

物 件 調 書

				物件番号	155
所在地		郡山町2933番2			
住居表示		郡山町2933番			
面積等		公簿 1189.32㎡	実測 1189.32㎡	地目	宅地
接面道路の幅員及び構造		北東側約6.5mの市道、北西側約5.5mの農道に接面しているが、本物件とは高低差があり、直接車両等の出入りは困難である。			
法令等に基づく制限	都市計画法または建築基準法	郡山都市計画区域			
		建ぺい率	60%	制限等の詳細については、事前に鹿児島市建築指導課等関係機関に照会のこと	
		容積率	200%		
	その他の法律				
私道等の負担に関する事項		負担の有無	無	負担の内容	
供給処理施設の状況				事業所名	電話番号
		電気	可	九州電力㈱鹿児島営業所	0120-879-565
		上水道	可	鹿児島市水道局	099-257-7111
		下水道	無	—	—
		都市ガス	—	プロパンガス	—
交通機関		バス	鹿児島市コミュニティバス（火・木・土曜日運行） 常盤集落センターバス停まで 約140m		
公共施設等までの直線距離		小学校	郡山小学校	物件の北東方	約1.9km
		中学校	郡山中学校	物件の北東方	約2.1km
建物	所在地	郡山町2933番地2			
	家屋番号	2933番2			
	種類	事務所	床面積	437.90㎡	
	構造	木造セメントかわらぶき平家建	建築年月日	昭和32年3月1日新築	
工作物	外灯（1本） フェンス 防球ネット 手足洗い場（2ヶ所） 物置				

参
考
事
項

■ 契約不適合責任について

- ・ 当該建物は建築後 6 8 年を経過しており、屋根などの躯体、基本的な構造部分、上水道管、その他の工作物については相当な自然損耗・経年劣化が認められるところであって、買受人はそれを承認し、それを前提として本物件を購入するものであり、引渡し後の自然損耗・経年劣化による劣化・腐蝕等を原因として、理由の如何を問わず、雨漏り・水漏れその他、設備機器などの不具合があったとしても、「契約不適合」に該当するものではなく、買受人の費用で修復するものとし、市に費用負担を求めないものとする。
- ・ 当該物件は、土壌汚染調査、埋設物状況調査及びアスベスト調査等が未実施であるため、買受人は、当該土地及び建物に土壌汚染、埋設物、アスベスト等が存在する可能性を容認したうえで購入するものとし、これらが存在した場合であっても「契約不適合」には該当しないものとし、土壌汚染の除去等の対策費用は買受人が負担するものとし、市に費用負担を求めないものとする。
- ・ 買受人は、市が前 2 項の契約不適合責任を負わないことを了承の上で本物件を購入するものであり、本物件の契約不適合を理由として本契約の解除及び損害賠償その他何らの請求も行わないものとする。

■ 土地について

- ・ 敷地内には樹木が残存しており、樹木の一部が市道へ越境している。
- ・ 敷地内に引込柱 2 本（森山引込 L-1 と常盤分 4 9）及び空中線がある。これらについては、西日本電信電話（株）鹿児島支店等との協議を要する。
- ・ 立地適正化計画区域（居住誘導区域外・都市機能誘導区域外）である。
- ・ 宅地造成等工事規制区域及び景観計画区域（自然緑地ゾーン）である。
- ・ 本物件は市道及び農道と接しているが、その境界に擁壁があるため道路から車両等が直接入ることができない。車両等は、隣接する市所有の郡山町 2 9 3 3 番を通過して本物件へ入ることになるため、定期的に市所定の申請書を提出し承認を受けること。
- ・ 本物件の北東側の擁壁は市道の一部であるため、この擁壁へ影響のある何らかの行為を行う際は、鹿児島市道路建設課郡山建設事務所と事前に協議すること。
- ・ 本物件の北西にある地下排水路及び雨水桝（地役権を設定）へ影響のある何らかの行為を行う際は、鹿児島市農政総務課と事前に協議すること。
- ・ 当該地は、北原遺跡に含まれており、掘削・盛土・切土を行う際は、鹿児島市文化財課と事前に協議すること。
- ・ 2 m を超える高低差があることから、建築等を行う際は、がけ規制について鹿児島市建築指導課と事前に協議すること。
- ・ 敷地全体が、鹿児島市液状化ハザードマップにおいて、液状化危険度が極めて高いとされている。

