、顧客の回遊性が高まる条件は整っている。</p> <p>背後地にも店舗・事務所ビルが建ち並び、福岡都心部への接近性も良好であることから、久留米市内の中心商業地として発展してきている。</p>					
近隣地域の範囲	「西鉄久留米」駅前東側ロータリーに面する区域。					
近隣地域の位置	西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅東方至近。					
街路条件	北西側において駅前ロータリーに接面。					
標準画地	間口	50m	奥行	60m	地 積	3,000㎡
	形状	長方形	高低差	平坦	接面状況	中間画地
公法上の規制	用途地域	市街化区域 商業地域		建蔽率	80%	
	指定容積率	400%		基準容積率	400%	
	防火規制	防火地域				
	高度地区	高度利用地区（西鉄久留米駅東口第1種及び第3種地区）				
	都市計画道路等	東館南西側及び南道路は都市計画道路の事業完了済み。 東側道路は都市計画道路決定段階だが、対象地側への拡幅はない。				
その他地域・地区	久留米小郡都市計画区域（駐車場整備地区・久留米市景観計画・高度利用地区）					
標準的使用	中層の店舗等の敷地					

<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・対象物件不動産及び一部共用部分等に設置された構造物、工作物、建築附属設備、備品等については、原則として現状有姿での引渡しとします。なお、吸気設備機器など不調のため一部停止しているものも含まれます。 ・建物の部材等にアスベストが含まれている可能性があります。 ・千歳プラザビルは区分所有建物であり、地権者は東館に7名、西館に7名あり、東西それぞれに管理組合が組織されています。各管理組合では、ビル全体及び共用部分の管理等を行っており、地権者には地権の割合に応じた共益費及び修繕積立金、保険料等の支払義務があります。 ・千歳プラザ東西それぞれの地下2階部分には、対象物件である駐車場専有部分以外に、共用の荷捌場や他の地権者の専有部分が数か所隣接しています。 ・東館と西館を地下で接続する連絡通路と西館南側の車両進入通路については、市道の地下に位置しており、対象物件の取得後、道路占用許可申請の手続き及び道路占用料を支払う必要があります。 ・対象物件の南側に接面する市道の地下に導水管が敷設されていますが、平成30年から令和2年にかけての豪雨発生時に導水管の側溝から水が溢れ、西館南側の駐車場入口より浸入し、駐車場の一部が浸水したことがあります。
<p>備考</p>	<p>現地説明会を実施することとしていますが、参加できなかった場合は、申込前に必ず現地をご確認ください。建物内部を確認される場合は商工政策課にご連絡ください。</p>

2. 土地

(1) 久留米市天神町字一丁目 6 番の土地

交通接近条件	西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅の東方至近			
街路条件	北西側において駅前ロータリーに面する			
	南西側において幅員約 22.1m市道に接面(建築基準法 42 条 1 項 1 号道路)			
	南側において幅員約 22m市道に接面(建築基準法 42 条 1 項 1 号道路)			
	東側において幅員約 20m市道に接面(建築基準法 42 条 1 項 1 号道路)			
	北側において幅員約 6.2m市道に接面(建築基準法 42 条 1 項 1 号道路)			
画地条件	間口	北西側間口約 70m	奥行	約 70m
	地積	4,403.36 m ² のうち共有持分 1 億分の 687 万 7285、約 302.83 m ²		
	形状	ほぼ台形	接面状況	四方路
	高低差	なし	傾斜	平坦
	セットバック	なし		
	その他	-		
環境条件	近隣地域の概況と同じ。			
供給処理施設	水道 有り	都市ガス 有り	下水道 有り	
埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。			

(2) 久留米市天神町字一丁目 8 番の土地

交通接近条件	西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅の東方至近			
街路条件	北東側において駅前ロータリーに面する			
	西側において幅員約 6.40m市道に接面(建築基準法 42 条 1 項 1 号道路)			
	南側において幅員約 8.08m市道に接面(建築基準法 42 条 1 項 1 号道路)			
	北西側において幅員約 8.34m市道に接面(建築基準法 42 条 1 項 1 号道路)			
	東側において幅員約 22.1m市道に接面(建築基準法 42 条 1 項 1 号道路)			
画地条件	間口	北東側間口約 70m	奥行	約 50m
	地積	2,530.74 m ² のうち共有持分 1 億分の 988 万 9206、約 250.27 m ²		
	形状	ほぼ台形	接面状況	四方路
	高低差	なし	傾斜	平坦
	セットバック	なし		
	その他	-		
環境条件	近隣地域の概況と同じ。			
供給処理施設	水道 有り	都市ガス 有り	下水道 有り	
埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。			

