

物 件 調 書

物件番号 1

所 在 地		下関市豊前田町三丁目１０番１、１０番１８、１０番１９			
住 居 表 示		—			
地目・地積		地番	地目	登記簿地積（㎡）	実測地積（㎡）
		１０番 １	宅地	１，７６９．９５	１，７６９．９５
		１０番１８	雑種地	４．５８	４．５８
		１０番１９	雑種地	５０	５０．０９
形状		明細図のとおり			
接 面 道 路 の 幅員及び構造		北西側が幅員約 36mの国道 9 号線、南西側が幅員約 18mの市道「豊前田線」にそれぞれ等高接面した、間口約 90m、奥行約 20mのほぼ長方形地		私道の負担等に関する事項	無
都市計画		都市計画区域	下関都市計画区域	用途地域	商業地域
		地区計画	海峡あいランド 2 1 地区（A 地区）		
		その他	・市街化区域 ・都市機能誘導区域 ・居住誘導区域 ・防火地域 ・関門景観形成地域		
供給 施設		状況	事業所名	電話番号	
	電 気	可	中国電力株式会社 下関セールスセンター	０１２０－７０７－６１４	
	上下水道	可	下関市上下水道局 お客様サービス課	０８３－２３１－３１２２	
	都市ガス	可	山口合同ガス株式会社 下関支店	０８３－２３３－３９００	
交通機関		バス	サンデン交通「豊前田」バス停	北東方	約 7 0 m
		鉄道	J R 山陽本線「下関」駅	西 方	約 5 5 0 m
公共施設		下関市生涯学習プラザ（ドリームシップ）		北東方	約 1 8 0 m
		海峡メッセ下関		南東方	約 2 8 0 m
		下関市役所		北東方	約 1，7 0 0 m

参考 事項	・ 3筆：10番1（1,769.95㎡）、10番18（4.58㎡）、10番19（50.09㎡） ※雑種地であり、かつ地積が10㎡を超える場合、登記簿上は小数点以下を表記しないため10番19の登記簿上の表記は50㎡となっています。 ・ <u>本物件は現状のまま引渡しとなります。</u> ・ 本物件は、区分所有建物（以下「下関第一ビル」といいます。）の敷地として使用されているほか、駐車スペース等としても利用されています。 なお、本件売却は土地のみで、建物等は売却対象に含みません。 ・ 下関第一ビルについては、鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造陸屋根4階建、建築面積1,235.38㎡、延床面積3,931.24㎡で、各階16室の合計64室に店舗・事務所・居宅が混在しています。 ・ 入札公告日現在、下関市と下関第一ビルの区分所有者等との間で土地賃貸借契約（以下「既存賃貸借契約」といいます。）を締結しており、売却にあたっては、既存賃貸借契約における賃貸人たる地位を引き継ぐこととなります。 なお、既存賃貸借契約の契約内容等については、個人情報に該当するため、買受人には売買契約書締結後に当該情報を提供します。また、入札前においては、下関市と秘密保持契約を締結された方のみにより一部開示しますので、開示を希望する場合は住宅政策課までお問い合わせください。 ・ 下関市が既存賃貸借契約に関して下関第一ビルの区分所有者から受領し保管している契約保証金については、所有権移転日までに支払期日が到来した未払地代等に充当し、充当後に残額がある場合は当該残額に相当する金員を交付します。 ・ 供給施設の整備状況等につきましては、事前に必ず購入希望者ご自身で各事業所へご確認ください。 ・ 土地利用に当たっては、都市計画法、建築基準法の制限を受けることがありますので、下関市都市計画課、下関市建築指導課まで事前に必ず購入希望者ご自身でご確認ください。また、その他諸規制についても、事前に必ず購入希望者ご自身でご確認の上、関係先までお問合せください。 ・ 本物件上において、将来、新たな建物の建設を計画する際は、建物の高度利用を図るとともに、一部又は全部をにぎわい創出に資するような商業又は業務系の建築物とするように努めてください。 ・ 本物件上において、将来の建物配置を計画するに当たっては、景観、回遊性の確保、周辺公共施設との調和に配慮した、公開空地（歩行者が自由に通行できる通路等をいう。）
------------------	---

