

物 件 調 査 書

物件番号 202

(事 務 所 建)

所在地		広島県竹原市竹原町字下新開 3 5 4 1 番 5 【仮換地済】					
住居表示							
現況地目及び面積等		宅地	1,055.79 m ²	(仮換地 1,027.00 m ²)		工作物	一式
						立木竹	102
登記簿	地番	3541番5					
	地目	宅地					
	数量	1,055.79m ²					
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路		東側	舗装市道	幅員約	7.6～7.7 m	(法第42条第1項第1号道路)	
		北側	舗装区画道路	幅員約	6.0 m	(法第42条第1項第4号道路)	
の状況							
法令に基づく制限	都市計画法 建築基準法	都市計画区域内 (非線引)					
		用途地域	第二種住居地域				
		地域・地区	指定なし				
		建ぺい率	60%				
		容積率	200%				
		高度制限	指定なし				
	防火指定	指定なし					
その他	都市計画法第53条 (新開土地区画整理事業施行区域) 土地区画整理法第76条 (新開土地区画整理事業) 建築基準法第22条・第23条 (屋根不燃区域等) 下水道法第9条 (公共下水道供用開始区域) 宅地造成及び特定盛土等規制法第10条 (宅地造成等工事規制区域) 景観法第16条 (竹原市景観計画区域) 津波防災地域づくりに関する法律第53条 (津波災害警戒区域) 都市再生特別措置法第108条の2 (竹原市立地適正化計画)						
*別葉「補足説明事項」参照							
私道の負担等に関する事項		私道負担	無	負担の内容			
		道路後退	無	負担の内容			
供給処理	供給処理施設	配管等の状況		施設整備状況		施設整備の 特別負担の有無	
	電 気	接面道路配線	有	—		—	
施設の概要	公営水道	接面道路配管	有	物件内に給水管 (30mm) の引込みあり		無	
	公共下水道	接面道路配管	有	物件内に排水管 (150mm) の引込みあり		無	
	都市ガス	接面道路配管	無	未定		未定	
交通機関	鉄道等	J R呉線 竹原駅の 北方 約0.8km 徒歩10分					
	バス	芸陽バス 新開停留所の 南東方 約0.4km 徒歩5分					
公共施設	竹原市役所		竹原小学校		竹原中学校		
参考事項	別紙を参照してください。						

※ 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

【売却物件の補足説明】

- ・工作物の状況については「明細図」及び「配置図」のとおりです。
- ・「現況地目及び面積等」欄の立木竹の数量単位は「本」です。

【竹原都市計画事業新開土地区画整理事業】

- ・本地は、竹原市が施行する竹原都市計画事業新開土地区画整理事業地区内に所在する仮換地（58街区2-2画地）です。
- ・本地は、換地処分が公告されるまでは、従前地（登記簿上の土地）として売却します。なお、前ページの「所在地」欄には従前地（登記簿上の土地）を記載しています。
- ・本地は、換地処分の公告までに施行者（竹原市）において確定測量が実施されるため、現在の仮換地の数量や辺長が増減する場合があります。なお、明細図及び配置図は現在の仮換地の形状で表示しています。
- ・売買契約締結後、仮換地数量に変動が生じても、その変動に関し売買代金の清算は行いません。また、土地区画整理法に規定する清算金等の徴収及び交付については、購入者において処理することとなります。なお、本取扱いについては、売買契約書に特約条項が付されます。
- ・本地は、使用収益が開始されています。ただし、換地処分の公告日以前に、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築を行う場合は、市長の許可が必要です。
- ・その他、土地区画整理事業に関する詳細については竹原市建設部都市整備課（電話0846-22-7749）へお問い合わせください。
- ・本地東側の歩道状の土地の舗床（アスファルト敷）及び側溝（グレーチング、鉄筋コンクリート側溝蓋及び鉄板を含む）は、国が設置したものです。道路占用手続き及び道路占用料の納付は不要です。また、歩道状の土地は道路区域外ですが、側溝は道路区域内にあることから、竹原市建設部建設課（電話0846-22-7746）が道路工作物として側溝の支壁まで管理しています。竹原市が管理する道路区域を含む本地の造成等工事を行う場合は、事前に竹原市建設部都市整備課（電話0846-22-7749）と協議が必要です。なお、側溝部分の土地の境界等については、別紙明細図に記載の断面図を参照してください。

