

物件説明書（物件番号 1）

【建物等解体撤去条件付き物件】

予 定 価 格 (最低売却価格)	88, 200, 000円	入 札 保 証 金	4, 410, 000円
---------------------	---------------	-----------	--------------

※ 本物件の予定価格（最低売却価格）は、建物等の解体撤去費に相当する額（市場価格）を、土地（更地）の価格から減額した「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	福山市西深津町五丁目 1655 番 2			
住 居 表 示	福山市西深津町五丁目 1 番 10 号			
地 積	2873.46 m ² （公簿）	2873.46 m ² （実測）	地 目	宅 地
形 状 等	南側の間口約 24.6m・奥行約 64m、北側の間口約 76.6m（有効間口約 4m）・奥行約 64mのほぼ平坦な不整形地			
接 面 道 路 の 幅 員 等	南側が幅員 5.5mの市道（東吉津西深津 2 号線）にほぼ等高～約 15 cm 高く、北側が幅員約 4.2～5.4mの市道（西深津東深津 3 号線）にほぼ等高～約 55 cm 高く接面			
都市計画法 等 の 制 限	用 途 地 域	第一種住居地域	そ の 他	宅地造成等工事規制区域 福山市景観計画区域 建築基準法第 22 条区域 立地適正化計画区域（① 居住誘導区域・②都市機能誘導区域〔中央〕） 浸水想定区域 津波災害警戒区域
	建 ぺ い 率	60%		
	容 積 率	200%		
【解体撤去 の 対 象】 (続きあり)	管理保育棟 (未登記)	建 築 年	1979 年（昭和 54 年）新築	
		構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
		床面積	404 m ²	
	遊 戯 室 (未登記)	建 築 年	1982 年（昭和 57 年）増築	
		構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
		床面積	221 m ²	
	倉 庫 ① (灯油庫) (未登記)	建 築 年	1979 年（昭和 54 年）新築	
		構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建	
		床面積	4 m ²	
	倉 庫 ② (未登記)	建 築 年	1984 年（昭和 61 年）新築	
		構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
		床面積	3 m ²	

(続きあり)

【解体撤去の対象】	倉庫③ (未登記)	建築年	1992 年（平成 4 年）新築			
		構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建			
		床面積	7 m ²			
供給処理 施設の状況	上 水 道	有		都 市 ガ ス	有	
	下 水 道	有				
交 通 機 関	JR 山陽本線 福山駅まで約 2.7 km 路線バス 蔀山停留所まで約 0.2 km					
公共機関等	市役所	福山市役所	約 3.1 km	交 番	吉津交番	約 1.1 km
	小学校	西深津小学校	約 0.1 km	消 防	北消防署	約 0.7 km
	中学校	中央中学校	約 0.3 km	郵便局	三吉郵便局	約 0.3 km
契約条件等 (続きあり)	<div>【建物等の解体撤去】</div> <ul style="list-style-type: none">・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附帯設備並びに工作物、樹木、構造物及び地下埋設物（その他一切の動産を含む。本物件説明書において「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。・本物件の引渡し後において、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。・落札者は、建物等の解体撤去が完了したときは、書面により資産活用課に報告しなければなりません。・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。・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が使用されていることが判明したときは、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					

（続きあり）

契約条件等	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【処分等の制限】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・落札者は、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>【買戻特約登記】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、所有権移転登記と同時に買戻特約登記を行います。
事前協議等 (続きあり)	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、西側の境界において、福山市教育委員会事務局管理部施設課（TEL：084-928-1110）（以下「施設課」という。）が所管する西深津小学校用地（屋内運動場敷地。福山市西深津町五丁目 1655 番 1 及び同 1657 番 3 ないし 1657 番 5。以下「学校用地」という。）と隣接しており、解体撤去（契約条件）の対象となる建物等のうち、管理保育棟、遊戯室及び倉庫①の一部並びに当該建物の付帯設備のうち、引込電柱及び地中電線（電力及び電話用。以下同じ。）並びに都市ガス供給管、水道給水管、下水排水管及び雨水排水管の一部（以下「越境対象物」という。）が、学校用地内に越境しています（地中電線及び供給管・給排水管は地中で越境しています。）。 ・上記の地中電線は引込電柱からハンドホールまでの区間（地中）に埋設しています。 ・上記の都市ガス供給管は北側接面市道から保育管理棟までの区間（地中）に埋設されています。 ・上記の水道給水管の始点となる位置（南側接面市道際）に、水道メーターを設置しています。 ・供給管及び給排水管に関する担当部署は次のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ●都市ガス供給管…福山ガス株式会社 ●水道給水管・下水排水管…福山市上下水道局お客さまサービス課（TEL：084-928-1512） ・落札者は、越境対象物の解体撤去を行うに当たっては、事前に工事の内容・範囲等について、施設課と協議の上、学校用地への立入りについて許可を得てください。また、解体撤去を完了したときは、工事対象箇所の原状回復を行った上で、施設課に報告し確認を受けてください。 ・落札者は、本物件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や除却届を福山市建設局建築部建築指導課（TEL：

