

物 件 調 書

【 土 地 】					
所在及び地番	静岡県袋井市砂本町7番3				
住居表示	—				
面積	314.69㎡(登記簿面積) ----- 314.69㎡ (実測面積)	地目	宅地(登記簿) ----- 宅地(現況)	土地の形状 ほぼ正方形地	
接面道路の幅員、種別、状況等	・幅員約6mの舗装市道(砂本町3号線)に敷地北西側部分約17mが等高に接面				
私道の負担等に関する事項	—				
法令に基づく制限の概要	都市計画区域	非線引き 都市計画区域	用途地域	第一種低層住居専用地域	
	建蔽率	指定建蔽率	50%	基準建蔽率 50%	
	容積率	指定容積率	100%	基準容積率 100%	
	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)
		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	最低敷地面積の限度有(200㎡)、屋外広告物第一種特別規制地域、景観法第8条に基づく景観計画区域、建築基準法第22条区域				
※ 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(榑掛川支社)	0120-977-230	
	上水道	引込不可・引込可	袋井市水道課水道経営係	0538-84-6058	
	下水道	引込不可・引込可	袋井市下水道課下水道経営係	0538-84-6081	
	都市ガス	引込不可・引込可	袋井ガス(株)	0538-42-8410	
※ 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	秋葉バスサービス「柳原」停留所:物件の西方約800m			
	鉄道	JR「袋井」駅:物件の北方約900m			
公共施設 (直線距離)	役所	袋井市役所 :物件の北方約1.9km			
	小学校	袋井市立高南小学校 :物件の東方約600m			
	中学校	袋井市立袋井南中学校 :物件の北東方約1.6km			

【 建 物 】		
所 在	静岡県袋井市砂本町7番地3	
建物の状況 (主である建物)	家屋番号	7番3
	構造・用途	木造瓦葺平家建 居宅
	建築面積	125.53㎡(登記簿面積)
	建築時期	昭和52年3月30日建築
	設計等	4LDK (和室8畳2室、6畳2室、LDK)
建物の状況 (付属建物)	家屋番号	
	構造・用途	
	建築面積	
	建築時期	
	設計等	
外構工事等	フェンス、カーポートほか	
◎参考事項(物件の状況、法令上の制限等に関する特記事項)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件建物は無価値であり、買主が解体することを前提に売払うものです。</li> <li>・このため、本件建物の設備等については、経年変化及び使用に伴う性能低下、損傷、使用不能等があります。</li> <li>・本件建物内の物品類は現況での引渡しとなります。</li> <li>・南東側の境界杭について、確認できません。</li> <li>・北東側隣接地及び北西側隣接地の本件間口付近に境界に跨る形でマンホールが設置されています。</li> <li>・東、南、西の境界線上にブロック塀があるように見られますが、当該ブロック塀の所有者を示す資料を 県は保管していません(県に所有権があった場合、売却対象物となります。)</li> <li>・前面道路には本件地の間口2分の1程度が等高に接面しており、駐車場として2台分のスペースがあります。 残りの間口2分の1程度は高低差があり約90cm高いところに建物が建てられています。</li> <li>・建物の建て替えやリフォームは可能ですが、最低敷地面積200㎡の制限があるため、分筆して分譲することは できません。</li> <li>・建物からアスベストが検出されています(詳細は別添「試験成績書」参照)。</li> <li>・袋井市洪水ハザードマップでは、浸水深0.5m以上～3m未満の区域となっています。</li> <li>・本件地の実測面積は昭和53年の分筆時のもので、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。)</li> </ul>		
※物件調査は、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現地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) 建物の建築図面等がある場合は静岡県資産経営課において閲覧できます。
- (2) 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。
- (3) 建物を解体撤去する場合の費用負担については、県は対応しません。また、解体撤去する場合は、騒音等の周辺の環境に配慮してください。
- (4) 敷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。
- (5) 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。
- (6) 現在の建物を解体撤去後、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。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 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。）
- (10) 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。
- (11) 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。
- (12) 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。
- (13) 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はあ

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。

(14) 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。

(15) 建物のアスベストについては、他に記載のある場合を除き、専門業者による調査は実施していません。調査の費用負担とアスベストが発見された場合の除去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