を整備するように努めてください。

- ・本物件の新たな土地利用を行う際には、周辺の土地と一体となった検討を行ってください。
- ・本物件の土地利用に関し、隣接所有者等又は地域住民等との調整等は全て買受人において行っていただきます。
- ・越境物等に関する隣接所有者等との協議などは、全て買受人において行っていただきます。
- ・本物件は、土壌汚染、地下埋設物、地質調査及び地盤に関する調査は行っていないので、調査の必要があれば買受人の負担とし、市は一切の責任を負いません。
- ・本物件に種類、品質、数量に関して契約の内容に適合しない状態があっても、下関市は契約不適合責任を負いません。（消費者契約法に規定される消費者が買受人の場合にはこの限りではありません。）
- ・本物件敷地上には電柱等が存在しており、敷地上空には、各電柱等に繋がる電線等隣地からの電線等が存在しています。電柱等の取扱いについては、全て買受人において各事業者と協議等（移設や撤去等の関係も含む）を行っていただきます。（【問合せ先】電柱：中国電力（株）、電話柱・電話線：西日本電信電話（株））
- ・本物件上には、所有者不明の工作物、駐車車両等の残置物等がありますが、現状のまま引渡しとなります。これらの残置物等に係る所有者の調査、撤去及び処分に係る一切の費用は買受人の負担とし、下関市は一切の責任を負いません。
- ・各種ハザードマップ（高潮、洪水等）に関することは、事前に必ず購入希望者ご自身で下関市防災危機管理課までお問合せください。
- ・本物件は、現状では周知の埋蔵文化財包蔵地ではありません。土木工事に際して、現段階では文化財の保護に係る法令上の手続きは必要ありませんが、掘削工事等によって遺物や遺構など埋蔵文化財と思われるものを発見した場合には、現状を変更することなく、下関市文化財保護課までお問合せください。
- ・契約締結にあたり、次の条件を付します。
 - ①本物件を、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2項に規定する暴力団の事務所及び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、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供しないこと。

