

# 物 件 調 書

物件番号 1408

( 一 戸 建 )

所在 地	兵庫県姫路市別所町小林字田中87						
住居 表示	兵庫県姫路市別所町小林87						
現況 地目 及び面積等	宅地	434.79 m <sup>2</sup>				工作物	—
						立木竹	—
登記簿 記載事項	地番	87					
	地目	宅地					
	数量	434.79 m <sup>2</sup>					
	地番						
地目							
数量							
接面道路 の状況	北側	舗装市道			幅員約 1.5~1.7 m	(法第42条第2項道路)	
法令に基づく制限	都市基準法 建築計画法	市街化区域					
		用途地域	第一種住居地域				
		地域・地区	居住誘導区域				
		建ぺい率	60%				
		容積率	200%				
		高度制限	指定なし				
	防火指定	指定なし					
その他	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(宅地造成等に関する工事の許可) 景観法第16条(姫路市景観計画) 姫路市都市景観条例 姫路市屋外広告物条例(禁止地域等以外の地域)						
*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	道路中心線から2m後退			
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			無	
	都市ガス	接面道路配管	無			未定	
交通機関	鉄道等	JR山陽本線 ひめじ別所駅の南東方 約1.1km 徒歩14分					
公共施設	姫路市役所 大塩サービスセンター			市立別所小学校		市立東中学校	
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参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

**【入札対象物件に関する留意事項】**

- ・本物件は、木造瓦葺 2階建古屋付きでの売却です。

**【現況に関する留意事項】**

- ・越境物の状況については「概要図」のとおりです。
- ・本物件の井戸付近にセメントが存置されています。
- ・本地を含む周辺地域は、姫路市により水害ハザードマップが作成されています。  
(詳しくは、姫路市政策局危機管理室 TEL 079-223-9594にお問い合わせください。)

**【法令制限に関する留意事項】**

- ・本地は、別所地区地区計画内に所在するため、建築物・工作物の建築に際し、建築物等の敷地面積の最低限度170平方メートル等の制限があります。  
(詳しくは、姫路市都市局まちづくり部都市計画課にお問い合わせください。)

**【接面道路に関する留意事項】**

- ・本地の前面道路（北側道路）は、建築基準法第42条第2項道路であるため、建物建築の際に、道路中心線から2メートルのセットバックが必要です。  
(詳しくは、姫路市都市局まちづくり部建築指導課にお問い合わせください。)
- ・本地の西側は道路には接しておりません。

**【地下埋設物調査に関する留意事項】**

- ・本物件については、地下埋設物の試掘調査の結果、コンガラ、レンガ、瓦、木くず、鉄くず、ゴミ等の地下埋設物の存在が確認されています。  
なお、調査結果については、「埋設物調査報告書」を閲覧に供しておりますので、必ず閲覧の上、全体の状況を判断してください。  
また、試掘調査により工事前の地耐力を確保していません。

**【土壤汚染調査に関する留意事項】**

- ・本物件については、令和元年10月17日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、元々は民家として利用されていました。  
また、土壤汚染対策法第6条に規定する要措置区域及び同法第11条に規定する形質変更時要届出区域の指定は受けておりません。  
なお、調査結果については、上記報告書を閲覧に供しておりますので、必ず閲覧の上、全体の状況を判断してください。

**【特約条項に関する留意事項】**

- ・売買契約書第8条に、「買受人は売買物件が売買契約書添付の物件調書等（別紙）記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。」との特約条項が付されます。

**【その他留意事項】**

- ・本地の南方約3メートルには、ゴミ集積所があります。

**【売買物件引渡し時に交付する資料】**

- ・令和元年10月17日付 「土地履歴調査報告書」
- ・令和2年2月6日付 「境界確定協議書 対89番、89番1、90番：現89番6）」
- ・令和2年2月6日付 「境界確定協議書 対95番：現89番7及び89番9）」
- ・令和5年1月4日付 「境界確定協議書（対86番）」
- ・令和5年1月4日付 「境界確定協議書（対97番）」
- ・令和5年1月4日付 「境界確定協議書（対88番）」
- ・令和5年1月5日付 「公有財産境界協定書」
- ・令和6年2月22日付 「埋設物調査報告書」

