

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】

取引形態	売買の売主			
売主の予定価格 (最低入札価格)	31,562,100円	内 訳	土地	28,393,000円
			建物	3,169,100円 (うち消費税及び地方消費税相当額として288,100円含む)

2【売却物件の概要・経歴】

概要
本市有財産は、昭和53年度から令和5年度まで保育所として使用していました。(元三原市宗郷保育所) 令和5年度途中に、保育所の集約・統合により機能を廃止することが決定され、令和6年3月31日に閉所しました。その後は普通財産として管理していましたが、本市において今後の跡地活用の見込みがないことから、一般競争入札の方法により現状有姿で土地及び建物を売却します。

3【売却する不動産の表示等】

(1) 土 地 ※本物件説明書上は「本件土地」と呼称します。

所在地・地番	三原市宗郷四丁目213番
地目	宅地
筆数	1筆
面積	登記簿面積：1,444.52㎡ / 実測面積：1,444.52㎡
形状等	対象不動産は、間口約39m×奥行約39.9m、面積1,444.52㎡(実測) 接道箇所は3箇所：西側幅員約6m市道 / 北側幅員約6m市道 / 南側幅員約6mにそれぞれ接道する三方路地で、形状は「不整形」。
位置図	別紙 位置図のとおり
全部事項証明書	別紙 全部事項証明書(写し)のとおり
公図	別紙 公図(写し)のとおり
地籍測量図	別紙 地籍測量図(写し)のとおり
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none">本件土地に係り、土壌汚染・地下埋設物及び地盤に関する調査は実施していません。なお、本物件説明書作成時点で土壌汚染対策法第6条に規定する要措置区域、同法第11条に規定する形質変更時要届出区域の指定はされていません。本件土地は現状有姿での売買となりますので、土地建物売買契約締結後に、本件土地において不測の地下埋設物等が発覚したとしても、売主は撤去費等を負担しません。本件土地の所有権移転登記に係る費用、その他公租公課は買受人の負担です。本件土地に係る上水道・下水道の供用開始に要する手続・費用等は全て買受人の責任及び自己負担で行ってください。本件土地の大部分が土砂災害警戒区域図(平成31年3月18日告示)に指定されています。(※大部分はイエローゾーン指定)また、本件土地のうち南西角の一部のみが、土砂災害特別警戒区域(平成31年3月18日告示)に指定されています

(2) 建 物（主な建物は次に掲げる2棟）※本物件説明書上は2棟とも「本件建物」と呼称します。

1 元保育所

所 在	三原市宗郷四丁目 213 番（地番）
家屋番号	※未登記 建物登記手続及び登記費用等は、買受人責任及び負担となります。
種類 / 用途	建物 / 保育所
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
建築年	昭和 53 年 5 月
耐震基準	旧耐震基準の建物
床面積	延床面積 403.50 m ² （延床面積） （延床面積は売主が保有する設計図面の面積であり、実測と異なる場合があります。）
施設の概要	元保育所（保育室、乳児室、園児用トイレ、遊戯室、厨房、事務室等）
建物図面	・別紙の建物図面を参照 ※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ください。
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物の耐震診断、アスベスト使用の有無に係る調査は実施していません。 ・本件建物は現状有姿での売買となりますので、土地建物売買契約締結後に、本件建物において破損、劣化等に伴う修繕・改修等が必要な箇所が発覚したとしても、売主は当該修繕・改修等に要する費用等を負担しません。 ・本件建物は、三原市が所有する建物であるため未登記です。 土地建物売買契約締結後、建物表題登記等に要する手続き・費用等は、全て買受人の責務で行ってください。 ・本件建物に係る給水管は、本件土地の北側に接道する市道から引込みを行っております。 ・売主の公表資料・図面等と現状有姿では、異なる部分が発生する可能性があります。 その場合、現状有姿が優先されますので、当該公表資料・図面等との相違に伴う追完費用、数量不足等に係る費用等は、買受人の負担となります。 ・本件建物の所有権移転登記に係る費用、その他公租公課は買受人の責務・負担です。

