

物件説明書（物件 1）

【建物等解体撤去条件付き物件】

予 定 価 格 (最低売却価格)	-14, 263, 000円	入札保証金 契約保証金	1, 980, 000円 3, 960, 000円
---------------------	----------------	----------------	------------------------------

※ 本物件の予定価格（最低売却価格）は、建物等（樹木等の工作物を含む）の解体撤去費に相当する額（市場価格）と地中残置物（燃料タンク等）の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	福山市加茂町字芦原寺谷 426 番 1・・・① 福山市加茂町字芦原字矢廻地 424 番 7・・・②			
住 居 表 示	福山市加茂町字芦原 426 番地 1・・・① 福山市加茂町字芦原 424 番地 7・・・②			
地 積	2, 261. 99 m ² （公簿）① 64. 24 m ² （公簿）②	2, 261. 99 m ² （実測）① 64. 24 m ² （実測）②	地目	宅地
形 状 等	間口約 25m×奥行約 52m（最深部）の準角地・・・① 間口約 10. 5m×奥行約 12m（最深部）の準角地・・・②			
接 面 道 路 の 幅 員 等	南東側が幅員約 6m、南側が約 6. 5mの市道にほぼ等高に接面・・・① 北西側が幅員約 6mの市道、北東側が約 1. 5mの里道に接面・・・②			
都市計画法 等 の 制 限	用 途 地 域	近隣商業地域		
	建 ぺ い 率	80%	そ の 他	土砂災害警戒区域
	容 積 率	200%		宅地造成等工事規制区域
未登記建物 ①	事 務 所	建 築 年	1970 年（昭和 45 年）新築	
		構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建	
		床 面 積	1, 114. 90 m ²	
未登記建物 ②	倉 庫	建 築 年	1970 年（昭和 45 年）新築	
		構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	
		床 面 積	71. 10 m ²	
未登記建物 ③	車 庫	建 築 年	1970 年（昭和 45 年）新築	
		構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
		床 面 積	112. 50 m ²	
未登記建物 ④	倉 庫	建 築 年	1970 年（昭和 45 年）新築	
		構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
		床 面 積	59. 62 m ²	
供 給 処 理 施設の状況	上 水 道	①：有、②：無	都 市 ガ ス	①、②：無
	下 水 道	①：有、②：無		

（続きあり）

交通機関	ＪＲ福塩線「道上駅」及び「万能倉駅」まで約 4.2 km 北振バス「加茂ハイツ入口」バス停停留所隣接					
公共機関等	市役所	北部支所	約 4.9 km	交番	加茂駐在所	約 400m
	小学校	加茂小学校	約 450m	郵便局	芦原簡易郵便局	約 350m
	中学校	加茂中学校	約 1.2 km	消防	北消防駅家分署	約 4 km
契約条件	本入札は、土地の評価額が建物の解体費を下回り、<u>予定価格がマイナスに設定された「建物解体条件付き入札」</u>です。<u>落札額が 1 円以上、0 円以下に応じて契約内容等が異なります。</u>1 円以上の場合、建物解体条件付き土地売買契約となります。0 円以下の場合、建物解体条件付き土地無償譲渡仮契約を締結し、議会の議決後に本契約へ移行します。 建物の解体撤去 ・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<u>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。）</u>を、落札者の費用と責任において<u>全て解体及び撤去（以下「解体撤去」という。）</u>しなければなりません。 ・売買契約の場合、（落札額が 1 円以上）は引き渡しの日から、（落札額が 0 円以下の場合）は議決後から）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、解体撤去の工事内容・時期について、着工前に福山市に報告が必要です。また、解体撤去が完了したときは、福山市に完了報告書を提出することとし、両者が現場立合の上、解体撤去の完了の確認を行います。 ・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当たっては、関係法令等を厳守の上、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じん対策等を行い、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当たり、当該建物等にアスベスト含有建材等が含まれている可能性があることを了知の上、本物件の引渡し後において、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じん飛散防止対策を講じ、その処理を行わなければなりません。 （続きあり）					