【「法令に基づく制限（その他）」欄の補足説明】

- ・本地は、宅地造成等工事規制区域にあり、土地の形質の変更（切土盛土等）を行う場合は、市長の許可が必要です。詳細は竹原市都市整備課（電話0846-22-7749）へお問い合わせください。
- ・本地は、竹原市景観計画区域内にあり、一定規模以上の建築物の建築等を行う場合は、市長への届出が必要です。詳細は竹原市都市整備課（電話0846-22-7749）へお問い合わせください。
- ・本地は、津波災害警戒区域に指定されています。詳細は竹原市危機管理課（電話0846-22-2283）へお問い合わせください。
- ・本地は、竹原市立地適正化計画における都市機能誘導区域のため、既存の誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合は、市長への届出が必要です。詳細は竹原市都市整備課（電話0846-22-7749）へお問い合わせください。

【電柱等】

- ・電線の状況については「配置図」のとおりです。
- ・本地は電柱1本、支線1条が設置されています。電柱等の敷地については、中国電力ネットワーク（株）東広島ネットワークセンターと「国有財産有償貸付契約」を締結しています。購入後の電柱等の取扱いについては、同社と協議が必要です。詳細は（株）電力サポート中国東広島営業所（電話082-424-0244）へお問い合わせください。

【防災情報】

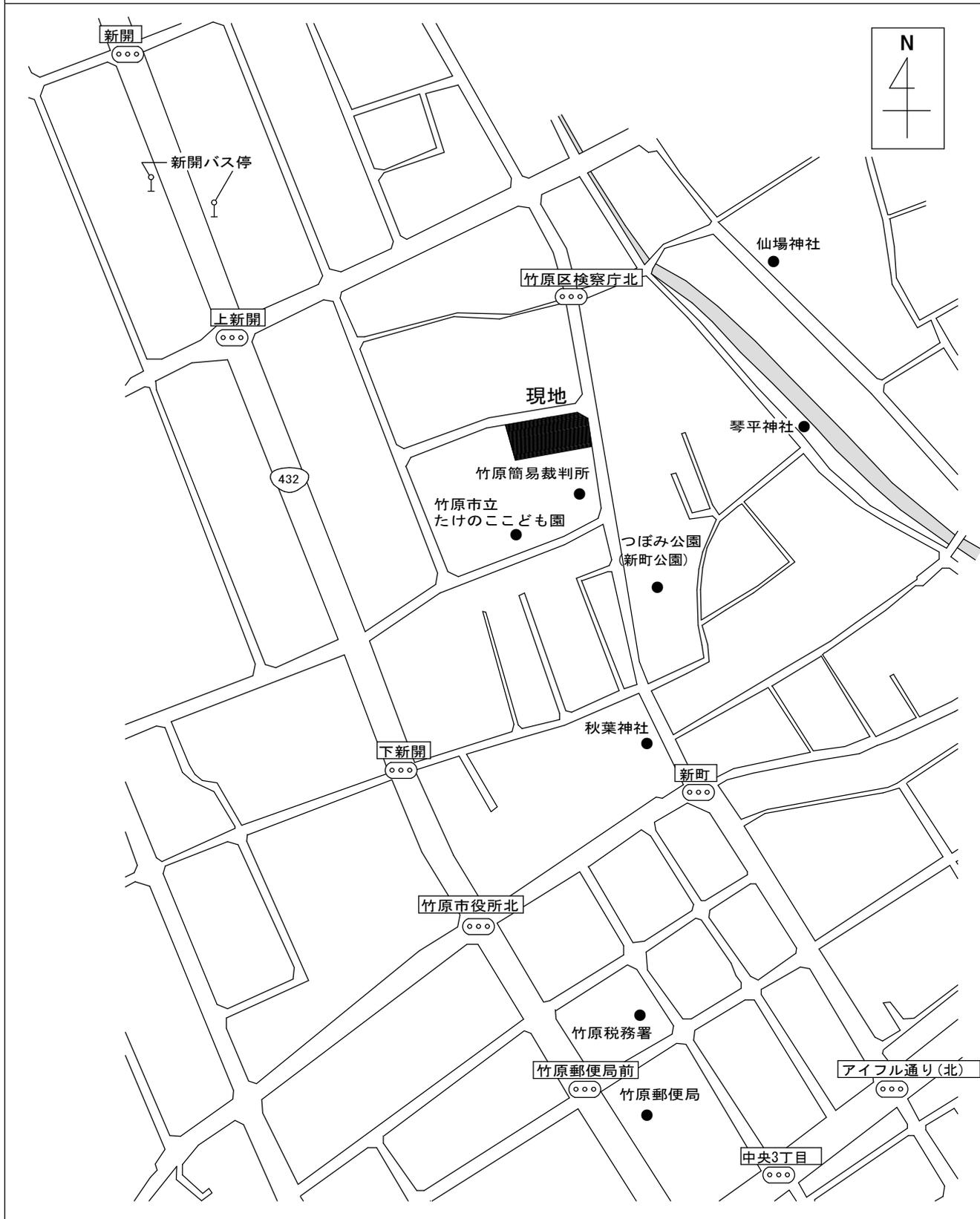
- ・本地は、水防法に基づき作成された水害ハザードマップにおいて洪水浸水想定区域内に所在しています。中国財務局呉出張所統括国有財産管理官の閲覧資料（竹原市水害ハザードマップ）により、本地の位置及び避難場所を必ずご確認ください。なお、ハザードマップの内容に関する詳細は、竹原市危機管理課（電話0846-22-2283）へお問い合わせください。

