

物 件 調 書

|   |  |  |                   |              |               |  |
|---|--|--|-------------------|--------------|---------------|--|
| 所在地   | 掛川市宮脇字堀ノ内256番ほか2筆  |  |                   |              |               |  |
| 住居表示  | —  |  |                   |              |               |  |
| 面積  | 574.05㎡ (実測面積)<br>574.05㎡ (登記簿面積)  | 地目   | (現況)宅地<br>(登記簿)宅地 | 土地の形状        | 台形地           |  |
| 接面道路の幅員、種別、状況等  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・東側約4mが幅員約4.2mの舗装市道に概ね等高に接面</li> <li>・東側約15mが幅員約1.8mの舗装道路(法定外道路であり、建築基準法適用外)に概ね等高に接面</li> <li>・南側約10mが幅員約4.0mの舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号に該当)に約1.6mの高低差で接面</li> <li>・北側約19mが幅員約1.6mの舗装道路(法定外道路であり、建築基準法適用外)に概ね等高に接面しているが、西側の一部は約2.0mの高低差で接面</li> </ul> |  |                   |              |               |  |
| 私道の負担等に関する事項  | 無  |  |                   |              |               |  |
| 法令に基づく制限の概要   | 都市計画区域   | 非線引き区域   | 用途地域              | 第1種中高層住居専用地域 |               |  |
|   | 建ぺい率   | 指定建ぺい率   | 60%               | 基準建ぺい率       | 60%           |  |
|   | 容積率  | 指定容積率  | 150%              | 基準容積率        | 150%          |  |
|   | 高さの制限  | 道路斜線制限   | 無・有               | 隣地斜線制限       | 無・有           |  |
|   |  | 北側斜線制限   | 無・有               | 絶対高さ制限       | 無・有 (10m・12m) |  |
|   |  | 日影による中高層の建築物の制限  |                   | 無・有          |               |  |
|   | 外壁後退   | 無・有  | 壁面線の制限            | 無・有          |               |  |
|   | 準防火地域  | 無・有  | 防火地域              | 無・有          |               |  |
|   | その他  | 静岡県建築基準条例第10条(がけ条例)、建築基準法第22条区域、景観法、都市再生特別措置法(居住誘導区域内、都市機能誘導区域外) |                   |              |               |  |
| ※ 各制限内容の詳細は、関係市町村の建築確認担当課にお問い合わせください。   |  |  |                   |              |               |  |
| 供給処理施設の状況   |  |  | 事業所名              | 電話番号         |               |  |
|   | 電気   | 引込不可・引込可   | 中部電力パワーグリッド掛川支社   | 0120-977-230 |               |  |
|   | 上水道  | 引込不可・引込可   | 掛川市 上下水道部 水道課     | 0537-21-1716 |               |  |
|   | 下水道  | 引込不可・引込可   |                   |              |               |  |
|   | 都市ガス   | 引込不可・引込可   | 中遠ガス(株)           | 0537-23-2211 |               |  |
| ※ 引込み費用等の詳細は、上記事業所にお問い合わせください。  |  |  |                   |              |               |  |
| 交通機関(直線距離)  | バス   | 掛川バスサービス「旭ヶ丘二丁目」停留所:物件の北西方約200m                                  |                   |              |               |  |
|   | 鉄道   | JR東海道本線「掛川」駅:物件の南西方約1.3km  |                   |              |               |  |
| 公共施設(直線距離)  | 役所   | 掛川市役所 :物件の南西方約2.6km  |                   |              |               |  |
|   | 小学校  | 西山口小学校 :物件の東方約1.1km  |                   |              |               |  |
|   | 中学校  | 東中学校 :物件の北西方約160m  |                   |              |               |  |
| ◎参考事項(物件の状況、法令上の制限等に関する特記事項)  |  |  |                   |              |               |  |
| <p>・上水道について、物件の東(南)側市道及び南側私道に給水管が埋設されており、対象地を1世帯分の敷地として利用する場合、東(南)側の給水管を利用可能ですが、管の口径及び水圧の関係から敷地内に受水槽の設置が必要となります。対象地を2区画に分割し2世帯分の給水が必要な場合は、東方の市道西田堀ノ内線沿いに埋設されている管より新たに引込む必要があります(引込距離約80m)。引込む場合の工事費は購入者の負担となります。南側私道の給水管を利用する場合は、当該水道管を使用している者(所有している者)の同意を得る必要があります。</p> |  |  |                   |              |               |  |