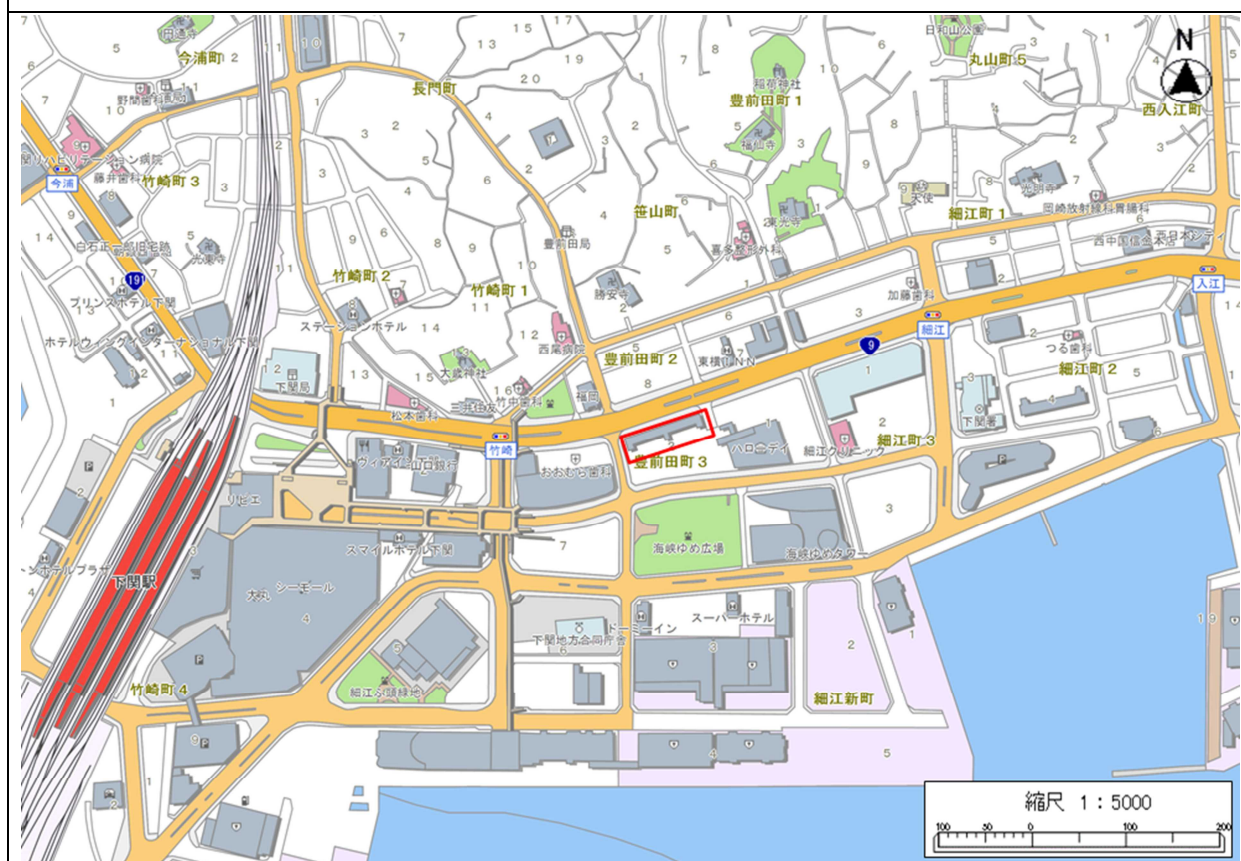
②下関第一ビルの区分所有者等に対して請求する土地貸付料については、売買契約の締結の日時点の既存賃貸借契約に定める令和8年度の金額を5年間据え置くこと。ただし、土地貸付料の変更について、各賃借人の同意が得られたときは、この限りではありません。

③下関第一ビルの管理にあたり、週1回以上の共用部の清掃並びに年1回以上の貯水槽の清掃、水道検査及び消火器点検を買受人の負担により実施すること。ただし、実施内容及び頻度の変更について、下関第一ビルの区分所有者全員の同意が得られたときは、この限りではありません。

