

## 物件説明書（物件番号 4）

### 【建物等解体撤去条件付き物件】

予 定 価 格 (最低売却価格)	700,000円	入札保証金	40,000円
---------------------	----------	-------	---------

※ 本物件の予定価格（最低売却価格）は、建物や工作物等（浄化槽・フェンス・駐輪場・電柱・ブロック基礎等を含む）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	福山市加茂町字中野字国信 344 番 5			
住 居 表 示	福山市加茂町字中野 344 番地 5			
地 積	635.30 m <sup>2</sup> (公簿)	635.30 m <sup>2</sup> (実測)	地目 宅地	
形 状 等	間口約 28m、奥行約 23mのほぼ整形な二方路画地			
接 面 道 路 の 幅 員 等	東側で幅員約 5.0mの道路に接面し、西側で幅員約 1.6mの市道（下加茂中野 3 号線）に接面する。			
都市計画法 等 の 制 限	用途地域	第 1 種 住 居 地 域		
	建 ぺ い 率	60%	そ の 他 宅地造成等工事規制区域 建築基準法第 22 条区域 景観計画区域 立地適正化計画区域 居住誘導区域	
	容 積 率	200%		
【解体撤去 の対象】 未登記建物①	集 会 所	建 築 年	1979 年 (昭和 54 年) 3 月 31 日	
		構 造	鉄筋コンクリート造 2 階建	
		床 面 積	335.77 m <sup>2</sup>	
【解体撤去 の対象】 未登記建物②	倉 庫	建 築 年	1979 年 (昭和 54 年) 3 月 31 日	
		構 造	軽量鉄骨造平家建	
		床 面 積	6.35 m <sup>2</sup>	
【解体撤去 の対象】 未登記建物③	駐 輪 場	建 築 年	1979 年 (昭和 54 年) 3 月 31 日	
		構 造	鉄骨造平家建	
		床 面 積	10.50 m <sup>2</sup>	
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 福塩線「万能倉」駅まで約 2.3 km 北振バス「平成大橋」停留所まで約 1.5 km			
公共機関等	市役所 加茂支所 約 1.6 km	交 番 福山北警察署加茂駐在所 約 1.6 km		
	小学校 加茂小学校 約 1.2 km	消 防 福山北消防署駅家分署 約 4.3 km		
	中学校 加茂中学校 約 0.3 km	郵便局 加茂郵便局 約 0.9 km		
契約条件等	<p>・本入札は、建物等の解体撤去費に相当する額と浄化槽・フェンス・駐輪場・電柱・ブロック基礎等の撤去費用を減額した「土地価格」で執行します。</p> <p><b>【建物等の解体撤去】</b></p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・落札者は、建物等の解体撤去を行うに当たり、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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p style="text-align: right;">（続きあり）</p>			

	<p><b>【処分等の制限】</b></p> <p>・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。</p>
事前協議等	<p>・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。</p> <p>・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。担当部署は、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）になります。</p> <p>・本物件は、建築基準法第 22 条区域内です。担当部署は、福山市建築指導課になります。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・本物件は、立地適正化計画区域内です。担当部署は、福山市都市計画課になります。</p> <p>・本物件は、居住誘導区域内です。担当部署は、福山市都市計画課になります。</p> <p>・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。</p> <p>・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や除却届を福山市建築指導課に提出する必要があります。</p> <p>・本物件は、東側道路・西側道路のいずれも建築基準法上の道路に該当せず、建築基準法上の接道義務を満たしていないため、建築行為を行うには、法第 43 条 2 項による認定または許可を要します。</p> <p>・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、全て落札者の費用と責任において誠実に対応してください。</p>
参考事項	<p>・本物件は、従前、加茂公民館として利用されていた物件です。</p> <p>・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高いです。</p> <p>・本物件（未登記建物）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。</p> <p>・本物件について、玄関・ホール・便所・湯沸室等の壁・天井にアスベストの含有が認められています。また、2025 年（令和 7 年）12 月の外壁のアスベストの調査では、外壁の表面材へのアスベストの含有は認められていません。ただし、その他については調査しておりません。建築年月日より、アスベストを含有している可能性が高いです。 （続きあり）</p>

- ・本物件について、過去漏水の有無について把握していません。売買後に漏水が発見された場合においても落札者（新所有者）にて、発生する費用や手続を対応していただきます。
- ・本物件の北西側にし尿浄化槽が埋設されています。最終清掃済みで残置されており、廃止届は提出済みです。当該浄化槽の埋設場所が建物に近接しており、それを取り除くことが困難であるため、その撤去工事を見合わせていたものです。よって、落札者は、本物件の引渡し後において、既存建物について解体又は撤去を行うこととなった場合は、併せて、上記の地中残置物（浄化槽）を落札者の費用と責任において撤去してください。
- ・本物件は、東側境界付近に電信柱及び電線が地上を通過しています。
- ・本物件は、浸水想定区域に該当します。
- ・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）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。