【物件番号１】

予定価格　32,845,000 円

<table>
<tr><td>所　在　地</td><td colspan="5">広島市南区宇品東二丁目 1134 番９</td></tr>
<tr><td>住 居 表 示</td><td colspan="5">広島市南区宇品東二丁目５番９号</td></tr>
<tr><td>地　　積</td><td>（公簿）181.08 ㎡</td><td>（実測）181.08 ㎡</td><td>地　　目</td><td colspan="2">宅地</td></tr>
<tr><td>形　状　等</td><td colspan="5">南側市道に対して、間口約 10.79m、奥行約 16.81mの角地（ほぼ長方形地）。</td></tr>
<tr><td>接面道路の幅員等</td><td colspan="5">南側：市道南４区 482 号線（幅員約 5.34m）に概ね等高接面
北側：市道南４区 293 号線（幅員約 2.55m）に概ね等高接面</td></tr>
<tr><td>建 物 概 要</td><td>居　宅</td><td colspan="4">木造瓦葺２階建（延床面積 110.69 ㎡）
平成２年３月 20 日新築</td></tr>
<tr><td rowspan="4">都市計画法等の制限</td><td colspan="5">市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td rowspan="3">そ の 他</td><td colspan="2" rowspan="3">・無指定（法 22･23 条）
・宅地造成等工事規制区域
・汚水供用開始区域
・都市機能誘導区域（一般地域型）
・居住誘導区域指定あり
・道路斜線制限指定あり
・隣地斜線制限指定あり</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>指定建ぺい率：60%
基準建ぺい率：200%</td></tr>
<tr><td>容 積 率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">供給処理施設の引込の可否</td><td>電　　気</td><td>可</td><td>下 水 道</td><td colspan="2">可</td></tr>
<tr><td>上 水 道</td><td>可</td><td>都市ガス</td><td colspan="2">可</td></tr>
<tr><td>私道の負担等に関する事項</td><td colspan="5">なし</td></tr>
<tr><td>交 通 機 関</td><td colspan="5">（バス）広電バス 12 号線「中国自動車学校前」バス停：約 0.4 ㎞
（バス）広島バス広島みなと新線「宇品東一丁目」バス停：約 0.4 ㎞</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共機関等</td><td>役　　所</td><td>約 2.1㎞
（広島市南区役所）</td><td>警　　察</td><td colspan="2">約 1.0㎞
（広島南警察署宇品御幸交番）</td></tr>
<tr><td>小 学 校</td><td>約 1.1 ㎞
（広島市立宇品東小学校）</td><td>消　　防</td><td colspan="2">約 0.4 ㎞
（広島市南消防署宇品出張所）</td></tr>
<tr><td>中 学 校</td><td>約 0.2㎞
（広島市立宇品中学校）</td><td>郵 便 局</td><td colspan="2">約 0.6㎞（宇品郵便局）</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="5">・　この物件説明書は、本物件に係る財産売買契約の前提であり、かつこの契約の一部を構成するものとして購入者は、記載事項を遵守すべき契約上の義務を負うものとします。
・　予定価格は、当該物件を現状有姿で引き渡すことを前提とした金額です。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。
・　なお、予定価格については、後述する、越境構造物（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』（以下「『敷地境界等に関する資料』」という。）に添付の「越境物に関する確認書」に示すとおり。）を解体撤去処分し、フェンス等を新設する費用及び雨水枡の整備費用を考慮済みです。
・　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。</td></tr>
</table>

