

物 件 調 査 書

物件番号 0051 (寄宿舍・共同住宅) 最低売却価格(税込) 382,000,000円

所在地		千葉県柏市宿連寺字南原223-2 外11筆					
住居表示							
現況地目及び面積等		宅地 15,421.84 m <sup>2</sup>				工作物	一式
						立木竹	17
登記記録	地番	223-2	223-6	223-8	223-9	445-8	445-40
	地目	宅地	宅地	宅地	宅地	宅地	宅地
記載事項	数量	6,431.03m <sup>2</sup>	978.78m <sup>2</sup>	239.13m <sup>2</sup>	52.89m <sup>2</sup>	2,300.62m <sup>2</sup>	2,513.26m <sup>2</sup>
	地番	445-41	445-42	445-43	445-44	445-45	445-46
	地目	宅地	宅地	宅地	宅地	宅地	宅地
	数量	2,445.91m <sup>2</sup>	10.17m <sup>2</sup>	135.82m <sup>2</sup>	42.31m <sup>2</sup>	71.74m <sup>2</sup>	200.18m <sup>2</sup>
接面道路の状況		北東側 舗装市道		幅員約 7.3~7.7 m		(法第42条第1項第1号道路)	
		北側 舗装市道		幅員約 3.4~6.5 m		(法第42条第2項道路)	
		南西側西寄り 舗装市道		幅員約 4.0 m		(法第42条第1項第1号道路)	
		南西側南寄り 舗装市道		幅員約 3.8 m		(法第42条第2項道路)	
法令に基づく制限	建築基準法	市街化区域					
		用途地域	第一種中高層住居専用地域				
		地域・地区					
		建蔽率	60%				
		容積率	200%				
	高度制限	第二種高度地区					
防火指定	指定なし						
その他	都市計画法第29条(開発行為の許可) 建築基準法第22条(屋根) 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条(宅地造成等工事の許可) 文化財保護法第93条(富勢中遺跡) 景観法第16条 柏市景観まちづくり条例 都市再生特別措置法第108条(立地適正化計画) 土壤汚染対策法第4条(届出) 千葉県建築基準法施行条例(がけ) 柏市開発行為等許可基準条例 柏市緑を守り育てる条例 柏市狭あい道路拡幅整備指導要綱						
*別葉「補足説明事項」参照							
私道の負担等に関する事項		私道負担	無	負担の内容			
		道路後退	有	負担の内容 下記参考事項欄のとおり			
供給処理施設の概要	供給処理施設	配管等の状況		施設整備状況		施設整備の特別負担の有無	
	電 気	接面道路配線	有	-		-	
	公営水道	接面道路配管	有			無	
	公共下水道	接面道路配管	有			有	
	都市ガス	接面道路配管	有			無	
交通機関	鉄道等	JR常磐線 北柏駅の 北方 約1.2km 徒歩15分					
公共施設	柏市役所富勢出張所			市立富勢西小学校		市立富勢中学校	
参考事項	別紙を参照してください。						

※ 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び法令に基づく諸条件についての調査確認を行ってください。なお、物件調書は、売買契約書の添付書類となります。

物件番号

0051

- ・不動産登記記録に記載されている所在地は次のとおりである。
- (1) 宿連寺宇南原223-2、223-6、223-8、223-9
- (2) 根戸宇高野台445-8、445-40、445-41、445-42、445-43、445-44、445-45、445-46
- ・現況地目及び面積等欄の立木竹の数量単位は、「本」である。
- ・越境物の状況については「概要図」のとおりである。
- ・本地の越境の状況には、越境物又は工作物に関する「確認書（2件）」がある。
- ・建物建築の際は、北側道路及び南西側南寄り道路中心線から2m後退が必要であるが、道路中心線が確定していないため、道路後退については、柏市と事前協議が必要である。
- ・本地の北側道路及び南西側道路は、柏市狭あい道路拡幅整備指導要綱の適用をうけるため、建物建築の際は、柏市と事前協議が必要である。
- ・公営水道は、北東側道路及び南西側道路、北側道路の一部に配管されている。
- ・公共下水道は、北東側道路、南西側道路及び北側道路の一部に配管されている。
- ・都市ガスは、北東側道路及び北側道路、南西側道路の一部に配管されている。
- ・本地の雨水は、浸透樹を設置し宅内処理をする必要がある。
- ・柏市開発行為等許可基準条例に基づく本地の宅地分譲における最低敷地面積は120平方メートルである。
- ・本地は、立地適正化計画における都市機能誘導区域外の居住誘導区域のため、本地で一定規模以上の誘導施設の開発、建築行為を行う場合には柏市に届出が必要である。
- ・本地は、柏市ハザードマップにおいて、内水浸水想定区域（水防法に基づくものではない）に該当している。
- ・本物件の土地履歴調査の結果は、次のとおりである。
  - (1) 宿連寺宇南原223-2、223-6、223-8、223-9については、有害物質の使用・保管が懸念される事業所による土地の利用及び所有は確認されなかった。
  - (2) 根戸宇高野台445-8については、太平洋戦争中に陸軍兵器工場が隣接していたことから、土壌汚染のおそれがあることが確認された。
- ・本物件の地下埋設物調査（ボーリング調査及び掘削調査）の結果、次のとおり地下埋設物が確認されている。
 

なお、調査報告書に記載されている推定埋設量及び埋設物はあくまでも調査による推定であるので、埋設量及び埋設物は実際と異なる場合がある。

  - (1) 根戸宇高野台445-8、445-42、445-43、445-44、445-45については、コンクリート構造物等が確認されている。
  - (2) 根戸高野台445-40、445-41、445-46については、燃え殻等が確認されている。

なお、土壌汚染概況調査を実施した結果、土壌汚染は存在しないものと評価されている。

  - (3) 宿連寺宇南原223-2、223-6、223-8、223-9についてはコンクリートガラ等が確認されている。また、掘削調査地点において地下水が確認されている。
- ・本地の一部（地番根戸宇高野台445-44、445-45、445-46、宿連寺宇南原223-8）は、東京電力の地役権が設定されているため、保守等のための同社の立ち入りが承認されているほか、以下の行為が禁止されている。
  - (1) 送電線路の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲における建造物の築造
  - (2) 爆発性・引火性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵
  - (3) 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等、その他送電線路に支障となる行為

なお、地役権が設定されている範囲の周辺も建築制限がかかる場合があるので、建物建築の際は、東京電力と事前協議が必要である。また、電気施設土地について買受人は東京電力パワーグリッド株式会社と何等の対価を要求することなく地上権設定契約を締結しなければならない。
- ・本地は、宿連寺宇南原223-2と同223-6の間に水路（同223-5：柏市所有）が介在しているため、画地が分断されており、水路占用等で一体利用が出来るかは柏市と事前協議が必要である。
- ・本地の北東側道路及び北側道路東寄りには、公営水道導水管が埋設されているため、道路を掘削する場合は、柏市と事前協議が必要である。
- ・本地は、旧富勢水源地跡地である。
- ・本地の南西側南寄りの水路周辺の一部に、水はけの悪い箇所がある。

