

射水市歌の森ヒルズ

物件概要

所在地	富山県射水市黒河字尺目2696番1外
交通	「黒河」バス停より約30m あいの風とやま鉄道「小杉」駅より約3,000m
開発総面積	19,229.42m ² (5,816.90坪)
販売面積	13,285.60m ² (4,018.90坪)
総区画数	58区画
販売区画数	1区画
区画面積	200.21m ² (60.56坪) ~487.63m ² (147.50坪)
平均区画	229.06m ² (69.29坪)
用途地域	都市計画区域内 市街化調整区域
地目	宅地
建ぺい率	60% (角地は、+10%の適用有り)
容積率	200%
道路	幅員6.00~17.50m全面アスファルト舗装
上水道	射水市上下水道部 (宅地内引込済)
下水道	公共下水道 (宅地内引込済)
電気	北陸電力(株)
ガス	都市ガス (日本海ガス(株))、一部個別プロパンガス
設備	公園2ヶ所、調整池2ヶ所、ゴミステーション1ヶ所、都市ガスガバナハウス1ヶ所、ケーブルテレビ可 (射水ケーブルネットワーク(株))
手付金等保全措置	手付金は売買代金の10%以下かつ1,000万円以下とし、保全措置は講じません。
負担金	上水道加入金 1区画当たり 131,360円 下水道受益者負担金 1m ² 当たり 694円
その他	黒河地区地区整備計画による建築物に係る制限あり、建築条件なし
備考	北日本新聞住宅展開催予定 (平成30年4月開催予定、開催区画は別紙参照)
開発行為許可番号	富山県指令建第268号
造成工事完了	平成29年12月
事業主・売主	富山県射水市戸破3523番地 宅建業富山県知事免許 (7) 第2246号 伊勢住建株式会社 TEL 0766(55)0410

黒河地区地区計画による建築行為

当団地は、市街化調整区域内における開発行為により、以下の建築物等に関する定めがあります。

●建築物の用途の制限

以下に掲げる建築物以外は建築してはならない。

1. 建築基準法別表第二(い)項第一号：住宅、第二号：住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの、第四号：学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの、第八号：診療所及び第九号：巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物及び第十号：前各号の建築物に付随するもの（政令で定めるものを除く）に掲げるもの。ただし、建築基準法別表第二(い)項第一号及び第二号に掲げるもので、長屋は建築してはならない。
2. 都市計画法第34条第1号に掲げる、日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物。
3. 上記建築物に附属するもの。

●建築物の容積率の最高限度

20/10

●建築物の建ぺい率の最高限度

6/10

●建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度は200㎡以上とする。

ただし、次のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。

1. 建築物の敷地として現に※1使用されている土地
2. 現に※1存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地
3. その他市長が特に認める土地

●建築物の形態又は意匠の制限

建築物の屋根、外観等の色彩は、刺激的な原色を避け落ち着いたものとする。

道路①

当団地内の道路は幅員6.00mとなり、当団地西側には「射水市道黒河551号線（幅員15.00m～17.00m）」があります。また、当団地北側には「県道富山戸出小矢部線（幅員11.00m）」あり、高岡駅南地区や小杉インターチェンジおよび富山市その他周辺地区への交通の利便性も高くなっています。当団地内道路は、射水市道により、冬季期間における一定以上の降雪があった場合には、射水市により機械除雪対応があります。

道路②

当団地内の30・31・32・33・34・36号地につきまして、射水市道黒河551号線車道からの乗入れは、歩道部分4.00mの開口部からのみとなります。

公園及び調整池

公園については、当団地北側に1ヶ所（469.00m²：141.87坪）および南側に1ヶ所（527.17m²：159.47坪）があります。調整池は当団地北側に1ヶ所（300.21m²：90.81坪）および南側に1ヶ所（257.02m²：77.74坪）があります。調整池は、災害時の雨水対策機能を持ち、公園も災害時の調整池機能を兼ねた大型公園となります。