- 下水配管はないため、浄化槽の設置が必要です。
  - ガス管は、北側道路、東(南)側市道、南側私道に埋設されています。北側、東(南)側のガス管は使用可能です。北側のガス管は古いため交換が必要となりますが、交換費用はガス会社の負担となります。南側のガス管も使用は可能ですが、中遠ガスによると、高低差があるため物理的に使用は難しいのではないかとのことです。
  - 対象物件の北側に幅員約1.6mの舗装道路が存在しますが、法定外道路にも建築基準法上の道路にも該当しません。
  - 敷地に跨る掛川市の市有地(掛川市宮脇字堀ノ内255番5、登記面積:44.87㎡)について、掛川市は随意契約により本物件落札者に売却することとしています。市有地の購入についての価格や手続き等の詳細は、掛川市総務部資産経営課(0537-21-1132)にお尋ねください。
  - 西側隣接地・南側隣接地より低い土地であり、雨水等の排水が不十分であるため、擁壁沿いを中心に土壌が水分を多く含み緩くなっています。したがって、側溝の設置など適切な排水設備を設置する必要があります。
  - 対象物件と西側隣接地との高低差は2.8m～3.0mであり、静岡県建築基準条例第10条(がけ条例)に抵触します。また、西側隣接地権者所有の擁壁の接合部分の一部に縦割れが見られるほか、一部のブロックに亀裂が入っています。
  - 対象物件と南側私道及び隣接地との地盤面の高低差は1.6mあります。
  - 南側隣接地権者所有の擁壁の接合部分の一部に、概ね1～2cm程度の幅の縦割れが見られ、また、隣地からの排水管も見られます。この排水は対象物件へ流れ込む設計となっていますが、現在も使用されているかどうかは確認できておりません。
  - 対象物件東側道路上に電柱が存在し、そこから対象物件上空を通過し、各所に架線が伸びていますが、現状のまま引き渡します。
  - 対象物件の実測面積は国土調査によるもので、静岡県は測量を実施していません(境界確認書等を静岡県は有していません。)
  - 埋設物調査は実施しておりません。
  - 木杭及びトラロープで柵が設置してありますが、設置したまま引き渡します。
  - 対象物件の一部は、0.3m～1.0mの洪水浸水想定区域に指定されています。
- ※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にすぎません。  
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。

## 品質に係る注意事項

- (1) 物件の引渡しは、物件調書に特段の記載のない限り、現状のままで行います。
- (2) 埋設物調査は実施していませんので、地中埋設物が存在している可能性があります。
- (3) 物件によっては、上下水道設備、ガス設備が敷設されていますが、経年劣化による影響等については確認していません。これらの設備の品質は保証できません。
- (4) 物件及び隣接地の擁壁・直壁・ブロック塀等について、地上及び地中にて境界を越えている場合があります。
- (5) 物件の敷地内(地中を含む)にゴミ(家電等を含む)・ガラ・碎石・切り株・雑草等が存在する場合があります。
- (6) 物件調書に特段の記載のない限り、土壌汚染及び地盤に関する調査は行っていません。