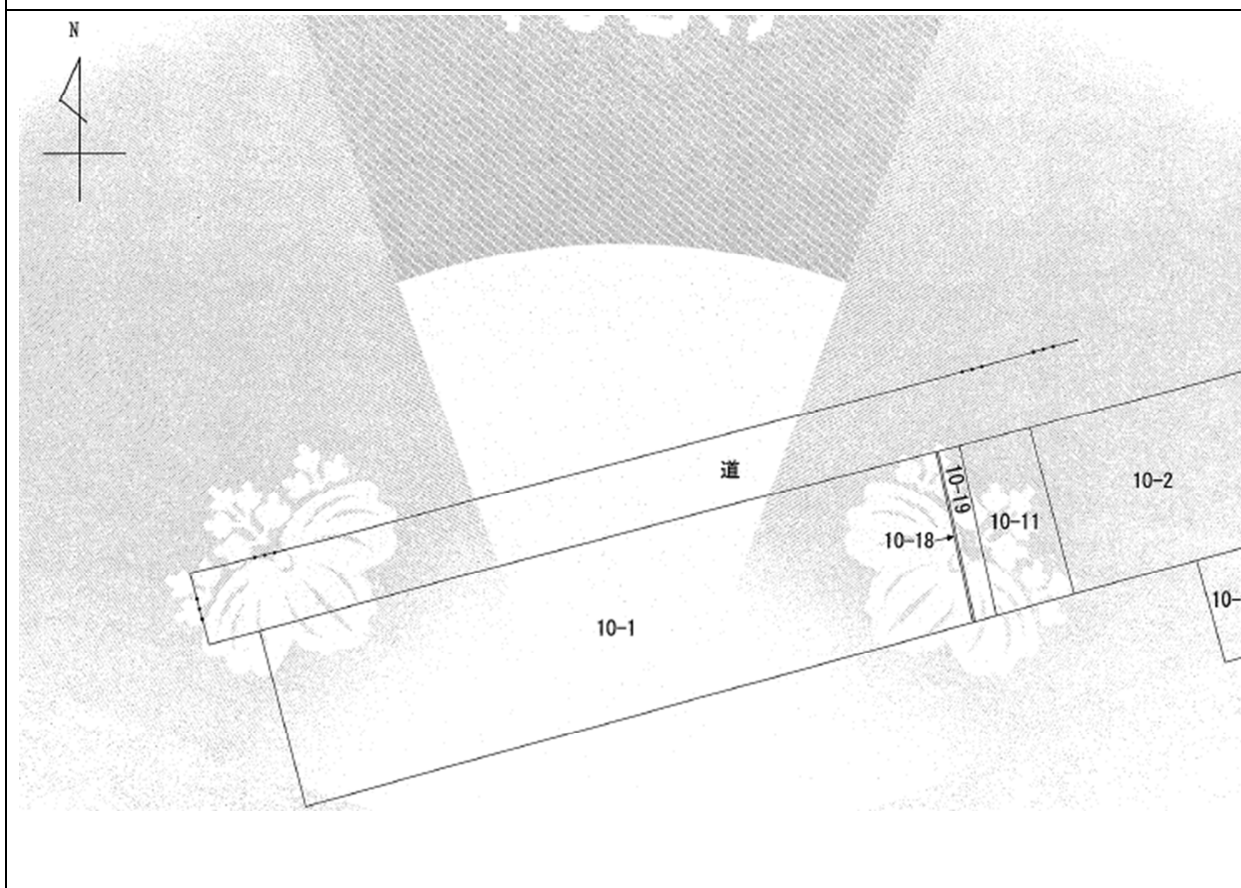
④下関第一ビルの区分所有者に対して請求する管理費は、売買契約の締結の日から5年間、1室あたり月額500円とすること。ただし、管理費の変更について、区分所有者全員の同意が得られたときは、この限りではありません。