参 考 事 項	<p>■建物について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該建物は、現状のまま渡すことが売却の条件となる。建物の状況については、別紙の物件状況確認書を確認すること。 ・購入された場合、土地・建物両方の所有権移転登記が必要になるが、登録免許税等の実費は、購入代金とは別に土地・建物ともに買受人が負担すること。 ・本地は、常盤小学校や常盤保育所として平成１１年まで使用され、その後は鹿児島県子ども劇場協議会が子どもの体験活動の場として利用し、令和８年３月３１日まで借り受けている。 ・建物の北東側に、市設置のスチール製簡易物置と一体となった倉庫がある。当該倉庫部分は、市が設置したものではなく、地元住民により利用されているため、設置者、利用者等の関係者と今後の取扱いについては、別途、協議をお願いします。
	<p>■備品・工作物について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件建物内には、机、椅子、棚を含むが、これに限らない各種備品が現存しており、これらは全て現状有姿にて買受人に引き渡すものとする。 ・上記備品等の機能・性能、状態については保証せず、買受人の責任において管理・処分等を行うものとする。 ・合併浄化槽は設置されている。 ・外灯は、外灯本体へ通電されていない。 ・北東側市道部分に設置されている郡山町２９３３番と郡山町２９３３番２をまたがり、一体的に設置されているフェンスについては、土地の境界を境に所有権を区分する。 ・このフェンスの変更や修繕等については、鹿児島市と協議し、誠実に対応すること。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・旧小学校であり地元（常盤地区）にとって身近な施設であることから、その利用にあたっては、できる限り現施設は解体せずに、適正な補修等を行い活用してください。 ・売却地にある防球ネットを撤去した場合は、撤去に起因する物品飛来などによる被害が建物等へあった際に、鹿児島市へ被害や補修請求をしないこと。また、鹿児島市へ防球ネット等の再設置を求めないこと。 ・地役権が設定されます。（地下排水路及び雨水枡の保持を目的） 地役権が設定される目的物の変更や修繕等については、鹿児島市と協議し、誠実に対応すること。

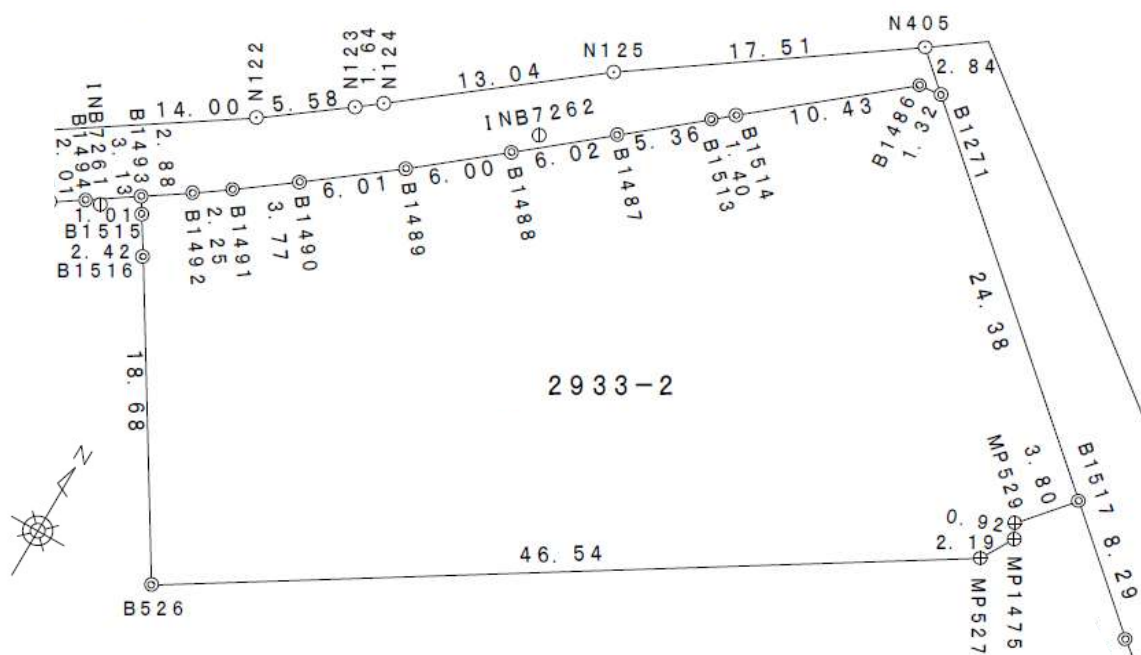
* 物件調書は、物件の概要を把握するための参考資料です。物件は現状有姿でのお引渡しとなりますので、必ずご自身において現地及び諸規制等について調査確認を行ってください。