2 建物の概要		
所 在	千葉県柏市宿連寺字南原223-2外11筆	
①	種 類	倉庫建(寄宿舍)
	構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 5階建
	床 面 積	建築面積 495.49㎡ 延床面積 2,477.45㎡
	登記床面積	未登記
②	種 類	雑屋建(浴室・食堂)
	構 造	鉄骨造(軽量鉄骨造) 平屋建
	床 面 積	建築面積 142.56㎡ 延床面積 142.56㎡
	登記床面積	未登記
③	種 類	雑屋建(体育館)
	構 造	鉄骨造(軽量鉄骨造) 平屋建
	床 面 積	建築面積 103.68㎡ 延床面積 103.68㎡
	登記床面積	未登記
④	種 類	住宅建(共同住宅)
	構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 3階建
	床 面 積	建築面積 268.08㎡ 延床面積 782.54㎡
	登記床面積	未登記
⑤	種 類	雑屋建(プロパン庫)
	構 造	ブロック造 平屋建
	床 面 積	建築面積 3.91㎡ 延床面積 3.91㎡
	登記床面積	未登記
⑥	種 類	雑屋建(自転車置場)
	構 造	鉄骨造(軽量鉄骨造) 平屋建
	床 面 積	建築面積 29.04㎡ 延床面積 29.04㎡
	登記床面積	未登記
建 築 時 期	①②昭和49年7月1日 ③昭和50年3月28日 ④⑤昭和55年7月4日 ⑥昭和57年3月16日	
部 屋 数 等	<p>①倉庫建(寄宿舍)</p> <p>1階:和室(1)(2)(6畳)、和室(3)(4.5畳)、和室(4)～(30)(3畳)、食堂・台所(約10.2畳)、事務室(約5.5畳)、浴室、洗濯洗面所、トイレ、ポンプ室、玄関、廊下等</p> <p>2階・3階:和室(1)(2)(6畳)、和室(3)(4.5畳)、和室(4)～(32)(3畳)、食堂・台所(約12.2畳)、浴室、洗濯洗面所、トイレ、倉庫、廊下等</p> <p>4階・5階:和室(1)～(35)(3畳)、洗濯洗面所、トイレ、廊下等</p> <p>②雑屋建(浴室・食堂):和室(6畳)、食堂(約29.4畳)、厨房(約16.0畳)、浴室、脱衣室、トイレ、ボイラー室等</p> <p>④柏宿舎(3LDK・12戸)</p> <p>和室(1)(2)(6畳)、和室(3)(4.5畳)、居間・食堂(約6.3畳)、台所(約4.3畳)、浴室、洗面所、トイレ、玄関等</p> <p style="text-align: right;">(平面図のとおり)</p>	

<p>参 考 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本地には、上記建物以外にオイルトラップ、膨張水槽、濾過器、足洗場(3ヶ所)、浄化槽(3ヶ所)が設置されている。</li> <li>・本地内建物①及び④の屋上には、高架水槽が設置されている。</li> <li>・本地内建物については、目視及び分析によるアスベスト調査の結果、吹付け材等の飛散性のアスベストの使用は確認されなかったが、建物①について保温材(エルボ)に飛散性のアスベストを含有する建材の使用が確認されている。</li> <li>また、本地内建物について非飛散性のアスベストを含有する建材の使用の可能性がある。</li> <li>・本地内建物①及び④については、建物状況調査の結果、建物の構造上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、劣化事象等が確認されている。</li> <li>・本地内建物については、耐震診断を受けていない。</li> <li>・本地内建物の建築確認済証及び検査済証については、確認されていない。</li> </ul> <p>なお、現況での使用又は増築、改築を行う場合は、監督官庁より是正を求められる可能性がある。</p>
<p>その他特記事項</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件は現状有姿による売払である。</li> <li>・ 閲覧資料の建物関係図面は抜粋であり、その他に財務事務所等で閲覧可能な資料があります。</li> <li>・ 本物件は建物番号①～③は平成25年9月、④～⑥は平成28年3月以降未使用であり、目視できない部分にも相応の経年劣化が見込まれるほか、建物付属設備、機械等を使用する場合には購入者負担により点検・修理が必要である。</li> </ul> <p>※ 現地説明会を実施します。詳細は入札案内書「16. 現地説明の日時及び場所」を確認願います。</p>	