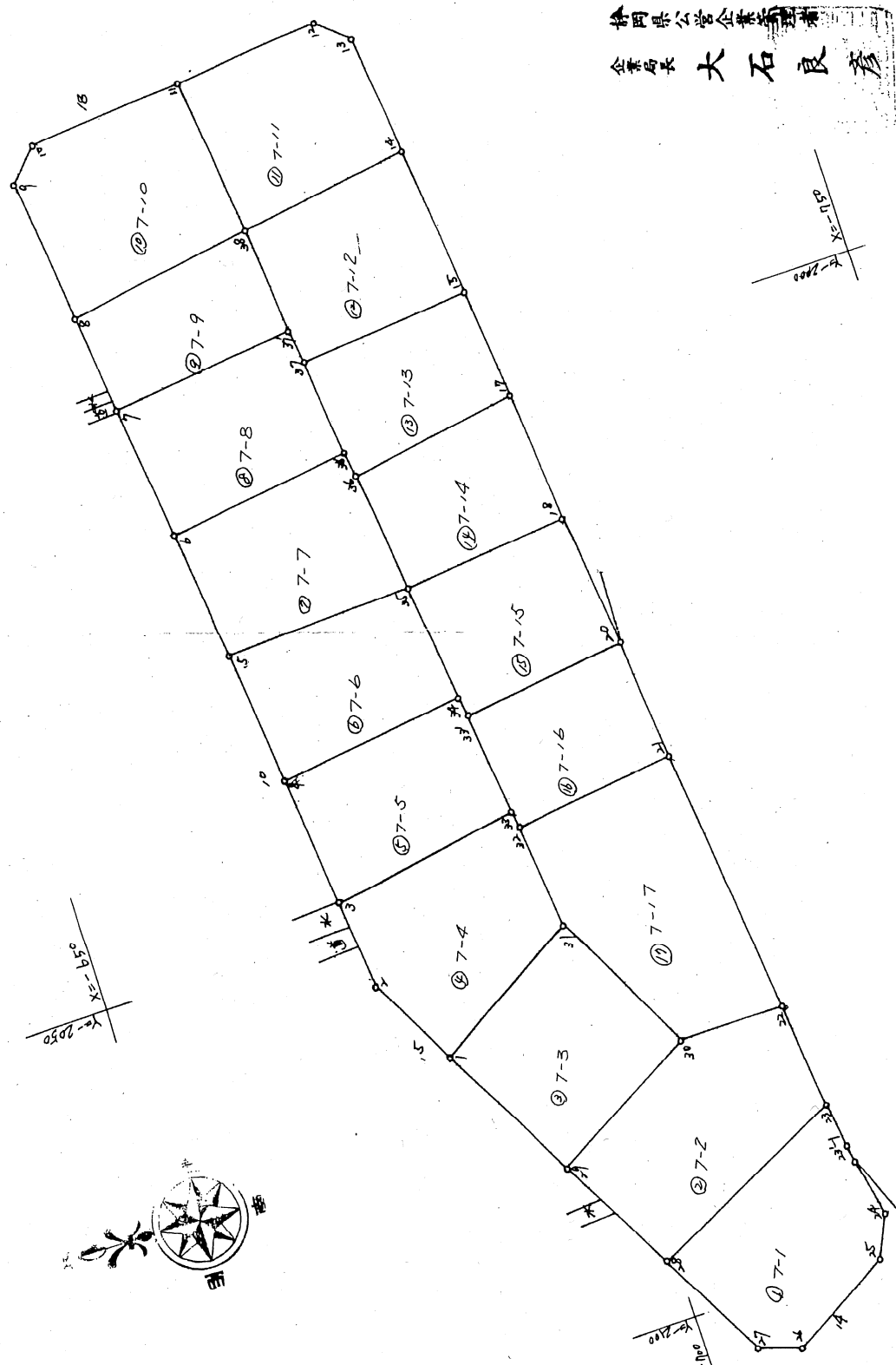
145039

地番 7-1, -2, -3, -4, -5, -6, -7, -8, -9, -10, -11, -12, -13, -14, -15, -16, -17.