3. 建物

(1) 久留米市天神町字一丁目6番地の建物

(一棟全体の建物)

用途	店舗、ホテル、駐車場 等	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階建付9階建	
床面積	9F	975.88 m ²
	8F	908.04 m ²
	7F	908.04 m ²
	6F	907.09 m ²
	5F	3,253.41 m ²
	4F	3,588.57 m ²
	3F	3,588.57 m ²
	2F	3,426.73 m ²
	1F	3,577.39 m ²
	B1F	3,441.82 m ²
	B2F	3,732.06 m ²
	B3F	3,671.17 m ²
	計	31,978.77 m ²
建築年月	新築	昭和58年8月25日
建物品等	現況は中級の品等である。	
建築確認等	【確認年月日・確認番号】	昭和56年5月11日 S55 確認建築本庁030
		昭和58年6月7日 S58 確認建築本庁202
	【完了検査年月日・番号】	昭和58年8月24日 S55 確認建築本庁030
		昭和58年8月24日 S58 確認建築本庁202
備考	16区画の区分所有建物で構成されている。うち4区画は規約設定共用部分。	

(専有部分)

【対象物件建物①(家屋番号：天神町6番11)】

建物の名称	B102号	
用途	駐車場(地下2階駐車場への通路部分)	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
床面積	階層	床面積
	地下1階部分	69.95 m ²

【対象物件建物②(家屋番号：天神町6番14)】

建物の名称	B201号	
用途	駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
床面積	階層	床面積
	地下2階部分	2,075.51 m ²

(2) 久留米市天神町字一丁目 8 番地の建物

(一棟全体の建物)