【その他】

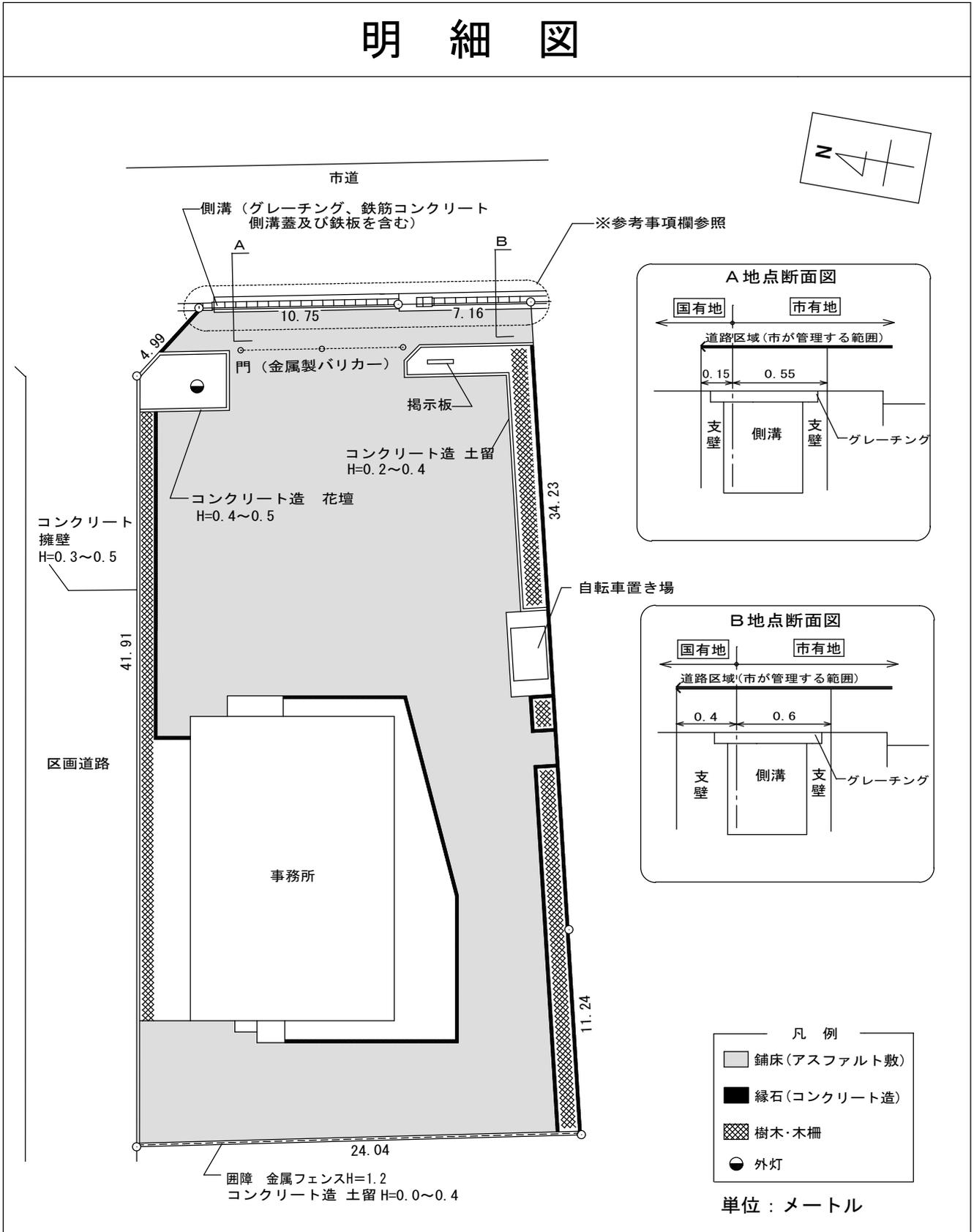
- ・本地は南側隣接地より約0.1m低く、西側隣接地より北西部は最大約0.1m高く、南西部は最大約0.4m低くなっています。