・この物件調書は、物件の概要を把握するための参考資料ですので、事前に必ず購入希望者ご自身において、現地及び諸規制等についての調査確認を行ってください。

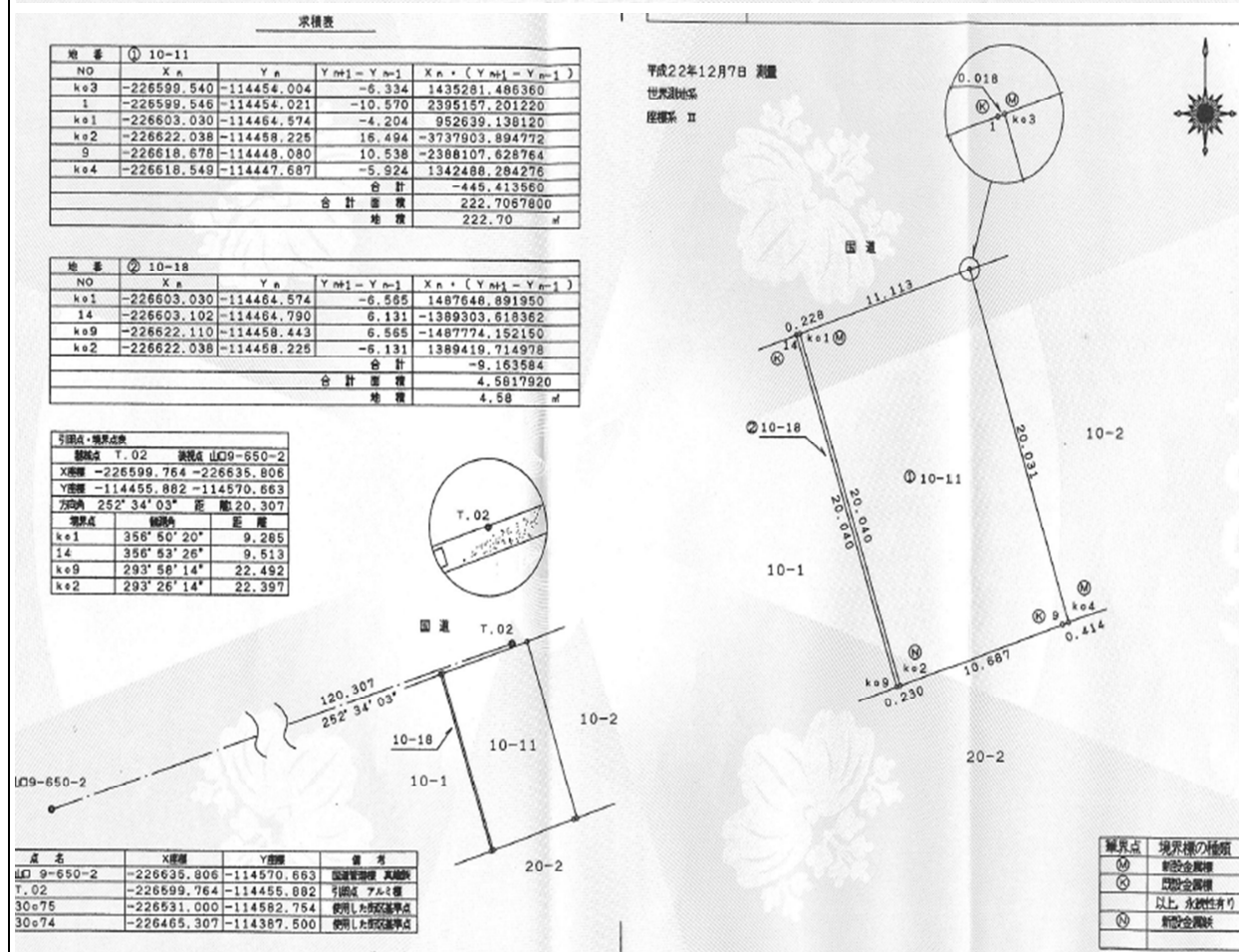
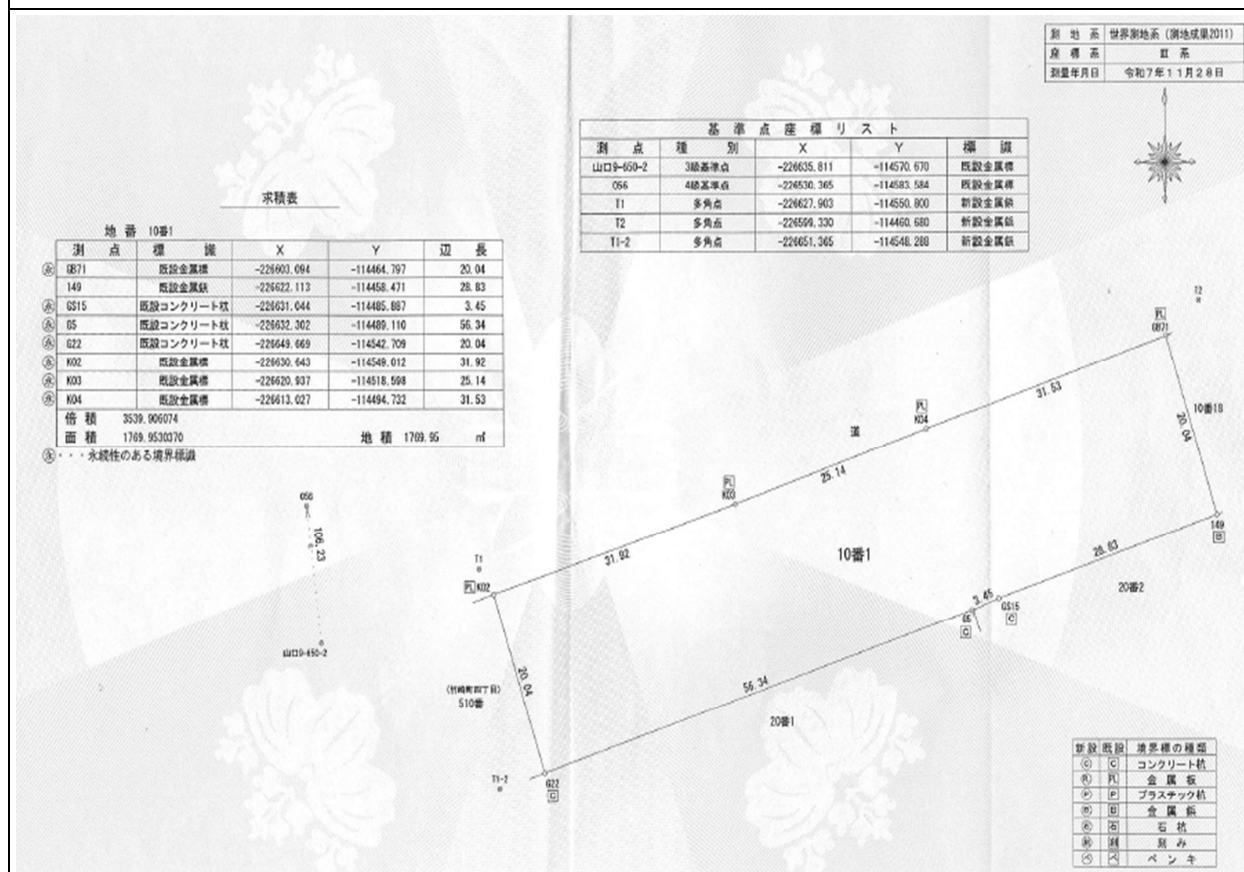
案 内 図



