

# 物件説明書

下記の三原市財務部財産管理課が所有する普通財産について、次のとおり説明します。この説明書の内容は重要ですから、十分に理解し、内容を承諾したうえで不動産にかかる売買契約締結を行ってください。

なお、宅地建物取引業法(昭和27年6月10日法律第176号)の適用は受けないため、この説明書は同法第35条に規定する重要事項説明書ではないことを申し添えます。

## 1 【取引態様】

取引態様	売買の売主		
予定価格 (最低入札価格)	3,363,000円	内	土地1,680,000円
		訳	建物1,683,000円(消費税及び地方消費税相当額を含む)

## 2 【不動産の表示等】

### (1) 売却する土地

	所在	地番	地目	地積(公簿)	地積(実測)
所在地等	三原市八坂町	10229番	宅地	2,858.18㎡	2,858.18㎡
		10229番2	宅地	103.75㎡	103.75㎡
		10230番	宅地	979.07㎡	979.07㎡
合計面積				3,941.00㎡	3,941.00㎡
形状等	不整形。 間口約64m、奥行約68m(最深)、地積3,941.00㎡の中間画地。 接道箇所は2箇所、北西側約8.5m、南西側約8.5m。				

### (2) 売却する建物

用途:火葬場

所在	三原市八坂町10229番外(地番)
種類	建物
構造	鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根平家建
建築年	昭和49年8月31日 (平成6年に増改築を行っています)
床面積	延床面積702.38㎡ ※建物の延床面積は三原市の台帳上の面積です。
登記について	この建物は未登記の建物です。

用途:管理人室

所在	三原市八坂町10230番外(地番)
種類	建物
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
建築年	昭和49年8月31日 ※旧耐震基準の建物です。
床面積	延床面積69.50㎡ ※建物の延床面積は三原市の台帳上の面積です。
登記について	この建物は未登記の建物です。

用途:納骨堂

所在	三原市八坂町10229番外(地番)
種類	建物
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建て
建築年	昭和49年8月31日 ※旧耐震基準の建物です。
床面積	延床面積11.58㎡ ※建物の延床面積は実測面積です。
登記について	この建物は未登記の建物です。

### 3 【都市計画法・建築基準法等の法令に基づく制限の概要】

区域区分	市街化調整区域
用途地域	指定なし
特別用途地区	指定なし
その他の地域地区等	22条指定地域
建ぺい率の制限	指定建ぺい率 70%
容積率の制限	指定容積率 400%
建築物の 高さの制限	道路斜線制限 (有・無) 隣地斜線制限 (有・無) 北側斜線制限 (有・無) 絶対高さ制限 (有・無) 日影制限 (有・無)
その他の建築制限	外壁後退距離制限：無 ※民法第234条には、「建物を築造するには、境界線から50cm以上の距離を保たなければならない。」と規定されています。 敷地面積の制限(最低限度)：無

#### 都市計画法

29条1項・2項 (開発行為の許可)	該当あり 対象地は、市街化調整区域であるため、建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とした土地の区画形質の変更等を計画する場合は、開発許可の要否について事前に三原市建築指導課に相談してください。
43条1項 (市街化調整期区域のうち開発行為を受けた土地以外の土地における建築の制限)	該当あり 対象地は、市街化調整区域であるため、建築物の新築、既存建築物の改築、用途変更等を計画する場合は、事前に三原市建築指導課に相談してください。

#### 建築基準法

43条 (敷地等の道路等に接する長さ等の制限)	該当あり 敷地が前面の県道(法第42条第1項第1号)に2メートル以上接していれば、法第43条第1項に適合する。
52条1項から14項まで (容積率制限)	該当あり 400%又は前面道路の幅員に6/10を乗じた数値のいずれか小さい方を適用。
53条1項から6項まで (建ぺい率制限)	該当あり(三原市建築基準法施行細則第30条に該当する場合は緩和措置あり) 70% (※緩和措置の場合 80%)
56条 (建築物の各部分の高さの制限)	該当あり 道路斜線制限、隣地斜線制限

#### その他の法令に基づく制限

宅地造成及び特定盛土等規制法 12条1項(宅地造成等に関する工事の制限)	対象地は、宅地造成等工事規制区域であるため、宅地造成及び特定盛土等規制法に規定される宅地造成等を行う場合は、同法の許可が必要です。 【三原市建築指導課 HP】
---	--