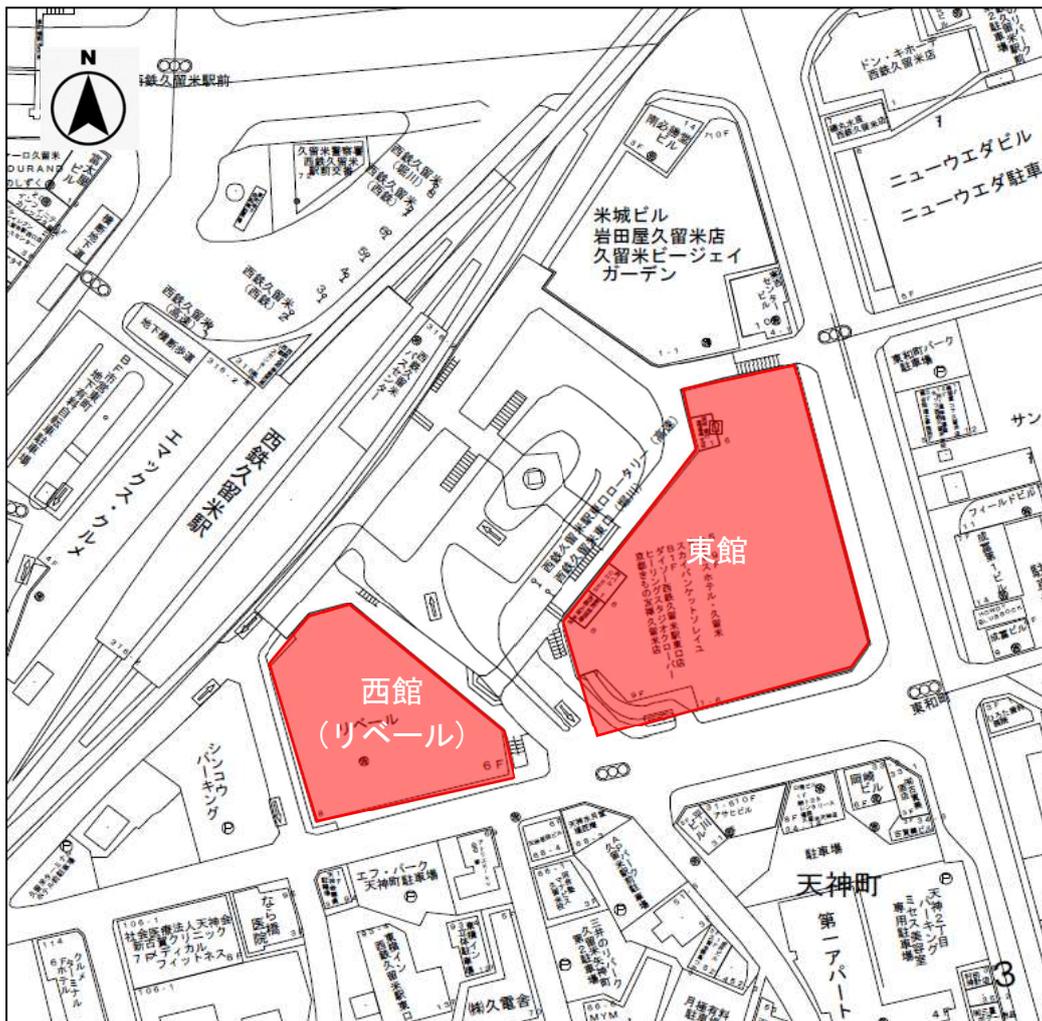
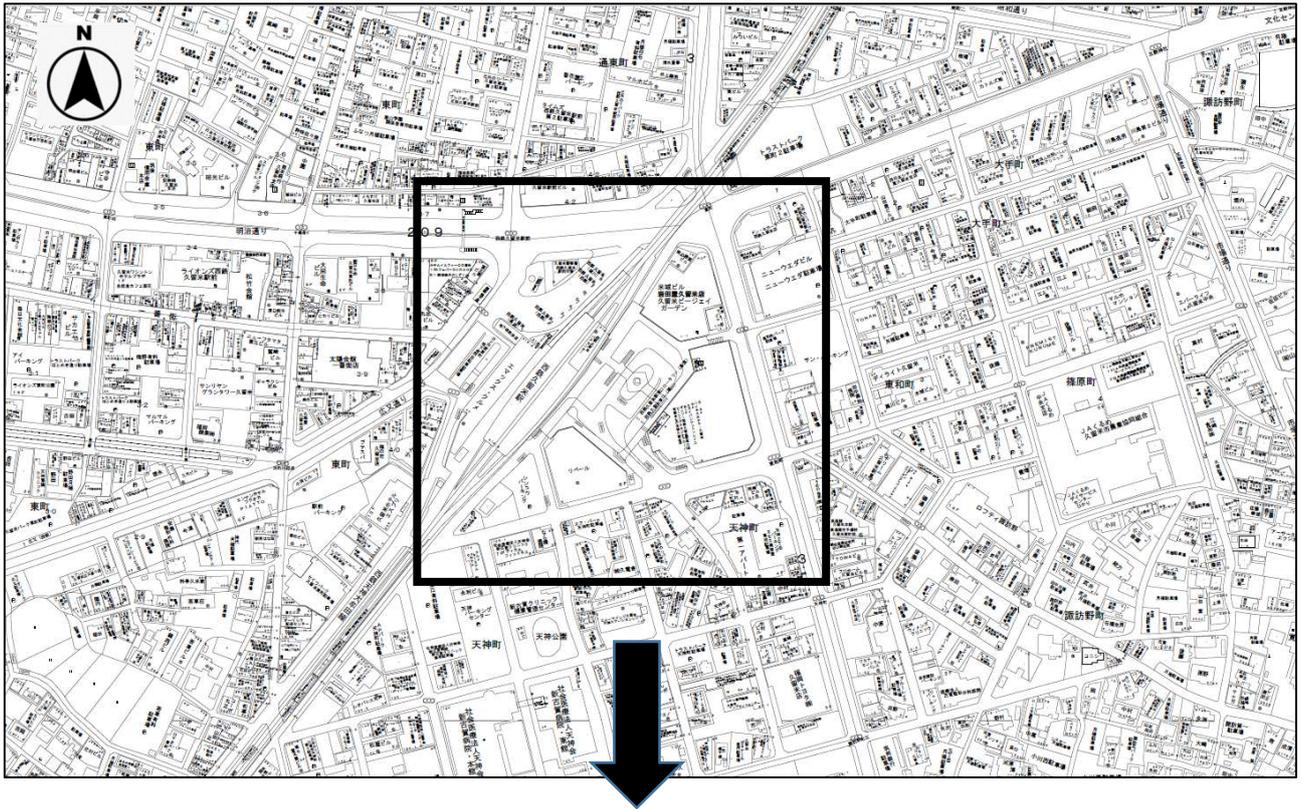
用途	店舗、駐車場 等	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階建付 6 階建	
床面積	6F	1,611.31 m ²
	5F	1,792.98 m ²
	4F	1,792.98 m ²
	3F	1,792.78 m ²
	2F	1,750.62 m ²
	1F	1,741.91 m ²
	B1F	1,765.23 m ²
	B2F	1,818.52 m ²
	計	14,066.33 m ²
建築年月	新築	昭和 58 年 8 月 25 日
建物品等	現況は中級の品等である。	
建築確認等	【確認年月日・確認番号】	昭和 56 年 5 月 11 日 S55 確認建築本庁 029
	【完了検査年月日・番号】	昭和 58 年 8 月 24 日 S55 確認建築本庁 029
備考	19 区画の区分所有建物で構成されている。うち 4 区画は規約設定共用部分。	