## その他の注意事項（契約不適合責任の免責等）

- (1) 物件の引渡しは、物件調書に特段の記載のない限り、現状のままで行いますので、物件調書をご参照のうえ、必ず事前に現地の確認をしてください。  
なお、物件調書と現状が異なる場合には現状を優先します。
- (2) 土地の形質変更を行う際は、形質変更に伴う粉塵防止対策として、散水等に努めてください。
- (3) 土地の形質変更をする場合の費用負担については、県は対応しません。また、土地の形質変更をする場合は、騒音・粉塵防止対策等の周辺の環境に配慮してください。
- (4) 新たな建物を建築するにあたっては、建築基準法、文化財保護法及び県、市町の条例のほか協定等により、指導がなされる場合や開発負担金等が必要となる場合がありますので、関係機関にご確認ください。
- (5) 物件によっては、敷地内にフェンス、塀、柵等が設置されていますが、これらの工作物の補修・改修・撤去・再築造及びその費用負担については、県は対応しません。
- (6) 埋設物調査は実施していませんので、地中埋設物が存在している可能性があります。地中埋設物が発見されたとしても、これらの撤去及びその費用負担については、県は対応しません。
- (7) 物件によっては、埋蔵文化財包蔵地に該当するため、開発方法によっては試掘調査が必要となる場合があります。（詳しくは物件所在市町村の教育委員会にお問合わせください。）
- (8) 物件によっては、上下水道設備、ガス設備が敷設されていますが、経年劣化による影響等については確認していません。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負担等については、県は対応しません。
- (9) 物件及び隣接地の擁壁・直壁・ブロック塀等について、地上及び地中にて境界を越えている場合がありますが、現状引渡しとなりますので、移設・撤去・再築造及びその費用負担等については、県は対応しません。
- (10) 物件の敷地内及び敷地上空又は隣接地等に電柱(電信柱・電柱付属物・電線等を含む)・支線・ゴミ置き場・道路設置物(ガードレール等)・道路標識(カーブミラー等を含む)等がある場合の移設・撤去等の可否等の取扱いについては、設置者又は管理者等にお問い合わせください。県ではこれらについて対応しません。
- (11) 物件の敷地内(地中を含む)にゴミ(家電等を含む)・ガラ・碎石・切り株等が存在する場合があります(品質)が、撤去及びその費用負担等については、県は対応しません。
- (12) 現状での引渡しのため、現地の除草・伐採及びその費用負担等については、県は対応しません。

# 案内図



|             |           |                    |             |  |               |
|-------------|-----------|--------------------|-------------|--|---------------|
| 表題部 (土地の表示) |           | 調製                 | 平成12年10月11日 | 不動産番号  | 0805000241075 |
| 地図番号        | F8 21-2   | 筆界特定               | 余白          |  |               |
| 所在          | 掛川市宮脇字堀ノ内 |                    |             |  | 余白            |
| ①地番         | ②地目       | ③地積 m <sup>2</sup> |             | 原因及びその日付〔登記の日付〕                              |               |
| 256番        | 宅地        | 294                | 21          | 余白   |               |
| 余白          | 余白        | 余白                 |             | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記<br>平成12年10月11日 |               |
| 余白          | 余白        | 301                | 27          | ③錯誤<br>国土調査による成果<br>〔平成28年12月15日〕            |               |

| 権利部 (甲区) (所有権に関する事項) |       |                     |  |
|----------------------|-------|---------------------|--|
| 順位番号                 | 登記の目的 | 受付年月日・受付番号          | 権利者その他の事項                                    |
| 1                    | 所有権移転 | 昭和39年2月28日<br>第825号 | 原因 昭和39年2月12日売買<br>所有者 静岡県<br>順位5番の登記を移記     |
|                      | 余白    | 余白                  | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記<br>平成12年10月11日 |



これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

(静岡地方法務局掛川支局管轄)

令和6年12月27日

静岡地方法務局

登記官

中村元昭



\* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 K20185-(3/5)

