

# 物件説明書

下記の保留地について、次のとおりご説明いたします。この内容は重要ですから十分理解されるようお願いいたします。

なお、本土地区画整理事業は、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      |
| 最低売却価格 | 9,225,000円 |

2 土地(保留地)の表示等【別紙「保留地見取図」参照】

|    |                                                      |    |               |
|----|------------------------------------------------------|----|---------------|
| 所在 | 2街区4画地(保留地番号83番)                                     |    |               |
| 地目 | 宅地                                                   | 地積 | 186.36㎡(約56坪) |
| 形状 | 整形(間口 約11.5m、奥行き約15.2m)                              |    |               |
| 備考 | 事業終了時(換地処分時)に確定測量を行います。その結果、地積に増減が生じた場合は清算することとなります。 |    |               |

3 売主(施行者)に関する事項

|      |                             |
|------|-----------------------------|
| 事業名  | 三原市本郷都市計画事業東本通土地区画整理事業      |
| 施行者  | 三原市 代表者 三原市長 岡田吉弘           |
| 住所   | 三原市港町三丁目5番1号                |
| 事業期間 | 平成12年3月24日(事業認可)～令和12年3月31日 |
| 清算金  | 未定(確定測量後、地積に増減が生じた場合あり)     |

I 対象となる宅地に直接関係する事項

1 登記簿に記載された事項

本物件は、現在土地区画整理事業施行中のため、土地区画整理事業の制度上、登記はできません。換地処分の公告の翌日以降に保留地の保存登記、所有権移転登記を施行者が行います。

2 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      | 非線引きの都市計画区域(市街化区域、市街化調整区域に区分されていない区域)                                                          |
| 用途地域      | 第一種住居専用地域                                                                                      |
| 特別用途地区    | 指定なし                                                                                           |
| その他の地域地区等 | 防火地域・準防火地域等の指定なし                                                                               |
| 建ぺい率の制限   | 指定建ぺい率 60%                                                                                     |
| 容積率の制限    | 指定容積率 200%                                                                                     |
| 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)<br>絶対高さ制限 (有10m・無) 日影制限 (有・無)                           |
| その他の建築制限  | 外壁後退距離制限: 無<br>※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。<br>敷地面積の制限(最低限度): 無 |

### 3 その他の法令に基づく制限

#### (1) 土地区画整理法

土地区画整理事業施行区域内で、建築行為等を行う場合は事前に、土地区画整理法第 76 条に基づく申請及び許可を受ける必要があります。【土地区画整理課 HP】

- a. 土地の形質の変更（土地の造成、切土、盛土行為等）
- b. 建築物、工作物等の新築、改築、増築
- c. 移動の容易でない物件の設置、たい積

#### (2) 広島県建築基準法施行条例

住居の用に供する建築物を建築する際、盛土等で 2m を超える高さのかけが生じた場合などは、同法第 4 条の 2 が適用されます。

#### (3) 文化財保護法

市内で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。事前に文化課と協議してください。【文化課 HP】

#### (4) 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）

宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域において、一定規模以上の盛土や切土、土石の堆積を行う場合は、盛土規制法の許可が必要です。【建築指導課 HP】

### 4 区域の指定及び被災履歴について

|          |                              |
|----------|------------------------------|
| 造成宅地防災区域 | 区域外                          |
| 土砂災害警戒区域 | 区域外                          |
| 津波災害警戒区域 | 区域外                          |
| 洪水浸水想定区域 | 区域内（三原市のハザードマップ参照【危機管理課 HP】） |
| 被災履歴     | 有・無（平成 30 年 7 月）             |

### 5 接面道路【別紙「保留地見取図」参照】

| 公・私道の別 | 幅員  | 道路の種類                 |
|--------|-----|-----------------------|
| 公道     | 16m | 建築基準法第 42 条第 1 項第 2 号 |

※私道の負担はありません。

### 6 水道・電気・ガス等の供給施設並びに排水施設の整備状況

|     |        |                            |
|-----|--------|----------------------------|
| 上水道 | 公営水道   | ※前面道路配管：有【敷地内配管：無・要加入金】    |
| 下水道 | 公共下水   | ※前面道路配管：有【敷地内配管：無・要受益者負担金】 |
| 電気  | 中国電力   |                            |
| ガス  | 戸別プロパン |                            |
| 雨水  | 側溝     |                            |

### 7 完成物件に関する事項

本物件は未完成物件に該当しません。

完成物件ですので、宅地は現状有姿でお渡しします。予め、現地にて事前確認をお願いします。

## II 取引条件に関する事項

### 1 保留地売買代金に関する事項

|                  |                                                                                       |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札保証金<br>(入札期間中) | 入札指名通知の際、納入通知書をお渡しします。指定期日までに納付してください。<br>入札保証金(売買代金の 100 分の 5)は、契約保証金に充当します。         |
| 契約保証金            | 保留地売却決定通知の際、納入通知書をお渡しします。15 日以内に納付及び売買契約を締結してください。契約保証金(売買代金の 100 分の 10)は、売買代金に充当します。 |
| 売買代金             | 売買契約締結の際、納入通知書をお渡しします。売買代金の全額(契約保証金を除く残額)を契約締結日から 60 日以内に納付してください。                    |

### 2 契約の解除に関する事項

施行者は、買受人が三原市本郷都市計画事業東本通土地区画整理事業保留地処分に関する規則に違反したとき、又は契約を履行しないときは、契約を解除することができます。その場合、買受人は、自己の費用で保留地を原状に回復して施行者に引き渡さなければなりません。引渡しを受けたときは、既納の売買代金から契約

保証金相当額を控除した残額を還付します。

### 3 権利移転に関する事項

土地区画整理事業の換地処分後の所有権移転登記が完了するまでは、三原市の承認を得なければ第三者への譲渡はできません。

### 4 保留地担保協定に関する事項

金融機関等が融資を行う際に土地・建物に対して抵当権設定を登記されますが、保留地については区画整理事業で新たに生まれた土地であるため、登記簿が存在しません。そのため、金融機関によっては融資の制限を受ける場合がありますので、事前にご確認ください。

三原市では、次の金融機関等と「保留地担保協定書」等の協定を締結し、融資の円滑化を図っています。

#### 【協定締結金融機関】

- ①住宅金融支援機構（フラット35）
- ②広島銀行（ひろぎん保証株式会社）
- ③広島銀行（全国保証株式会社）
- ④三原農業協同組合

### 5 保留地売買代金以外に必要な経費・税金に関する事項

別紙「保留地の取得により必要となる税金/その他経費」のとおり

### 6 その他

この物件説明書の他、別紙「保留地分譲申込みの手引き」や「保留地見取図」「保留地の取得により必要となる税金/その他経費」もご確認ください。

位置図