注　意　事　項	**【立地について】** ・ 本物件は、広電バス 12 号線「中国自動車学校前」バス停の南方向約 0.4 ㎞に位置しています。 ・ 宇品港の築港に伴い埋め立てられた土地です。 **【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、広島市 南区役所 建設部 建築課（082-250-8960）へ確認してください。 **【建物登記】** ・ 現状未登記 ・ 継続使用する場合は、購入者の責任と負担において建物登記を行う必要がある。 **【越境構造物】** ・ 敷地の西側にあるフェンス及びコンクリート基礎、雨水枡の一部（２箇所、西端）、コンクリート塀の一部（北西端）が、敷地南側隣地（1134 番 10）に越境しています。 ・ 隣接者とは、『越境物に関する確認書』を締結し、将来、解体・撤去の機会がある際に、越境構造物を取り除き、越境を解消し、隣接者の土地との境界を明確に区分する工作物（フェンス等）を設置することを条件としています。 ・ 当該越境構造物の撤去及び工作物の新設は、必ず履行していただくとともに、それに係る費用については、購入者の費用負担を前提として、予定価格において考慮（控除）済です。 **【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、広島市水道局 中部管理事務所（082-221-7222）に協議してください。 ・ 汚水及び雑排水は、汚水枡を通じて排水管（合流本管）への排水となります。 ・ 雨水は、雨水枡を通じて排水管（合流本管）への排水となります。 ・ ガスは、都市ガス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。 ・ アスベスト調査は、行っていません。 **【景観計画区域】** ・ 建築物、工作物及び土地の形質の変更等を行う場合に、広島市景観計画に抵触するときは、広島市 都市整備局 都市計画課（082-504-2277）に協議してください。 **【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８年８月 25 日に実施したスクリュ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。 ・ 2.00ｍ以深 5.00ｍまでに 0.50kN 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、詳細な土質調査を行う必要があります。

【埋蔵文化財について】
・ 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（広島市 市民局 文化スポーツ部 文化振興課 文化財担当に確認済。）。工事等の計画がある場合は、念のため事前に、同文化振興課 文化財担当（082-504-2501）に協議を行ってください。
・ 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/soshiki_file/kyouiku/pdf/z_030.pdf〉

【広島市作成のハザードマップ等】
〈 https://www.city.hiroshima.lg.jp/site/saigaiinfo/list1633-3407.html 〉

【土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の指定】R８．９.25 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〉

※ 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、本物件の所在する宇品東小学校区については既に基礎調査は完了しており再調査予定はありません。
（調査計画）
〈https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/100/kisotyousa-kouhyou.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】R８．９.25 時点
・ 当該敷地は、平成 31 年３月４日広島県告示第 138 号により、津波災害警戒区域（基準水位 3.0m～3.4m）に指定されています。
※ 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
〈http://www.takashio.pref.hiroshima.lg.jp/portal/top.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（浸水想定最大５ｍ以上 10m未満）です。

※ 高潮・津波浸水想定区域：高潮・津波災害ポータルひろしま
〈http://www.takashio.pref.hiroshima.lg.jp/portal/top.aspx〉

【洪水浸水想定区域】

・ 当該敷地は洪水浸水想定区域（元安川浸水想定最大 0.5m～3.0m、太田川浸水想定最大 0.5m～3.0m、京橋川浸水想定最大 1.0m～3.0m、猿猴川浸水想定最大 1.0m～3.0m）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
〈http://www.kouzui.pref.hiroshima.lg.jp/portal/top.aspx〉