2 倉庫・便所

所 在	三原市宗郷四丁目 213 番（地番）
家屋番号	未登記 建物登記手続及び登記費用等は、買受人責任及び負担となります。
種類 / 用途	建物 / 倉庫・便所
構造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
建築年	昭和 53 年 5 月
耐震基準	旧耐震
床面積	9.30 m ² （延床面積、各階床面積は売主の台帳面積であり、実測と異なる可能性があります）
建物・設計図面	別紙 図面のとおり
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物の耐震診断、アスベストの使用の有無に係る調査は実施していません。 ・本件建物は現状有姿での売買となりますので、土地建物売買契約締結後に、本件建物において破損、劣化等に伴う修繕・改修等が必要な箇所が発覚したとしても、売主は当該修繕・改修等に要する費用等を負担しません。 ・本件建物は、市が所有する建物であるため、未登記です。 土地建物売買契約締結後、建物登記に要する手続き・費用等は、全て買受人の責務で行ってください。 ・本件建物に係る登記手続き及び費用、その他の公租公課は買受人の責務・負担です。

※本件建物に係る留意事項

本件建物の他に、駐輪場、園庭遊具、プール等の工作物及び樹木等の敷地内の一式全てを売却対象物に含めた上で、現状有姿での売却となります。

4 【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】

所在・地勢	三原市宗郷四丁目 / 平坦
危険・嫌悪施設	なし
上水道	可 <ul style="list-style-type: none"> ・本件土地北側の市道からの引込み及び上水「40 mm」の権利があります。 ・保育所の閉所に伴い、メーターを撤去し休止届を行っています。 ・土地建物売買契約締結後、広島県水道広域連合企業団三原事務所と給水装置の所有権移転(名義の変更等)について協議を行ってください。なお、今後の利用形態によっては給水装置工事が必要になる可能性があります。併せて協議を行ってください。
下水道	可 <ul style="list-style-type: none"> ・下水道(受益者)負担金は支払い済みです。 ・本件土地の北西部分に公共枡を設置済みです。公共枡は下水道整備課の管理物であるため、解体・改修、建替等を行う場合は、事前に下水道整備課と協議してください。 ・土地建物売買契約締結後は下水道整備課と供用開始等に係る協議を行ってください。
電気	可 ※現在電気は使用を止めています。買受人の責任で開始手続を実施してください。
都市ガス	可 ※保育所運営の当時はプロパンガスのため、敷地内に都市ガスを引き込んでいません。
雨水	可

各種供給処理施設(ガス、上水道、下水道、電気等)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。

5 【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	都市計画区域(市街化区域)
開発行為等の制限	開発行為をする場合、許可が(必要)・(不必要) ※1,000㎡以上の場合には必要
用途地域	第一種住居地域
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 (※建築基準法第22条指定地域です)
建ぺい率の制限	指定建蔽率60% (※角地緩和により+10%=70%)
容積率の制限	指定容率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) 絶対高さ制限(有)・(無) 日影制限(有)・(無) ※高さが10mを超える場合
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。
その他 制限	災害危険区域: (有)・(無) 地区計画の区域: (有)・(無) 建築協定区域: (有)・(無) 風致地区: (有)・(無)

都市計画法

29条1項(開発行為の許可)	該当あり ※本件土地においては、1,000㎡以上の土地の区画形質の変更を伴う開発行為をする場合は、市長の許可が必要です。ただし、開発区域内に土砂災害特別警戒区域を含めることは原則としてできません。 【三原市建築指導課】
35条の2第1項(開発許可の変更の許可等)	※都市計画法第29条の規定に基づく開発行為の許可を受けた者で、許可申請時の内容の変更を行う場合は該当あり。

※都市計画法上の確認・協議事項は、三原市建築指導課へお問い合わせください。

建築基準法

39 条関係 (災害危険区域の指定の有無)	該当なし
43 条関係 (敷地等の道路等に接する長さ等の制限)	該当あり
44 条関係 (道路内の建築制限)	該当あり
45 条関係 (私道の変更又は廃止の制限)	該当なし
47 条関係 (壁面線による建築制限)	該当なし
48 条関係 (用途地域内建築物及び工作物の種類の制限)	該当あり
50 条関係 (用途地域等における建築物及び工作物の敷地、構造又は建築設備に関する制限)	該当なし
52 条関係 (容積率制限)	該当あり
53 条関係 (建ぺい率制限)	該当あり
55 条関係 (建築物の高さの制限)	該当なし
56 条関係 (建築物の各部分の高さの制限) ※道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限	該当あり
56 条の 2 関係 (日影による中高層建築物高さの制限)	該当あり (高さが 10m を超える場合)
68 条の 9 関係 (都市計画区域外の区域内建築物に係る制限)	該当なし