明 細 図



明細図



明 細 図

地番	① 10-11			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \times (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
162	-226602.246	-114462.200	-1.831	414908.712426
163	-226621.252	-114455.882	14.120	-3199892.078240
9	-226618.678	-114448.080	8.165	-1850341.505870
ke4	-226618.549	-114447.687	-5.924	1342488.284276
ke3	-226598.540	-114454.004	-6.334	1435281.486360
1	-226599.546	-114454.021	-8.196	1857209.879016
合 計			-345.222032	
合 計 面 積			172.6110160	
地 積			172.61	

地番	② 10-19			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
163	-226621.252	-114455.882	-3.975	900819.476700
162	-226602.246	-114462.200	-8.722	1976424.789612
ke1	-226603.030	-114464.574	3.975	-900747.044250
ke2	-226622.038	-114458.225	8.722	-1976597.415436
			合 計	-100.193374
			合 計 面 積	50.0956870
			地 積	50.09

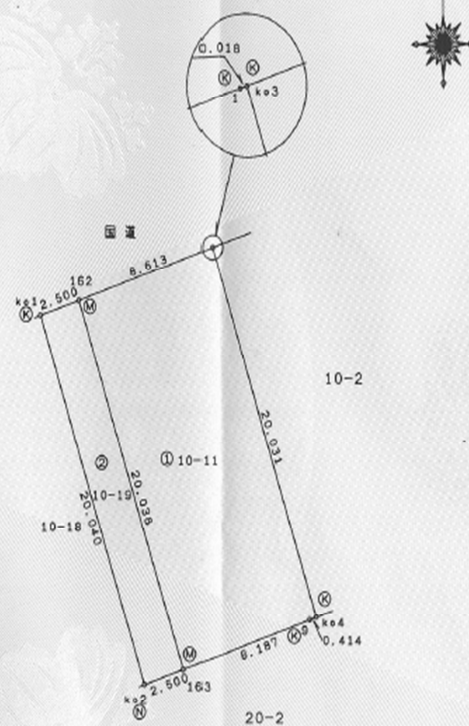
引張点・境界点		
経緯度 T.02		測量点 山口9-650-2
X座標	-226599.764	-226635.806
Y座標	-114455.882	-114570.663
方位角	252° 34' 03"	距離 120.307
地積点	経緯角	距離
162	355° 59' 07"	6.788
163	287° 21' 09"	21.488