(専有部分)

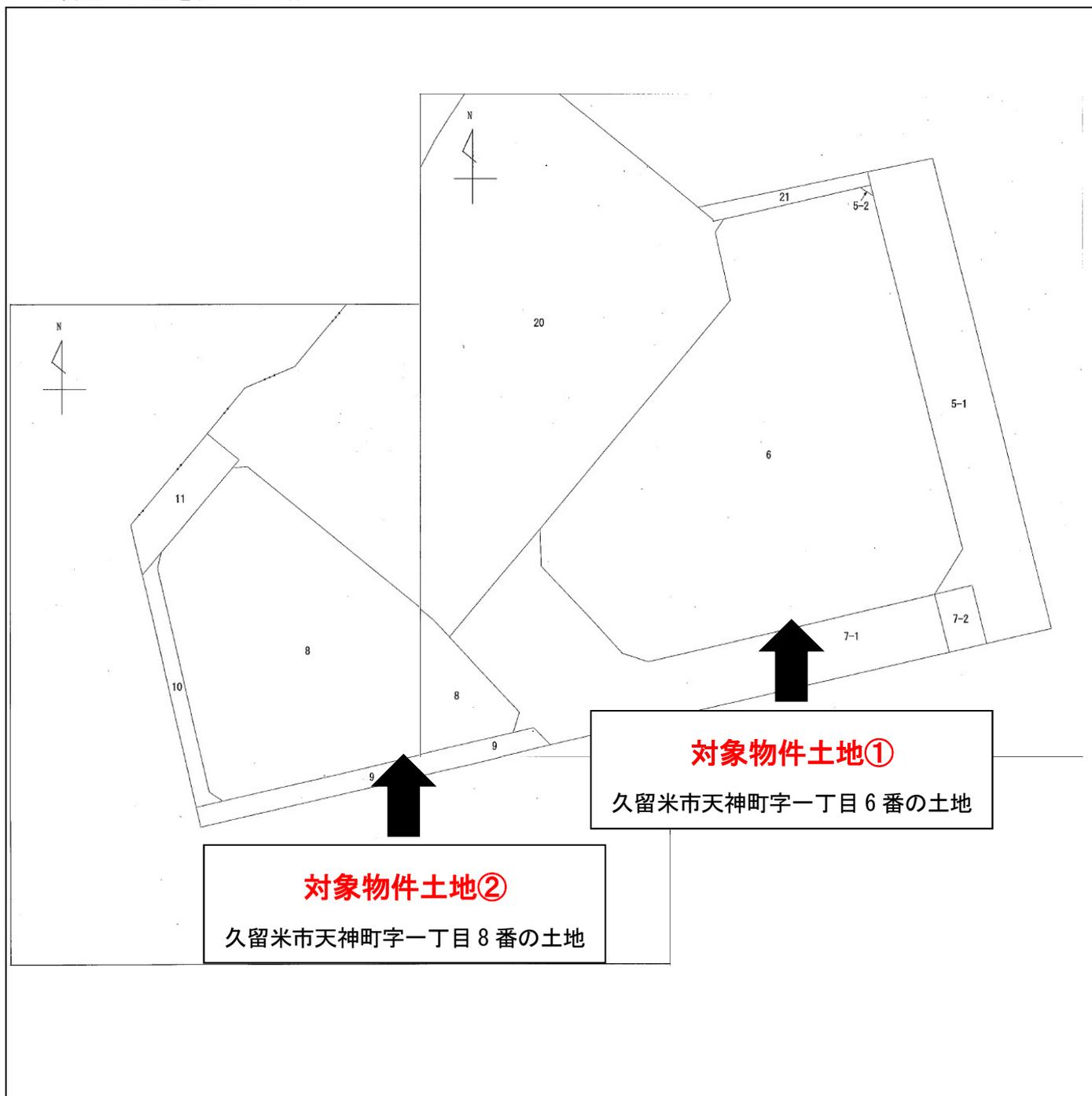
【対象物件建物③ (家屋番号 : 天神町 8 番の 17)】

建物の名称	B201 号	
用途	駐車場	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
床面積	階層	床面積
	地下 2 階部分	1,118.16 m ²