土地の所在 袋井市砂本町

地積測量図

作製年月日 昭和50年3月3日	作製者 野井戸 正	嘱託人 静岡興業企業管理 飯塚 正二
--------------------	--------------	--------------------------



縮尺 1/500

A3→A4に縮小

M50.3.17

公用

145040

地番 1-1, 2-2, 7-0 7-1

土地の所在 袋井市 砂本町

地積測量図

求積

符号 地番	測点	① 合緯距 $X_n$	② $-(X_{n+1})$	③ $(X_n - 1)$	④ ②+③	⑤ 合経距 $Y_n$	④×⑤		
							+	2R	
① 7-1	23	-720.298	720.995	-699.074	21.921	-2082.870		45658.992270	
	23'	-720.995	722.576	-720.298	2.278	-2087.661		4755.697758	
	24	-722.576	720.528	-720.995	4.67	-2095.503	978.589901		
	25	-720.528	709.881	-722.576	-12.695	-2099.988	2.6659	347760	
	26	-709.881	705.726	-720.528	-14.802	-2106.097	31174	447794	
	27	-705.726	699.074	-709.881	-10.807	-2104.934	22746	941028	
	28	-699.074	720.298	-705.726	14.572	-2093.226		30602.489272	
						計差	81559	336393	80916
					1/4	642	5620		
② 7-2	22	-718.979	720.298	-707.818	12.480	-2071.969		25858.160640	
	23	-720.298	699.074	-718.979	-19.905	-2082.870	41459	527350	
	28	-699.074	691.899	-720.298	-28.399	-2093.226	59445	525174	
	29	-691.899	707.818	-699.074	8.744	-2080.705		18193.684520	
	30	-707.818	718.979	-691.899	-27.080	-2071.863		56106.050090	
						計差	100905	482524	10015
					1/4	747	1573		
③ 7-3	1	-683.398	699.386	-691.899	7.487	-2065.872		15467	193664
	31	-699.386	707.818	-693.398	2.420	-2056.768		50226	274560
	30	-707.818	691.899	-699.386	-7.487	-2071.863	15512	038281	
	29	-691.899	683.398	-707.818	-24.420	-2080.705	50810	816100	
					計差	66322	854381	65693	458224
					1/4	629	3961		
							314	6980	

N50.317

単位 m A3→A4に縮小

縮尺 1/

製作年月日 昭和50年3月17日

製作者 静岡県技師 大石 良彦

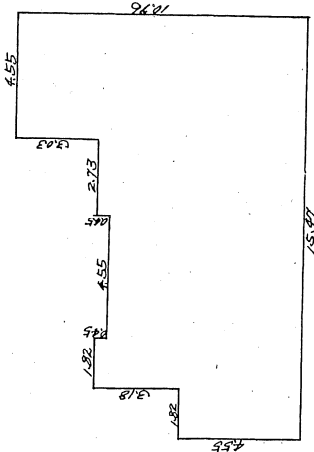
申請人 静岡県公営企業管理 企業局長 大石 良彦

021102

家屋番号 7~3

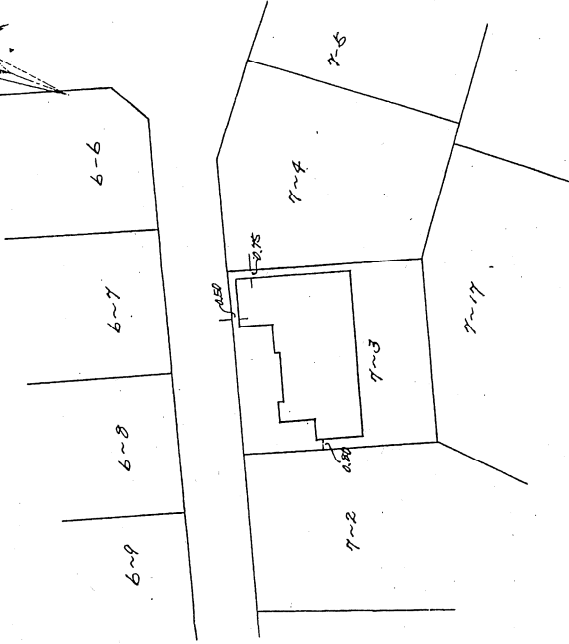
建物の所在 榑井市砂本町7~3

各階平面図



各階建物図面

建築物図面



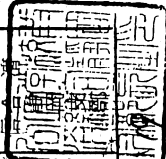
床面積 125.53㎡

4.55	X	1.82	=	8.2810
7.73	X	1.82	=	14.0686
7.28	X	4.55	=	33.1240
7.73	X	2.73	=	21.1029
10.76	X	4.55	=	48.9580
計				125.5345