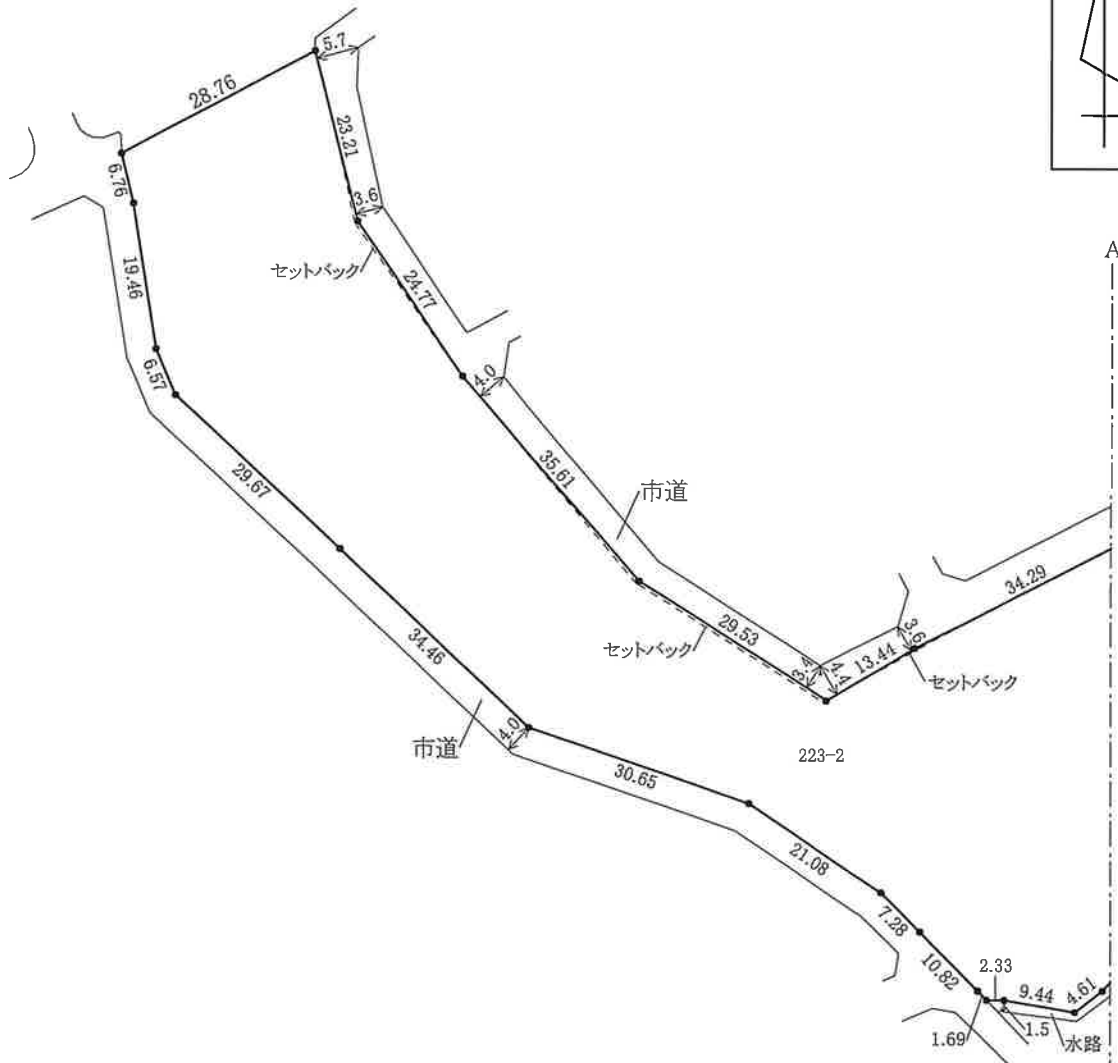


物件番号

0051

# 明 細 図

千葉県柏市宿連寺字南原223-2外11筆

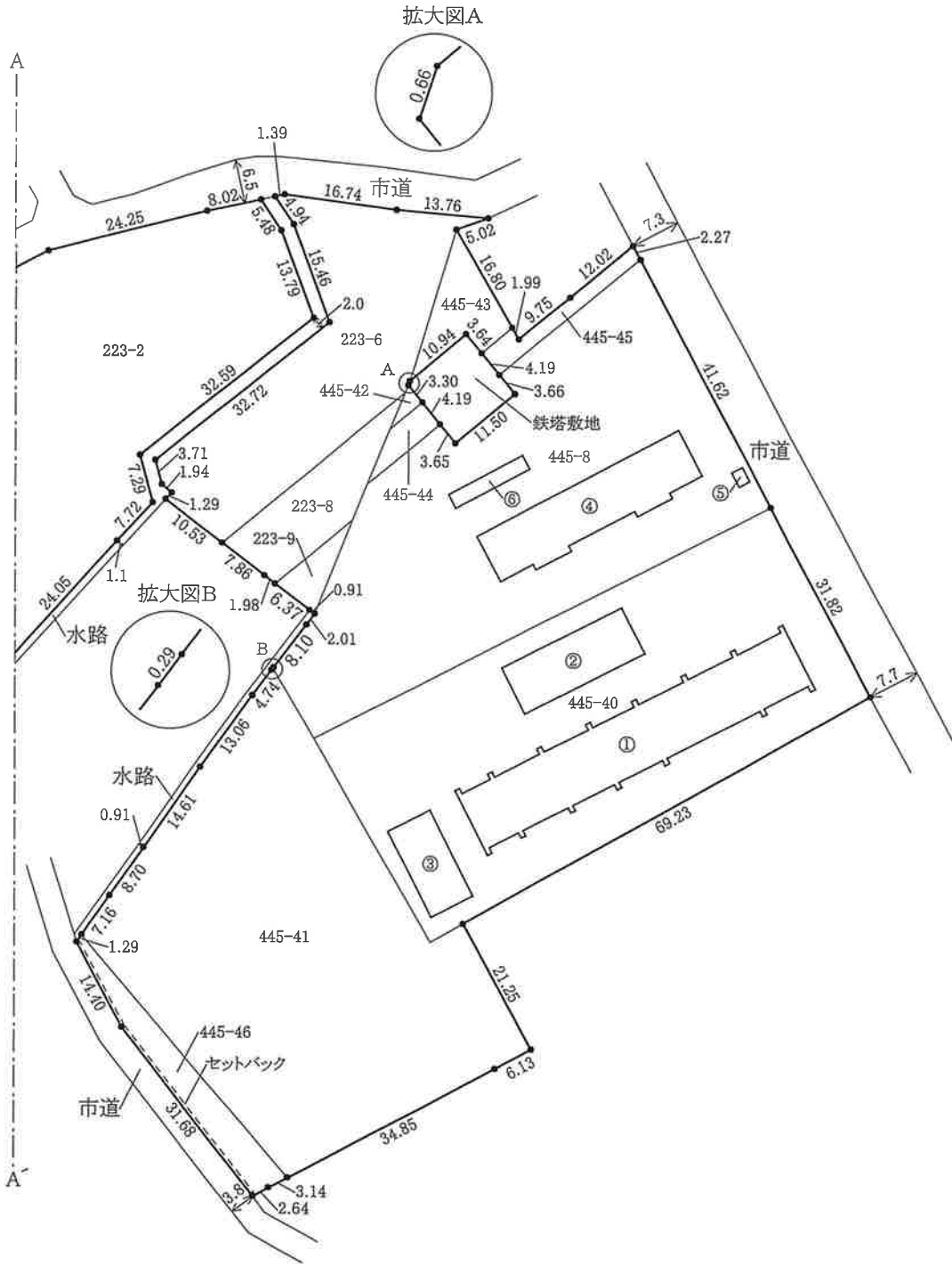
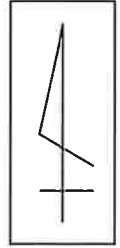


単位：メートル

※ 法令等に基づく区域指定線等については概略線であり、必ずご自身において関係機関にご照会ください。

# 明 細 図

千葉県柏市宿連寺字南原223-2外11筆

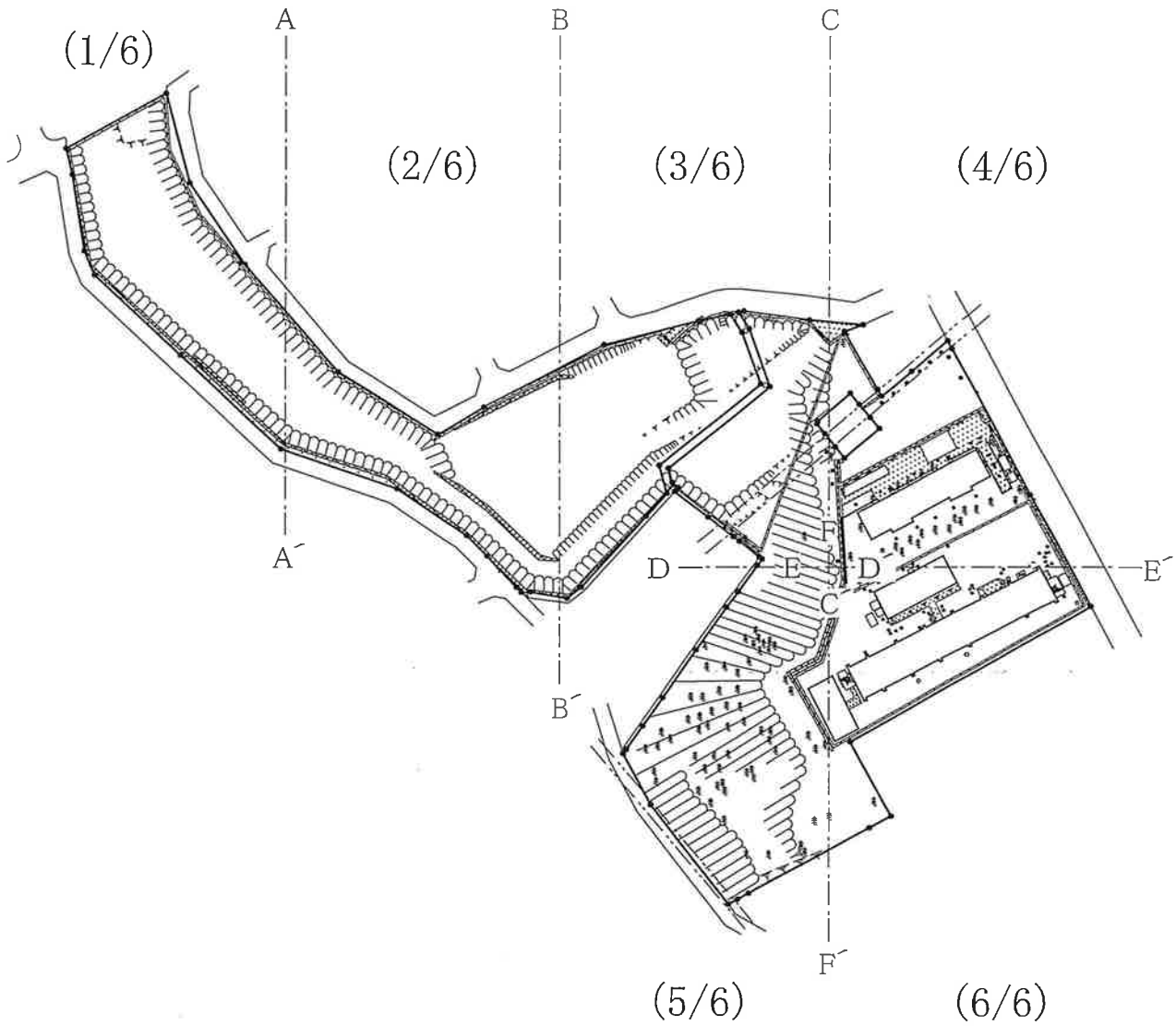
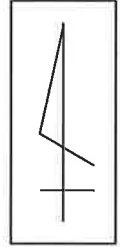


