

## 物件説明書（物件番号 5）

予 定 価 格 (最低売却価格)	3, 570, 000円	入札保証金	180, 000円
---------------------	--------------	-------	-----------

※ 本物件の予定価格（最低売却価格）の内訳は、土地 0円・建物 3, 570, 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）の解体費に相当する額（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	福山市新市町大字金丸 522 番 1			
住 居 表 示	福山市新市町大字金丸 522 番地 1			
地 積	1, 239. 59 m <sup>2</sup> (公簿)	1, 239. 59 m <sup>2</sup> (実測)	地目	宅地
形 状 等	間口約 24m・奥行約 52mの略長方形			
接 面 道 路 の 幅 員 等	南側で幅員約 4mの舗装市道に接面			
都市計画法 等 の 制 限	用途地域	—	そ の 他	宅地造成等工事規制区域 景観計画区域
	建 ぺ い 率	—		
	容 積 率	—		
登記建物①	集会所	建 築 年	2001 年 (平成 13 年) 新築	
		構 造	鉄骨造ステンレス鋼板葺平家建	
		床 面 積	153. 94 m <sup>2</sup>	
【解体撤去 の対象】 未登記建物 ①	集会所	建 築 年	1976 年 (昭和 51 年) 新築	
		構 造	鉄筋コンクリート造 2 階建	
		床 面 積	509. 79 m <sup>2</sup>	
【解体撤去 の対象】 未登記建物 ①附属建物	倉庫	建 築 年	1976 年 (昭和 51 年) 新築	
		構 造	木造瓦葺 2 階建	
		床 面 積	46. 88 m <sup>2</sup>	
供 給 処 理 施 設 の 状 況	上 水 道	無	都 市 ガ ス	無
	下 水 道	無	/	
交 通 機 関	J R 福塩線新市駅まで約 6. 3 km 金丸郵便局前バス停まで徒歩約 3 分			
公 共 機 関 等	市役所	福山市新市支所 約 6. 1 km	交 番	常金丸駐在所 約 0. 85 km

(続きあり)

	小学校	常金丸小学校	約 0.3 km	消 防	芦品消防署	約 8.6 km
	中学校	新市中央中学校	約 5.7 km	郵便局	金丸郵便局	約 0.17 km
契約条件等	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・入札は、建物等の解体費に相当する額を減額した「土地・建物価格」で執行します。</p> <p><b>【建物等の解体撤去】（未登記建物①、附属建物①）</b></p> <p>・解体を要する物件（未登記建物①、附属建物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。</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、解体を要す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 style="text-align: right;">（続きあり）</p>					

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p><b>【処分等の制限】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
事前協議等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件については、特段の埋蔵文化財及び浄化槽以外の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。</li> <li>・本物件（登記建物①）は、建物南側の地中に合併浄化槽（12人槽）があります。2024年（令和6年）5月31日に休止に伴う最終清掃と洗浄作業を実施しています。使用を再開する場合は、別途福山市環境保全課へ使用再開の届出を行ってください。</li> <li>・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は、全て落札者に帰属します。</li> <li>・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、全て落札者の責任において誠実に対応してください。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・本物件は、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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
参 考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、従前、元常金丸交流館及び元交流館つねかねまるとして使用していた土地・建物です。</li> <li>・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。（続きあり）</li> </ul>

- ・本物件及び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、閉鎖登記簿等による過去の履歴・地歴調査等の結果から勘案して、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有害物質の使用に関する専門的な調査を実施しておりませんが、建築年次から有害物質使用の可能性が認められます。
- ・本物件（登記建物①）に係る図面等の関係資料は、福山市高齢者支援課で閲覧できます。また、必要な部分については、写しをお渡しできます。
- ・本物件（未登記建物①、附属建物①）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。
- ・敷地内に引込柱及び引込線があります。当該設備の移設、撤去等が必要となる場合は、落札者において関係事業者と協議してください。現状有姿での引渡しとなります。