※建築基準法上の確認・協議事項は、三原市建築指導課へお問い合わせください。

7【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 (盛土規制法) 12 条 1 項 (宅地造成等に関する工事の制限)	該当あり 売買物件は、宅地造成等工事規制区域に指定されています。宅地造成及び特定盛土等規制法に規定する「宅地造成等」を行う場合は、許可の可否について事前に相談してください。 【三原市建築指導課】
造成宅地防災区域の指定の有無	指定なし
国土利用計画法 23 条関係	該当なし ※当事者の一方が地方公共団体であるため、届出の適用除外となります。なお、国土利用計画法第 23 条に基づく届出は、原則次のとおり規定されています。 ・市街化区域 …2,000 m ² 以上 ・市街化区域を除く都市計画区…5,000 m ² 以上 ・都市計画区域外 …10,000 m ² 以上 【三原市都市開発課】
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)	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、事前に三原市文化課と協議してください。 【三原市文化課】
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)	本物件説明書作成時点においては、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 15 条関係の区域の指定は受けていません。
土壤汚染対策法 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)	本物件説明書作成時点においては、土壤汚染対策法に基づく区域の指定は受けていません。

広島県建築基準法施行条例第4条の2（がけ条例）	住居の用に供する建築物を建築する場合に、その敷地が2メートルを超える高さのがけの上又は5メートル以上の高さのがけの下にあるときには原則条例の適用があります。詳しくは建築指導課にご相談ください。 【三原市建築指導課】
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）	旧三原市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1,000㎡を超える建築物・工作物を新築・増築・移転・撤去される場合は届出が必要」です。 【三原市都市開発課】

8【接面道路】

公・私道の別	公道（敷地の北側・西側・南側でそれぞれ接面する三方路） ※舗装市道
幅員	対象地の北側・西側・南側に幅員約6mの舗装市道が接道

9【災害等に係る区域の指定】

土砂災害警戒区域等	指定あり 土砂災害警戒区域（※本件土地の大部分） 土砂災害特別警戒区域（※本件土地の南西角の一部のみ）
高潮時の浸水深	指定なし
津波時の浸水深	指定あり
洪水時の浸水深	指定あり
近隣の避難所	三原市立田野浦小学校

10【建物の登記に関する事項】

物件説明書3【売却する不動産の表示等】（2）建物に表示する元保育所（鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建/延床面積403.50㎡）及び倉庫・便所（コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建/床面積9.30㎡）は、三原市所有の建物であるため未登記です。したがって、売却する建物の表示登記・保存登記等は、買受人の費用負担・責任で実施するものとし、これを承知の上で土地建物売買契約を締結してください。

11【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3【売却する不動産の表示等】（2）建物について、石綿（アスベスト）使用調査は実施しておりません。本件建物に石綿（アスベスト）が含有されていることが判明した場合は、関係法令を遵守し、本件建物の解体・改築・増築等を行う際には買受人の責任で適切に処理してください。

12【建物の耐震診断に関する事項】

物件説明書3【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3【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。

13【公共建築物点検に関する事項】

物件説明書3【不動産の表示等】（2）売却する建物は、令和4年度時点において、建築基準法第12条に基づく公共建築物点検を実施しています。建物の劣化、損傷等の状況に関する情報は、別添の公共建築物点検結果を参考としてください。なお、令和4年度以降は当施設の閉所に伴い、同法第12条に基づく公共建築物点検は実施していません。