1/1

|             |           |                    |             |  |               |
|-------------|-----------|--------------------|-------------|--|---------------|
| 表題部 (土地の表示) |           | 調製                 | 平成12年10月11日 | 不動産番号  | 0805000241076 |
| 地図番号        | F8 21-2   | 筆界特定               | 余白          |  |               |
| 所在          | 掛川市宮脇字堀ノ内 |                    |             | 余白   |               |
| ①地番         | ②地目       | ③地積 m <sup>2</sup> |             | 原因及びその日付〔登記の日付〕                              |               |
| 257番        | 宅地        | 175.20             |             | 余白   |               |
| 余白          | 余白        | 余白                 |             | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記<br>平成12年10月11日 |               |
| 余白          | 余白        | 183.16             |             | ③錯誤<br>国土調査による成果<br>〔平成28年12月15日〕            |               |

| 権利部 (甲区) (所有権に関する事項) |       |                     |  |
|----------------------|-------|---------------------|--|
| 順位番号                 | 登記の目的 | 受付年月日・受付番号          | 権利者その他の事項                                    |
| 1                    | 所有権移転 | 昭和39年2月28日<br>第825号 | 原因 昭和39年2月12日売買<br>所有者 静岡県<br>順位5番の登記を移記     |
|                      | 余白    | 余白                  | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記<br>平成12年10月11日 |



これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

(静岡地方法務局掛川支局管轄)  
令和6年12月27日  
静岡地方法務局

登記官

中村元昭



\* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 K20185 (4/5)

|             |           |                    |             |   |               |
|-------------|-----------|--------------------|-------------|---|---------------|
| 表題部 (土地の表示) |           | 調製                 | 平成12年10月11日 | 不動産番号   | 0805000147085 |
| 地図番号        | F8 21-2   | 筆界特定               | [余白]        |   |               |
| 所在          | 掛川市園ヶ谷字西田 |                    |             | [余白]  |               |
| ①地番         | ②地目       | ③地積 m <sup>2</sup> |             | 原因及びその日付〔登記の日付〕                                 |               |
| 1025番3      | 宅地        | 115.70             |             | [余白]  |               |
| [余白]        | [余白]      | [余白]               |             | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記<br>平成12年10月11日    |               |
| [余白]        | [余白]      | 89.62              |             | ③1025番3、1025番4に分筆<br>国土調査による成果<br>〔平成28年12月15日〕 |               |

| 権利部 (甲区) (所有権に関する事項) |       |                     |  |
|----------------------|-------|---------------------|--|
| 順位番号                 | 登記の目的 | 受付年月日・受付番号          | 権利者その他の事項                                    |
| 1                    | 所有権移転 | 昭和39年2月28日<br>第826号 | 原因 昭和39年2月12日売買<br>所有者 静岡県<br>順位2番の登記を移記     |
|                      | [余白]  | [余白]                | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記<br>平成12年10月11日 |



これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

(静岡地方法務局掛川支局管轄)

