

物件説明書（物件番号 1）

【建物等解体撤去条件付き物件】

予 定 価 格 (最低売却価格)	12, 300, 000円	入札保証金	615, 000円
---------------------	---------------	-------	-----------

※ 本物件の予定価格（最低売却価格）は、建物等（地下オイルタンク、浄化槽、ブロック基礎を含む）の解体撤去費に相当する額（市場価格）を、土地（更地）の価格から減額し、土地価格のみで算定しています。よって、取引に係る消費税及び地方消費税はかかりません。

所 在 地	福山市引野町南一丁目 462 番 25・・・① 福山市引野町南一丁目 473 番 2・・・② 福山市引野町南一丁目 4093 番・・・③ 福山市引野町南一丁目 4097 番 2・・・④			
住 居 表 示	福山市引野町南一丁目 17-31			
地 積	716.32 m ² （公簿）① 186.00 m ² （公簿）② 94.00 m ² （公簿）③ 1,538.00 m ² （公簿）④	716.32 m ² （実測）① 186.49 m ² （実測）② 94.78 m ² （実測）③ 1,538.45 m ² （実測）④	地 目	宅地① 雑種地② 雑種地③ 雑種地④
形 状 等	間口約 5.2m・奥行（最深部）約 57mの二方路画地			
接 面 道 路 の 幅 員 等	北側が幅員約 6.6mの福山市所有の公衆用道路、南西側が幅員約 3.6～6.6m の舗装市道（引野南 11 号線）に約 2.3m～約 9.5m高位で接面			
都市計画法 等 の 制 限	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域		
	建 ぺ い 率	60%	そ の 他	宅地造成等工事規制区域
	容 積 率	200%		
【解体撤去 の対象】 未登記建物 ①	研 修 所	建 築 年	1973 年（昭和 48 年）新築	
		構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建	
		床 面 積	576.76 m ²	
【解体撤去 の対象】 未登記建物 ②	倉 庫	建 築 年	建築年月日不詳	
		構 造	木造平家建スレート葺屋根	
		床 面 積	12.00 m ²	
供 給 処 理 施設の状況	上 水 道	有	都 市 ガ ス	無
	下 水 道	有		

（続きあり）

交通機関	JR 山陽本線「福山」駅まで約 6.1 km JR 山陽本線「東福山」駅まで約 1.9 km 路線バス「旭ヶ丘団地入口」停留所まで約 0.2 km				
公共機関等	市役所	東部支所	約 3.3 km	交 番	引野交番 約 1.5 km
	小学校	旭ヶ丘小学校	約 1.3 km	消 防	福山東消防署 約 3.0 km
	中学校	大門中学校	約 1.8 km	郵便局	引野郵便局 約 0.8 km
契約条件等	・本入札は、建物等の解体撤去費に相当する額と地下オイルタンク・浄化槽及びブロック基礎の撤去費用を減額した「土地価格」で執行します。 【建物等の解体撤去】 ・落札者は、本物件の売買契約締結の日から原則 1 年以内に、本物件内にある建物及びその付帯設備並びに工作物、構造物及び地下埋設物（その他一切の動産を含む。以下「建物等」という。）を、落札者の費用と責任において全て解体及び撤去（以下「解体撤去」という。）しなければなりません。 ・本物件の引渡しにおいて、建物等の管理責任は落札者にあるものとし、落札者は建物等の解体撤去が完了するまで、善良な管理者の注意をもって建物等を管理しなければなりません。この場合に必要な一切の費用は落札者の負担とします。 ・落札者は、建物等の解体撤去が完了したときは、速やかにその旨を書面により福山市資産活用課に報告しなければなりません。 ・落札者は、解体撤去（工事着手までの管理を含む。）以外の目的により、建物等を使用してはなりません。 ・落札者は、建物等の解体撤去を行うにあたっては、関係法令等を遵守の上、通行（歩行者及び車両）の妨げとならないよう配慮するとともに、安全確保のための対策を適切に講じなければなりません。 ・落札者は、建物等の解体撤去に際し、防音シート等の設置による騒音及び振動の防止対策並びに散水による粉塵対策等を行い、近隣の住民及び施設等に迷惑を及ぼすことのないよう配慮するとともに、振動等による付近の建物等への影響を考慮し、事前に工事の内容・範囲等を関係者に通知・説明するなど、落札者の費用と責任において十分な対策を講じなければなりません。 ・落札者は、建物等の解体撤去を行うにあたり、当該建物等にアスベスト含有建材が使用されていることが判明した際は、大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）その他の関係法令等に従い、適正にアスベストに係る粉塵対策を講じ、その処理を行わなければなりません。 ・落札者は、建物等の解体撤去に関し第三者から苦情又は異議の申立てがあったときは、落札者の費用と責任において解決しなければなりません。この場合において、第三者に危害又は損害を与えた場合は、落札者はその責めを負わなければなりません。 （続きあり）				

