

物件説明書（物件番号 6）

予 定 価 格 (最低売却価格)	4,460,000円	入札保証金	230,000円
---------------------	------------	-------	----------

※ 本物件の予定価格（最低売却価格）の内訳は、土地 3,690,000 円・建物 770,000 円（税抜き）です。この予定価格を求めるにあたっては、地中残置物（浄化槽）の撤去費に相当する額（市場価格）を、土地（更地）の価格から減額して算定しています。

所 在 地	福山市駅家町大字新山 40 番 3					
住 居 表 示	福山市駅家町大字新山 40 番 3					
地 積	727.89 m ² (公簿)	727.89 m ² (実測)	地目	宅地		
形 状 等	北側間口約 16.0m・南側間口約 30.0m・奥行約 30.0mのほぼ台形部分と幅約 4.0m・延長約 18mの路地部分で構成されている。					
接 面 道 路 の 幅 員 等	南側で幅員約 8.0mの県道（百谷新市線、建築基準法第 42 条 1 項）に接面する。敷地は路地状になっており、路地幅約 4.0m、延長約 18.0m、接道長約 4.7mで前面道路に接続する。					
都 市 計 画 法 等 の 制 限	用 途 地 域	市街化調整区域		そ の 他 建築基準法 22 条指定区域 宅地造成等工事規制区域 土砂災害特別警戒区域（一部） 景観計画区域 土砂災害警戒区域 立地適正化計画区域		
	建 ぺ い 率	70%				
	容 積 率	200%				
登 記 建 物 ①	集会所	建 築 年	1982 年（昭和 57 年）新築			
		構 造	木造平家建			
		床 面 積	167.26 m ²			
登 記 建 物 ②	機械室棟	建 築 年	1982 年（昭和 57 年）新築			
		構 造	補強コンクリートブロック造平家建			
		床 面 積	8.10 m ²			
供 給 処 理 施 設 の 状 況	上 水 道	有	都 市 ガ ス	無		
	下 水 道	無（※集落排水 有）				
交 通 機 関	J R 福塩線「駅家駅」まで約 2.5 km 中国バス「駅家中学校前」バス停まで約 2.0 km					
公 共 機 関 等	市役所	福山市北部支所	約 3.1 km	駐在所	服部駐在所	約 2.2 km
	小学校	駅家北小学校	約 2.3 km	消 防	北消防駅家分署	約 3.8 km
	中学校	駅家中学校	約 2.0 km	郵便局	服部郵便局	約 2.0 km

（続きあり）

<p>契約条件等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
<p>事前協議等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件について、集落排水の該当地のため、下水道は使用できず、集落排水を使用しなければなりません。現在使われておりませんので、新たに使用される場合は使用料が発生します。また、具体的な手続き等については、担当課である福山市上下水道局お客様サービス課（普及促進担当）に確認してください。 ・本物件について、市街化調整区域のため、建築計画がある場合は、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、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。 ・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。 ・本物件の南東に中国電力所有の電柱及び支線があるため、その敷地利用等について、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。 ・本物件については、地下埋設物調査は実施していませんが、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様サービス課（給水担当及び排水設備担当）へ確認してください。このほか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。 ・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。 ・本物件について、建物及び工作物等の解体・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。
<p>参 考</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、従前、元駅家ふれあいプラザとして使用していた土地・建物です。 ・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。 ・本物件内の備品はすべて現況で引き渡します。 ・一部壁に剥がれが生じています。※物件写真 13 番参照 ・土壌汚染に係る専門的な調査は実施しておりません。 ・北側隣地境界において、北側民有地の樹木が越境していますが、覚書等ありません。 <p style="text-align: right;">（続きあり）</p>

- ・本物件について、2026年（令和8年）にアスベストの調査を実施していません。便所・脱衣室・湯沸室・軒裏の天井にアスベストが使用されていることが確認されています。和室と外壁からは含有が認められませんでした。また、築年から屋根材等にもアスベストが含有されている可能性があります。
- ・アスベストの調査に伴い、壁に穴をあけている箇所があります。
- ・本物件について、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。
- ・本物件は、土砂災害特別警戒区域（一部）と土砂災害警戒区域にあたるため、避難経路・安全確保について確認してください。
- ・本物件（土地）内の地中に、使用していない浄化槽を残置しています。これは、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（建物）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。