令和6年12月27日

静岡地方法務局

登記官

中村元昭

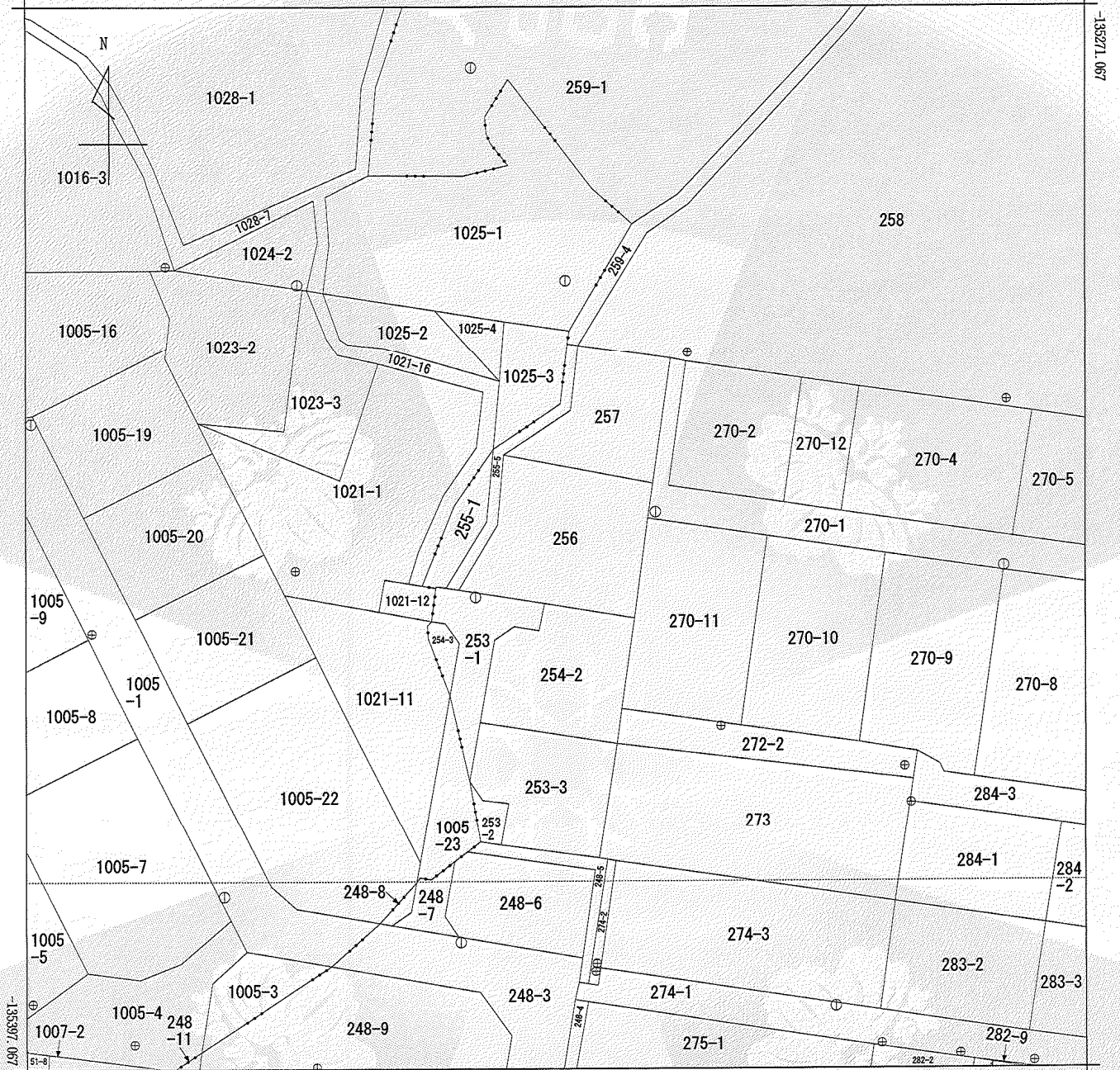
\* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、

登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 K20185 (5/5)





|       |          |           |    |           |             |    |              |  |
|-------|----------|-----------|----|-----------|-------------|----|--------------|--|
| 請求部   | 所在       | 掛川市宮脇字堀ノ内 |    |           |             | 地番 | 256番         |  |
| 出力縮尺  | 1/500    | 精度区       | 甲二 | 座標系番号又は記号 | VIII        | 分類 | 地図(法第14条第1項) |  |
| 作成年月日 | 平成26年12月 |           |    | 備付年月日(原図) | 平成28年12月28日 |    | 補記事項         |  |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方務局掛川支局管轄)  
令和6年12月27日  
静岡地方務局

請求番号：10-1  
(1/1)