建物の概要	
所 在	姫路市別所町小林字田中87番地、96番地
家屋番号	87番
種類	住宅建(居宅)
構造	木造 瓦葺 2階建
床面積	建築面積 122.11m <sup>2</sup> 延床面積 195.59m <sup>2</sup>
登記床面積	1階 122.11m <sup>2</sup> 2階 73.48m <sup>2</sup> 合計 195.59m <sup>2</sup>
建築時期	昭和46年12月1日建築
部屋数等	9DK 1階 和室(1)(8畳)、和室(2)(6畳)、和室(3)(6畳)、和室(4)(4.5畳)、 DK(約6.5畳)、浴室、洗面所、押入、収納、床間、仏間、トイレ、玄関、 廊下、物置 2階 和室(5)(8畳)、和室(6)(6畳)、板間(1)(約6.5畳)、板間(2)(約4.8畳)、 板間(3)(約4.8畳)、押入、収納、床間、廊下
(平面図のとおり)	
参考事項	<p>【契約数量に関する留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件(地上建物)の契約数量は、国有財産台帳上の数量 建122.11m<sup>2</sup>／延195.59m<sup>2</sup>です。</li> <li>なお、当該数量は現在の基準で実測されたものではありません。</li> </ul> <p>【入札対象物件に関する留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、現状有姿による売却です。</li> <li>本物件(地上建物)の床及び天井の一部は、老朽化により剥がれている箇所が数ヶ所あります。</li> <li>本物件(地上建物)にかかる建築確認申請(又は計画通知)による確認済証及び検査済証の交付状況は不明です。</li> <li>本物件(地上建物)については、設計図書が現存していません。</li> </ul>

## 参考事項

## 【アスベスト調査に関する留意事項】

・本物件(地上建物)については、令和元年12月2日付「アスベスト調査報告書」に記載のとおり、目視調査の結果、飛散性のある吹付けアスベストの使用は確認されていませんが、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り、定性分析調査を行った結果、令和7年2月17日付「アスベスト調査報告書」に記載のとおりアスベストを含有する建材が確認されませんでした。

なお、調査結果については、上記報告書を閲覧に供しておりますので、必ず閲覧の上、使用の状況を確認してください。

## 【特約条項に関する留意事項】

・売買契約書第8条に、「買受人は売買物件が売買契約書添付の物件調書等(別紙)記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。」との特約条項が付されます。

## 【その他留意事項】

・本物件(地上建物)については、建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第2項第3号の技術上の指針となるべき事項に基づく耐震診断を受けておりません。  
・本物件(地上建物)は、住宅用火災報知器が設置されていません。  
・本物件(地上建物)1階の物置内に、ベンキ缶とがれきが存置されています。

