

【物件番号 1】

予定価格 7,600,000 円

所在地	東広島市安芸津町三津字堂ヶ原 4902 番 2			
住居表示	東広島市安芸津町三津字堂ヶ原 4902 番地 2			
地積	(公簿) 1,139.66 m ²	(実測) 1,139.66 m ²	地目	宅地
形状等	東側県道に対して、間口約 27.8m、奥行約 32～56m の中間画地（不整形地）。			
接面道路の幅員等	東側：主要地方道安芸津下三永線（幅員約 10.9m）に北端付近で等高～南端で約 0.5m 高く接面			
建物概要	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建（延床面積 698.63 m ² ） 昭和 44 年 6 月 8 日新築		
	物置	コンクリートブロック造スレート葺平家建（延床面積 39.20 m ² ） 昭和 44 年 6 月頃新築		
	ポンプ室	コンクリートブロック造スレート葺平家建（延床面積 14.60 m ² ） 昭和 44 年 6 月頃新築		
	自転車置場	鉄骨造鋼板葺平家建（延床面積 19.01 m ² ） 平成元年 3 月 29 日新築 ※未登記、台帳面積		
都市計画法等の制限	非線引き都市計画区域			
	用途地域	—	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法第 22 条（第 23 条）指定地域 ・ 立地適正計画地区 ・ 宅地造成等工事規制区域 ・ 騒音振動規制区域（騒音：第 2 種区域、振動：第 1 種区域）
	建ぺい率	70%		
	容積率	400%		
供給処理施設の引込の可否	電気	可	下水道	不可（浄化槽）
	上水道	可	都市ガス	不可（個別 LPG）
私道の負担等に関する事項	なし			
交通機関	(鉄道) JR 呉線 安芸津駅：約 1.2km (バス) 芸陽バス 中ノ村バス停：約 0 km			
公共機関等	役所	約 1.1km (東広島市安芸津支所)	警察	約 1.5km (東広島警察署安芸津交番)
	小学校	約 0.4 km (東広島市立三津小学校)	消防	約 0.3 km (東広島消防署安芸津分署)
	中学校	約 1.6km (東広島市立安芸津中学校)	郵便局	約 1.0km (安芸津郵便局)

参 考 事 項

- ・ 予定価格は本物件を現状有姿で引き渡すことを前提とした金額（購入後建物及び簡易焼却炉を解体撤去する場合の、関係法令の基準に基づくアスベスト類含有調査及び解体撤去処分費用を含む。）です。県は、現状変更に係る一切の支出を行いませんので、必ず現地及び資料をよくご確認の上、入札に参加してください。建物を取壊すには、相当の費用が必要と考えられますが、県は、これらに関する撤去工事の実施、撤去処分費用の別途請求、売買代金の減免、損害賠償の請求及び契約の解除等については応じかねますので、あらかじめ御承知おきください。

【立地について】

- ・ 本物件は、J R 呉線 安芸津駅の北方向約 1.2 km（直線距離）に位置しています。

【建築確認】

- ・ 建物を解体撤去せず、リフォームを実施するなどして継続使用される場合は、建築確認が必要となる場合があります。具体的な建築計画により、東広島市 都市交通部 建築指導課（082-420-0956）へ確認してください。

【越境構造物】

- ・ 敷地の南に、敷地南側隣接地（4901 番 3）のコンクリート構造物の端部が越境してきています。早期撤去が困難なため、将来、解体・撤去の機会がある際に、越境構造物を取り除き、越境を解消することについて確認書を締結しています。

【設備】

- ・ 上水道は、敷地内配管があります。撤去及び口径の変更を行う際は、広島県水道広域連合企業団東広島事務所 維持課（082-421-3665）に協議してください。
- ・ 汚水及び雑排水は、個別浄化後、汚水枡を通じて側溝への排水となります。
- ・ 雨水は、雨水枡を通じて側溝への排水となります。
- ・ ガスは個別 LPG での対応となります。
- ・ 敷地付近の電柱から電線及び電話線の引込みが可能です。
- ・ アスベスト調査については、平成 17 年度に吹付の目視確認（一次診断）を行い、分析調査（二次診断）の必要ない施設となりました。そのため、試料採取等は行っておりません。