作製年月日  
昭和五十二年五月廿〇日

者  
榑井市田町二丁目五番地九人  
酒井真  
土地家屋調査士

申請  
公立学校共済組合  
理事長 杉江  
右代理人 公立学校共済組  
支部長 宗知



(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

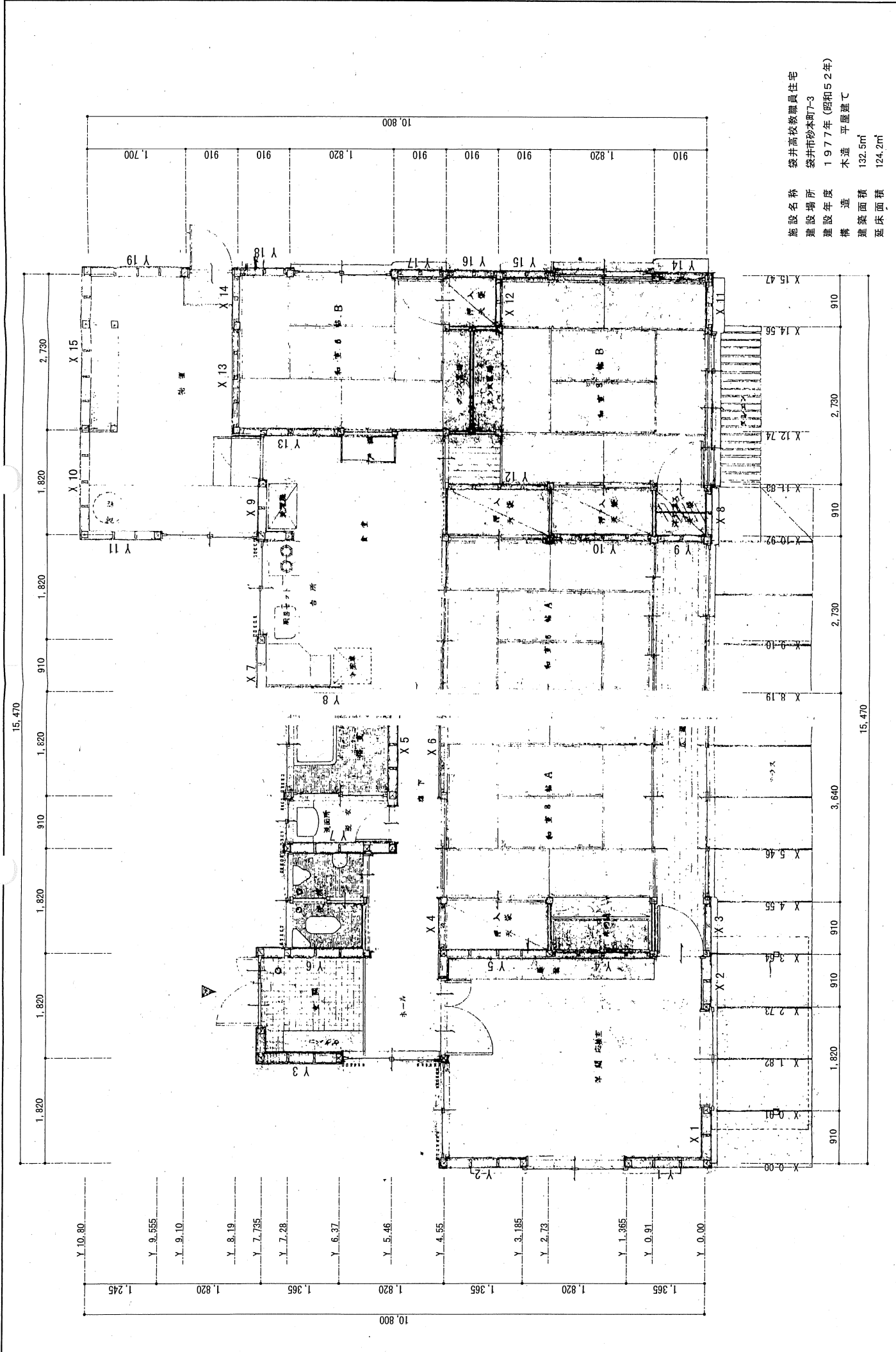
単位 m

縮尺 1/200  
1/500

A3→A4に縮小

5525





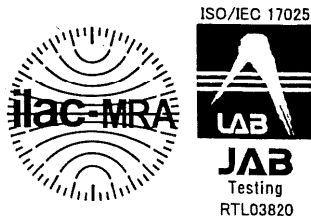
施設名称 森井高校教職員住宅  
 建設場所 森井市砂本町7-3  
 建設年度 1977年(昭和52年)  
 構造 木造 平屋建て  
 建築面積 132.5㎡  
 延床面積 124.2㎡

工務名	平成16年度【第16-Z0170-01号】 三方原等國議員公舎1(他)調査事務所委託
事務所	SHINJI Architect Associates 【有】進栄一級建築設計事務所 静岡県浜松市方2-2-29 TEL. (0539)42-787 FAX (0539)42-789
番 号	2005.01.14
年 月 日	2005.01.14
製 図	寺田 担当
縮 小 率	5/1/50
図面名称	森井高校教職員住宅 平面プラン
NO.	A / 00

試験成績書

静岡県知事 川勝平太 殿

発行No. NS003842-02Z-001 1/1  
発行日 2017年11月30日



事業者名 ユーロフィン日本総研株式会社  
住所 〒430-0837 静岡県浜松市南区西島町16番地  
TEL(053)425-7531(代) FAX(053)425-7533  
試験管理者 石塚 健博

試験受付 2017年11月24日 採取区分 自社採取  
試験期間 2017年11月24日 ~ 2017年11月30日 試験採取者 ユーロフィン日本総研株式会社  
採取場所 袋井高校 校長公舎  
件名 平成29年度教職員住宅建築用仕上塗材アスベスト含有調査業務委託

ご依頼を受けました試料について、検査の結果を次の通り報告致します。本分析の結果は、入手した試料の範囲に限定させていただきます。

試料名称	外壁 仕上塗材		