電柱及び支線について

購入された土地に電柱または支線がある場合、土地決済後に事業主よりN T Tへ土地購入者名義を通知いたします。後日N T Tより一定の敷地使用料が永続的に購入者へ支払われます。電柱は細径カラー柱（色はシティブラウン）となります。また電柱にはLED防犯灯の設置があります。

集会所及び自治会について

黒河地区自治会に属します。集会所は当団地より約130mに位置する黒河公民館となります。

教育施設

教育施設は全て徒歩圏内にて整っております。黒河保育園まで約100m、第3あおい幼稚園まで約1,500m、射水市立歌の森小学校まで約650m、片山学園初等科まで約1,700m、射水市立小杉南中学校まで約1,600m、公立大学法人富山県立大学まで約950mとなります。

太閤山ランド・サイクリングロード

当団地より南側250mの位置に富山県内最大の公園「県民公園太閤山ランド」があります。豊かな水と緑に包まれた敷地内をカラフルなトレインが走り、プール広場・バーベキューコーナー・展望塔などの他、スポーツ・文化活動施設も充実しています。また、当団地東側には中央サイクリングロードがあります。休日にはきれいな空気とどかな自然の中で富山県内横断サイクリングを楽しめます。

北日本新聞住宅展開催について

当団地内24号地～28号地及び37号地～53号地区画内において、「北日本新聞主催、伊勢住建(株)・ハウスメーカー・建築会社等共催」による住宅展示会の開催を予定しております。開催時期は平成30年4月開催予定であり、開催区画については変更する場合がございます。住宅展開催予定区画につきましては、一般のお客様からの申込みは原則不可とさせていただきます。

土地の申込みについて

弊社の事務所にて受け付けます。申込金は金100,000円也とし、申込証拠預り金として受領いたします。原則として申込金受領時より7日以内に売買契約を締結させていただきます。売買契約締結となった場合、申込金は手付金の一部に充当します。

土地売買契約の締結について

原則、土地売買の締結については、弊社の事務所にて行います。手付金は、土地売買代金総額の5%以下とします。但し、造成工事完成後は10%以下とします。

土地売買決済について

土地売買決済の時期および日時・場所については弊社・買主様協議の上、そして精算書にて確認の上、確定いたします。残代金は、弊社の指定する金融機関口座に振入金または金融機関の振出保証小切手にてお支払いをお願いいたします。

所有権移転登記について

買主様は、土地売買決済時に所有権移転登記費用の負担がございます。その時に必要な書類は住民票と認印になります。また、住宅ローンをご利用になる場合は、事前に必要書類を金融機関に提出し、事前審査承認および本申込融資承認を得る必要があります。尚、当団地登記済識別情報通知書の紛失等を防ぐ為、所有権移転登記申請手続きを委任する司法書士は「村本公一郎司法書士」に依頼いたします。また、同時に抵当権を設定される場合につきましても、申請手続きの関係上、同司法書士に依頼をお願いいたします。

地耐力について

当団地内において、新築建築物（住宅）を施工する際に、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により建築を依頼した建築会社等により土地地盤調査及び地耐力調査を要請されます。その結果によっては、地盤改良及び補強工事等が必要な場合があります。必要とされる地盤改良及び補強工事等の内容については、建築する建物の構造、規模、重量及び依頼される建築会社等により異なります。それらの調査費用及び地盤改良並びに補強工事等が必要になった場合に発生する費用については買主様の負担となります。

生活利便施設

交通

地铁バス「黒河」バス停	約 30m
あいの風とやま鉄道「小杉」駅	約3,000m

教育施設

黒河保育園	約 100m
第三あおい幼稚園	約1,500m
射水市立歌の森小学校	約 650m
片山学園初等科	約1,700m
射水市立小杉南中学校	約1,600m
富山県立小杉高校	約3,800m
富山県立大学	約 950m

公共施設

黒河郵便局	約 50m
黒河公民館	約 130m
太閤山ランド	約 250m
歌の森運動公園	約1,200m
射水市中央図書館	約1,700m
アイザック小杉文化ホールラポール	約1,900m
薬勝寺池公園	約2,300m
射水市役所本庁舎	約5,100m
大島中央公園	約5,100m
射水警察署	約5,600m