文化財保護法 43条1項（重要文化財の現状変更等の制限） 45条1項（重要文化財の付近の地域における一定の行為の制限） 46条1項、5項（重要文化財等の譲渡の制限） 125条1項（史跡名勝天然記念物の現状変更等の制限及び現状回復の命令） 128条1項（史跡名勝天然記念物の保有のための環境保全） 143条1項（伝統的建造物群保存地区の決定及びその保護） 182条2項（地方公共団体による指定及び保存等のために必要な措置の定め）	該当あり 開発行為等を行う場合、その場所が周知の埋蔵文化財包蔵地に該当するかどうかを確認する必要がありますので、事前に文化課と協議してください。 【三原市文化課 HP】
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 15条の19第1項から3項まで （指定区域内における土地の形質の変更の制限）	建物等関係法令に基づき、産業廃棄物は適切に処理してください。
土壌汚染対策法 9条1項から3項まで （指定区域内の土地の形質の変更の制限）	不明。 土壌汚染の調査を実施していません。 当該売買契約締結後に、土壌汚染調査を実施する必要性が生じた場合、関係法令を遵守し適切に処理してください。
広島県建築基準法施行条例（がけ条例）	該当あり 住居の用に供する建築物を建築する場合、建築する建物の用途に併せて建築指導課へ事前確認を行ってください。 【三原市建築指導課 HP】
ふるさと広島の景観の保全と創造に関する条例（県景観条例）	該当あり 対象地は、大規模行為届出対象地域に指定されています。「高さ13mまたは建築面積が1000㎡を超える建築物・工作物を新築される場合は、届出が必要」です。 【三原市都市開発課 HP】

#### 4 【区域の指定】

造成宅地防災区域	該当なし
土砂災害警戒区域	該当あり（三原市危機管理課 HP）
土砂災害特別警戒区域	該当あり（三原市危機管理課 HP）
津波災害警戒区域	該当なし
洪水浸水想定区域	該当なし

#### 5 【接面する道路等】

公・私道の別	公道
幅員	幅員約8～9m
公道道路種類	主要地方道三原東城線（県道） ※一部、待避所等は幅員約15m～32mの箇所が存在する。
敷地の接道義務	原則として幅員4m以上の建築基準法に定める道路に2m以上接していなければならない。

#### 6 【最寄りの公共交通機関・公共機関等】

公共交通機関	山陽高速道路 三原久井 IC	約4.5 km
	JR 山陽本線「三原駅」	約6.0 km
公共機関等	三原市役所	約6.3 km
	三原市本町郵便局	約5.7 km

## 7 【地勢・水道・電気・ガス等の供給施設並びに排水施設の整備状況】

危険・嫌悪施設	売却する土地に存する建物は、市の火葬場として使用されていました。
上水道	不可（当時は貯水槽によって対応していました）
下水道	不可（当時は単独浄化槽で対応していました）
電気	引込可
都市ガス	不可（当時はプロパンで対応していました）

各種供給処理施設の利用にあたっては、各供給機関と十分協議してください。なお、利用にあたっての必要な工事費等については、買受人の負担となります。

## 8 【建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況(既存建物のとき)】

		保存の状況
確認の申請書及び添付図書並びに確認済証(新築時のもの)		無し
検査済証(新築時のもの)		無し
増改築等を行った物件である場合	確認の申請書及び添付図書並びに確認済証(増改築等のときのもの)	無し
	検査済証(増改築等のときのもの)	無し
建築状況調査を実施した住宅である場合	建物状況調査結果報告書	無し
既存住宅性能評価を受けた住宅である場合	既存住宅性能評価書	無し
建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合	定期調査報告書	無し

## 9 【建物の登記に関する事項】

物件説明書2【不動産の表示等】(2) 売却する建物については、三原市所有の建物であるため、建物の表題・保存登記は行っておりません。土地建物売買契約締結後、三原市では売却する建物の表題・保存・所有権移転登記は行いませんので、買受人の自己負担及び責務のもとに建物の登記手続きを行ってください。