単位：メートル

※ 法令等に基づく区域指定線等については概略線であり、必ずご自身において関係機関にご照会ください。

概 要 図 (全体)

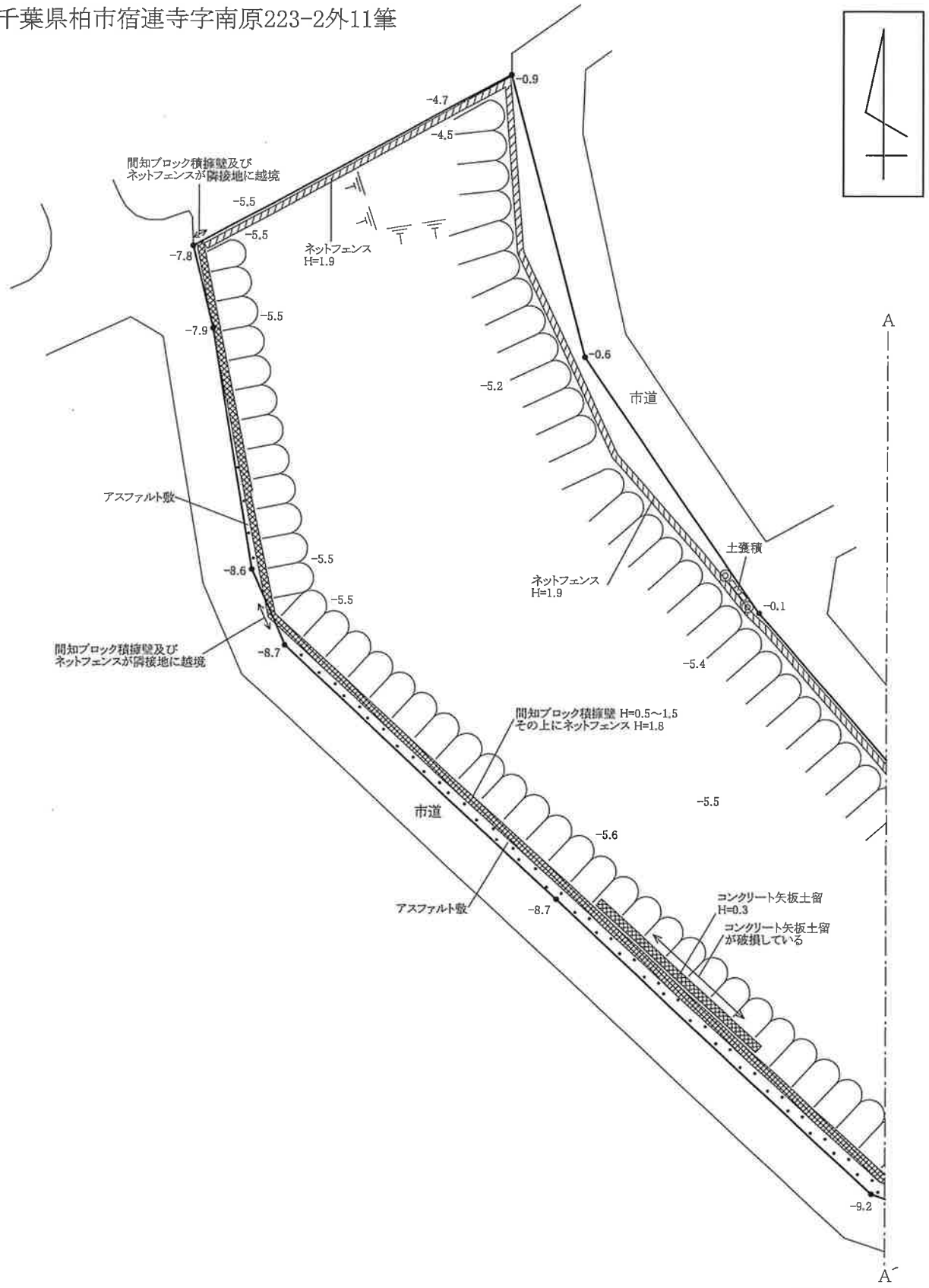
千葉県柏市宿連寺字南原223-2外11筆



※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

概 要 図 (1/6)