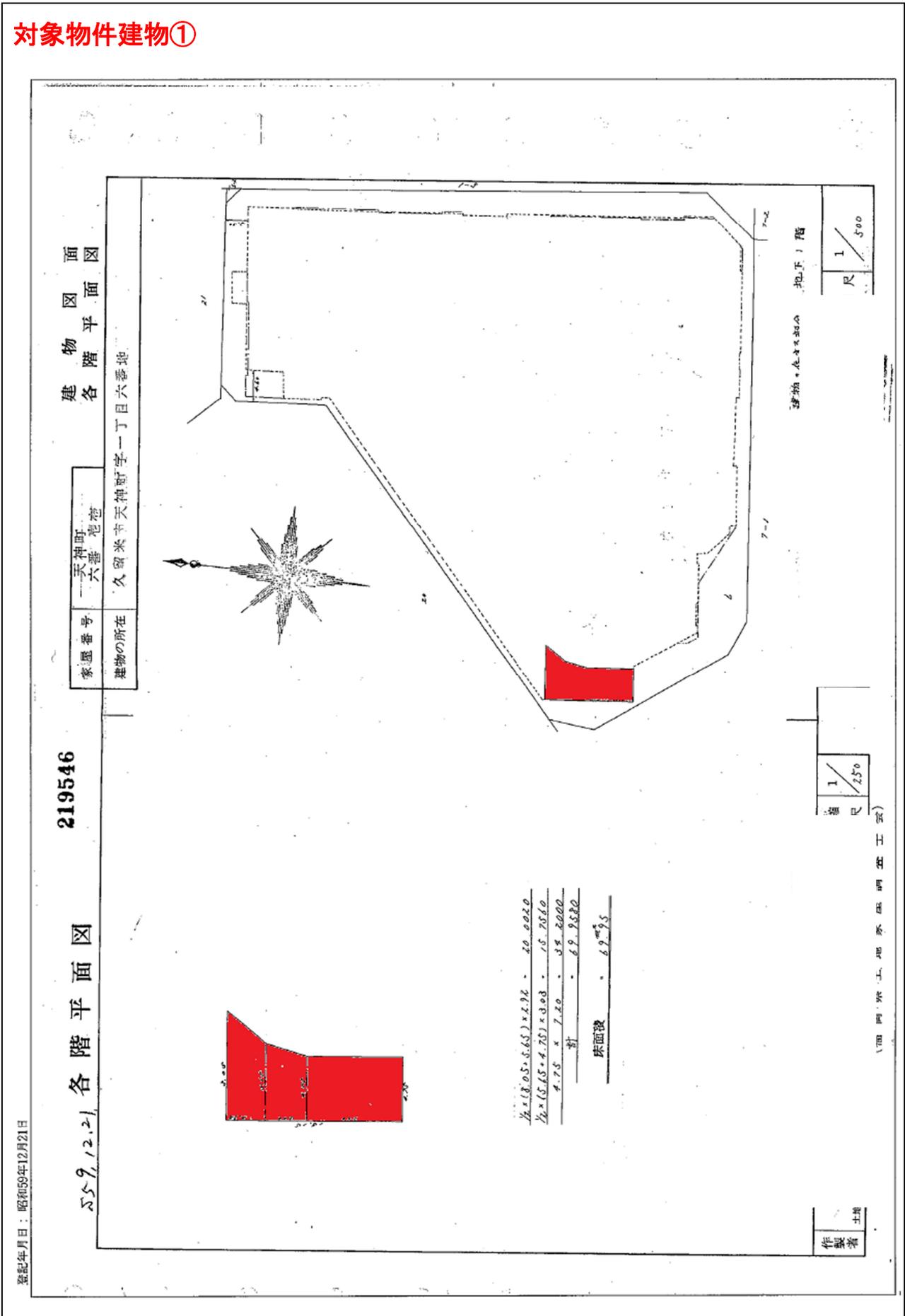
位置図 (久留米市天神町付近)