14【低濃度PCB廃棄物等に関する事項】

本件建物の設備等について、低濃度PCBの含有調査を実施したところ、低濃度PCBの含有は認められませんでした。

15【確定測量の実施】

本件土地（1筆）について、本件土地と隣接する土地の所有者及び市道管理者と筆界確認を行い、境界確定を実施済みです。

16 【第三者の占用等について】

本件土地及び本件建物について、第三者の占有または第三者との貸借に係る契約関係等は存在しません。

17 【本件土地の地盤調査・地下埋設物・土壌汚染の調査に関する事項】

物件説明書 3 【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。

なお、本物件説明書作成時点では、土壌汚染対策法第6条に規定する要措置区域、同法第11条に規定する形質変更時要届出区域の指定はされていません。

18 【工作物・ライフライン等の管理責任に関する事項】

(1) 本件土地に存する全ての物件（工作物（園庭遊具、塀、門、プール、自転車置き場等の一式）、樹木等）が売却の対象物件に含まれており、本件土地のは、買受人の責任で維持・管理してください。

また、本件土地内に存する工作物等において破損、劣化等が発覚し、修繕・復旧工事を行う必要が発生したとしても、売主はその費用、損害賠償その他一切の責任を負いません。

(2) 本件土地及び本件建物の上水道・下水道、電気等の供用開始に要する費用は、全て買受人の責任・費用負担で実施してください。なお、上水道・下水道、電気等の供用開始に係り、破損、劣化等が発覚し、復旧・掘削及び付替工事等を行う必要が発生したとしても、売主はその費用、損害賠償その他一切の責任を負いません。

(3) その他、本件建物の設備等について、破損、故障・不具合、劣化等が発覚しても、売主は修補・損害賠償その他一切の責任を負いません。

19 【現状有姿の引き渡し】

本件土地及び本件建物は、現状有姿による引き渡しです。本件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。本件土地及び本件建物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。また、三原市が公表する本件建物の図面と現況で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、土地建物売買契約を締結してください。

20 【危険負担】

(1) この売買物件に係る土地建物契約締結の日から、本件土地建物の引き渡しの日までにおいて、売主・買受人のいずれの責めにも帰すことができない事由により売買物件の滅失、毀損等の損害が発生し、かつ当該滅失、毀損等の損害状況が、買受人の売買物件の利用目的の達成を著しく困難にしている場合は、買受人は売買代金の支払いを拒否することができます。

(2) 前述の規定により、買受人が売買代金の支払いを拒否した場合、売主はこの契約を解除することができます。

(3) (1) 及び (2) に掲げる内容により、売主がこの契約を解除した場合において、買受人に損害・損失等が発生したとしても、売主は損害賠償その他一切の責任を負いません。

21 【契約不適合責任】

買受人は、売買契約を締結した後に、本件土地及び本件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。ただし、買受人が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に定める消費者である場合、別紙の土地建物売買契約書第5条に定める引き渡しの日から2年間はこの限りではありません。

なお、売主の責任の範囲（損害賠償額、履行の追完に要する費用等）は、別紙の土地建物売買契約書（案）第2条の土地建物売買契約締結時の売買代金の金額を限度とします。

22 【禁止用途】

(1) 本件土地及び本件建物について、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に類する用途に供し、又は供させてはいけません。

(2) 本件土地及び本件建物を、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その他の反社会的団体及びその構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用途に供し、又は供させてはいけません。

- (3) 本件土地及び本件建物を、無差別大量殺人行為をおこなった団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条の規定による観察処分を受けた団体及びその関係者が使用する用途に供し、又は供させてはいけません。
- (4) 前3項目のほか、公序良俗に違反する用途または公共の福祉に反する用途に供し、又は供させてはいけません。

23 【費用について】

本件土地及び本件建物の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。

24 【本物件説明書に係る別添資料】

- 別紙 位置図
- 別紙 現地写真
- 別紙 公図
- 別紙 地積測量図
- 別紙 建築図面（当初）
- 別紙 公共建築物点検結果（令和4年度）
- 別紙 土地建物売買契約書（案）

以上のことについて、本物件説明書、別紙資料、土地建物売買契約書（案）に掲げる全ての内容を確認し、この契約に係る留意事項、履行の義務、禁止事項、法令関係等の全てを承知した上で土地建物売買契約を締結します。

令和 年 月 日

住 所 _____

氏 名
(名 称) _____ (印)