千葉県柏市宿連寺字南原223-2外11筆

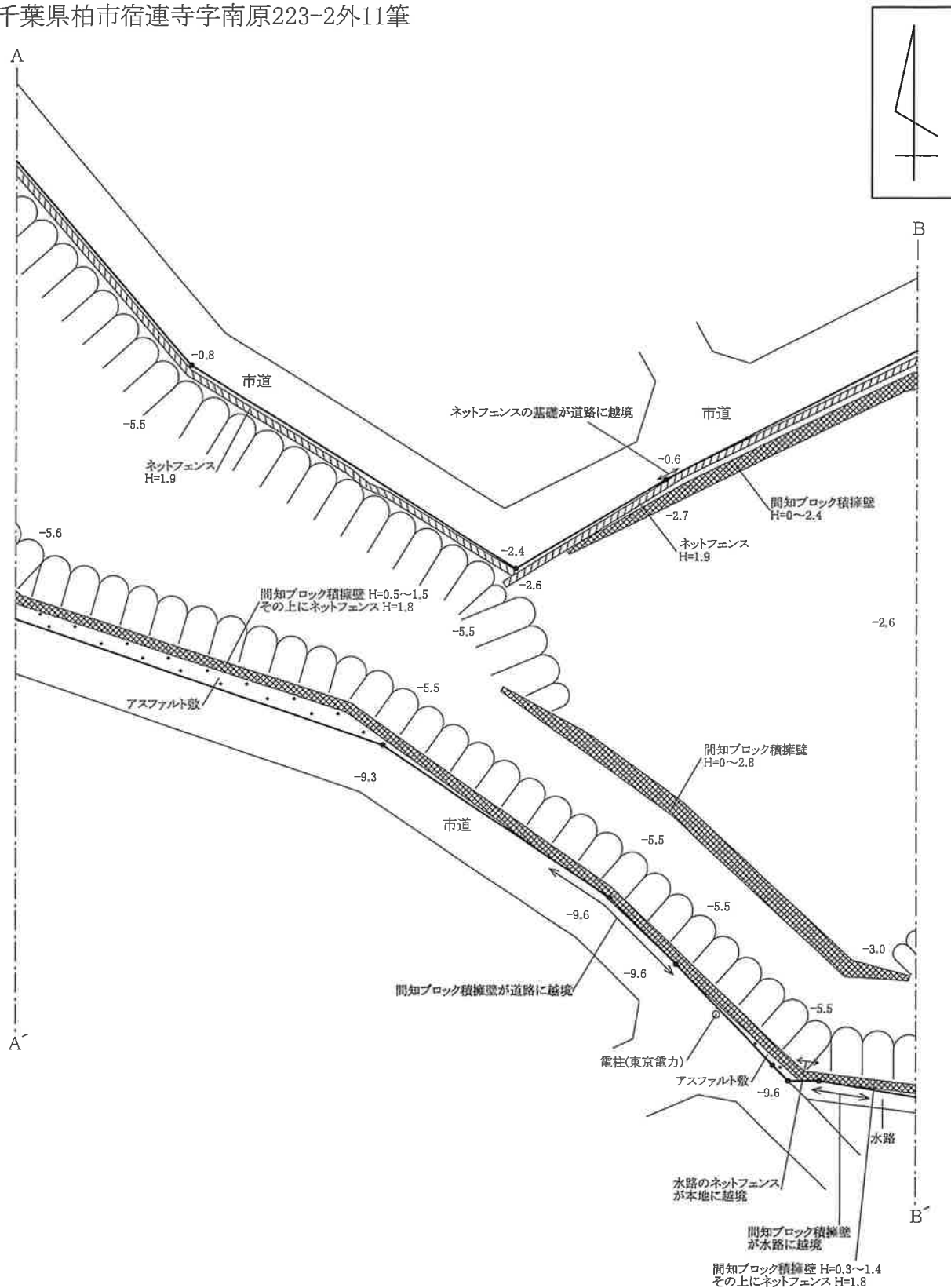


単位：メートル

※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

概 要 図 (2/6)

千葉県柏市宿連寺字南原223-2外11筆

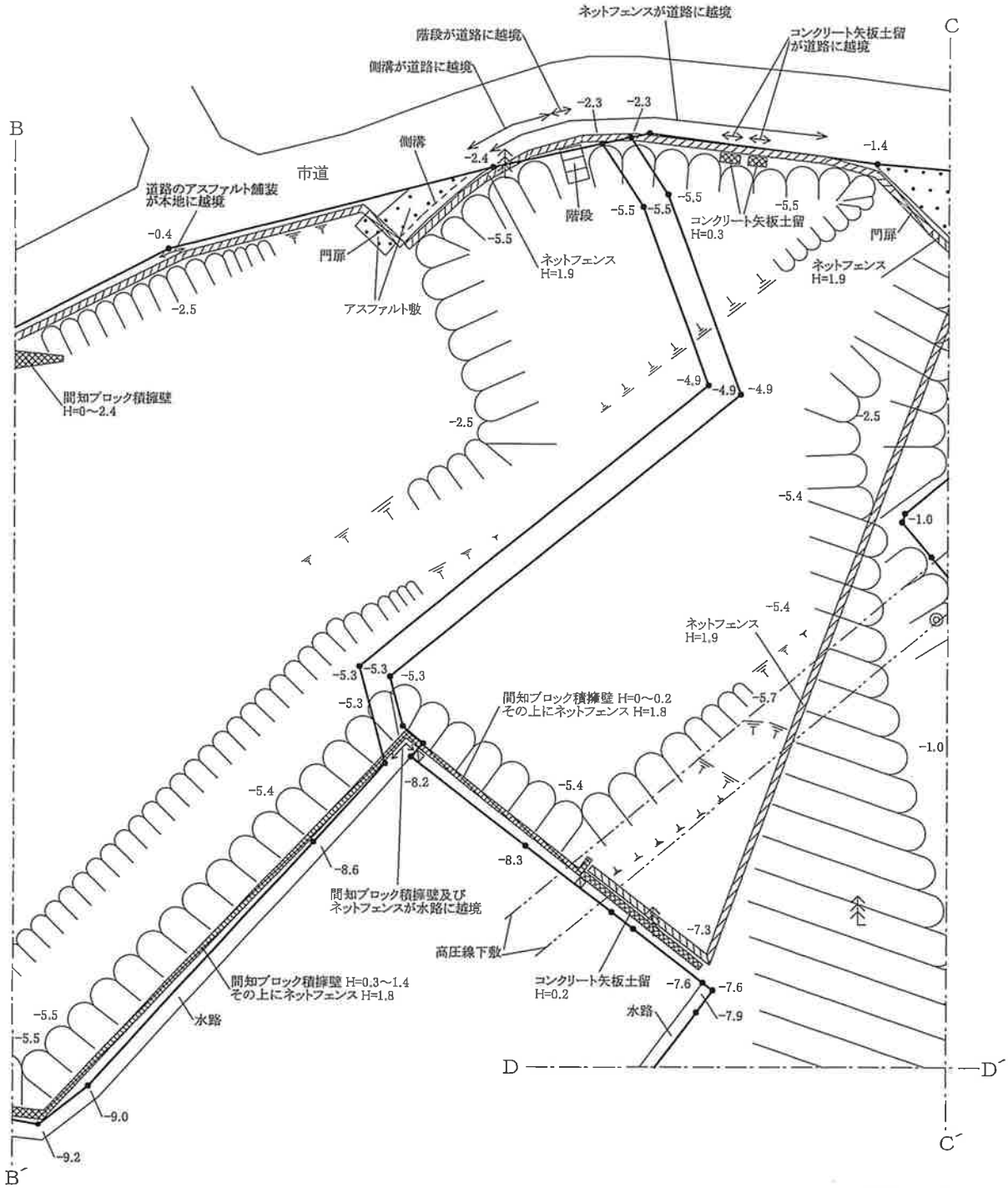
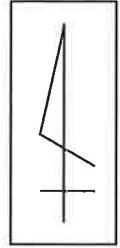


単位：メートル

※ 工物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

概 要 図 (3/6)

