

物 件 調 書

【物件番号3】

【土地】

所在地		奥州市水沢字龍ヶ馬場10番54					
住居表示		奥州市水沢字龍ヶ馬場10番54					
地積（実測）		302.44㎡		地目	宅地	現況	宅地
最低売却価格		4,260,000円					
道路幅員及び接道状況等		南東側で幅員約11m舗装市道「110009号線」に接面し、当該市道は建築基準法第42条第一項第一号道路に該当する。系統連続性は普通である。 南西側で幅員約4m舗装市道「131430号線」に接面し、当該市道は建築基準法第42条第一項第一号道路に該当する。系統連続性は普通である。					
法令に基づく制限	都市計画区分	非線引都市計画区域					
	用途地域	第一種低層住居専用地域	建ぺい率	50%	容積率	80%	
	防火地区	無	高度地区	無			
	風致地区	無	日影制限	無（4時間：10m以内、2.5時間：10m超）			
	高さ制限	10m	敷地面積の最低限度	指定無			
	その他制限	①建築基準法第22条区域②開発許可（事業面積3,000㎡以上が対象）③奥州市景観計画区域内（市街地地区）※詳細は奥州市に確認願います。					
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（株）コールセンター			0120-066-774	
	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	無					
	特記事項						
交通機関		鉄道	JR東北本線「水沢」駅から約2.0km				
		バス	岩手県交通バス「水沢高校前」停留所から約30m				
最寄りの公共機関等		市役所	奥州市役所		県	奥州地区合同庁舎	
		警察署	奥州警察署 水沢駅前交番		消防署	水沢消防署	
		小学校	奥州市立水沢南小学校		中学校	奥州市立水沢南中学校	
		高校	岩手県立水沢高等学校		銀行	岩手銀行 水沢支店	
		郵便局	水沢大鐘郵便局				
近隣の状況		一般住宅を中心とした住宅地域。					
摘要		1. 建物内の残置物及び敷地内の工作物を含め、現状有姿での引き渡しとなること。 2. 最低売却価格については、土地の更地価格から建物等の解体撤去費を控除した価格となること。 3. 奥州市ハザードマップによると、特に災害が考えられる地域ではないこと。 4. 土壌汚染対策法の指定区域に該当しないこと。 5. 埋蔵文化財包蔵地に該当しないこと。 6. 土地の南端に電柱が二本接地されており、使用料としてNTT東日本㈱から年額3,000円が支払われている。					

【建物・工作物】

1. 建物の概要		
種 類	居宅	
構 造	① 職員住宅 コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 ② 物置 木造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	
床 面 積	① 1階 56.68 m ² 、2階 54.28 m ² ② 9.93 m ²	
建 築 時 期	①、②昭和 54 年 3 月 16 日	
建 物 状 況 調 査 の 概 要	調査の実施の有無 有 ・ ☒ 無 【概要】不動産鑑定士による確認結果は下記のとおり 1. ①職員住宅 ・使用されなくなってから約5年半が経過しており、維持管理の状況は著しく劣る。 ・使用建材・施工の程度は劣る。 ・新築時点を考慮すると、アスベスト建材が使用されている可能性を有する。 2. ②物置 ・使用されなくなってから約5年半が経過しており、維持管理の状況は著しく劣る。 3. 近時の一般的な住宅と比較して汎用性に欠け市場性は相当に劣る。 4. 建物及びその敷地としての最有効使用は、対象建物を取壊し、更地化することであると判断した。	
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	増改築なし
	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	報告対象外
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	
	水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地：	
石綿使用調査の内容	調査の有無 有 ・ ☒ 無	
	【調査の内容】	
耐震診断	耐震診断の有無 有 ・ ☒ 無	

2. 工作物の概要		
種 類	①ネットフェンス ②屋内排水設備	
構 造	①鋼鉄 ②塩化ビニール	
建 築 時 期	①昭和 61 年 3 月 15 日 ②平成 11 年 9 月 28 日	
工 作 物 の 状 況	①囲障 39.2m ②下水道設備 1 個	
参 考 事 項	1. 本物件は、現状有姿での引き渡しとなること。 2. 建物工作物は経済的価値が無いものとして評価しており、現況のままでの売払いとなるため、使用する場合は、購入者の負担により修繕等行う必要があること。	