建物の概要		
所 在	広島県竹原市竹原町字下新開3541番5	
一棟の建物	家屋番号	—
	種 類	事務所
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
	床 面 積	建築面積 188.75㎡ 延床面積 351.96㎡
	登記床面積	未登記
	建築時期	昭和58年3月12日建築
部屋数等	建物平面図(兼間取図)のとおり	
参 考 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・本建物は、アスベスト分析調査を実施しています。 閲覧資料:石綿障害予防規則第3条第2項に基づく事前調査における石綿分析結果報告書(調査年月日:令和4年11月17日) 上記アスベスト分析調査の結果、本建物にはアスベスト含有建材の使用が確認されています。建物解体にあたっては、アスベスト含有建材として適正処理が必要です。なお、調査結果については、中国財務局呉出張所統括国有財産管理官の閲覧資料を必ず確認してください。 ・本建物は耐震診断を実施していません。 ・本物件には、フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律第2条に定める第一種特定製品である業務用エアコンが設置されており、「第一種特定製品の管理者の判断の基準となるべき事項」に基づく3か月に1回以上の簡易点検等、同法に基づく管理が必要となります。 ・建物設計図面は、中国財務局呉出張所統括国有財産管理官の閲覧資料を確認してください。なお、図面と現況が相違している場合は、現況が優先します。 	
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、現状有姿(そのままの姿)による売却です。 ・本物件は、令和3年4月以降未使用であり、築後42年以上経過していることから、目視できる部分のみならず、目視できない部分についても相応の経年劣化が見込まれます。したがって、建物の使用にあたっては、購入者負担による大規模な修繕が必要です。また、建物付属設備、機械設備等についても、購入者負担による点検・修理が必要です。 	