石綿含有の有無の判定	非含有	採取年月日	2017年11月24日
試験の方法	JIS A 1481-1 (偏光顕微鏡法), JIS A 1481-3 (X線回折法)		
試験の対象	試験の結果	基準値	単位
クリソタイル(定性)	不検出	検出しないこと	---
アモサイト(定性)	不検出	検出しないこと	---
クロシドライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
トレモライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
アクチノライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
アンソフィライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
クリソタイル(定量)	-	0.1以下	%
アモサイト(定量)	-	0.1以下	%
クロシドライト(定量)	-	0.1以下	%
トレモライト/アクチノライト(定量)	-	0.1以下	%
アンソフィライト(定量)	-	0.1以下	%
以下余白			

備考)

推定含有率

層	外観色	層割合	アスベスト種類	アスベスト推定含有率
1	ベージュ	10%	-	不検出
2	白	85%	-	不検出
3	灰	5%	-	不検出

※外観色、層割合、アスベスト推定含有率は目視にて判断しました。

この報告書の完全な複製を除き、当社の書面による許可なしでは一部分だけを複製して使用してはならない。

試験成績書

静岡県知事 川勝平太 殿

発行No. NS003842-02Z-002 1/1  
発行日 2017年11月30日



事業者名 ユーロフィン日本総研株式会社  
住所 〒430-0837 静岡県浜松市南区西島町18番地  
TEL (053) 425-7531(代) FAX (053) 425-7533

試験管理者 石塚 博

試料受付 2017年11月24日 採取区分 自社採取  
試験期間 2017年11月24日 ~ 2017年11月30日 試料採取者 ユーロフィン日本総研株式会社  
採取場所 袋井高校 校長公舎  
件名 平成29年度教職員住宅建築用仕上塗材アスベスト含有調査業務委託