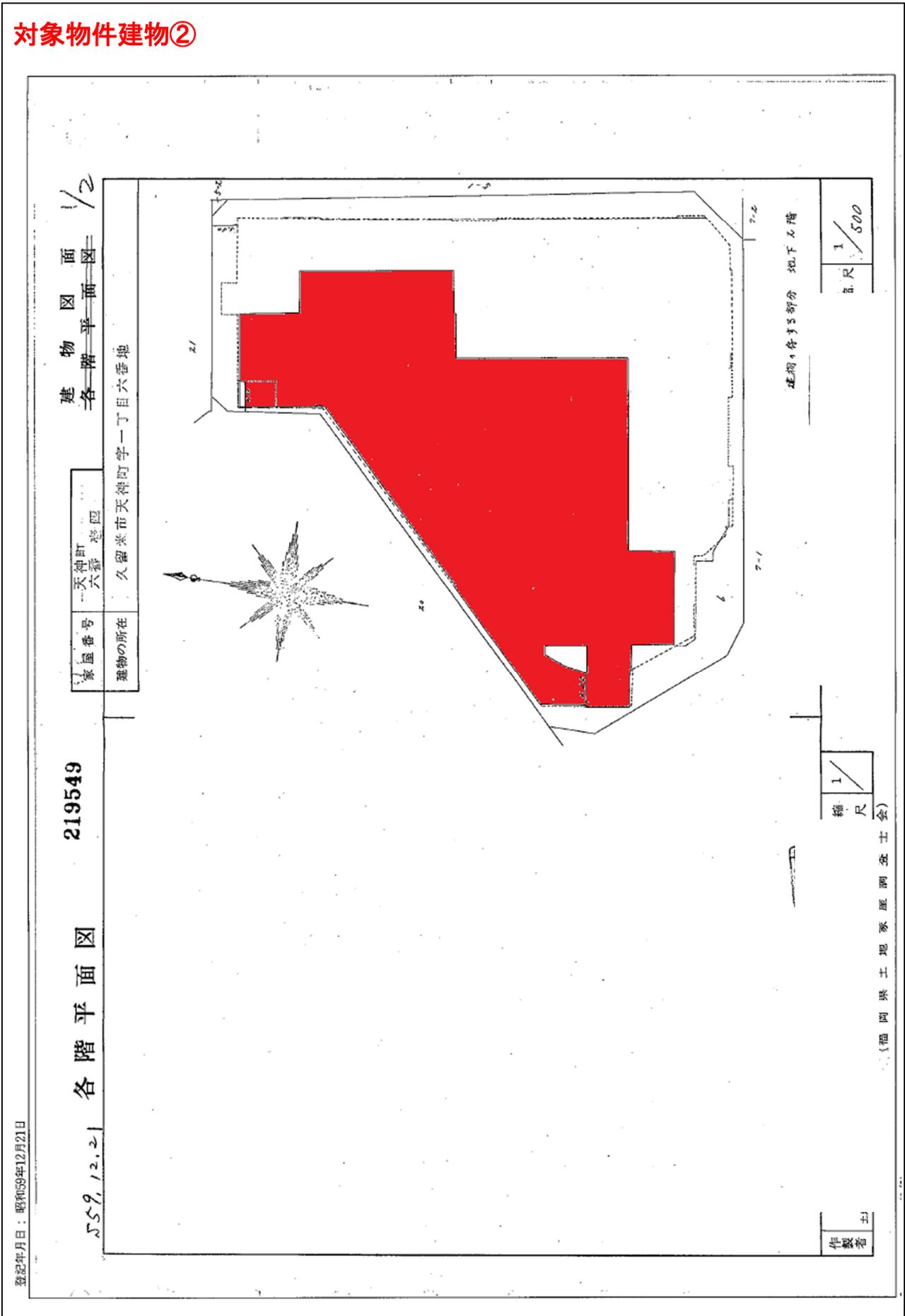
地番図（公図を合成して作成）



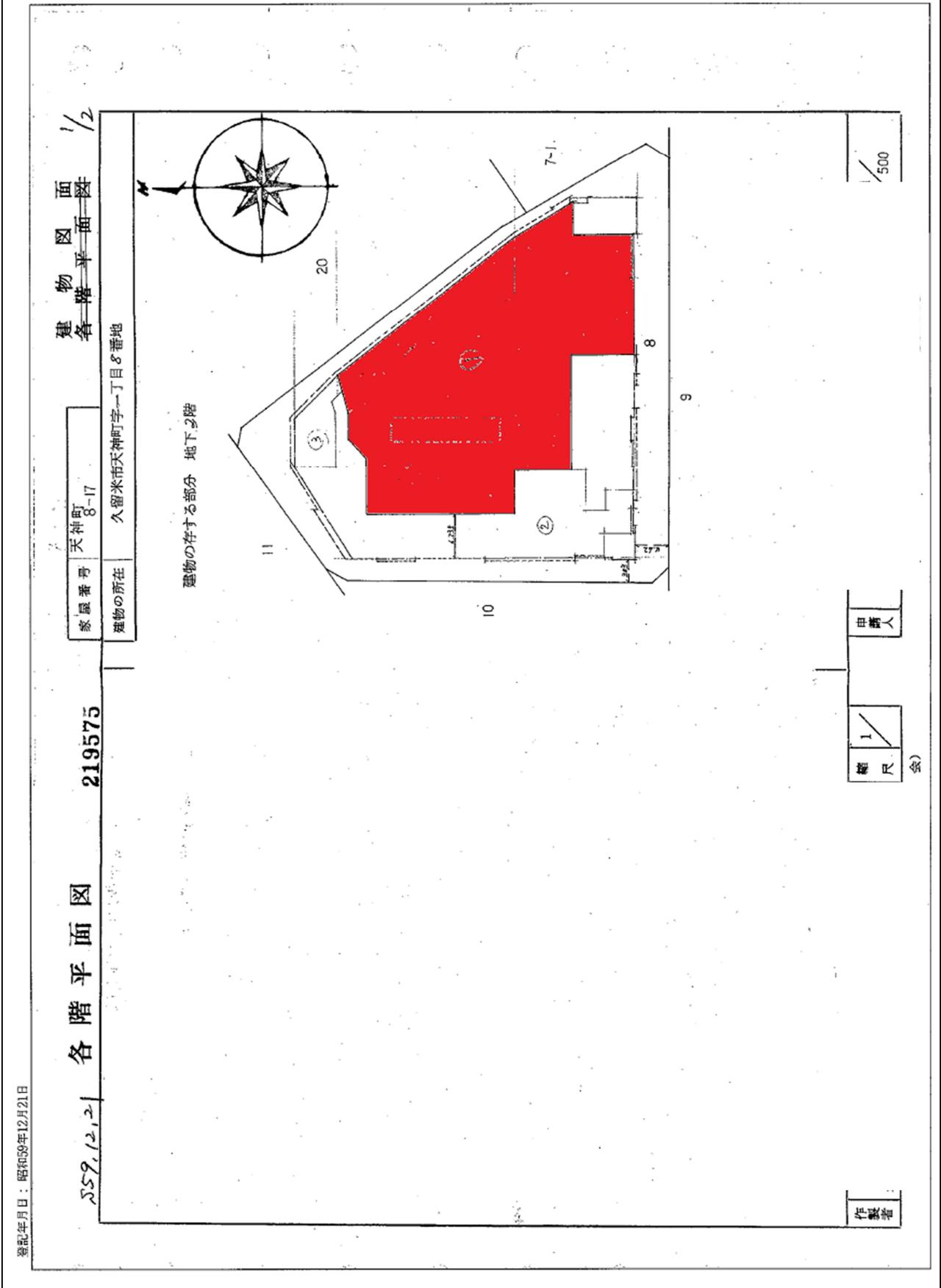
対象物件建物①