## 10 【建物の石綿(アスベスト)使用調査結果の記録に関する事項】

物件説明書2【不動産の表示等】(2) 売却する建物について、石綿(アスベスト)使用調査は、別紙の報告書のとおりです。なお、調査箇所以外において、石綿(アスベスト)が含有されていることが判明した場合、関係法令を遵守し、建物の解体等を行う際には適切に処理してください。

## 11 【ダイオキシンの付着調査結果の記録に関する事項】

物件説明書2【不動産の表示等】(2) 売却する建物について、ダイオキシン付着の調査は、別紙の報告書のとおりです。なお、調査箇所以外において、ダイオキシンが付着していることが判明した場合、関係法令を遵守し、建物の解体等を行う際には適切に処理してください。

## 12 【オイルタンクに関する事項】

売却する土地内に存するオイルタンクについては、本件土地建物売買契約の締結前に、三原市の責務において当該タンク内の洗浄及び水締めを行い、消防法に基づく廃止届を行います。

## 13 【建物内外の備品・残置物等に関する事項】

物件説明書2【不動産の表示等】(2) 売却する建物内において、当時、火葬場の用途として使用されていた際の備品等が現状のまま残置されており、売却にあたっては備品等も含めて現状有姿のまま売却します。なお、残置の備品については、別紙の「備品リスト」、「残置物画像」を参照してください。

## 14 【建物外の残置物に関する事項】

物件説明書2【不動産の表示等】(1) 売却する土地内の残置物は、この売却にあたっては現状有姿のまま売却します。残置物については、現地見学期間(令和5年12月13日～令和5年12月19日)において、現地を確認してください。

## 15 【建物の耐震診断に関する事項】

物件説明書2【不動産の表示等】(2) 売却する建物について、耐震診断は実施していません。  
物件説明書2【不動産の表示等】(2) 売却する建物は、旧耐震基準の建物です。

## 16 【地盤調査・地下埋設物の調査に関する事項】

物件説明書 2【不動産の表示等】(1) 土地 に掲げた土地について、地盤調査を行っていません。  
また、図面等に明記のない不測の地下埋設物についてその存否の調査を実施していません。

## 17 【現状有姿の引き渡し】

物件は、現状有姿による引き渡しです。入札参加希望者は、現地見学期間（令和5年12月13日～令和5年12月18日）に現地見学を行ってください。現地見学の詳細は、別紙の入札案内書(入札の心得)を確認し、申し込んでください。また、土地の利用制限や関連法規についても調査確認を行ってください。売買物件に関する不知や不明を理由として、異議を申し立てることはできません。

## 18 【危険負担】

この売買物件に係る契約締結の日から売買物件の引き渡しの日までにおいて、三原市の責めに帰さない事由により、売買物件の滅失、毀損等が生じたときは、その損害は、買受人の負担となります。

## 19 【契約不適合責任】

買受人は、売買契約を締結した後に、土地及び建物の品質又は数量に関して、契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、売買代金の減免、履行の追完及び損害賠償並びにこの契約の解除をすることはできません。

## 20 【禁止用途】

- (1) 買受人は、この売買契約にかかる所有権移転の日から5年を経過する日までの期間に、本件土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはいけません。
- (2) 買受人は、本件土地を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、本件土地の所有権を第三者に移転し又は本件土地を第三者に貸してはいけません。

## 21 【建物等の図面】

建物等の図面は、別紙(財産管理課ホームページ掲載)の図面を参照してください。図面上の建物面積と三原市が公表する建物面積は異なります。また、図面と現況は異なる可能性がありますので、図面と現状有姿では、現状有姿が優先されることをご了承のうえで、この物件にかかる売買契約を締結してください。

## 22 【売却する土地内の携帯無線基地局】

売却する土地内には、(株)NTT ドコモへ敷地の一部を「携帯無線基地局敷地」として土地賃貸借契約に基づき貸付しております。買受人は、当該掲載無線基地局にかかる権利義務を承継するものとします。

## 23 【費用について】

取得に要する費用として、土地建物売買代金のほか、契約の締結に要する費用として収入印紙及び所有権移転登記に要する費用として登録免許税が掛かります。また、取得後は固定資産税、不動産取得税が別途必要となります。

# 売却地 外観写真



元三原市斎場建物



無線基地局



元管理人室



敷地内ため池



元三原市斎場 建物裏