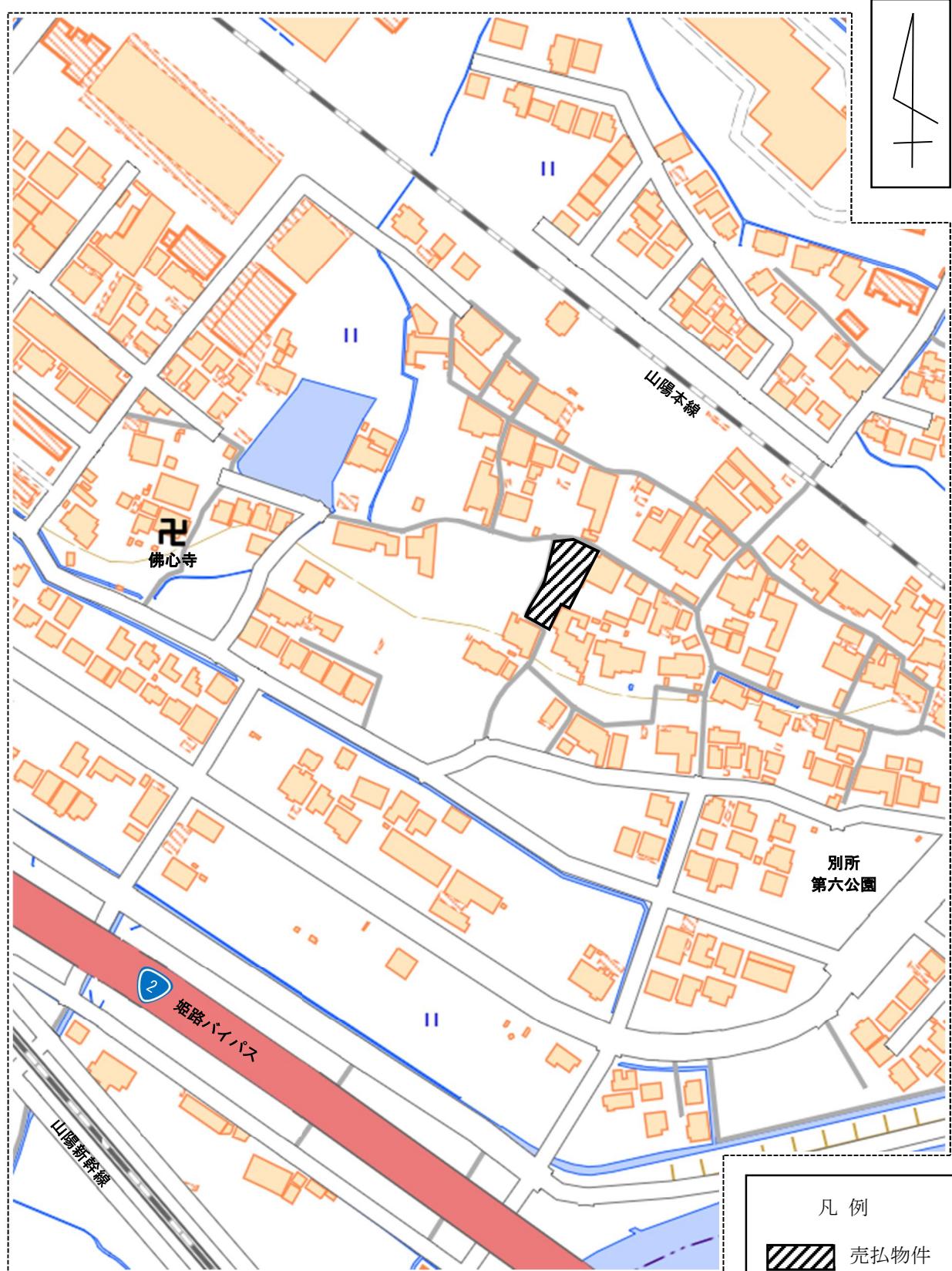
## 【売買物件引渡し時に交付する資料】

・令和元年12月2日付 「アスベスト調査報告書」  
・令和7年2月17日付 「アスベスト調査報告書」

## その他特記事項



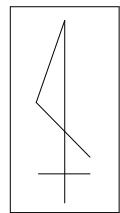
