

物 件 説 明 書

下記の三原市企画財政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)	150,000,000 円

2 【売却物件の概要】

概 要
本件財産は、昭和48年度に公営住宅(宮浦住宅)として運営を開始し使用されていましたが、令和7年度にその機能を廃止し、公営住宅用の建物全棟を解体し、撤去しました。本市としては、本件財産(土地)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本件財産(土地)を売却処分します。

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	三原市宮浦五丁目
地目	宅地
筆数	4筆
地番・面積	7番1(地番) …登記簿面積：1,380.08㎡ / 実測面積：1,381.74㎡ 7番9(地番) …登記簿面積： 661.00㎡ / 実測面積： 661.31㎡ 8番3(地番) …登記簿面積：1,529.98㎡ / 実測面積：1,529.06㎡ 8番4(地番) …登記簿面積： 398.67㎡ / 実測面積： 399.03㎡ (4筆合計) 登記簿面積：3,969.73㎡ / 実測面積：3,971.14㎡
形状等	7番1及び7番9… 間口約90m×奥行約24m、面積2,043.05㎡(2筆実測値) 南西側及び北西側に幅員約6mの舗装市道が接道する角地。 8番3及び8番4… 間口約83m×奥行約23m、面積1,928.09㎡(2筆実測値) 北東側に幅員約6mの舗装市道が接道。宅地内に電柱2本設置。
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	なし (※ただし現地測量・隣接土地所有者との境界立会を実施し、面積計算図を作成済み) ・本件土地については、隣接する土地及び市道認定区域との境界において、境界確定に係る土地所有者との立会・現地測量を実施したため、実測図、境界位置の確認については、別紙の面積計算図・境界標写真を参照してください。
その他特記事項	・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、この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、土地売買契約締結後に不測の地下埋設物等が発覚したとしても、売主はその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、その他公租公課は全て買受人の負担です。 ・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。

4【解体撤去した建物(公営住宅用建物)情報】

建築時期	昭和 48 年～昭和 51 年
構造・棟数・面積	コンクリートブロック造 2 階建て・ 10 棟 ・ 1 棟あたりの延床面積 129.37 m ² ×10 棟
解体撤去の時期	令和 7 年度に建物全棟を解体・撤去し、建物の地下埋設物等も撤去しました。

5【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	三原市宮浦五丁目 / 平坦
危険・嫌悪施設	なし
上水道	<p>引込み可能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本件土地に接道する市道区域内に、上水道本管は敷設済みであるため、上水の引き込みは可能です。ただし、本件土地を公営住宅として使用していた当時の分岐は全て撤去しているため、買受人の自己負担で新たに給水装置・上水の権利を設定する必要があります。 ・土地売買契約締結後、広島県水道広域連合企業団三原事務所と、上水道の権利・分岐設置等に係る事前協議を行ってください。
下水道	<p>引込み可能 ※ただし、次の諸条件・現地の整備状況を承諾してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本件土地を横断する市道宮浦 64 号線(7 番 1 及び 7 番 9・8 番 3 及び 8 番 4 の間)には、下水道本管が敷設されていないため、買受人と三原市下水道整備課との間において、下水道引込みに係る事前の協議を実施してください。 ・市道宮浦 64 号線…下水道本管整備工事「未整備」 ・市道宮浦 10 号線…下水道本管整備工事「整備済み」 ・市道宮浦 68 号線…下水道本管整備工事「整備済み」 <p>また、買受人の本件土地の利用形態によっては、下水道本管の引込工事等について、全て買受人の負担及び責任で実施する必要がある可能性があります。</p> <p>三原市下水道整備課が市道敷に下水道本管を敷設する工事を実施し、本件土地への引き込みから「公共ます」の設置部分までを三原市が施工する場合は土地面積に 1 平方メートルあたり 600 円を乗じて得た額を受益者負担金として負担していただきます。</p>
電気	引込み可能
都市ガス	引込み可能
雨水排水	可能

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。

6【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 m ² 以上の場合は必要
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	<p>道路斜線制限（有）・無） 隣地斜線制限（有）・無） 北側斜線制限（有）・無）</p> <p>絶対高さ制限（有）・無） 日影制限（有）・無） ※高さが 10m を超える場合</p>
その他の建築制限	<p>外壁後退距離制限：無</p> <p>※民法第 234 条には、「建物を築造するには、境界線から 50 cm 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。</p>
その他 制限	<p>災害危険区域：（有）・無） 地区計画の区域：（有）・無）</p> <p>建築協定区域：（有）・無） 風致地区：（有）・無）</p>

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 m ² 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	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

11 【第三者の占用等について】

本件土地には、電気供給事業者が電柱を設置しています。土地売買契約締結後は、買受人の責任により電気供給事業者と電柱設置に係る協議を実施してください。

物件	物件の設置・使用者	設置箇所
電柱 1 本	中国電力ネットワーク（株）	別紙 現地写真を参照
電柱 1 本	中国電力ネットワーク（株）	別紙 現地写真を参照

12 【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】

(1) 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。

(2) 本件土地上には昭和 48 年から令和 7 年度までの期間において、市営宮浦住宅用の建物がありました。その構造及び面積等については、物件説明書 4 【解体撤去した建物（公営住宅用建物）情報】もしくは、三原市が公表する解体撤去した建物の「解体設計図面」を参照してください。

13 【工作物・ライフライン等の管理責任に関する事項】

(1) 本件土地及び本件土地に存する全ての物件（フェンス及び基礎等の工作物）が売却の対象物件に含まれており、土地売買契約締結後は、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ついて、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、三原市はその費用、損害賠償その他一切の責任を負いません。

(2) 本件土地の上水道・下水道、電気、ガス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。

(3) 下水道の整備状況に関すること

本件土地と接道する市道宮浦 64 号線内は下水道本管の敷設が未整備であり、買受人はこれを承知の上で土地売買契約を締結してください。なお、市道宮浦 64 号線内の下水道本管敷設に係る工事等については、買受人と三原市都市部下水道整備課との間で協議・決定し、必要な措置を講じなければならないものとします。

14 【現状有姿の引き渡し】

本件土地は、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、三原市が公表する資料と現状有姿では、現状有姿が優先されることをご了承のうえで、土地売買契約を締結してください。

15 【所有権移転登記】

本件土地の所有権移転登記は、公簿面積で実施します。また、本件土地の所有権移転登記に要する費用は、全て買受人の負担となります。

16 【危険負担】

(1) 土地売買契約締結の日から、本件土地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せん。

(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。

17 【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。

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、別紙の土地売買契約書（案）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、別紙土地売買契約書（案）第2条の土地売買契約締結時の売買代金の金額を限度とします。

18 【禁止用途】

- （1）本件土地について、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）本件土地の利用にあたり、騒音、振動、臭気、水質汚濁、土壌汚染等により、周辺環境との調和、調整に支障を及ぼす用途に供し、又は供させてはいけません。
- （5）前4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。

19 【費用について】

本件土地の取得に要する費用として、土地売買代金のほか、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。

20 【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 全部事項証明書
別紙 面積計算図
別紙 境界標写真
別紙 解体撤去した建物図面
別紙 土地売買契約書（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売買契約を締結します。

令和 年 月 日

住 所 _____

氏 名
（ 名 称 ） _____ 印