千葉県柏市宿連寺字南原223-2外11筆

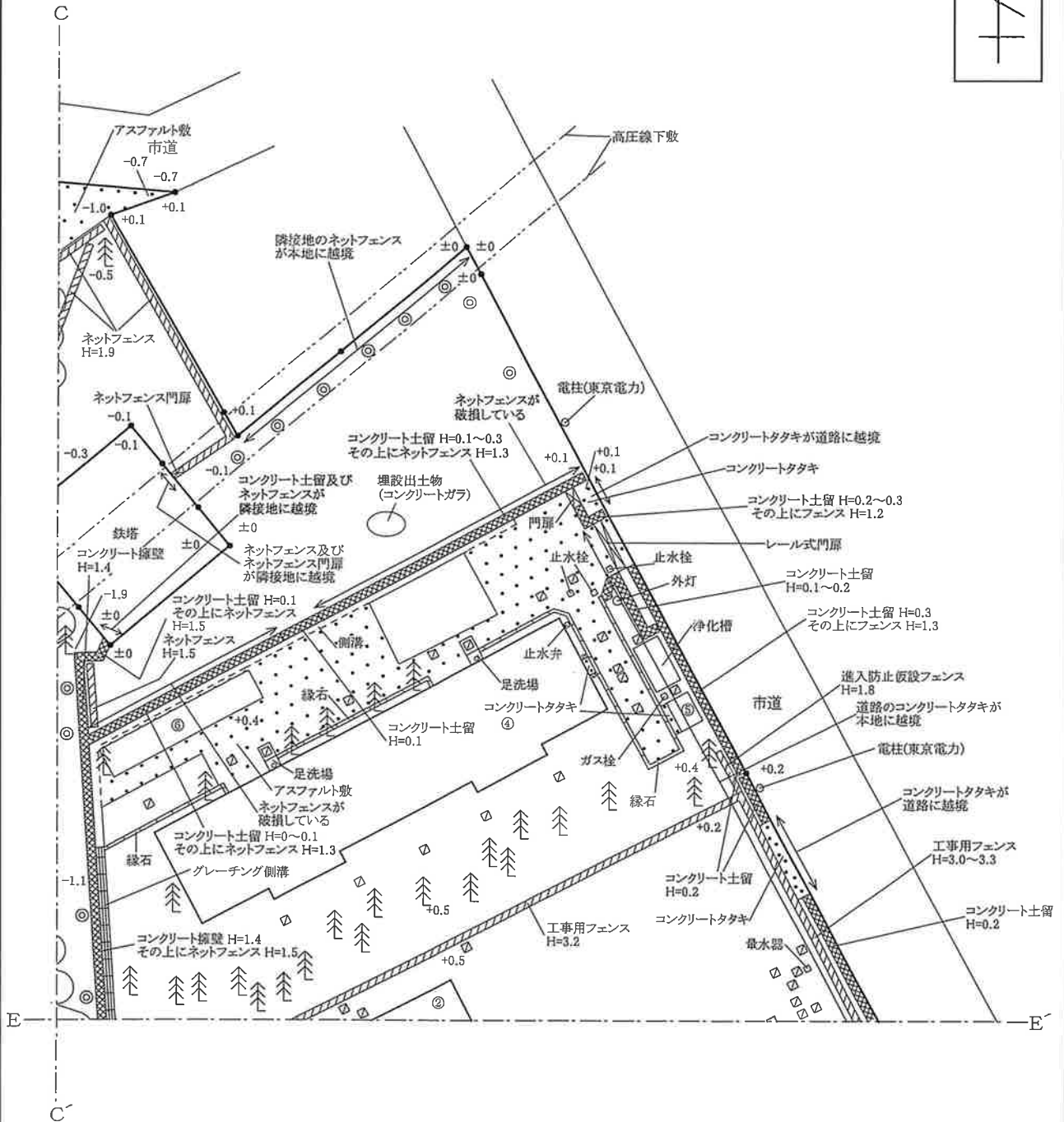
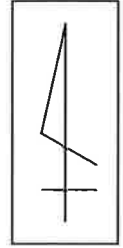


