

# 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<br>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 <sup>2</sup> (5,816.90坪)                                     |
| 販売面積     | 13,285.60m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> (60.56坪) ~487.63m <sup>2</sup> (147.50坪)           |
| 平均区画     | 229.06m <sup>2</sup> (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<br>131,360円<br>下水道受益者負担金 1m <sup>2</sup> 当たり<br>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<br>宅建業富山県知事免許 (7) 第2246号<br>伊勢住建株式会社<br>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（469.00m<sup>2</sup>：141.87坪）および南側に1ヶ所（527.17m<sup>2</sup>：159.47坪）があります。調整池は当団地北側に1ヶ所（300.21m<sup>2</sup>：90.81坪）および南側に1ヶ所（257.02m<sup>2</sup>：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<br>（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<br>（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 <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 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 |      |       |
| 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 1m<sup>2</sup>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



伊勢住建株式会社

ISEJYUKEN

| 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                  |
|----|---------------------|
|    | 計画高                 |
|    | 道路番号<br>幅員          |
|    | 街区番号<br>宅盤高<br>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 |