金融機関

JAいみず野太閤山支店	約1,100m
北陸銀行太閤山支店	約1,200m
富山第一銀行太閤山支店	約1,200m
富山信用金庫太閤山支店	約1,200m
新湊信用金庫歌の森支店	約1,900m
富山銀行小杉支店	約2,900m

医療機関

高橋医院	約 50m
佐野内科クリニック	約 580m
木田小児科医院	約1,100m
海木クリニック	約1,200m
黒川歯科医院	約1,950m
真生会富山病院（緊急指定）	約3,700m

商業施設

セブンイレブン射水太閤山東店	約 850m
パスコショッピングセンター	約1,200m
大阪屋ショップ太閤山店	約1,600m
アルビス歌の森店	約1,800m
いみずのショッピングタウン （アルビスいみずの小杉店・クスリのアオキ小杉店・TSUTAYA小杉店・文苑堂書店小杉店等）	約2,400m
コストコ射水倉庫店	約2,600m
アル・プラザ小杉	約2,900m
イータウン大島SC （フードランドアルビス大島店・カーマ21大島店・ユニクロ大島店・ヤマダ電機テックランド射水店・ダイソー富山大島店・ウェルシアフジイ射水本開発店等）	約4,200m

価格表

区画番号	面積(m ²)	面積(坪)	坪単価(円)	総額(円)	販売状況	備考
1号地	245.03	74.12	128,000	9,487,360	済	
2号地	200.47	60.64	128,000	7,761,920	済	
3号地	200.46	60.63	128,000	7,760,640	済	
4号地	266.48	80.61	128,000	10,318,080	済	
5号地	221.17	66.90	128,000	8,563,200	済	
6号地	200.19	60.55	128,000	7,750,400	済	
7号地	221.16	66.90	128,000	8,563,200	済	
8号地	209.66	63.42	126,000	7,990,920	済	
9号地	201.34	60.90	126,000	7,673,400	済	
10号地	201.54	60.96	126,000	7,680,960	済	
11号地	208.89	63.18	126,000	7,960,680	済	
12号地	325.01	98.31	130,000	12,780,300	済	
13号地	231.41	70.00	125,000	8,750,000	済	
14号地	264.47	80.00	125,000	10,000,000	済	
15号地	218.14	65.98	125,000	8,247,500	済	
16号地	225.13	68.10	125,000	8,512,500	済	
17号地	271.20	82.03	125,000	10,253,750	済	
18号地	201.37	60.91	135,000	8,222,850	済	
19号地	200.81	60.74	128,000	7,774,720	済	
20号地	215.54	65.20	131,000	8,541,200	済	
21号地	209.35	63.32	127,000	8,041,640	済	
22号地	211.67	64.03	127,000	8,131,810	済	
23号地	216.80	65.58	135,000	8,853,300	済	
24号地	242.19	73.26	134,000	9,816,840	済	住宅展区画
25号地	210.00	63.52	126,000	8,003,520	済	住宅展区画
26号地	210.00	63.52	126,000	8,003,520	済	住宅展区画
27号地	210.00	63.52	126,000	8,003,520	済	住宅展区画
28号地	230.71	69.78	130,000	9,071,400	済	住宅展区画
29号地	203.32	61.50	134,000	8,241,000	済	
30号地	202.28	61.18	130,000	7,953,400	済	
31号地	202.05	61.12	126,000	7,701,120	済	
32号地	203.55	61.57	126,000	7,757,820	済	
33号地	202.00	61.10	126,000	7,698,600	済	
34号地	206.92	62.59	126,000	7,886,340	済	
35号地	214.65	64.93	126,000	8,181,180	済	

