

物件説明書（物件番号 2）

予 定 価 格 (最低売却価格)	210, 000円	入札保証金	10, 500円
---------------------	-----------	-------	----------

※ 本物件の予定価格（最低売却価格）の内訳は、土地 8, 000 円・建物 202, 000 円（税抜き）です。この予定価格を求めるにあたっては、建物等（工作物等を含む）の修繕費に相当する額（市場価格）を土地（更地）の価格から減額し、算定しています。

所 在 地	福山市駅家町大字服部本郷 96 番 3				
住 居 表 示	福山市駅家町大字服部本郷 96 番 3				
地 積	602.12 m ² （公簿）		602.12 m ² （実測）		地目 宅地
形 状 等	間口約 17.6m・奥行約 35.0mの概ね長方形地				
接 面 道 路 の 幅 員 等	西側で幅員約 11.0mの県道のほか、幅員約 4.0mの県道に接面する。				
都市計画法 等 の 制 限	用 途 地 域	—		そ の 他	土砂災害警戒区域（一部 土砂災害特別警戒区域） 宅地造成等工事規制区 域
	建 ぺ い 率	—			
	容 積 率	—			
登記建物①	集会所	建 築 年	1990 年（平成 2 年）新築		
		構 造	鉄筋コンクリート造瓦葺 2 階建		
		床 面 積	355.99 m ²		
未登記建物 ①	物置	建 築 年	1990 年（平成 2 年）新築		
		構 造	鉄骨造平家建		
		床 面 積	12.89 m ²		
供 給 処 理 施設の状況	上 水 道	有		都 市 ガ ス	無
	下 水 道	有			
交 通 機 関	ＪＲ福塩線「駅家駅」まで約 4.9 km				
公共機関等	市役所	福山市北部支所	約 5.6 km	交 番	服部駐在所 約 0.65 km
	小学校	駅家北小学校	約 4.8 km	消 防	北消防署駅家分署 約 6.1 km
	中学校	駅家中学校	約 4.4 km	郵便局	服部郵便局 約 0.5 km
契約条件等	・本物件は、建物に係る売買価格に対して、消費税及び地方消費税がかかります。				

（続きあり）

	・入札は、「土地価格と建物価格（税抜き）の合計価格」で執行します。よって、落札金額に、建物価格に対する消費税及び地方消費税を加算した金額が契約金額となります。 ・落札金額の土地価格と建物価格の内訳は、予定価格（最低売却価格）における土地価格と建物価格の比率により、福山市が定めます。 ・入札は、建物等の修繕費に相当する額を減額した「土地・建物価格」で執行します。
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、全て落札者に帰属します。 ・景観計画区域及び宅地造成等工事規制区域ですので、宅地造成を行う場合は、福山市都市計画課と事前に協議してください。 ・本物件には、水道管及び下水道管が埋設されていることを確認しています。具体的な内容については、福山市上下水道局お客様サービス課（給排水担当及び排水設備担当）へ確認してください。 ・本物件は、西側接面道路との間に側溝があります。この側溝上にある既設の蓋掛けを使用、又は新たに蓋掛けをするなどして利用する場合は、申請が必要となります。具体的な手続については、広島県東部建設事務所管理課へ確認してください。 ・物件の引渡日現在において、本物件上にある一切の動産類及び工作物等（敷地内に所在する共聴ケーブルを除く。）は、全て落札者に帰属します。 ・共聴ケーブル支柱については、本物件でのテレビ視聴の有無等、落札者の意向を確認の上、移設を行うか福山市が決定します。 ・移設に係る工事は、落札が確定した後に行います。移設完了まで約4か月程度が見込まれています。そのため、引渡し後も実際に土地建物利用ができるまで時間がかかることをご了承ください。 ・引渡日以降に、テレビ視聴を行う場合は、服部永谷地区テレビ共同受信施設組合に相談してください。 ・本物件の利活用等にあたっては、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、全て落札者の責任において誠実に対応してください。 ・本物件について、建物及び工作物等の修繕及び解体・撤去を行う場合は、振動等による近隣の建物等への影響を考慮し、事前にその内容・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てください。 （続きあり）
参 考	・本物件は、従前、旧服部公民館として使用していた土地・建物です。 ・本物件（登記建物①）は、築年数、維持管理状況等を鑑み、経済的残存耐用年数は少ないです。ただし、取り壊すことは、経済合理性に欠くため、用途変更及び修繕を施し利活用することを前提としています。 ・本物件（未登記建物①）は、築後相当年数が経過しており、今後解体するこ

とが適当であるとして、建物表題登記を行っていません。よって、落札者において、この建物を利活用する場合は、十分な安全対策を講じてください。

- ・本物件内の備品はすべて現況で引き渡します。

- ・土壌汚染に係る専門的な調査は実施しておりませんが、過去の住宅地図等による土地の履歴調査等から勘案して土壌汚染等の可能性は低いものとされます。

- ・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及びアスベストの使用に関する専門的な調査を実施しておりません。

- ・本物件は、土砂災害警戒区域かつ一部土砂災害特別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。

- ・本物件（建物）に係る図面等の関係資料は、福山市まちづくり推進課で閲覧できます。また、必要な部分については、写しをお渡しできます。