登記官

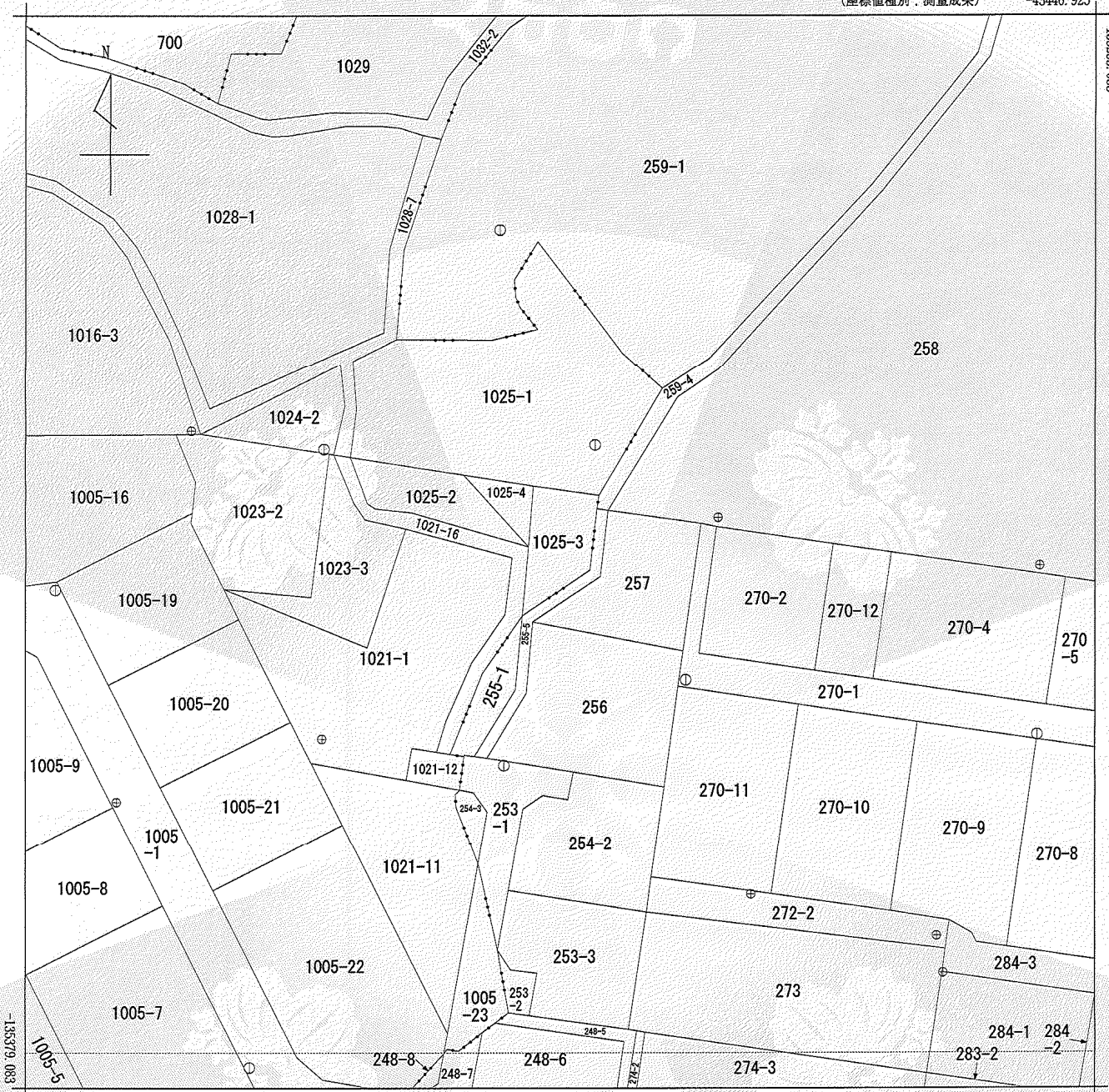
中村元昭



A3 → A4に縮小

公用





-43571.925

(座標値種別：測量成果)



|       |          |           |    |           |             |    |              |      |    |     |
|-------|----------|-----------|----|-----------|-------------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在       | 掛川市菌ヶ谷字西田 |    |           |             | 地番 | 1025番3       |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/500    | 精度区分      | 甲二 | 座標系番号又は記号 | Ⅷ           | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成26年12月 |           |    | 備付年月日(原図) | 平成28年12月28日 |    |              | 補記事項 |    |     |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方務局掛川支局管轄)