単位：メートル

※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

# 概要図 (4/6)

千葉県柏市宿連寺字南原223-2外11筆

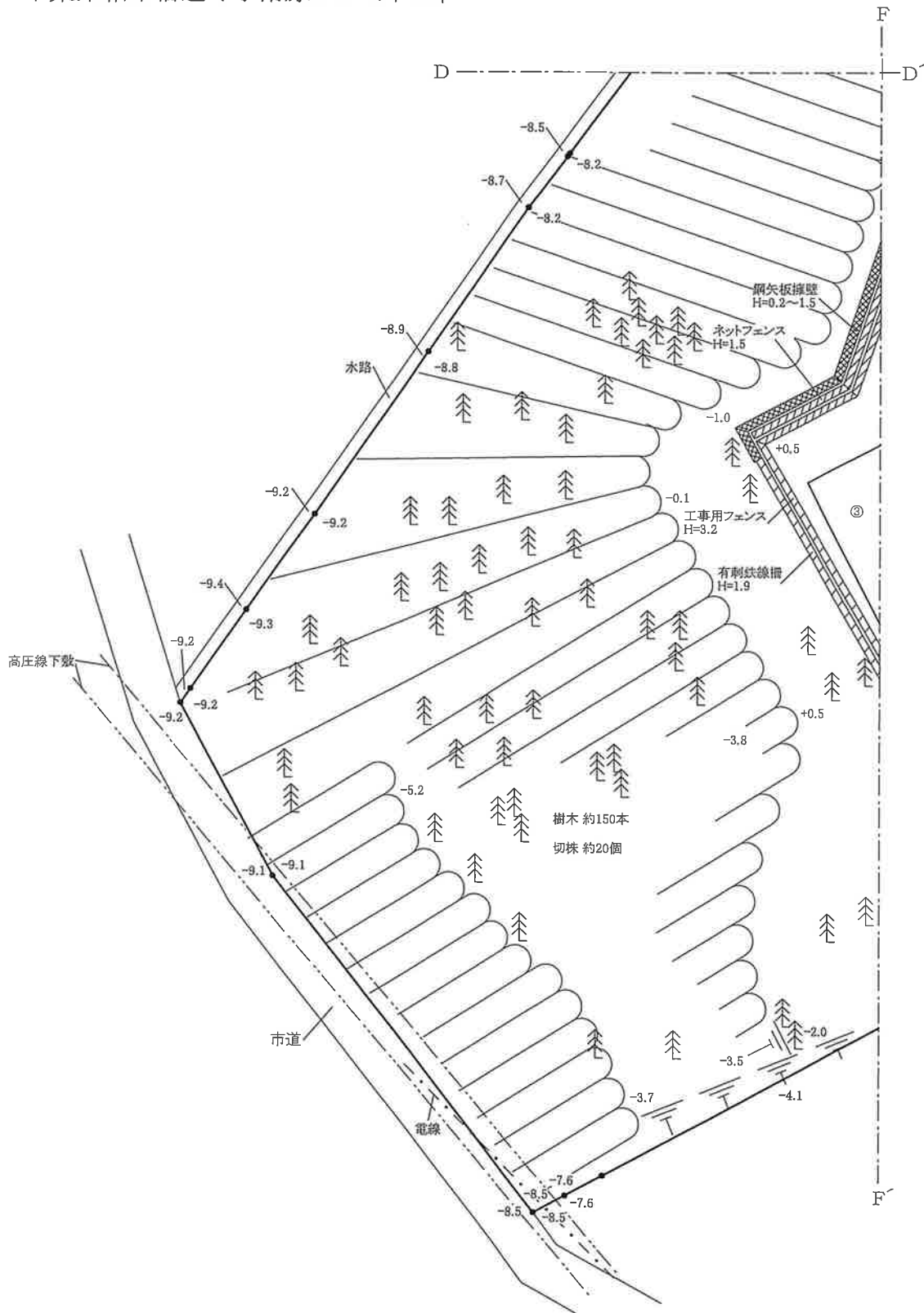


単位：メートル

※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

# 概要図 (5/6)

千葉県柏市宿連寺字南原223-2外11筆

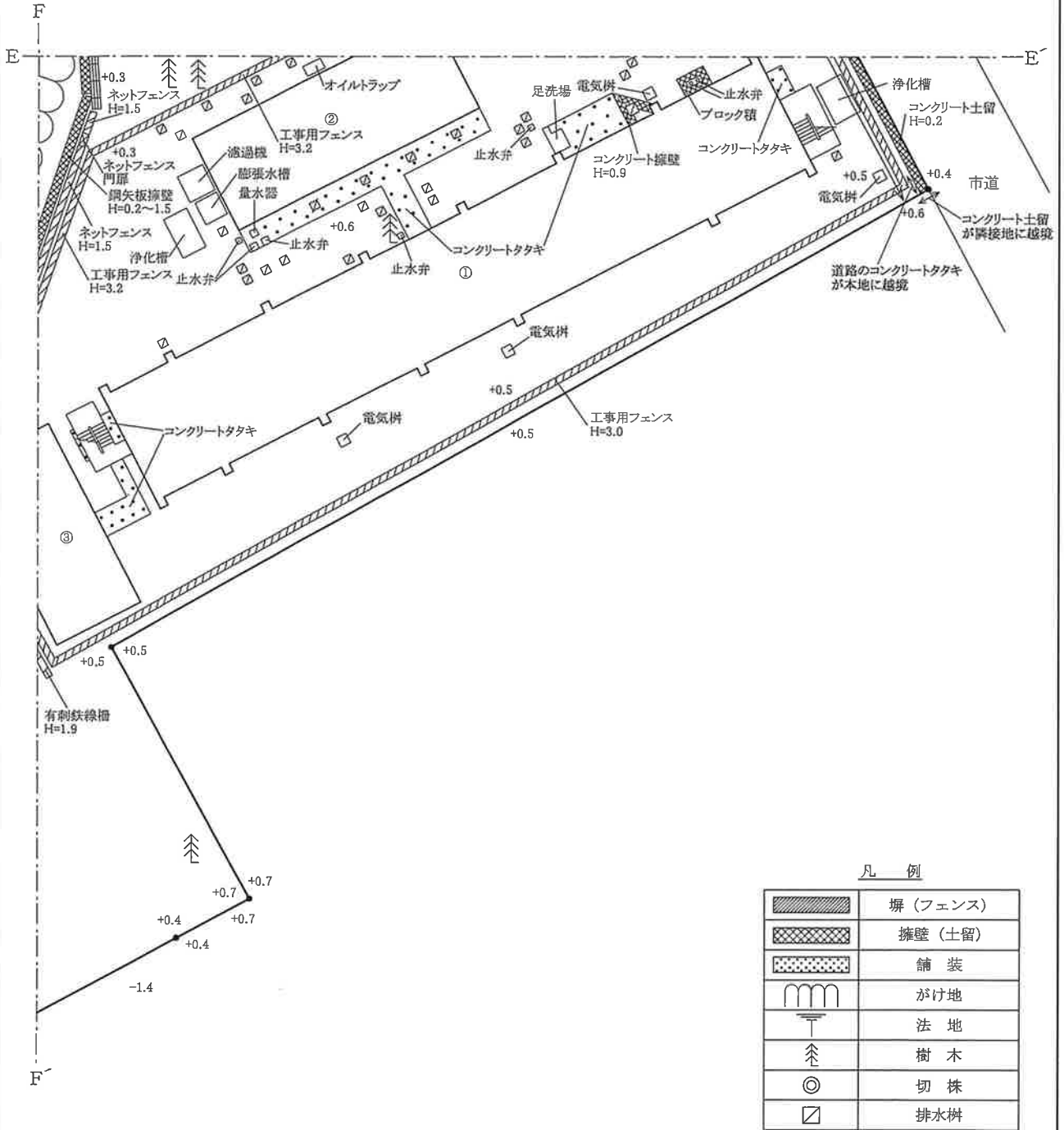
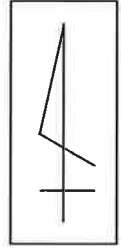


単位：メートル

※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

概 要 図 (6/6)

千葉県柏市宿連寺字南原223-2外11筆



凡 例

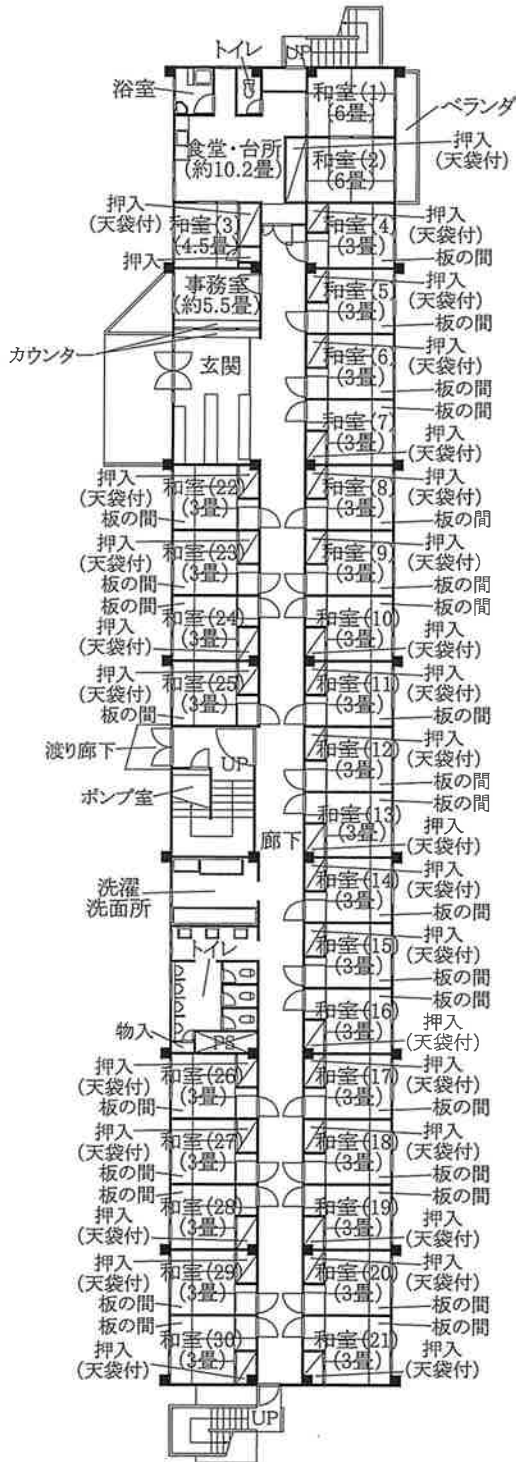
	塀 (フェンス)
	擁壁 (土留)
	舗 装
	がけ地
	法 地
	樹 木
	切 株
	排水樹

単位：メートル

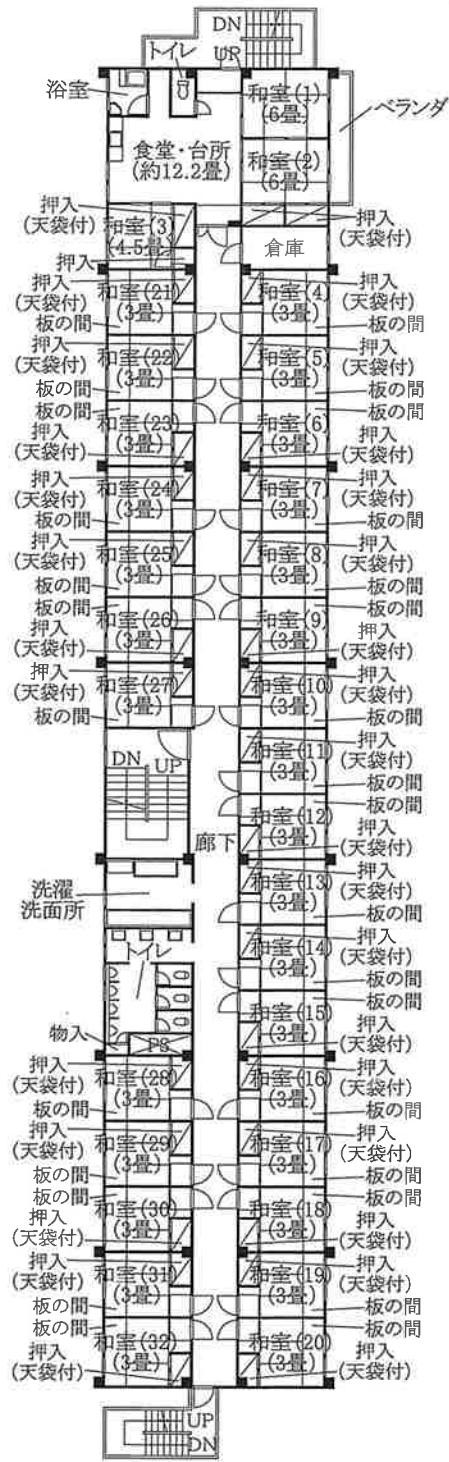
※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