【囲繞地通行権による制約】

- ・ 本物件は、西側隣接地（4902 番 1）が無道路地であることから、これまで囲繞地通行権を認めてきており、土地利用上の制約があります。（隣接地への農機具乗り入れのため、4902 番 2 の西端部中央付近に耕作者がスロープを設置しています。）
- ・ 予定価格は、当該囲繞地通行権による土地利用上の制約を考慮した金額です。このため、当該制約により、本物件購入後、土地利用に関して何らかの不利益が生じたとしても、県は、損害賠償その他一切の責任を負いませんので、あらかじめ御承知おきください。

【焼却炉について】

- ・ 敷地の北西に簡易焼却炉がありますが、一般家庭や事業所（会社、工場）等でごみを燃やす行為（屋外焼却）は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 16 条の 2 で禁止されているので、使用しないでください。
- ・ 当該簡易焼却炉を撤去する場合は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）上の許可を受けた廃棄物処理業者に委託するなど、関係法令を遵守し、適切に処理を行ってください。
- ・ 予定価格は、当該管理焼却炉に係るダイオキシン調査及び撤去に係る費用を考慮した金額です。このため、県は、購入後の撤去工事の実施、撤去処分費用の別途請求、売買代金の減免、損害賠償の請求及び契約の解除等については応じかねますので、あらかじめ御承知おきください。

【残置物について】

- ・ 各部屋、倉庫、敷地内には残置物がありますが、現状有姿での引渡しとなりますので、事前に現地の確認をお願いします。

【建物の現況】

- ・ 居室1か所、物置3か所及びポンプ室の扉は開かない状態ですが、修繕等は行わず現状有姿での引渡しとなりますので、事前に現地の確認をお願いします。

【道路占用物件の占用許可について】

- ・ 敷地東側の前面道路（主要地方道安芸津下三永線）に、公舎の給水管を閉鎖する際に設置された止水栓が埋設されており、広島県西部建設事務所東広島支所（管理課管理第二係：082-422-6911（代表））から道路占用許可を受けています。
- ・ この道路占用物件及び道路占用権は、本物件に含まれるものとし、取得者に譲渡します。道路占用権譲渡許可申請手続については、別途、買受人にご案内します。
- ・ なお、道路占用権の譲渡後は、占用許可期間が満了する際に、当該許可期間を更新する申請手続が必要になります。

【ゴミ集積場】

- ・ 敷地東側の前面道路（主要地方道安芸津下三永線）に各家庭から出された一般廃棄物をまとめて置く場所（以下「ゴミ集積場」という。）が設置されていますので、現地を確認してください。
 - ・ ゴミ集積場については、地元自治会において管理及び運営がされています。ゴミ集積場を新設、変更及び廃止する場合は、地元自治会等を通じて東広島市へ申請が必要となりますので、事前に東広島市 生活環境部 廃棄物対策課（082-420-0926）へ確認してください。
- なお、ゴミ集積場について新設等が必要となる場合でも、広島県では地元自治会等との調整は行いません。所有権移転後、買受人において直接協議してください。

【土壌汚染調査】

- ・ 土地の使用履歴及び有害物質使用特定施設等事業場名簿から、人為的活動に起因する土壌汚染の可能性はないものと判断し、土壌汚染調査は実施しておりません。
- ・ 県は、購入後の土壌汚染調査の実施、除去処分費用の別途請求、売買代金の減免、損害賠償の請求及び契約の解除等については応じかねますので、あらかじめ了解いただいた上で申込みを行ってください。

【地下埋設物】

- ・ 建物付きの現状有姿での売却のため、既設の水道管、排水管等については撤去していません。
- ・ 購入を検討される方は、希望者に対して県が別途配付する『敷地境界等に関する資料』に添付の給水原図等原本の写しなどの図面等により、必ず埋設状況を確認してください。

【地盤調査結果】

- ・ 敷地内5か所を観測点として令和6年9月18日に実施したスクリーウエイト貫入試験による地盤調査報告書には、次のとおり調査結果が記載されています。
[・ 地表から深度約2.00mまでに1.00kN以下の自沈層は有りません。]
- ・ 調査結果の詳細は、購入を検討する者に対して別途配付する『敷地境界等に関する資料』に添付の『地盤調査報告書』を確認してください。
- ・ 当該地盤調査は、表層浅部の地盤特性を把握することを目的として実施したものであるため、新たな造成、構造物の建設、重量物等の設置等を新たに行う際は、その都度、必要に応じ、詳細な地質調査を行う必要があります。