	・落札者は、建物等の解体撤去に伴い官公署等との協議又は届出等の必要が生じたときは、落札者の責任において対応しなければなりません。 【処分等の制限】 ・落札者は、本物件内にある建物等の解体撤去を完了するまでの間は、本物件（建物等を含む。以下同じ。）の所有権を第三者に移転し、又は本物件に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用収益を目的とする権利の設定をしてはなりません。
事前協議等	・本物件については、地下埋設物調査は実施していません。特段の埋蔵文化財及び地下埋設物の存在は、把握していませんが、地中に工作物等の残留物が存在する場合は、すべて落札者に帰属します。 ・本物件については、水道管及び下水道管が埋設されていることは確認しています。その具体的な内容については、福山市上下水道局お客さまサービス課（給水担当及び排水設備担当）へ確認してください。 ・本物件について、開発行為を行う場合は、当該開発行為等に係る許可の技術的基準について、福山市都市計画課と事前に協議してください。 ・本物件は、景観計画区域内です。大規模行為に該当する場合は、福山市都市計画課に届出が必要です。 ・本物件は、宅地造成等工事規制区域内です。宅地造成を行う場合は、福山市農林整備課と事前に協議してください。 ・本物件は、建築基準法第22条区域内です。 ・地下オイルタンクの上部コンクリート張が南東側隣接地（引野町南一丁目4097番3）にわずかに越境しています。 ・南東側隣接地（同所4097番18）、北西側隣接地（同所473番1）、北側隣接地（同所462番1）の樹木の枝葉が一部越境しています。 ・本物件の利活用等に当たっては、法規制等を必ず遵守し、隣接土地所有者及び地域住民等地元関係者との調整又は協議等の必要が生じたときは、全て落札者の費用と責任において誠実に対応してください。
参考事項	・本物件は、従前、福山市研修センターとして利用されていた物件です。 ・本物件（土地）内には、駐輪場、街灯、ネットフェンスが設置されています。 ・南西道路側に都市ガス本管が敷設されていますが、都市ガス引込管はありません。 ・北側の公衆用道路は、建築基準法上の接道義務を満たしていません。南西側市道とは高低差があり、宅盤より低く直接の出入りは不可能な状況であり、現況のままでは当該市道との関係においては、建築基準法上の接道義務を満たしていません。 ・本物件内（土地）に側溝を介して高低差があり、北側の引野町南一丁目462番25が最大約0.6m高位となっています。 本物件内（土地）に幅員3.8mの車両進入スロープがあります。 ・引野町南一丁目462番25について、若干の西向きの傾斜があります。 （続きあり）

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">・本物件（土地）は、法地（崖地・緑地）を対象面積のうち約１４％含みます。・本物件（建物）内に保管している備品や動産類は、現況で引き渡します。・本物件（建物）は、建築後相当年数が経過しているため、老朽化しており、多くの建築設備等は劣化又は故障しています。・本物件（建物）の一部について、施錠できない箇所があります。また施錠しづらい箇所が数か所あります。・本物件（建物）については、構造耐力上の安全性に関する専門的な調査を実施しておりません。・本物件（建物）については、外壁は、アスベストの調査を実施し、調査の結果、アスベストの含有は認められませんでした。ただし、外壁の塗装材以外のアスベストの調査は実施しておりません。・物件の引渡し日現在において、本物件上にある一切の動産類及び工作物等は、全て落札者に帰属します。・本物件（土地）については、地下埋設や土壌汚染に係る専門的な調査は実施しておりません。地中に工作物等の残留物が存在する場合は、全て落札者に帰属します。 |
|--|--|