位置図

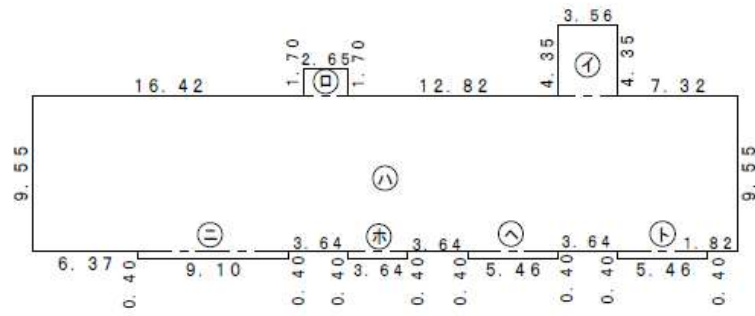


パスコ及びGeo TechnologiesのCopyright

土地明細図



建物明細図

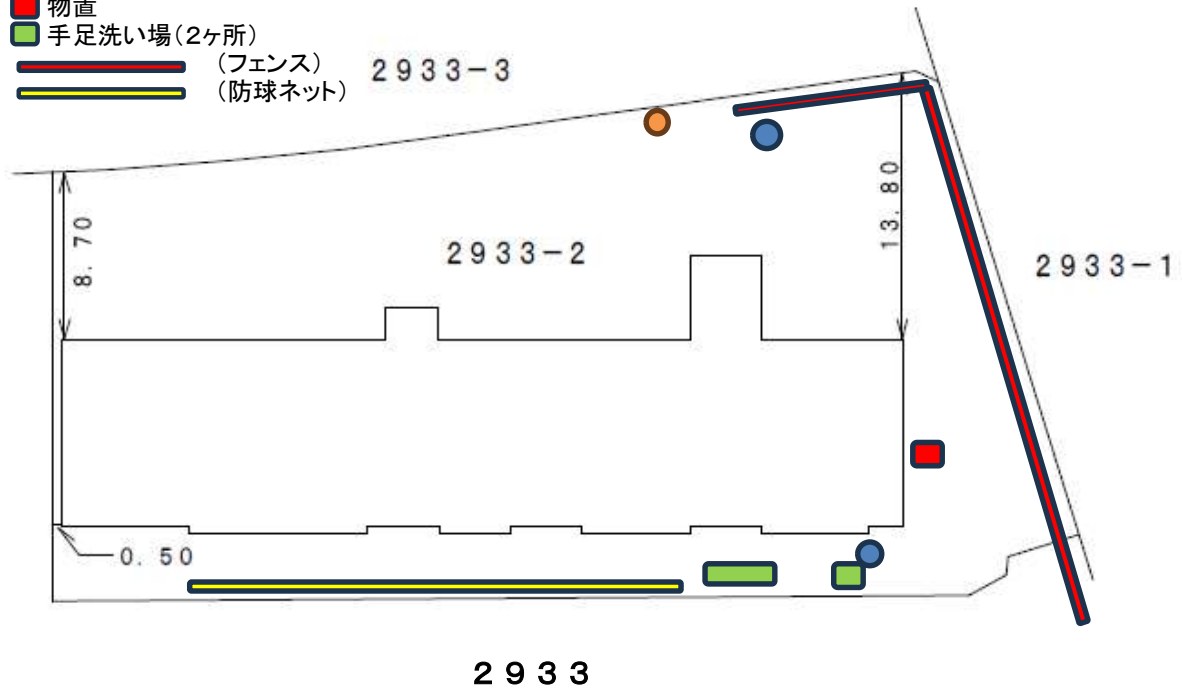


求積表

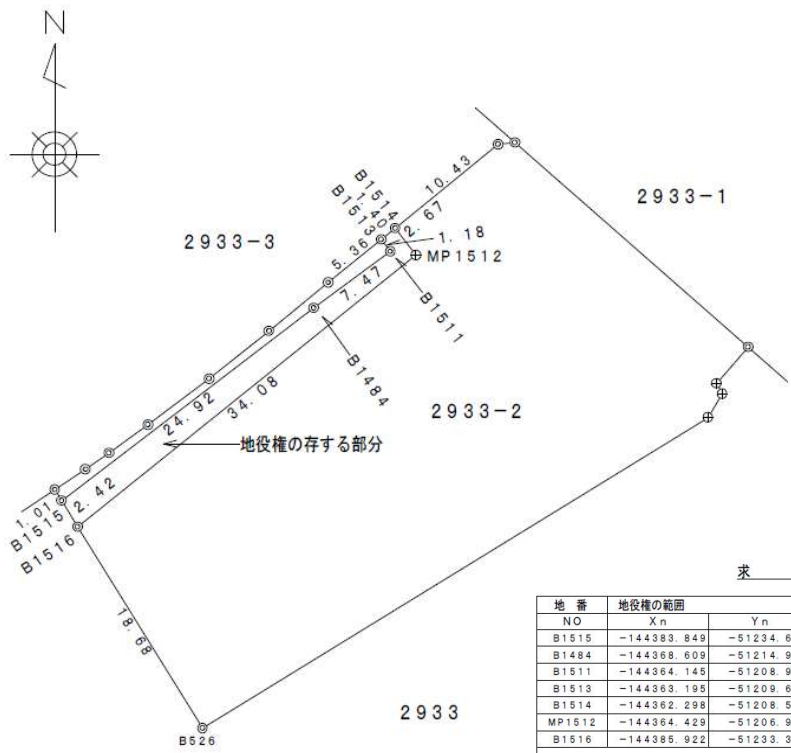
①	3.56	×	4.35	=	15.4860
②	2.65	×	1.70	=	4.5050
③	42.77	×	9.55	=	408.4535
④	9.10	×	0.40	=	3.6400
⑤	3.64	×	0.40	=	1.4560
⑥	5.46	×	0.40	=	2.1840
⑦	5.46	×	0.40	=	2.1840
合計					437.9085
床面積					437.90 m²

平面図

- 引込柱(2本)
- 外灯(1本)
- 物置
- 手足洗い場(2ヶ所)
- (フェンス)
- (防球ネット)



地役権設定図



求 積 表

地 番	地役権の範囲				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}	Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
B1515	-144383.849	-51234.644		18.458	-2665037.084842
B1484	-144368.609	-51214.921		25.720	-3713160.623480
B1511	-144364.145	-51208.924		5.284	-762820.142180
B1513	-144363.195	-51209.637		0.372	-53703.108540
B1514	-144362.298	-51208.552		2.708	-390933.102984
MP1512	-144364.429	-51206.929		-24.827	3584135.678783
B1516	-144385.922	-51233.379		-27.715	4001655.828230
			合 計		137.444987
			合 計 面 積		68.7224935
			合 計 地 積		68.72 m ²

物件状況確認(売主が知り得ている事柄)

本物件は通常の経年変化によるほか、下記のとおり状況であります。

	項目	状況