【埋蔵文化財について】

- ・ 広島県遺跡地図によると、当該土地には周知の埋蔵文化財は確認されておらず埋蔵文化財包蔵地の指定はありません。

- ・ 工事等の計画がある場合には、念のため、事前に東広島市福生涯学習部文化課東広島市出土文化財管理センター（082-420-7890）に確認してください。
- ・ 広島県遺跡地図
[〈https://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/bunkazai/bunkazai-map-map.html〉](https://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/bunkazai/bunkazai-map-map.html)
[〈https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki_file/kvouiku/pdf/z_021.pdf〉](https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki_file/kvouiku/pdf/z_021.pdf)

【固定資産税について】

- ・ 取得後、直近の1月1日時点の所有者は、東広島市に対し、固定資産税（固定資産税評価額の1.4%）を収める義務が生じます。県では、その金額について、土地：約16万7千円、建物：約25万5千円と試算しています。上記試算額はあくまで金額の規模感の参考です。具体的な課税額については、課税権者である東広島市財務部資産税課（082-420-0911）が毎年1月1日時点の固定資産税評価額に基づいて決定するところによりますので、予めご承知おきください。

【東広島市作成のハザードマップ等】

- ・ [〈https://www.city.higashihiroshima.lg.jp/bosai/10/3541.html〉](https://www.city.higashihiroshima.lg.jp/bosai/10/3541.html)
- ・ [〈https://www.city.higashihiroshima.lg.jp/material/files/group/5/T_P51-P52.pdf〉](https://www.city.higashihiroshima.lg.jp/material/files/group/5/T_P51-P52.pdf)
- ・ [〈https://www.city.higashihiroshima.lg.jp/material/files/group/5/T_P53-P54.pdf〉](https://www.city.higashihiroshima.lg.jp/material/files/group/5/T_P53-P54.pdf)

【土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の指定】R8.4.6時点

- ・ 当該敷地には、土砂災害警戒区域（土砂災害の恐れがある区域）の指定はありません。
- ・ 当該敷地には、土砂災害特別警戒区域（建築物に損壊が生じ、住民等の生命または身体に著しい危害が生じる危険性がある区域）の指定はありません。

※ 土砂災害警戒区域：土砂災害ポータルひろしま

[〈https://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/keikai.aspx〉](https://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/keikai.aspx)

※ 広島県では、土砂災害防止法に基づく基礎調査は小学校区ごとに実施しており、本物件の所在する三津小学校区については基礎調査が完了し、令和3年11月25日付けで調査結果が公表されています。

（調査計画）

[〈https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/100/kisotyousa-kouhyou.html〉](https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/100/kisotyousa-kouhyou.html)

[〈https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/100/kisotyousa-keikaku270930.html〉](https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/100/kisotyousa-keikaku270930.html)

※ 掲載情報は、土砂災害警戒区域・特別警戒区域の指定状況がリアルタイムで全て反映されているものではありません。購入検討に当たっては、事前に必ず対象地の所在地を管轄する官公署に照会し、直近の指定状況、指定予定及び調査予定等について確認を行ってください。

【津波災害警戒区域・津波災害特別警戒区域の指定】R8.4.6時点

- ・ 当該敷地は、津波災害警戒区域・津波災害特別警戒区域となっておりません。
- ※ 現時点において、県内に津波災害特別警戒区域の指定箇所はありません。
- ※ 高潮・津波災害ポータルひろしま
[〈https://www.takashio.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/mapTsunami.aspx〉](https://www.takashio.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/mapTsunami.aspx)
- ※ 津波災害警戒区域に私権の制限はありません。また、今後、津波災害特別警戒区域に指定されることとなった場合には次のような制限があります。
 - ・ 津波防災地域づくりに関する法律73条に規定する特定開発行為又は同法第82条に規定する特定建築行為については、あらかじめ当該市町長の許可が必要です。
 - ・ 津波が発生した場合に、著しく損壊又は浸水する可能性のある建築物の所有者等に対しては、県知事の移転等の勧告が図られます。（津波防災地域づくりに関する法律第92条）

【高潮浸水想定区域】

- ・ 当該敷地は高潮浸水想定区域となっておりません。
- ※ 高潮・津波浸水想定区域：高潮・津波災害ポータルひろしま
(<https://www.takashio.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/mapTakashio.aspx>)