平 面 図

千葉県柏市宿連寺字南原223-2外11筆



①1階

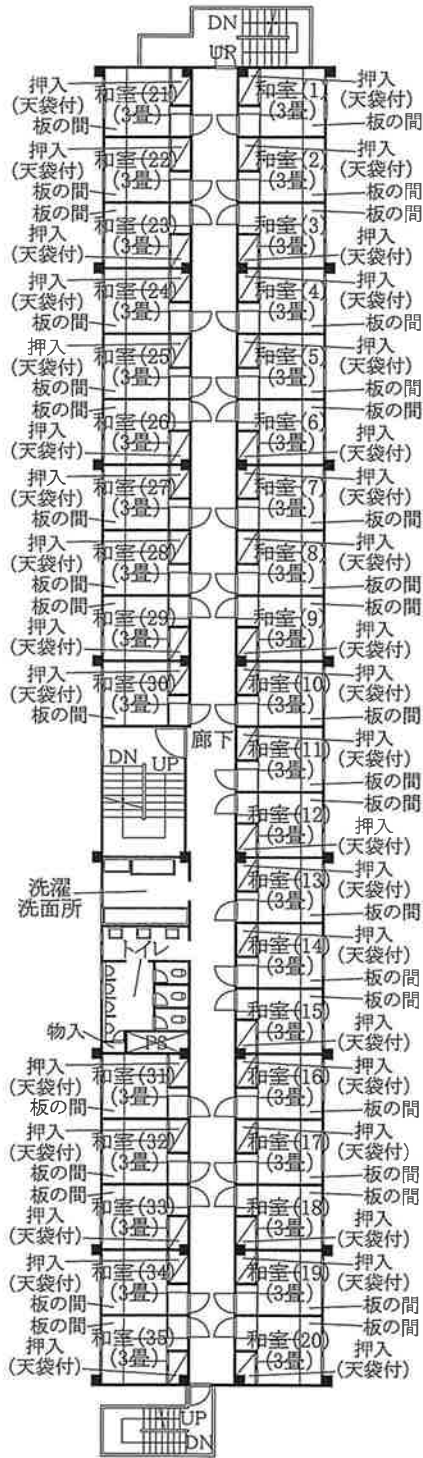


①2・3階 (各階同型)

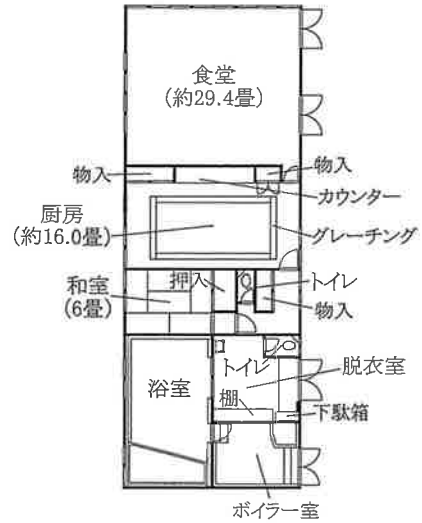
※ 建物・設備等については、極力平面図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

平 面 図

千葉県柏市宿連寺字南原223-2外11筆



①4・5階 (各階同型)



②



③

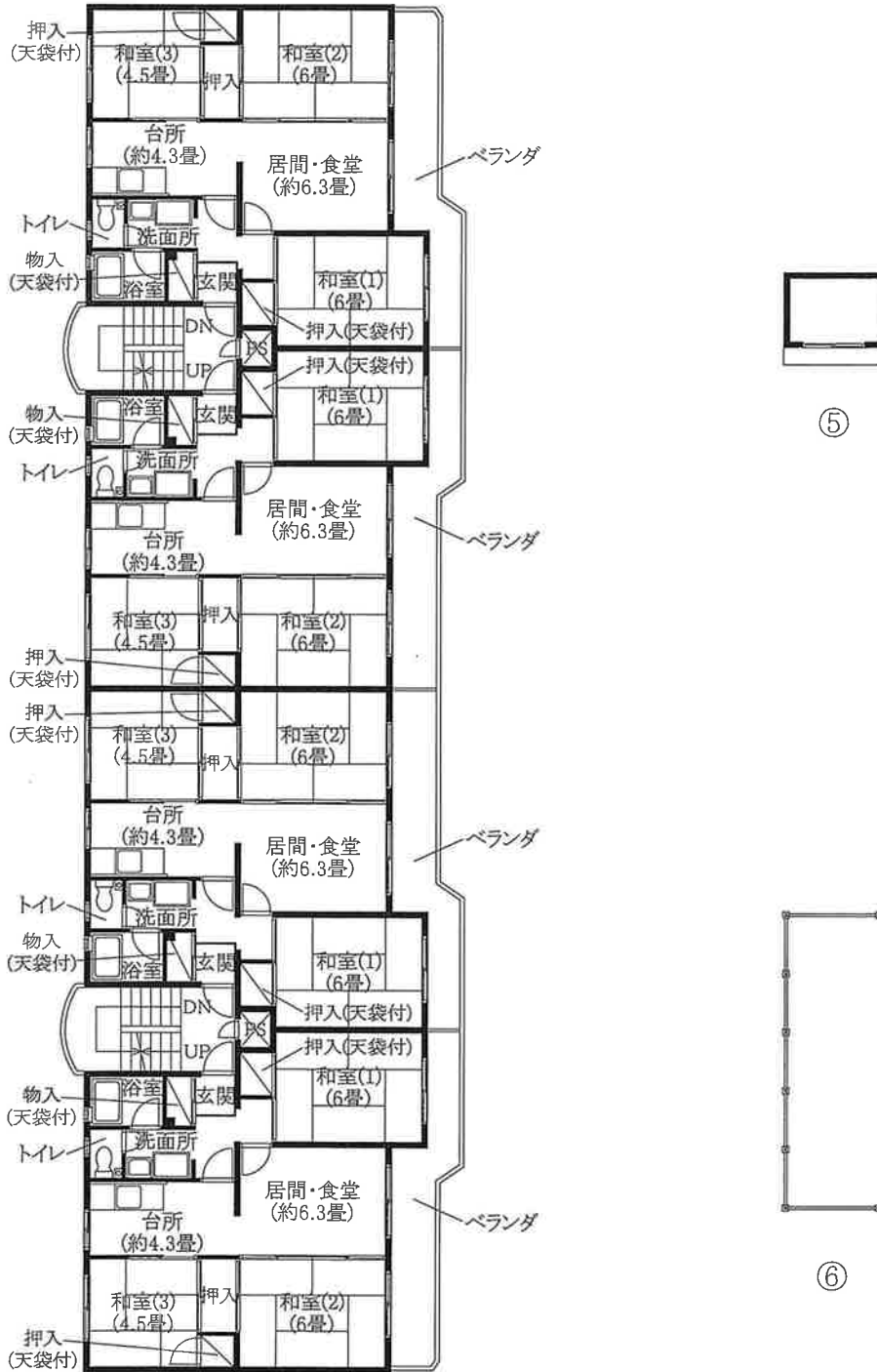
※ 建物・設備等については、極力平面図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

物件番号

0051

# 平 面 図

千葉県柏市宿連寺字南原223-2外11筆



④1～3階 (各階同型)

※ 建物・設備等については、極力平面図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。