案内図

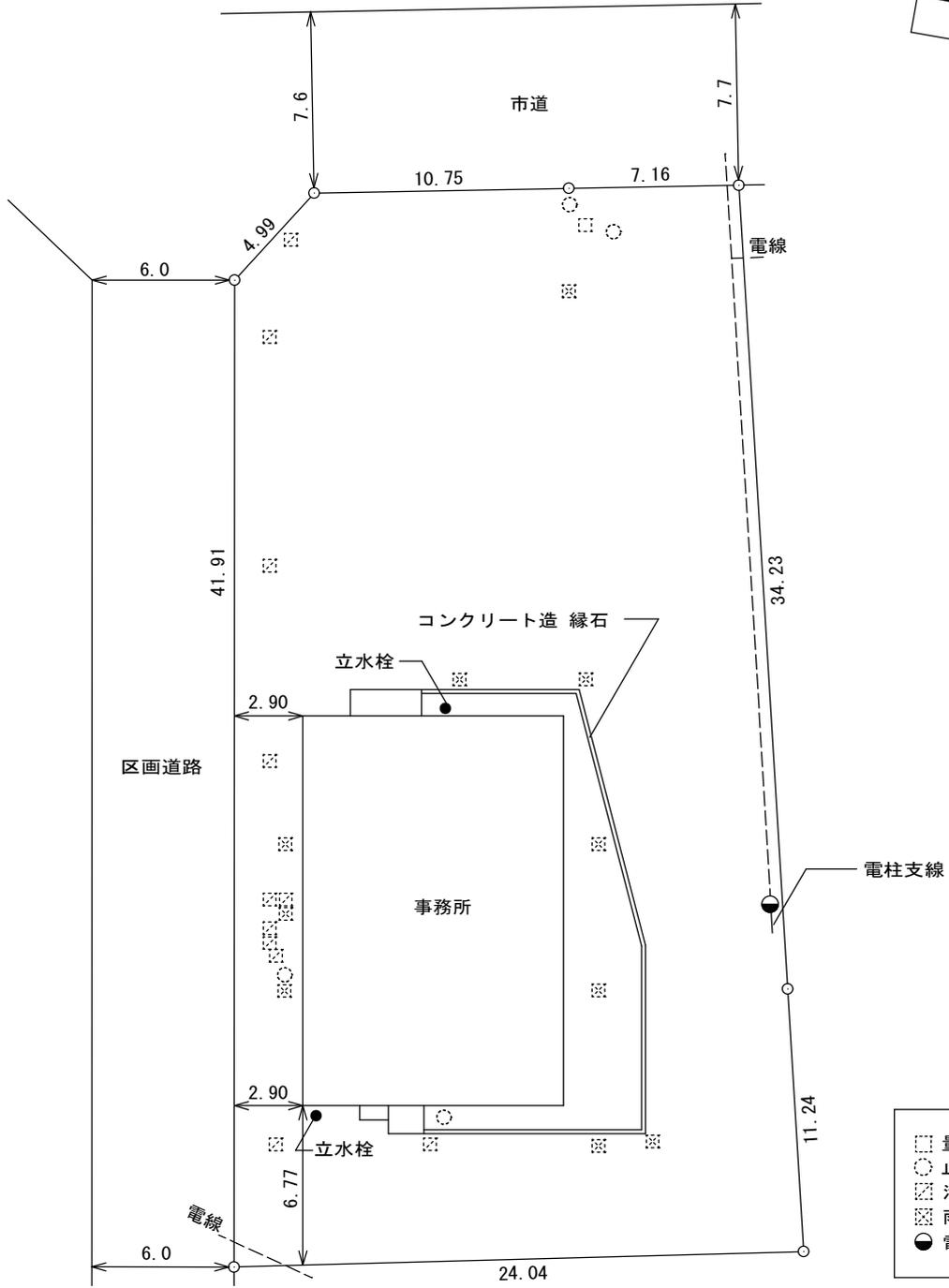
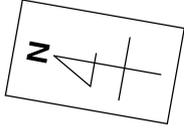


