

# 物件説明書 2

令和6年7月12日

所在地	岡山市中区藤原字堂之元12番1					
物件の状況	土地			建物		
	地積(実測)	地目	形状	構造	延床面積	
	2,666.65㎡	宅地	ほぼ整形	①鉄筋コンクリート造2階建 ②鉄筋コンクリート造平家建 ③鉄筋コンクリート造平家建 ④鉄骨造平家建 ⑤鉄骨造平家建 ⑥鉄筋コンクリート造平家建 ⑦鉄骨造平家建 ⑧鉄骨造平家建	667.71㎡(登記) 52.50㎡(登記) 3.50㎡(登記) 15.75㎡(未登記) 15.75㎡(未登記) 14.28㎡(未登記) 48.60㎡(未登記) 7.50㎡(未登記)	
接面道路の幅員及び構造	西側：幅員約6～7.5mの舗装市道（藤原西町藤原線※1）に接面 北側：幅員約1.5～1.8mの舗装市道（藤原2号線※2）に接面 東側：幅員約1.3mの舗装市道（高屋19号線※3）に接面 ※1：建築基準法第42条第1項第1号に該当 ※2、3：建築基準法上の道路に該当しない					
都市計画法及び建築基準法上の主な制限	都市計画区域	市街化区域		用途地域	第1種中高層住居専用地域	
	日影制限	制限有(ニ)		建ぺい率	60%	容積率 200%
	防火地域			その他	居住誘導区域	
占有物件等	(有)・無	物件の内容	共架電線(西日本電信電話(株)、岡山ネットワーク(株))、電柱・支線(中国電力(株))、無線基地局(ワイヤレスソリューションズ(株))			
私道の負担等	有(無)	負担の内容				
供給処理施設の状況		供給	事業所名	電話番号	負担金等	
	電気	可				
	上水道	可	岡山市水道局	086-234-5959	納入済	
	下水道	可	岡山市下水道河川局	086-803-1483	納入済	
	都市ガス	可				
交通機関	バス	宇野・両備バス「藤原西町」停留所 約0.1km(道路距離)				
	鉄道	JR山陽本線「高島」駅 約0.8km(道路距離)				
公共施設等	役所	中区役所 約2.0km(道路距離)				
	学区	幡多小学校 約0.8km(道路距離) 竜操中学校 約1.2km(道路距離)				
近隣の状況	・当該地は、戸建住宅が多い住宅地域です。 ・近隣の主な公共施設としては、岡山藤原郵便局、市立幡多小学校、市立竜操中学校等があります。					
建物の状況	建築年	④⑤昭和48年 ①②③⑥昭和54年 ⑦昭和59年 ⑧不明	使用状況	庁舎として令和2年10月まで使用		
	石綿使用調査	実施(一部)・未	・軒裏の吹付け材はアスベスト含有 ・外壁・屋根下地・内壁・天井の吹付け材はアスベスト含有無			
	耐震診断	実施・未				
最低売払価格	112,500,000円(更地価格から建物等撤去費相当額を控除した額)					
参考事項	別紙のとおり					

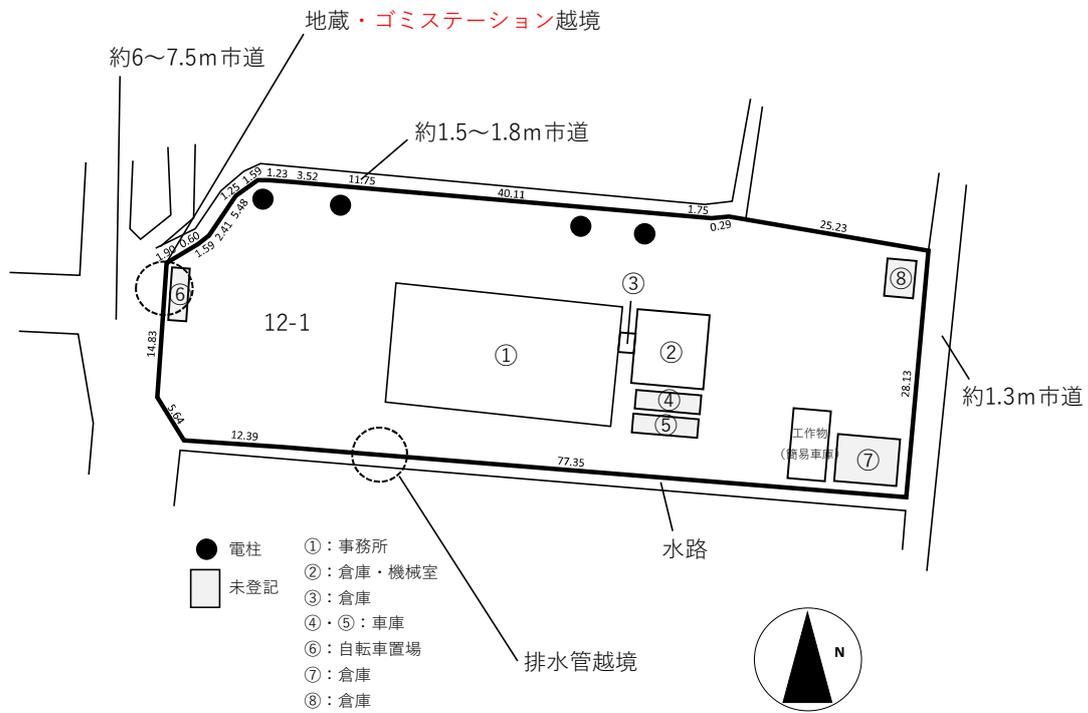
- ・現状有姿のまま一体で売却します。
- ・建物①②③には解体撤去条件を附すとともに、当条件の不履行に対して売買物件の買戻しができることとします。
- ・本物件は令和2年11月以降未使用であり、築後相当の年数を経過していることから、目視可能部分のみならず、目視不可部分についても相応の経年劣化が見込まれます。建物、建物付属設備、機械設備等を使用する場合には、買受人の責任と負担による点検・修繕が必要です。
- ・排水管の一部が、敷地南側の水路（岡山市所有）に越境していますので、買受人は岡山市中区役所農林水産振興課（086-901-1623）と協議をお願いします。
- ・敷地西側の地蔵（町内会所有）の一部が、県有地に越境しています。買受人は当該地蔵を移設等させる場合、町内会と協議をお願いします。
- ・敷地西側のゴミステーション（町内会所有）の一部が、県有地に越境していますので、買受人は町内会と協議をお願いします。
- ・本敷地は、「周知の埋蔵文化財包蔵地（百間川遺跡群）」に含まれていますので、開発等の行為に伴い土地を掘削するときは、岡山市文化財課（086-803-1611）に相談してください。
- ・土壌汚染調査、地質調査、地下埋設物調査及び建物状況調査は実施していません。
- ・洪水浸水想定区域図（想定最大規模）の洪水浸水想定区域内です。ハザードマップについては、岡山市危機管理室（086-803-1082）へお問い合わせいただくか、下記のアドレスより確認してください。  
<https://www.city.okayama.jp/kurashi/category/1-2-1-0-0-0-0-0-0-0.html>
- ・土地及び建物は、買受人に登録免許税を負担いただき、県が所有権移転登記を行います。

（注）物件説明書は、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諸規制等についての確認を行ってください。

# 案内図



# 明細図



## ■ 現況写真

北西側より撮影



北東側より撮影