## 周辺図



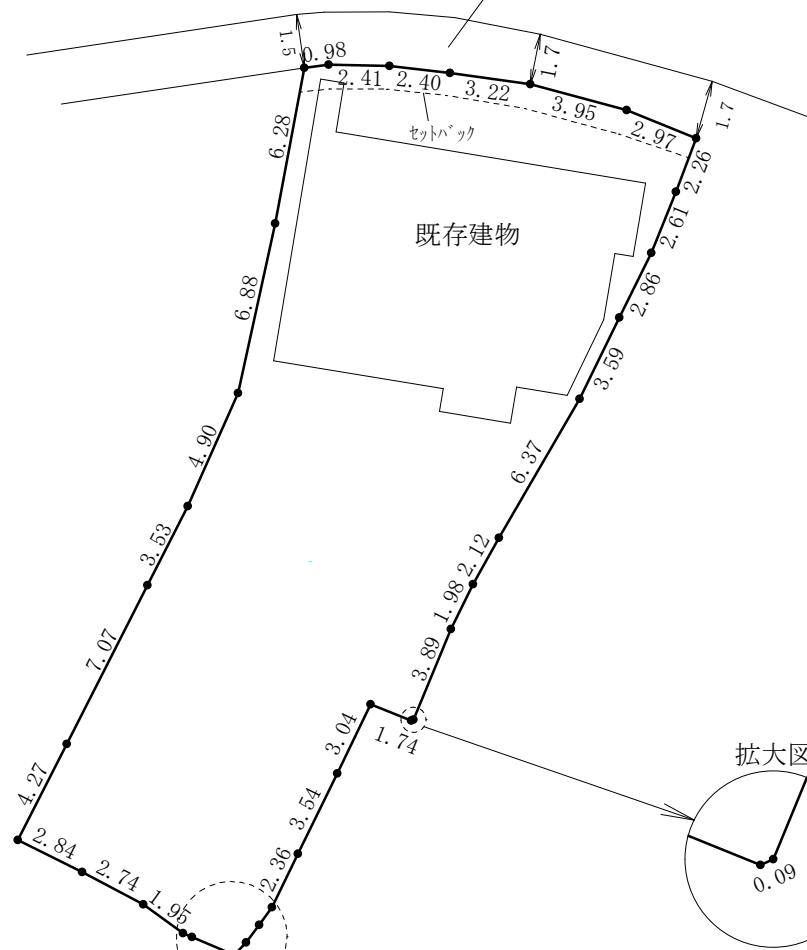
## 国土地理院地図を加工して作成

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

## 明細図



市道  
(建築基準法第42条第2項道路)



