

物 件 調 書

1 特記事項

- (1) 売買物件は、全て現況有姿による引渡しとなります。売買物件の図面その他記載事項と現況が相違する場合は、現況を優先するものとします。また、境界復元を要する場合は、落札者が自らの費用により行うものとし、町は実施しません。
- (2) 入札に参加される場合は、物件調書に記載の条件等の内容を十分に確認し、現地見学会に参加するか、必ず事前に現地を確認してください。
- (3) 売買物件に附帯する建物（以下「本件建物」といいます。）は、令和7年4月1日に施行された改正建築基準法（以下「改正建築基準法」といいます。）施行前に建築されたものであり、改正前の建築基準法第6条第1項第4号の特例により、一部の審査が省略されていました。そのため、改正建築基準法に基づく確認申請の提出に必要な図書（以下「必要図書」といいます。）が存在しません（又は、町及び本件建物の建築工事請負業者への確認の結果、必要図書が保存されていないことが判明しています）。
- (4) 本件建物の一部は検査済証を取得していない又は取得が確認できない建物であり、既存不適格建物又は違反建築物である可能性があることから、物件が既存不適格建物又は違反建築物であった場合、現行の建築基準法及び都市計画法等の規定に適合していないものとして、将来、同一規模又は同一用途の建築物の建築・増改築ができないおそれがあります。
- (5) 契約締結後、本件建物の改修や維持管理を行う上で、法令により処理が必要なものについては、落札者自らの責任と費用負担で対応してください。ただし、本件建物は改正建築基準法第6条第1項第2号に該当し、審査省略制度の対象外となるため、本件建物を増改築（大規模な修繕・模様替えを含む。以下「増改築等」といいます）を行う場合、必要図書が存在しないことにより、増改築等の実施が困難となる、又は制限を受ける可能性があります。さらに、建築確認の申請が可能であっても、必要図書の作成が求められることにより、工事費用の増加や工期の遅延が生じるおそれがあります。
- (6) 建物を新たに建築するにあたっては、都市計画法、建築基準法及び県、町の条例等により指導等がなされる場合がありますので、必ず関係機関にあらかじめ確認してください。
- (7) 売買物件及び隣接地の擁壁等について、地上及び地中において境界を越えている場合があります。これら越境物の移設・撤去・再築造及びその費用負担、隣接地権者等との協議等について、町は対応しません。
- (8) 売買物件の敷地内にフェンス、塀、柵等の工作物が設置されている場合には、これらの工作物の補修、改修、撤去、再築造及びその費用等について、町は負担しません。
- (9) 売買物件の敷地内に、樹木、切り株及び雑草等がある場合には、剪定、

除去及び伐採等の費用について、町は負担しません。ごみ、ガラ及び碎石等の除去についても同様とします。

- (10) 売買物件の敷地内に擁壁、直壁等（付帯する水抜き穴を含む。）が築造されている場合には、経年劣化による影響については確認しておらず、その構造物にひび、破損、エフロレッセンス（コンクリートの表面に析出する石灰質の粉）及び亀裂等が見られる場合もあります。これらの構造物の補修、改修、撤去、再築造及びその費用等について、町は負担しません。また、擁壁等の構造物について、宅地造成時の構造図面及び構造計算書等はありませんので、建築行為等にあたっては、必要な手続きの申請先である各審査機関等にお問い合わせください。
- (11) 売買物件に上下水道設備が敷設されている場合には、経年劣化による影響等については確認しておらず、これらの敷設設備の補修、移設、改修、撤去、再築造及びその費用等について、町は負担しません。
- (12) 土地土壤汚染等の調査、耐震診断、放射線量の測定等の放射性物質の調査、地下埋設物及びその他落札者が任意に実施する調査に関する調査は行っていません。これらの調査、その他落札者が任意に実施する調査に要する費用は、落札者の負担となります。
- (13) 売買物件について土地履歴調査、土壤汚染調査又はアスベスト（石綿）調査等が必要であると認められた場合、落札者の費用負担において調査及び対応を実施してください。落札後の調査結果は、関係法令に定められた処理方法に基づき、廃棄物等を適切に処理してください。
- (14) 以上のことから、特定行政庁から本件建物の一部又は全部の除去、移転、使用制限その他の是正措置を命じられた場合においても、落札者は、自己の責任と負担となることを承諾したものとみなし、町に対して契約不適合責任を追及できないものとします。
- (15) 入札公告から落札者への物件引渡しまでの間において、地震、台風、豪雨、火災その他の天災地変又は第三者の不法行為等、売主の責めに帰すことができない事由（不可抗力）により、物件（附帯する建物等を含む。）の全部又は一部に滅失、毀損、汚損等の損害が生じた場合であっても、町はその損害について一切の責任（修復、現状回復、損害賠償、代金減額等）を負いません。なお、これにより物件の引渡しが可能又は著しく困難となった場合は、町の判断により入札又は売払手続きを中止することがあります。

2 物件概要

所在	鹿足郡津和野町青原
地番	740番地1
地目	宅地
登記簿面積	159.98㎡(約48.47坪)
権利の種類	所有権
建物種類	事務所・居宅、物置
建物構造	事務所・居宅:木造セメント瓦葺2階建、物置:木造垂鉛メッキ鋼板葺平屋建
建物面積	1階:49.69㎡ 2階:14.88㎡ 延べ:64.57㎡、物置:6.37㎡
接面道路の状況	北東側 町道青原市街線
接道距離	北東側 約18m
前面道路の幅員	北東側 約6.5m
道路の種類	建築基準法第42条1項1号 北東側
都市計画区域	都市計画区域外
用途地域	用途指定なし
建ぺい率	70%
容積率	200%
防火地域	建築基準法第22条区域外
私道等の負担	負担 無
第三者による占有	無
建築物の高さの制限	日影規制 10m以上あり
供給処理施設状況	
電気	中国電力
ガス	戸別プロパン
上水道	公共、直結直圧方式(引込あり)
下水道	汲み取り
法令による制限	
ハザードマップ	津和野町公式HP「津和野町防災ハザードマップ」参照
土砂災害	なし
駐車場	2台分
備考	平成16年11月に外部は屋根・外壁・庇・雨樋・玄関ポーチ等
	内部は床・壁・天井等改修工事を実施
	一部雨漏り跡あり
	築年数が古く老朽化が激しいため相応の修繕費用が必要
	建物資料と現況で相違する場合は現況優先
	地籍調査済

■位置図

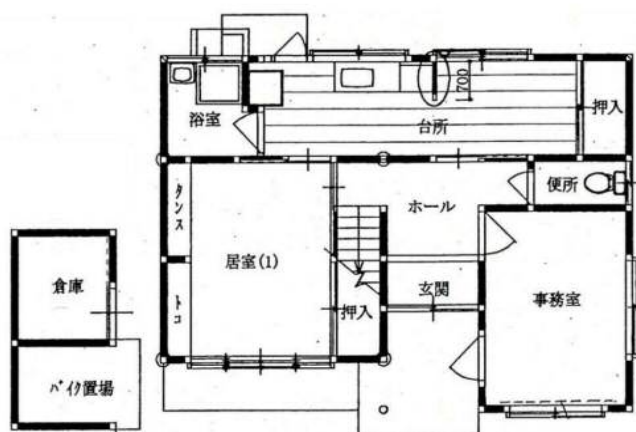


配置図・写真



名称

平面図・間取り図



1階平面図



2階平面図