区画番号	面積(m ²)	面積(坪)	坪単価(円)	総額(円)	販売状況	備考
36号地	247.26	74.79	134,000	10,021,860	済	
37号地	279.46	84.53	135,000	11,411,550	済	
38号地	224.00	67.76	127,000	8,605,520	済	住宅展区画
39号地	224.00	67.76	127,000	8,605,520	済	住宅展区画
40号地	216.00	65.34	127,000	8,298,180	済	住宅展区画
41号地	216.00	65.34	127,000	8,298,180	済	住宅展区画
42号地	216.00	65.34	127,000	8,298,180	済	住宅展区画
43号地	216.00	65.34	127,000	8,298,180	済	住宅展区画
44号地	205.68	62.21	127,000	7,900,670	済	住宅展区画
45号地	238.48	72.14	133,000	9,594,620	済	
46号地	223.57	67.63	133,000	8,994,790	済	
47号地	219.82	66.49	127,000	8,444,230	済	住宅展区画
48号地	223.81	67.70	127,000	8,597,900	済	住宅展区画
49号地	208.00	62.92	126,000	7,927,920	済	
50号地	208.00	62.92	126,000	7,927,920	済	住宅展区画
51号地	274.74	83.10	128,000	10,636,800	済	
52号地	204.33	61.80	128,000	7,910,400	済	住宅展区画
53号地	224.73	67.98	133,000	9,041,340	済	住宅展区画
54号地	237.29	71.78	126,000	9,044,280	済	
55号地	304.29	92.04	126,000	11,597,040	済	
56号地	487.25	147.39	99,000	14,591,610	予約	
57号地	209.93	63.50	125,000	7,937,500	済	
58号地	272.00	82.28	131,000	10,778,680	済	

※確定測量の結果、本物件面積に増減が生じる場合があります。

別途負担料金

上水道加入金 1区画当たり

131,360円

下水道受益者負担金 1m²当たり

694円

助成金について

射水市指定宅地取得支援助成金600,000円の交付あり（3ヶ年に分けて交付）

※但し、補助要件を満たしている事

分譲宅地	面積(m2)	面積(坪)
1	245.03	74.12
2	200.47	60.64
3	200.46	60.63
4	266.48	80.60
5	221.17	66.90
6	200.19	60.55
7	221.16	66.90
8	209.66	63.42
9	201.34	60.90
10	201.54	60.96
11	208.89	63.18
12	325.01	98.31
13	231.41	70.00
14	264.47	80.00
15	218.14	65.98
16	225.13	68.10
17	271.20	82.03
18	201.37	60.91
19	200.81	60.74
20	215.54	65.20
21	209.35	63.32
22	211.67	64.02
23	216.80	65.58
24	242.19	73.26
25	210.00	63.52
26	210.00	63.52
27	210.00	63.52
28	230.71	69.78
29	203.32	61.50
30	202.28	61.18
31	202.05	61.11
32	203.55	61.57
33	202.00	61.10
34	206.92	62.59
35	214.65	64.93
36	247.26	74.79
37	279.46	84.53
38	224.00	67.75
39	224.00	67.75
40	216.00	65.33
41	216.00	65.33
42	216.00	65.33
43	216.00	65.33
44	205.68	62.21
45	238.48	72.13
46	223.57	67.62
47	219.82	66.49
48	223.81	67.70
49	208.00	62.91
50	208.00	62.91
51	274.74	83.10
52	204.33	61.80
53	224.73	67.98
54	237.29	71.77
55	304.29	92.04
56	487.25	147.39
57	209.93	63.50
58	272.00	82.27
計	13,285.60	4,018.53

開発区域面積	面積(m2)	割合(%)	凡例
開発区域面積	19,229.42	100.00	
分譲宅地面積	13,285.60	69.09	
道路・河川面積	4,086.10	21.24	
通路・水路	220.97	1.15	
公園面積	997.07	5.19	
ゴミ集積所面積	55.11	0.29	
ガス施設面積	27.37	0.14	
単独調整池面積	557.20	2.90	

記号	名称
(11.41)	計画高
(1/6.0)	道路番号 幅員
(1/FH=11.24/245.03)	街区番号 宅盤高 敷地面積



- 凡例
- 一歩道舗装やり替え(民地乗入部) W=4m 5-10-10
 - 一電柱
 - 一支線

事業主	伊勢住建株式会社
工事名	射水市黒河地内分譲宅地造成工事
図面名	土地利用計画図 S=1/500
設計	設計者資格 第150061号 謝大設計 高嶋一秀