明 細 図



※ 工作物や樹木の越境、建物や設備等については、極力記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

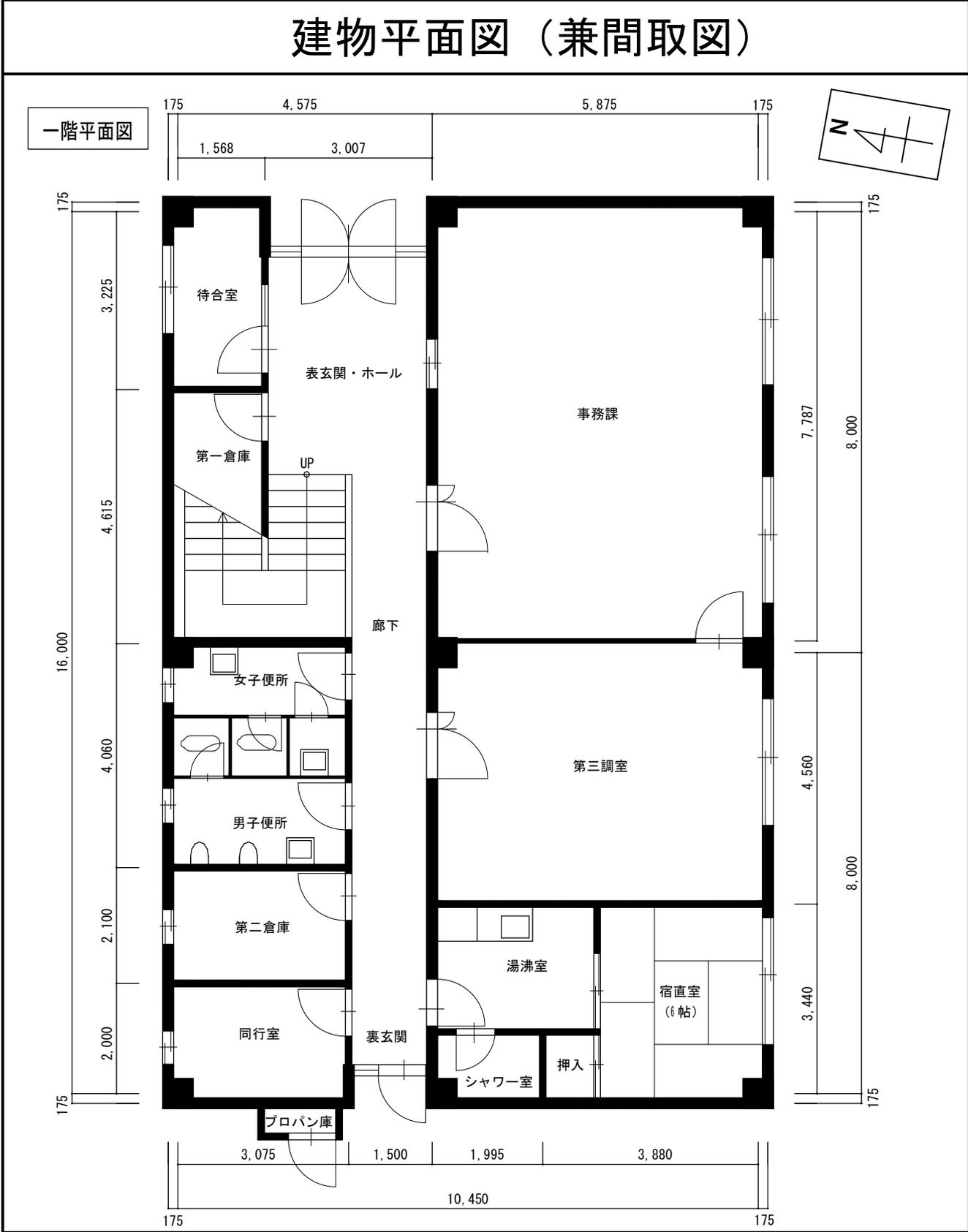
配置図



単位：メートル

※ 工作物や樹木の越境、建物や設備等については、極力記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

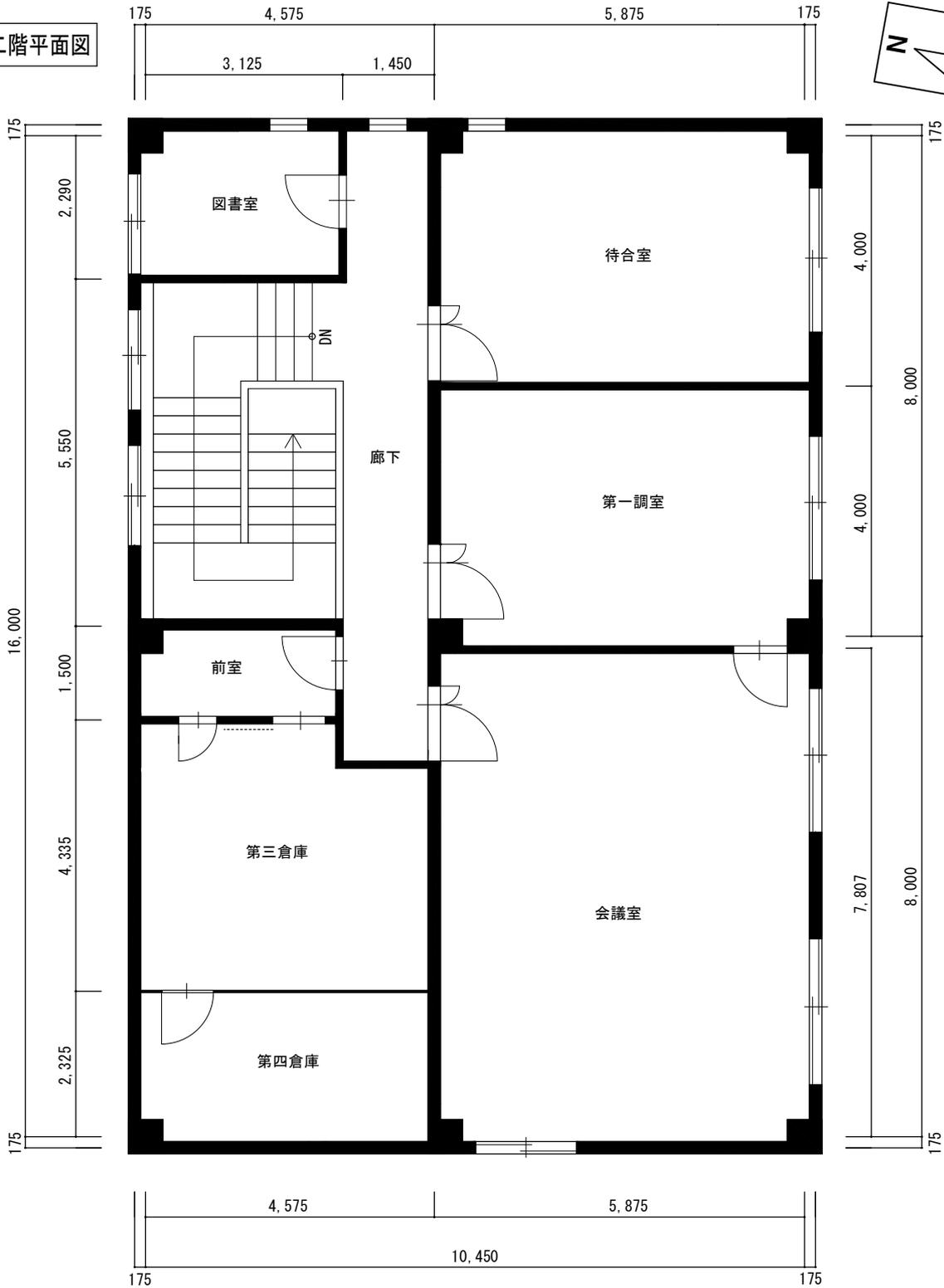
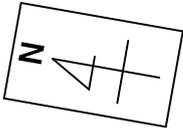
建物平面図 (兼間取図)



※ 工作物や樹木の越境、建物や設備等については、極力記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

建物平面図 (兼間取図)

二階平面図



※ 工作物や樹木の越境、建物や設備等については、極力記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。