点 名	X座標	Y座標	備 考
山口 9-650-2	-226635.806	-114570.663	国境管理線 真鍮製
T.02	-226599.764	-114455.882	引図点 アルミ製
30°75	-226531.000	-114582.754	使用した国境基準点
30°74	-226466.307	-114387.500	使用した国境基準点

平成23年8月3日 測量

世界測地系

産 簿 第 Ⅲ



境界点	境界線の種類
①	新設金属標
②	既設金属標
③	以上、永続性あり
④	既設金属標

秘密保持契約書

下関市（以下「甲」という。）と （以下「乙」という。）とは、甲が所有する下関市豊前田町三丁目10番1号 外2筆の土地（以下「本件土地」という。）の売買に関する検討に当たり、甲が乙に開示する秘密情報の取扱いについて、以下のとおりの秘密保持契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本契約は、本件土地の売買の検討を目的とし、甲乙間で開示される秘密情報の適切な保護及び管理を図ることを目的とする。

（秘密情報）

第2条 「秘密情報」とは、甲が乙に対し、書面、口頭、電磁的記録その他いかなる方法によって開示した、本件土地に関する一切の技術上又は営業上の情報その他の情報（以下に掲げる情報を含むがこれに限らない。）をいう。

(1) 本件土地の図面

(2) 本件土地に所在する建物の区分所有者の名簿、借地権、賃借権等の契約内容、土地貸付料及び管理費の滞納状況等の個人情報

（除外事項）

第3条 前条の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する情報は、秘密情報から除外される。

(1) 開示を受けた時点で、既に公知であった情報

(2) 開示を受けた後、乙の責めに帰すべき事由によらずに公知となった情報

(3) 開示を受ける前から、乙が適法に保有していた情報

(4) 正当な権限を有する第三者から、秘密保持義務を負うことなく適法に取得した情報

(5) 開示された秘密情報によらずに、独自に開発・取得した情報

（秘密保持義務）

第4条 乙は、甲の書面による事前の承諾がない限り、秘密情報を第三者に開示し、又は漏えいしてはならない。

2 乙は、本契約の目的以外に秘密情報を使用してはならない。

3 乙は、秘密情報を知る必要のある自己の役員及び従業員（以下「役員等」という。）に限り開示できるものとし、当該役員等に本契約と同等の秘密保持義務を負わせるものとする。

（秘密情報の管理）

第5条 乙は、秘密情報を善良なる管理者の注意をもって厳重に管理し、紛失、盗難、改ざん、不正アクセス等を防止するための必要な措置を講じるものとする。

（複製等の制限）

第6条 乙は、甲の事前の書面による承諾なく、秘密情報の複製、改変又は分析を行ってはならない。

（情報の返還及び廃棄）

第7条 乙は、甲から要求があった場合又は本件土地の売買に関する検討が終了した場合

は、直ちに甲の指示に従い、秘密情報（複製物を含む。）を返還し、廃棄し、又は消去し、その旨を甲に証明しなければならない。

（損害賠償）

第 8 条 乙が本契約の各条項に違反した場合、甲は、これによって被った損害の賠償を請求することができる。

（有効期間）

第 9 条 本契約の有効期間は、本契約の締結の日から 3 年間とする。ただし、本契約の終了後も第 4 条、第 5 条及び前条の規定は、当該秘密情報が公知となり、又は甲がその義務を免除するまで有効に存続する。

（合意管轄裁判所）

第 10 条 この契約に関する訴えの第一審の専属的合意管轄裁判所は、山口地方裁判所下関支部とする。

（協議事項）

第 11 条 本契約に定めのない事項について又は本契約に疑義が生じた場合は、甲乙協議の上、解決する。

この契約の締結の証として、この契約書 2 通を作成し、双方記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和 年（ 年） 月 日

甲 下関市
下関市長 前 田 晋 太 郎

乙 住所
氏名