ご依頼を受けました試料について、検査の結果を次の通り報告致します。本分析の結果は、入手した試料の範囲に限定させていただきます。

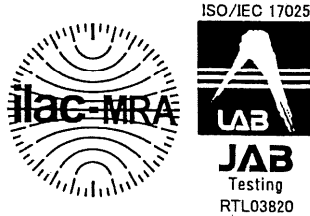
試料名称	軒裏 仕上塗材		
石綿含有の有無の判定	含有	採取年月日	2017年11月24日
試験の方法	JIS A 1481-1 (偏光顕微鏡法), JIS A 1481-3 (X線回折法)		
試験の対象	試験の結果	基準値	単位
クリソタイル(定性)	検出	検出しないこと	---
アモサイト(定性)	不検出	検出しないこと	---
クロシドライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
トレモライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
アクチノライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
アンソフィライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
クリソタイル(定量)	0.2	0.1以下	%
アモサイト(定量)	-	0.1以下	%
クロシドライト(定量)	-	0.1以下	%
トレモライト/アクチノライト(定量)	-	0.1以下	%
アンソフィライト(定量)	-	0.1以下	%
以下余白			
備考)			
推定含有率			
層	外観色	層割合	アスベスト種類
1	ベージュ	5%	-
2	白	85%	クリソタイル
3	灰	10%	-
アスベスト推定含有率			
1 不検出			
2 0.1%-5%			
3 不検出			
※外観色、層割合、アスベスト推定含有率は目視にて判断しました。			

この報告書の完全な複製を除き、当社の書面による許可なしでは一部分だけを複製して使用してはならない。

試験成績書

静岡県知事 川勝平太 殿

発行No. NS003842-02Z-003 1/1  
発行日 2017年11月30日



事業者名 ユーロフィン日本総研株式会社  
住所 〒430-0837 静岡県浜松市南区西島町16番地  
TEL (053) 425-7531(代) FAX (053) 425-7533  
試験管理者 石塚 博

試験受付 2017年11月24日 採取区分 自社採取  
試験期間 2017年11月24日 ~ 2017年11月30日 試験採取者 ユーロフィン日本総研株式会社  
採取場所 袋井高校 校長公舎  
件名 平成29年度教職員住宅建築用仕上塗材アスベスト含有調査業務委託

ご依頼を受けました試験について、検査の結果を次の通り報告致します。本分析の結果は、入手した試験の範囲に限定させていただきます。

試験名称	内部壁 仕上塗材		
石綿含有の有無の判定	含有	採取年月日	2017年11月24日
試験の方法	JIS A 1481-1 (偏光顕微鏡法), JIS A 1481-3 (X線回折法)		
試験の対象	試験の結果	基準値	単位
クリソタイル(定性)	不検出	検出しないこと	---
アモサイト(定性)	検出	検出しないこと	---
クロシドライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
トレモライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
アクチノライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
アンソフィライト(定性)	不検出	検出しないこと	---
クリソタイル(定量)	-	0.1以下	%
アモサイト(定量)	0.2	0.1以下	%
クロシドライト(定量)	-	0.1以下	%
トレモライト/アクチノライト(定量)	-	0.1以下	%
アンソフィライト(定量)	-	0.1以下	%
以下余白			
(備考)			
推定含有率			
層	外観色	層割合	アスベスト種類
1	茶	100%	アモサイト
			アスベスト推定含有率
			0.1%-5%
※外観色、層割合、アスベスト推定含有率は目視にて判断しました。			