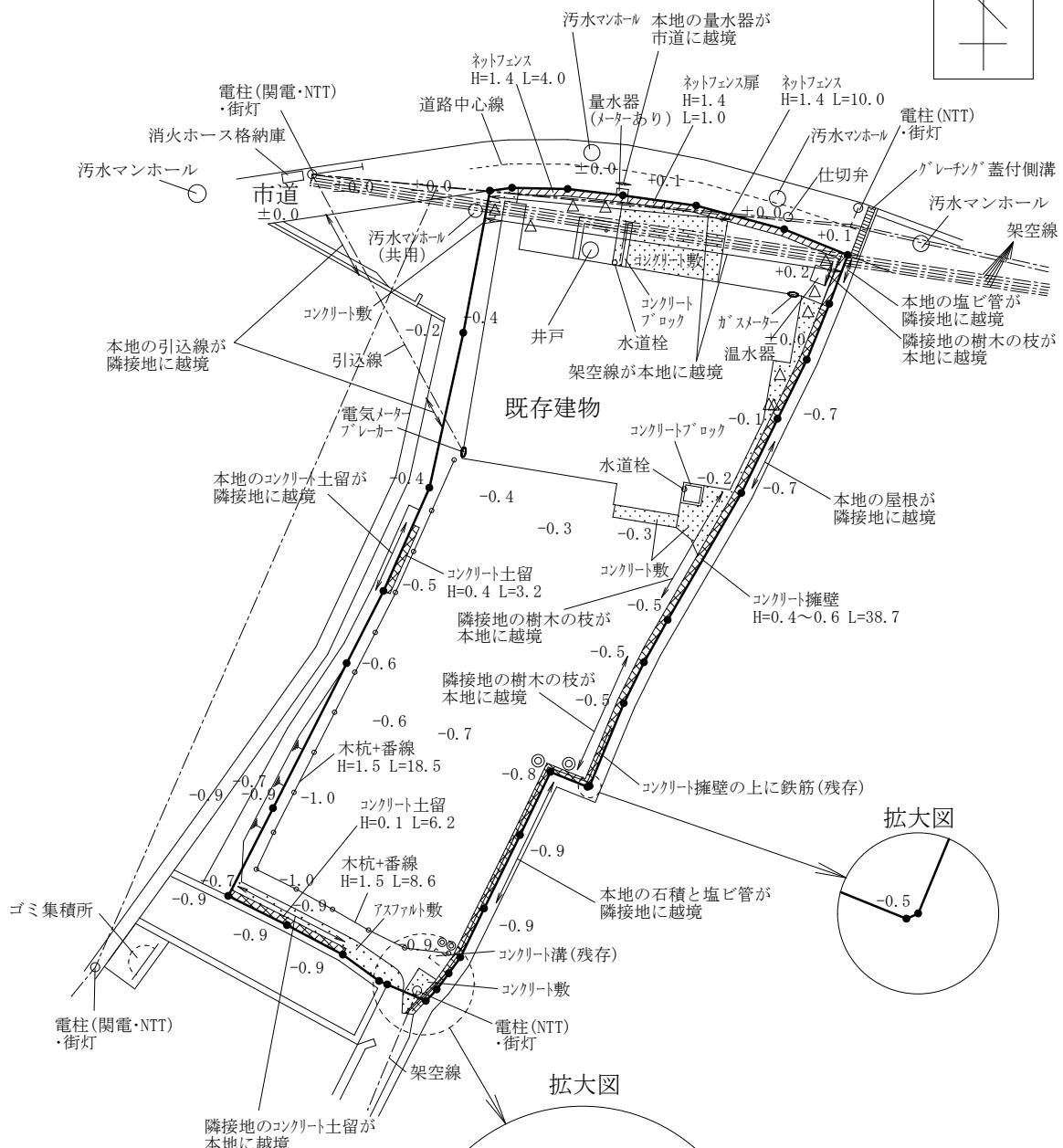
拡大図

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

兵庫県

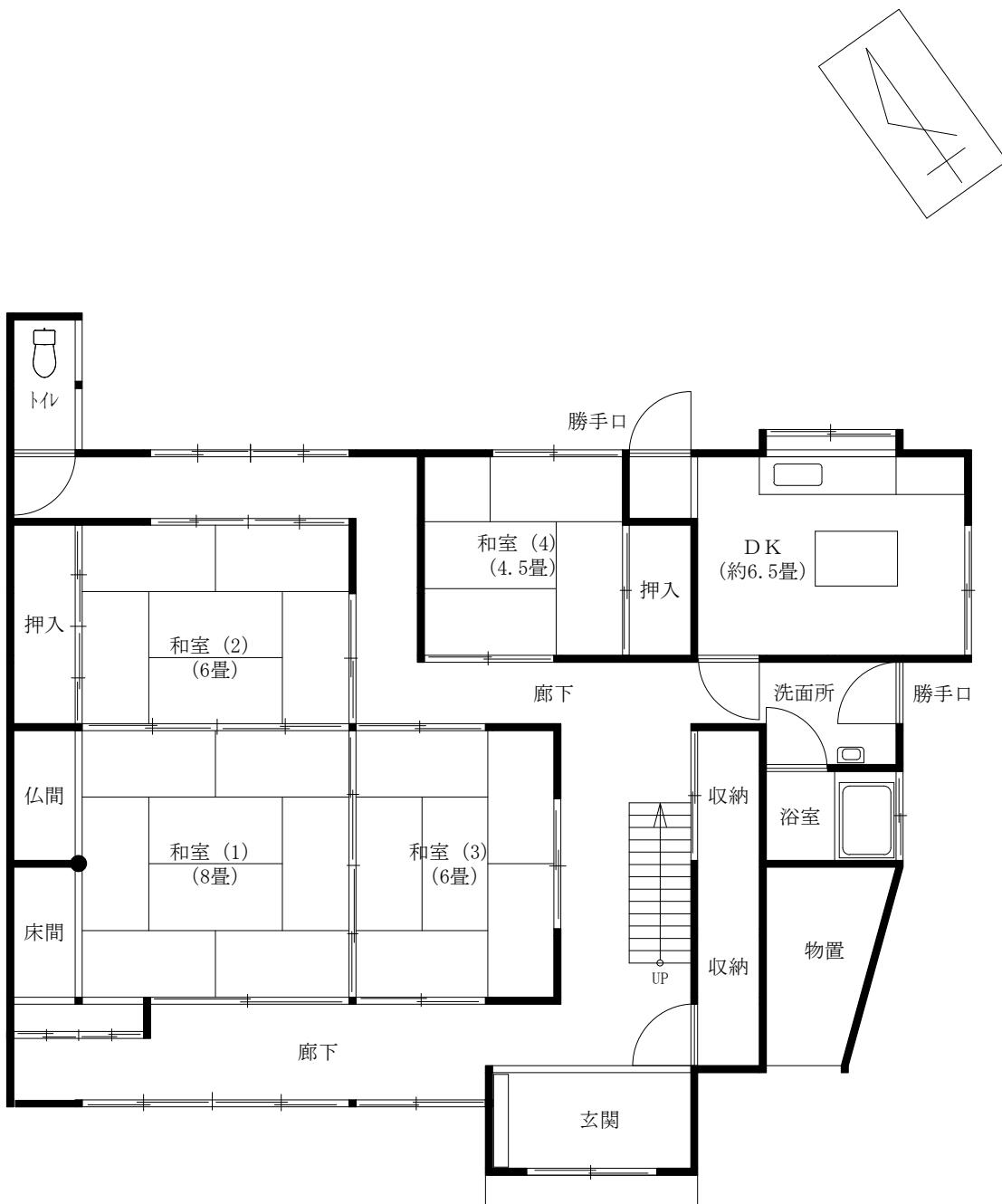


凡例	
●	舗装
▨	フェンス
▨	土留
▬	法地