（続きあり）

事前協議等	<p>084-928-1103) に提出する必要があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、接面する市道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し、又は新たに蓋掛けをするなどして利用する場合は、落札者（新所有者）において福山市建設局土木部土木管理課（TEL：084-928-1079）への申請が必要となります。また、蓋掛けの使用に伴い、「福山市溝渠使用料」の納付が原則として必要となります。 ・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、福山市建設局都市部都市計画課（TEL：084-928-1092）（以下「都市計画課」という。）と事前に協議してください。 ・本物件は、宅地造成等工事規制区域です。造成を行う場合は、福山市建設局土木部農林整備課（TEL：084-928-1035）と事前に協議してください。 ・本物件は、景観計画区域です。建築物の建築や一定規模以上の工作物の設置等を行う場合は、都市計画課に届出が必要です。 ・本物件は、建築基準法第 22 条区域です。担当部署は、福山市建設局建築部建築指導課（TEL：084-928-1103）です。 ・本物件は、立地適正化計画区域（①居住誘導区域・②都市機能誘導区域〔中央〕）です。特定の行為を行う場合に都市計画課への届出が必要となります。 ・本物件の利活用等にあたっては、法規制等を必ず遵守し、隣接地の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。
参 考 事 (続きあり)	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、元西深津幼稚園として使用していたものです。 ・本物件について、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、建築年代からアスベストが含有されている可能性があります。 ・本物件は、浸水想定区域及び津波災害警戒区域です。 ・本物件は、外周（西側学校用地との境界部分を除く）に進入防止用のネットフェンスを設置しており、南側及び北側の出入口部分（各 1 箇所）には当該ネットフェンス間に門扉を設置しています。 ・本物件は、北側（中央部）の出入口にスロープ（コンクリート舗装）を設置しています。 ・本物件は、南側及び北側の出入口部分において、接面市道との間（側溝上）に蓋掛け（鉄製グレーチング）を設置しています。 ・本物件内に、使用していない水栓柱（1 基）、花壇（レンガ造り）、プール（洗浄設備を含む）、手洗い場（コンクリート製 2 箇所）があります。 ・本物件（土地）内に、樹木が 33 本（樹高 2m 未満 22 本・2m 以上 11 本）あります。 ・本物件（土地）は、地中に水道給水管、雨水排水管及び下水排水管並びにネットフェンス及び門扉の基礎（ブロック又はコンクリート）及び

(続きあり)

参 考 事 項	<p>建物（管理保育棟及び遊戯室）の基礎杭 42 本を埋設しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 上記の基礎杭は、直径 35 cm・長さ約 20～26mの P C パイル（プレキャストコンクリート杭）です。 ・ 本物件について、漏水の有無について把握しておりませんが、物件の引渡し後において漏水が発生した場合は、落札者の費用と責任において対応していただきます。 ・ 本物件は、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。 ・ 本物件について、保育管理棟及び倉庫①は旧耐震基準により、遊戯室、倉庫②及び倉庫③は新耐震基準により建築しています（別添明細図参照）。なお、本物件については、いずれも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。 ・ 本物件については、上記の地中埋設物以外の地下埋設物調査及び土壌汚染に係る専門的な調査は実施しておりません。 ・ 本物件の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。 ・ 本物件に係る図面等の関係資料は、福山市企画財政局財政部資産活用課（TEL：084-928-1137）で閲覧できます。また、必要な部分については、その写しをお渡しすることができます。 ・ 本物件の落札者に、建物の固定資産税の関係で福山市企画財政局税務部資産税課（TEL：084-928-1025）を案内しています。 ・ 本物件について、2026 年（令和 8 年）に測量を実施していますが、隣接境界確認書（筆界確認書）については、落札者（新所有者）に引渡しを行いません。
---------	---