この報告書の完全な複製を除き、当社の書面による許可なしでは一部分だけを複製して使用してはならない。

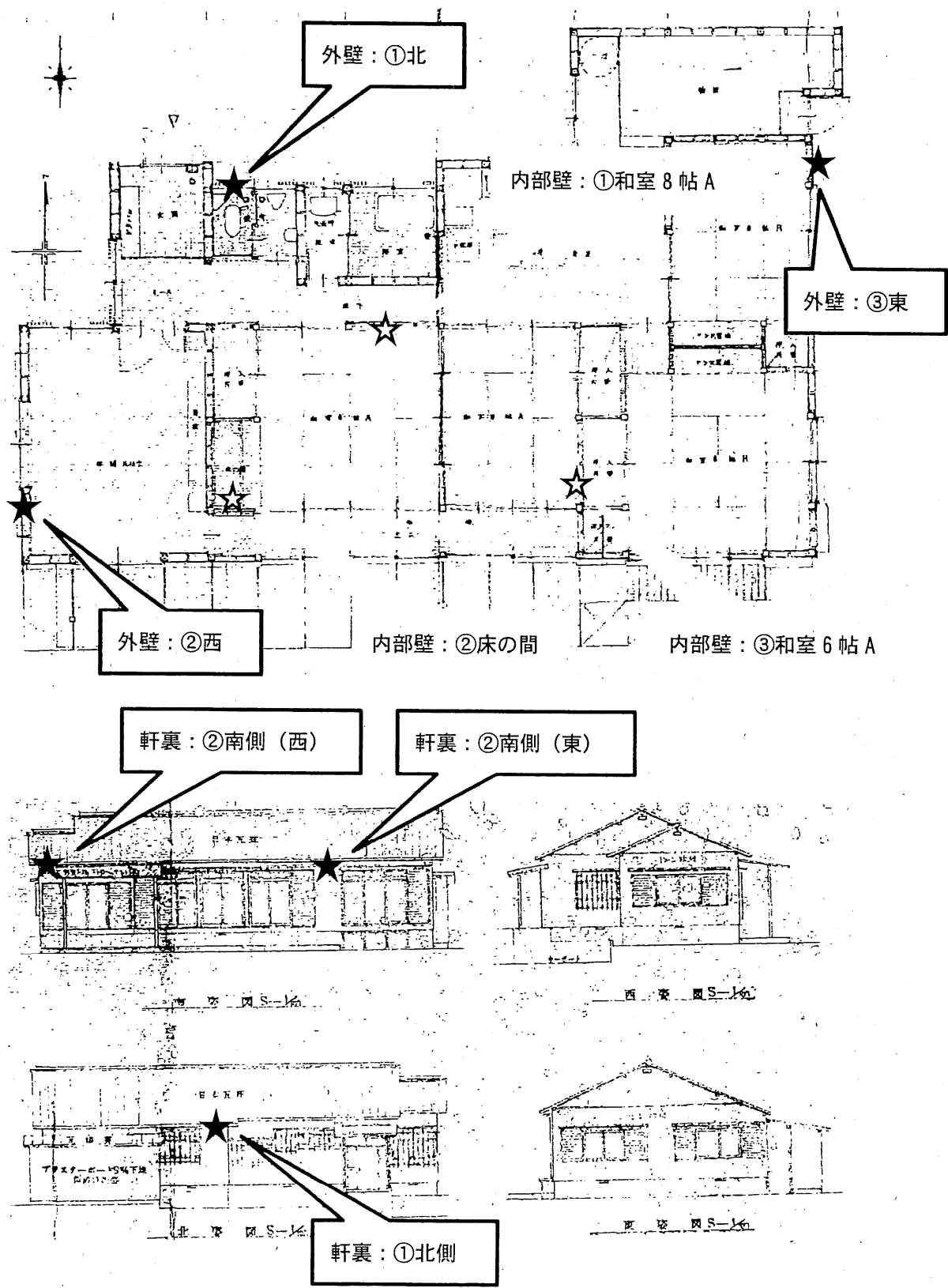


図5 試料採取位置図（袋井高校校長公舎：3検体）

## 耐震診断書

建築物の名称	袋井高校教職員住宅					
所在地	袋井市砂本町 7 - 3					
用途	職員住宅					
建築規模	建築面積：132.5 m <sup>2</sup> 延面積：124.2 m <sup>2</sup> 地上：1階					
設計者の名称	(有) 村松一級建築士事務所					
	住所：袋井市睦町 16 - 1					
設計年月日	昭和 5 1 年					
施工者名称	不 明					
	住所：					
施工年月日	昭和 5 2 年竣工					
耐震診断データ	方向	地盤・基礎	偏心	水平抵抗力	老朽度	総合評点
	X 方向	1.0	0.85	1.36	0.95	1.09
	Y 方向		1.00	1.63		1.54
	<b>&lt;所見&gt;</b>					
東西南北両方向ともに耐震要素（耐力壁等）のバランスが悪いため評点が低くなりました。						
総合所見	「一応安全です。」と診断されました。					
備考						