

物件調書

【物件番号4】

【土地】

所在地		奥州市水沢字勝手町2番1、3番1、字川原小路21番1、21番3、21番4、21番5、21番6、21番8、30番及び31番					
住居表示		—					
地積（実測）		1,896.82㎡	地目	宅地	現況	宅地	
最低売却価格		200,000円					
道路幅員及び接道状況等		南側 幅員約3.3mから約5.95mの認定外道路					
法令等に基づく制限	都市計画区分	非線引都市計画区域					
	用途地域	第1種住居地域	建ぺい率	指定建ぺい率	容積率	指定容積率	
				60%		200%	
	防火地区	指定なし	高度地区	指定なし			
	風致地区	指定なし	日影制限	5H—3H（測定面4.0m）			
	高さ制限	景観法及び奥州市景観条例	敷地面積の最低限度	指定なし			
	その他制限	景観法及び奥州市景観条例	その他制限				
私道の負担等に関する事項		負担の有無	無	負担の内容			
供給施設等の状況	供給施設	引込状況	事業所名			電話番号	
	電気	有	東北電力ネットワーク株式会社水沢電力センター			0197-25-5020	
	上水道	有	奥州市上下水道部お客様センター			0197-25-6700	
	下水道	有	奥州市上下水道部お客様センター			0197-25-6700	
	都市ガス	有	水沢ガス株式会社			0198-22-3633	
	特記事項						
交通機関		鉄道	JR東北本線 水沢駅 約1,400m				
		バス	岩手県交通 水沢病院前 徒歩約3分				
最寄りの公共機関等		市役所	奥州市役所		県	県南広域振興局	
		警察署	奥州警察署		消防署	水沢消防署	
		小学校	水沢小学校		中学校	水沢中学校	
		高校	水沢商業高等学校		銀行	北日本銀行水沢支店	
		郵便局	水沢大町郵便局				
近隣の状況		岩手県県南広域振興局職員の合同公舎・宿舎として利用されていた地域であり、現在は利用されていない。対象不動産に近接する総合水沢病院は老朽化しており、新医療センターの基本構想・基本計画が検討されている。 令和8年6月現在で、当該計画は凍結されているものの、検討が進展し、総合水沢病院が移転した場合は対象不動産周辺の将来動向が変動する可能性がある。					

摘	要	1 敷地内の建物及び工作物を含め、現状有姿での引渡しとなること。 2 景観法及び奥州市景観条例により、高さ13m又は延床面積1,000㎡を超える建築物の新築等は届出が必要。 3 公法上の規制、自治体の計画などは主なものを記載しているため、詳細は購入者によって確認を要すること。 4 敷地内を市所有の水路が通過しており、開発等に当たり構造変更等する場合は、市へ申請が必要であること。 5 勝手町2番1の敷地南側の水路に近接する部分にコンクリート製の基礎が残っていること。 6 公舎への既設の水道管が隣接地（民地）を通過していること。 7 敷地内に電力会社及び電気通信会社の電柱あり。（本柱6本、支線2本、支柱1本、支線柱1本、支線柱支線1本）
---	---	---

【建物・工作物】

1. 建物の概要		
種	類	1 職員公舎、2 職員宿舎、3 ポンプ室、4 物置、5 物置
構	造	1 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺5階建 2 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 3 鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建 4 木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建 5 木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建
床	面	積
		1 建築面積 123.38 ㎡ 延床面積 495.77 ㎡（1階～4階 122.12 ㎡、5階 7.29 ㎡） 2 建築面積 118.91 ㎡ 延床面積 426.78 ㎡（1階 118.98 ㎡、2階～4階 102.60 ㎡） 3 建築面積 4.00 ㎡ 延床面積 4.00 ㎡ 4 建築面積 4.86 ㎡ 延床面積 4.86 ㎡ 5 建築面積 38.88 ㎡ 延床面積 38.88 ㎡
建	築	時 期
		昭和47年3月31日
建 物 状 況 調 査	調査の実施の有無 有 ・ ☒ 無	
の 概 要	【概要】 職員による目での確認 ・職員公舎：401号室のトイレ天井部分の配管から雨水が漏れており、天井が剥がれ落ちている。301号室～101号室まで浸水し同様の状況。 不動産鑑定士による目視での確認結果 ・昭和46年頃に共同住宅として設計施工されており、近年のライフスタイルからは利用しにくい間取等となっており汎用性は乏しい。 ・維持管理及び修繕はほとんど行われていない。	

建物の建築及び 維持保全の状況 に関する 書類の保存状況	確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（新築時のもの）		有	・	☐ 無		
	検査済証（新築時のもの）		有	・	☐ 無		
	増改築を行った物件である場合		なし				
		確認の申請書及び添付図面並びに確認済証（増改築時のもの）	有	—	・	—	無
		検査済証（増改築時のもの）	有	—	・	—	無
	建物状況調査を実施した住宅である場合		なし				
		建物状況調査結果報告書	有	—	・	—	無
	既存住宅性能評価を受けた住宅である場合		なし				
		既存住宅性能評価書	有	—	・	—	無
	建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合		なし				
	定期調査報告書	有	—	・	—	無	
昭和56年5月31日以前の新築の工事に着手した住宅である場合							
	新耐震基準等に適合していることを証する書類	有	・	☐ 無			
造成宅地防災区域内か否か		否					
土砂災害警戒区域内か否か		否					
津波災害警戒区域内か否か		否					
水害ハザードマップにおける建物の所在地	ハザードマップの有無		☒ 有	・	無		
	奥州市ハザードマップ（水沢地域4）：洪水災害浸水想定区域外						
石綿使用調査の内容	調査の有無		☒ 有	・	無		
	【調査の内容】 保温材、耐火被覆材、断熱材等については、平成29年に目視できる範囲で調査を行い対象建材がないことを確認したが、目視できない範囲での使用の可能性は否定できない。また、建築物石綿含有建材調査マニュアル（国土交通省）で定めるレベル3相当（成形板など）については調査を行っていない。						
耐震診断		耐震診断の有無		有	・	☐ 無	
2. 工作物の概要							
種類	1 フェンス、 2 自転車置場、 3 浄化槽、 4 受水槽、 5 屋外給水設備、 6 焼却炉						
構造	1 金属・鋼鉄、 2 鋼鉄、 3 FRP、 4 FRP、 5 その他、 6 不明						
建築時期	1 S46.3.8・S46.7.31・H7.3.7、 2 S46.7.31、 3～5 H7.3.7、 6 不明						
工作物の状況	現状のとおり						
参考事項	1 本物件は、現状有姿での引渡しとなるので、必ず現地を確認すること。 2 建物及び工作物の状況は目視による確認であり、品質等の責任を負うものではないこと。使用する場合は、把握していない修繕箇所の発生が予想されるので、購入者の負担により修繕等を行う必要があるもの。						

地理院地図
GSI Maps

位置図

対象不動産