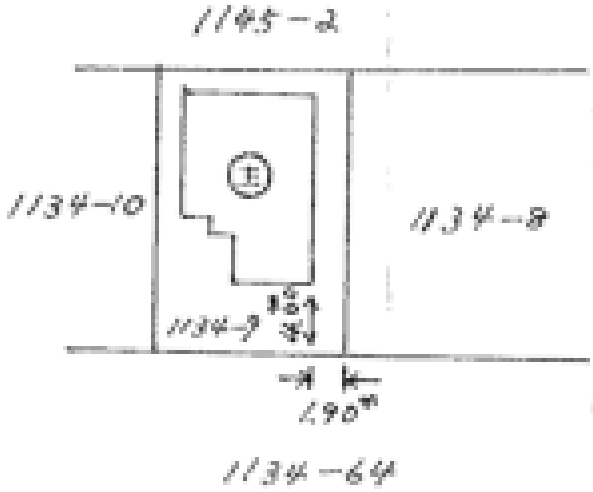
【特定都市河川流域の指定】

・ 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

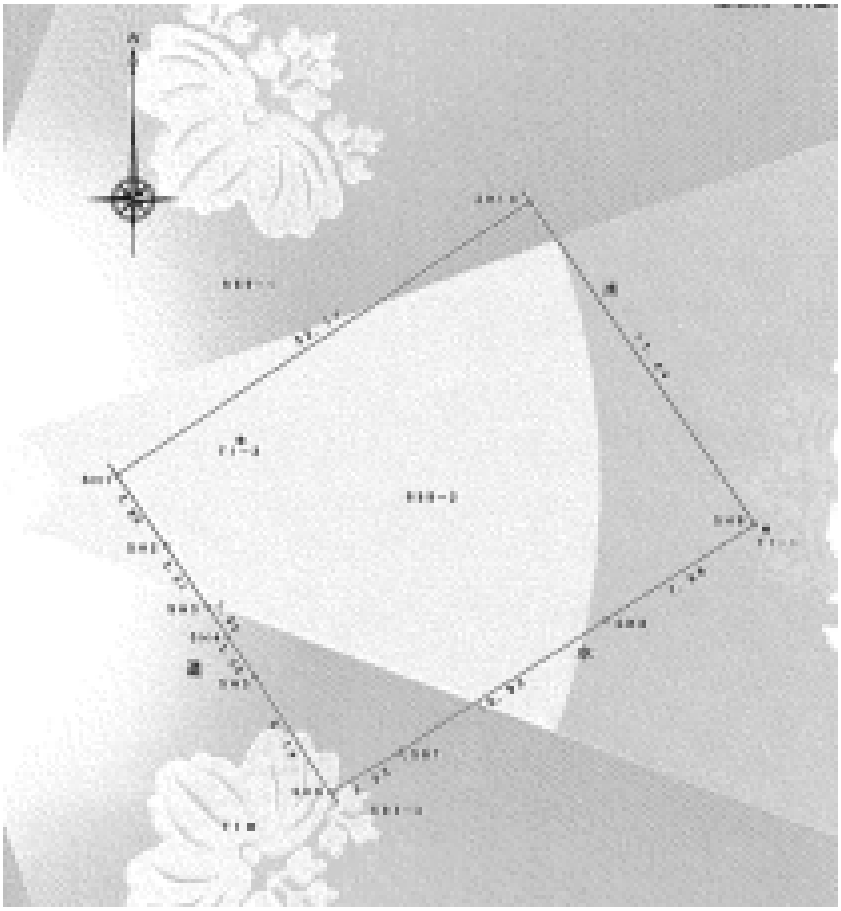


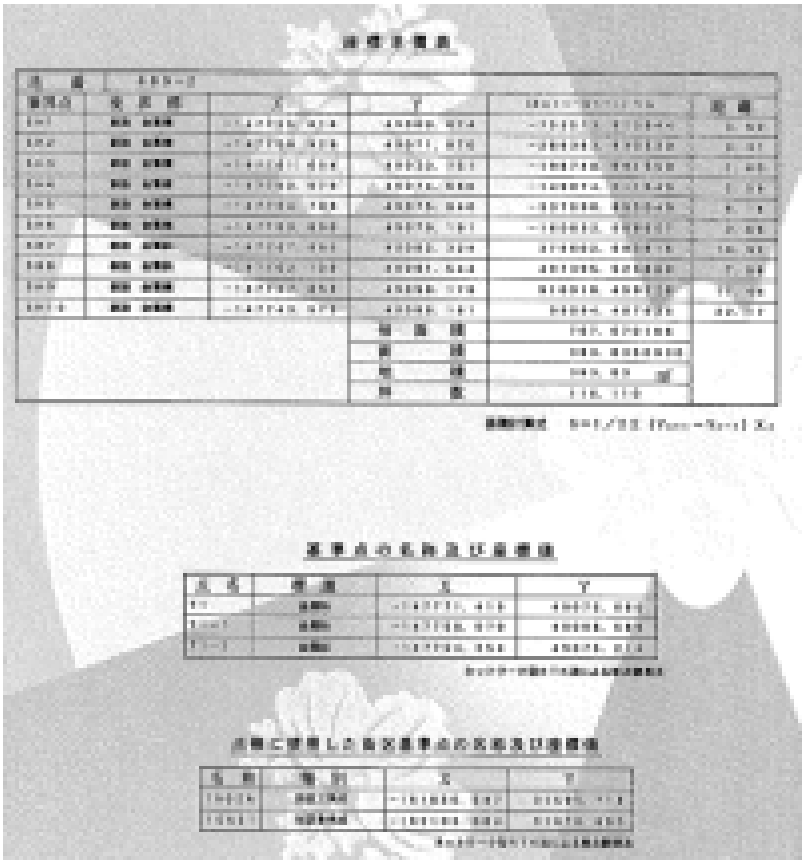
平　　面　　図



➢　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





※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：南東→北西



撮影方向：南西→北東