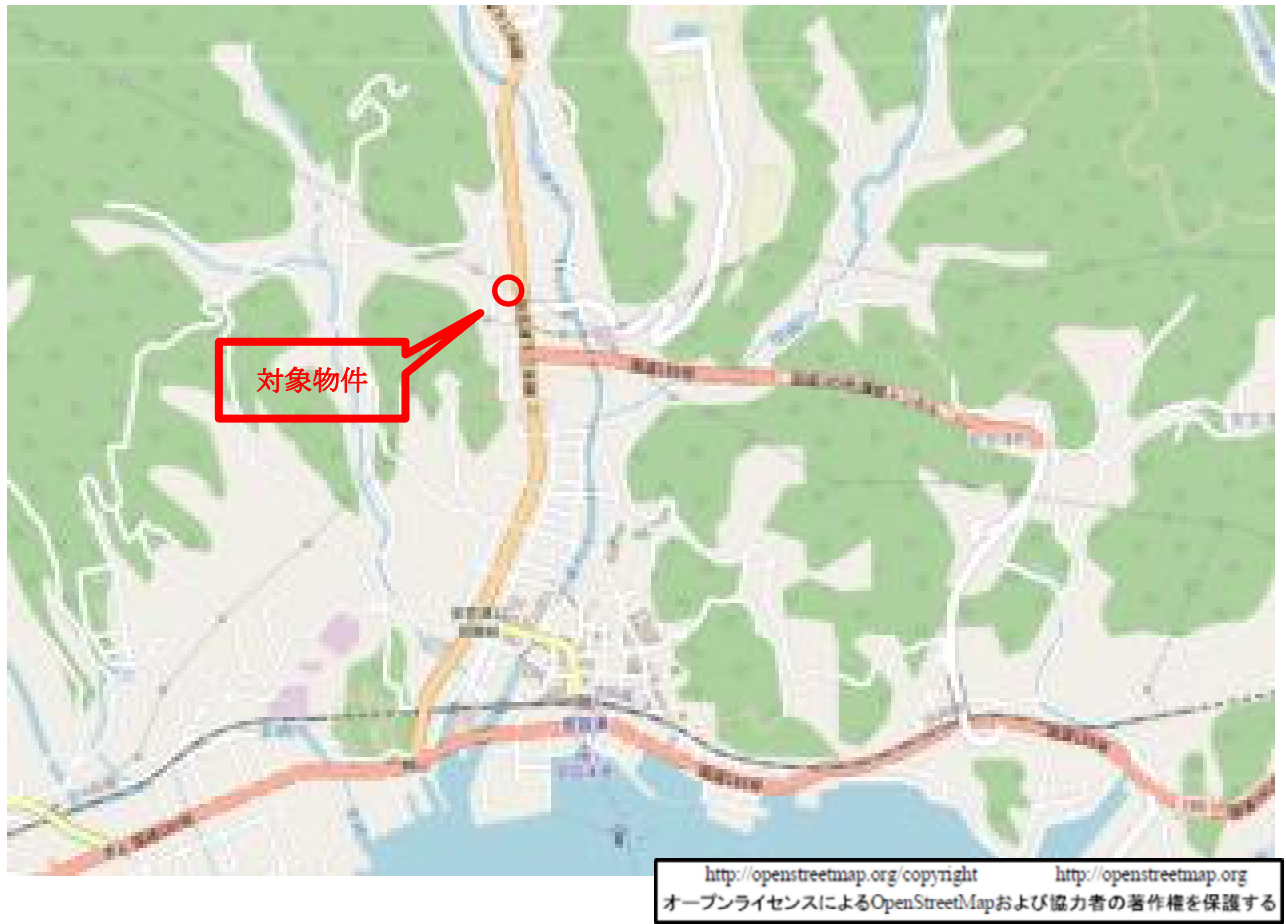
【洪水浸水想定区域】

- ・ 当該敷地は洪水浸水想定区域（三津大川浸水想定最大 0.5m～1.0m）です。
- ※ 直近の指定状況等については、河川課・河川企画グループ（直通：082-513-3929）に確認してください。
- ※ 洪水ポータルひろしま
(<https://www.kouzui.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/mapShinsui.aspx>)