○	切株
△	汚水樹

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。

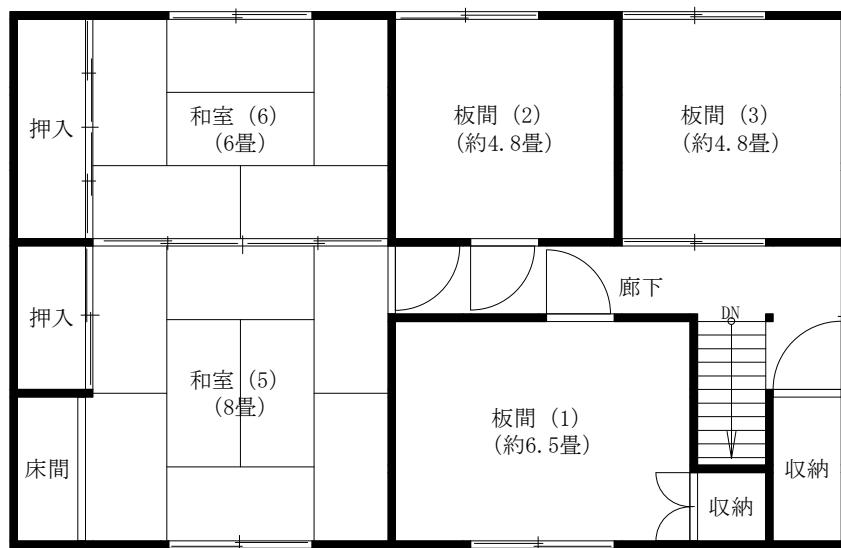
## 平面図



1階

※現況と異なる場合があります。

## 平面図

兵  
庫  
県

2階

※現況と異なる場合があります。