建 物	①雨漏り	<input type="checkbox"/> 現在まで雨漏りを発見していない <input type="checkbox"/> 過去に雨漏りがあった。 箇所: 修理工事:未・済 年 月頃 <input checked="" type="checkbox"/> 現在雨漏り箇所がある。 箇所:複数箇所雨漏りがある。
	②白蟻被害	<input type="checkbox"/> 現在まで白蟻の被害を発見していない。 <input type="checkbox"/> 白蟻予防工事:未・済 年 月頃 <input checked="" type="checkbox"/> 過去に白蟻の被害があった。 箇所:1箇所発見している。 駆除と修理工事:実施していない。 <input type="checkbox"/> 現在白蟻の被害がある。 箇所:
	③建物の瑕疵(傾き・腐食・不具合等)	<input type="checkbox"/> 発見していない・ <input checked="" type="checkbox"/> 発見している 箇所・状況:腐食や外壁のひび割れが複数箇所ある。
	④石綿使用調査結果の記録	不明 調査年月日: 年 月頃 調査の実施機関: 調査の範囲: 備考欄:
	⑤給排水施設の故障・漏水	<input type="checkbox"/> 発見していない・ <input checked="" type="checkbox"/> 発見している 箇所・状況:漏水場所が特定できず、水道を使用する際、元栓を開けて使用している。
	⑥建物新築時の資料及び分譲業者名	建築確認済証: <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 設計図書: <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 検査済証: <input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
	⑦住宅性能評価	<input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 (保存している資料) <input type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書 <input type="checkbox"/> 既存住宅性能評価書