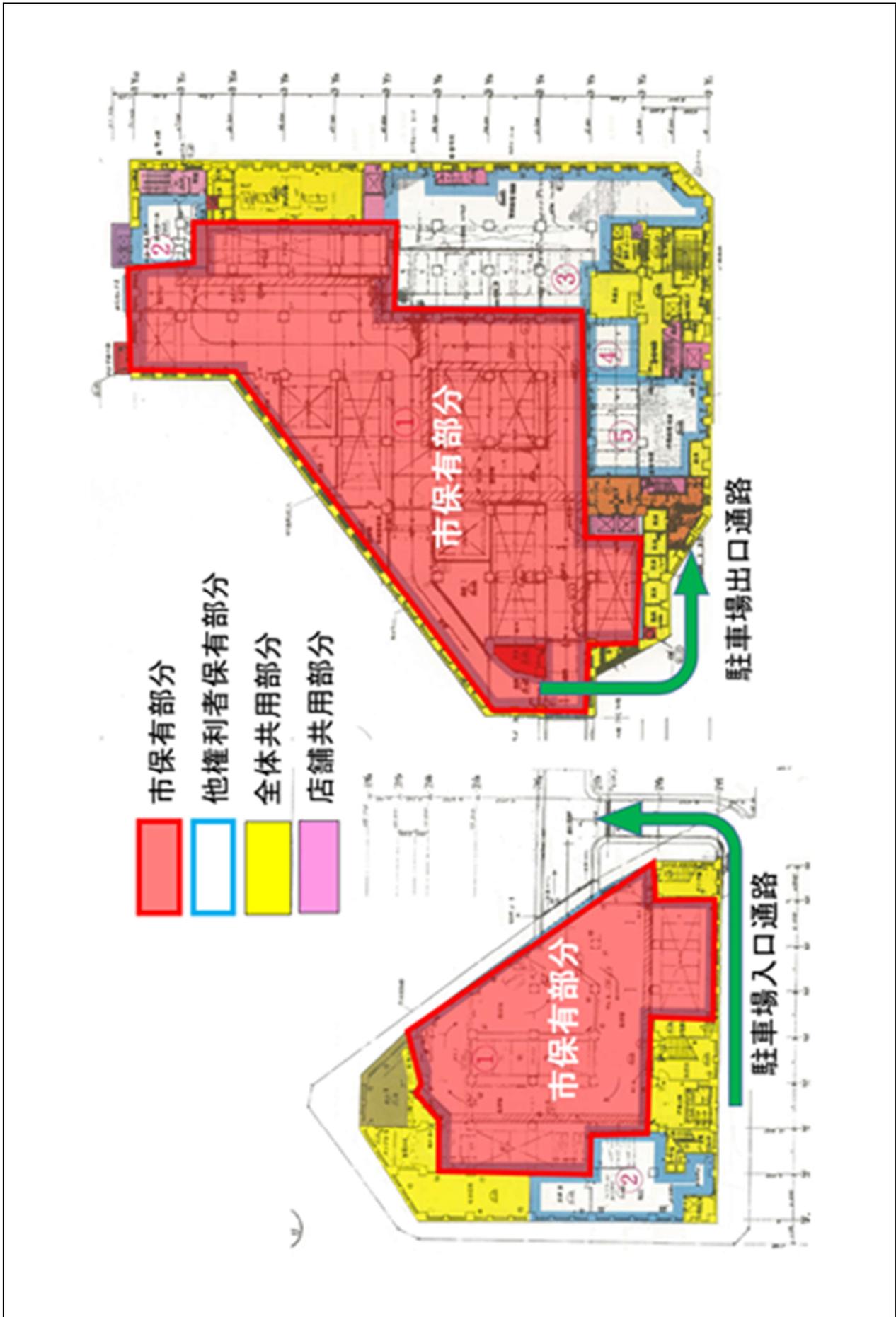
対象物件建物②



対象物件建物③



地下2階部分の概要



現地写真



西館（リバー）外観を撮影



西館南側の駐車場入口付近を撮影