処分の制限	・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。 ・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。 ・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、地下埋設物調査は実施していません。 ・埋蔵文化財の有無について、広島県遺跡地図等各種資料によると、対象地は文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しません。 ・本物件について、過去の住宅地図、登記簿等による土地利用履歴調査から、土壤汚染については認められず、また隣接地及び周辺において土壤汚染を懸念する施設はありません。 ・本物件①は、水道管及び下水道管が埋設されており、本物件②は、水道管及び下水道管が埋設されていない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①は、下水道受益者負担金賦課済の状況です。 ・本物件②は、下水道受益者負担金未賦課の状況です。今後、下水道管の整備が完了若しくは落札者が下水道管を整備した場合には下水道受益者負担金の請求が発生します。その具体的な内容については、福山市お客さまサービス課（普及促進担当）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。 ・本物件は、駐車施設の附置等に関する条例対象区域内です。 ・本物件①内に中国電力ネットワーク株式会社所有の電柱があります。その敷地利用について、落札者が設置者（中国電力ネットワーク株式会社）と協議してください。 ・本物件②内に西日本電信電話株式会社所有の電柱があります。その敷地利用について、落札者が設置者（西日本電信電話株式会社）と協議してください。 （続きあり）

	・本物件（土地）は、敷地内に、事務所、倉庫、車庫、駐輪場、空調設備（室外機）、給湯設備（室外機）、地下燃料タンク、電柱（ケーブル）、樹木、門扉（入口）及び水道などがあります。本物件の落札者は、原則 1 年以内に撤去してください。 ・本物件①内の西側に建物、スロープ（隣接地の福山市加茂町字寺谷 426 番 4 に一部かかる）、手すりがあります。（物件写真⑥番参照）建物を解体する際には、それら全てを撤去し、隣接する加茂町字芦原字寺谷 426 番 4 の土地が管理道（水路）として使用できるよう、必要な措置をしてください。その詳細については、担当課である福山市北部建設産業課に確認してください。また、該当土地内に児童生徒等が入らないよう、適切な安全対策及び表示等を設置してください。 ・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。 ・建物の解体を行う際には、その規模により、事前に建設リサイクル法の届出（80 ㎡以上）や除却届（10 ㎡超）を福山市建築指導課に提出する必要があります。
参考事項	・本物件は、従前、福山市加茂支所として使用していた建物付き土地です。 ・本物件は、旧耐震基準で建築されているため、耐震性を有していない可能性があります。 ・本物件は、アスベストの有無について、一部（大会議室ステージ天井）調査をしています。その際、アスベストの含有を確認しています。 ・本物件のダイオキシンの有無については専門的な調査をしていません。 ・本物件（未登記建物①～④）は、今後、解体することが適当であるとして、表示登記を行っておりません。 ・本物件（土地）は都市ガスの供給区域外であるため、土地内に都市ガスを引き込むためのガス管の設置はありません。 ・本物件（未登記建物③、④）について、福山市加茂町字寺谷 426 番 1 を 426 番 1（売却分）と 426 番 4（水路分）に分筆した関係で、福山市加茂町字寺谷 426 番 4 に一部かかっています。その部分の撤去も同様に行っていただきます。 ・本物件（建物）内に水洗トイレ、空調機器、流し台、給湯機、換気扇及び照明器具などの建築設備等があります。 ・空調機の室外機については、「フロン排出抑制法」に従い、適正にフロンガスを回収処分してください。 ・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ので、落札者において、適正に処分してください。 ・本物件内に水道の配管等があります。物件の引渡後、必要であれば、福山市上下水道局にて手続きをしてください。 ・本物件は、土砂災害警戒区域に含まれているため、避難経路、安全確保について福山市ハザードマップにて確認してください。（続きあり）

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">・本物件は、加茂川の洪水想定区域に該当します。・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）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。・物件の引渡し現在において、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、地下埋設物や土壌汚染等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、すべて落札者に帰属します。 |
|--|--|