令和6年12月27日

静岡地方務局

請求番号：10-2

登記官

中村元昭



A3 → A4に縮小

座標求積表

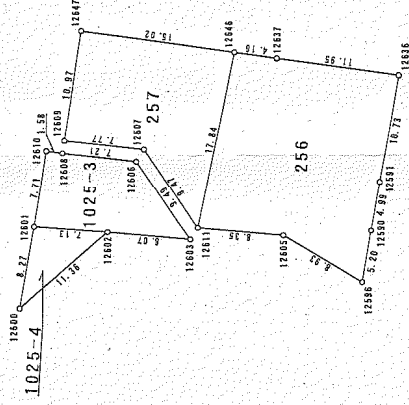
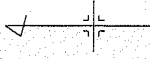
| 地番 ① 256 | Xn          | Yn          | (Xn+1 - Xn-1)Yn |
|----------|-------------|-------------|-----------------|
| 測点       |             |             |                 |
| 12611    | -135324.371 | -43512.667  | 213125.042366   |
| 12605    | -135332.689 | -43513.418  | 696084.147746   |
| 12596    | -135340.366 | -43517.980  | 369946.347980   |
| 12590    | -135341.190 | -43512.845  | 71187.014420    |
| 12591    | -135342.004 | -43507.919  | 111989.383506   |
| 12636    | -135343.764 | -43497.330  | -438888.059700  |
| 12637    | -135331.914 | -43485.738  | -694757.423074  |
| 12646    | -135327.791 | -43495.149  | -328083.908907  |
|          | 倍面積         | 602.544937  |                 |
|          | 地積          | 301.2724685 |                 |
|          | ㎡           | 301.27      |                 |

| 地番 ① 257 | Xn          | Yn          | (Xn+1 - Xn-1)Yn |
|----------|-------------|-------------|-----------------|
| 測点       |             |             |                 |
| 12647    | -135312.908 | -43493.061  | -714417.01986   |
| 12609    | -135311.365 | -43503.922  | 269115.261492   |
| 12607    | -135319.094 | -43504.792  | 565823.324752   |
| 12611    | -135324.371 | -43512.667  | 378429.664899   |
| 12646    | -135327.791 | -43495.149  | -498584.892987  |
|          | 倍面積         | 366.338170  |                 |
|          | 地積          | 183.1690850 |                 |
|          | ㎡           | 183.16      |                 |

| 地番 ① 1025-3 | Xn          | Yn         | (Xn+1 - Xn-1)Yn |
|-------------|-------------|------------|-----------------|
| 測点          |             |            |                 |
| 12601       | -135308.502 | -43512.601 | 261206.143803   |
| 12602       | -135315.619 | -43513.161 | 659790.060243   |
| 12603       | -135323.665 | -43513.879 | 118792.889670   |
| 12606       | -135318.349 | -43506.015 | -543042.079230  |
| 12608       | -135311.183 | -43505.203 | -379930.937799  |
| 12610       | -135309.616 | -43504.971 | -116636.827251  |
|             | 倍面積         | 179.249436 |                 |
|             | 地積          | 89.6247180 |                 |
|             | ㎡           | 89.62      |                 |

| 地番 ① 1025-4 | Xn          | Yn         | (Xn+1 - Xn-1)Yn |
|-------------|-------------|------------|-----------------|
| 測点          |             |            |                 |
| 12601       | -135307.173 | -43520.768 | 309737.305856   |
| 12602       | -135315.619 | -43513.161 | 578278.990969   |
| 12601       | -135308.502 | -43512.601 | -367507.428046  |
|             | 倍面積         | 58.868779  |                 |
|             | 地積          | 29.4343895 |                 |
|             | ㎡           | 29.43      |                 |

世界測地系



1:500

この写しは原本と相違ないことを証明します



掛川市長 松井 三

A3 → A4 に縮小