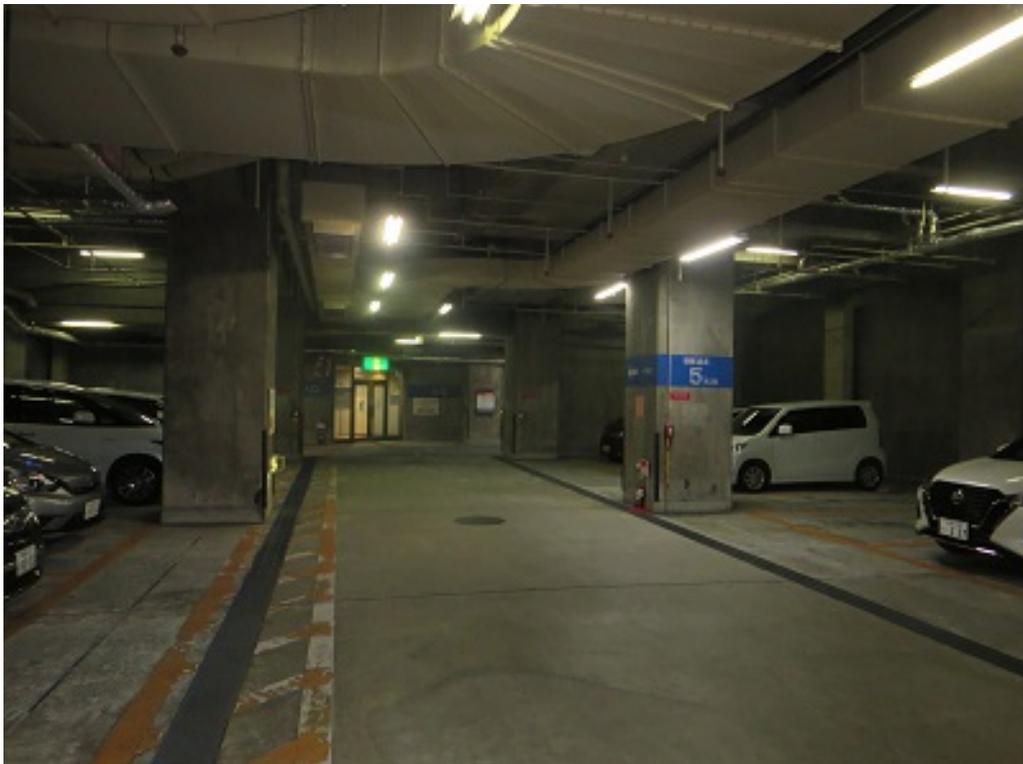
東館外観を撮影



東館南西側の駐車場出口付近を撮影



駐車場入口ゲート付近を撮影



西館駐車場を撮影



東館駐車場を撮影



駐車場出口ゲート付近を撮影