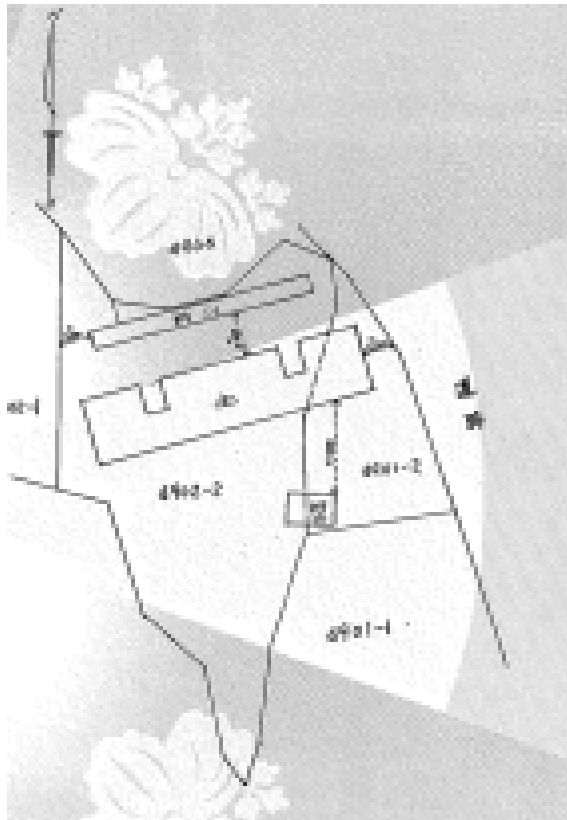
【特定都市河川流域の指定】

- ・ 当該敷地は、特定都市河川浸水被害対策法に基づく特定都市河川流域の指定区域内に位置していません。
- (<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/99/tokuteitoshi-002.html>)

位置図

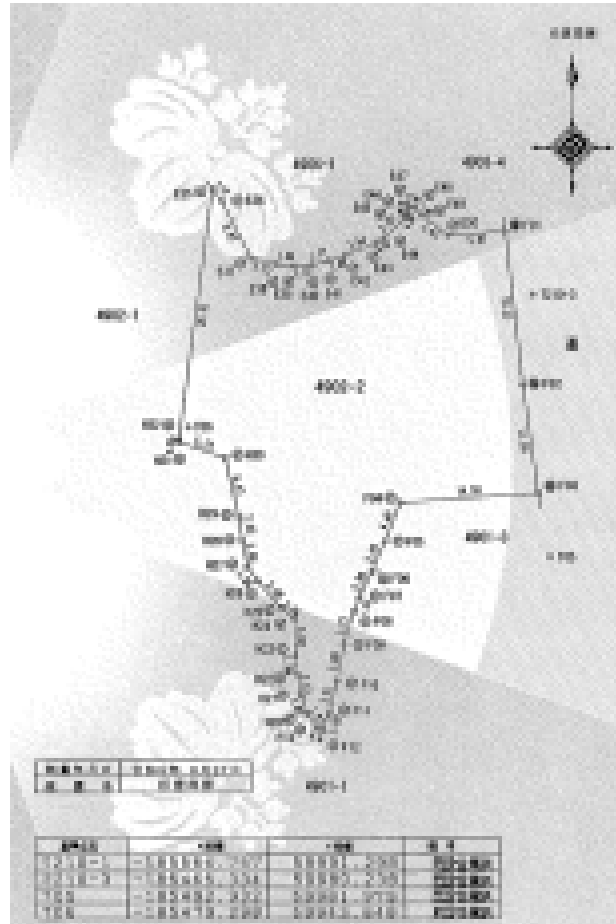


平面図



➤ 図面の縮尺を任意に変更している関係上、縮尺は表示しておりません。

明 細 書



境界線

地積測量図番号	境界線種類	境界線名称	境界線長さ	境界線方位	境界線日付
1-1-1	境界線	1-1-1-1	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-2	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-3	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-4	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-5	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-6	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-7	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-8	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-9	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-10	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-11	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-12	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-13	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-14	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-15	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-16	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-17	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-18	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-19	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-20	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-21	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-22	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-23	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-24	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-25	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-26	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-27	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-28	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-29	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-30	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-31	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-32	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-33	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-34	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-35	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-36	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-37	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-38	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-39	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-40	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-41	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-42	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-43	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-44	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-45	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-46	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-47	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-48	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-49	1,234.56	100.00	2010.10.10
1-1-1	境界線	1-1-1-50	1,234.56	100.00	2010.10.10

※1 座標測量（世界測地系）による地積測量図が法務局に備え付けられています。
 ※2 地積測量図に記載の境界標は、現時点では滅失しているものがある可能性があります。

写 真

撮影方向：南→北



撮影方向：東→西

