

物 件 調 書

|                             |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|------|-------|------------------------------|
| 所在地                         |                                                                                                             | 中央区鴨江3丁目419番96, 386番6 |                                             |      |       |                              |
| 土地情報                        | 登記 地目                                                                                                       | 宅地                    |                                             | 建物情報 | 種類    |                              |
|                             | 登記 地積                                                                                                       | 175.19 m <sup>2</sup> |                                             |      | 構造    |                              |
|                             |                                                                                                             | 52.99 坪               |                                             |      | 床面積   |                              |
|                             |                                                                                                             |                       |                                             |      | 附属建物  |                              |
| 法令に基づく制限                    | 都市計画区域区分                                                                                                    |                       | 市街化区域                                       |      | 用途地域  | 第2種中高層住居専用地域（一部第1種中高層住居専用地域） |
|                             | 建ぺい率                                                                                                        |                       | 60%                                         |      | 容積率   | 160%                         |
|                             | その他                                                                                                         |                       | 立地適正化計画における区域：居住誘導区域<br>屋外広告物規制地域：第1種普通規制地域 |      |       |                              |
| 私道の負担等に関する事項                | 負担の有無                                                                                                       | 無し                    | 負担面積                                        |      |       |                              |
| 供給施設の状況                     | 電気                                                                                                          |                       | 中部電力                                        |      |       |                              |
|                             | 都市ガス                                                                                                        |                       | 前面道路東方向12m先 都市ガス本管あり                        |      |       |                              |
|                             | 上水道                                                                                                         |                       | 前面道路本管有り（引き込み管有り）                           |      |       |                              |
|                             | 下水道                                                                                                         |                       | 前面道路本管有り（引き込み管有り）                           |      |       |                              |
|                             | 下水道受益者負担金                                                                                                   |                       | 済                                           |      |       |                              |
| 交通機関                        | JR浜松駅／約2000m 遠鉄バス停保健所東／約75m                                                                                 |                       |                                             |      |       |                              |
| 学区（小学校）                     | 西小学校                                                                                                        |                       | 学区（中学校）                                     |      | 西部中学校 |                              |
| 特記事項                        | ※本物件は <b>現状有姿での引渡し</b> となります。したがって石積み、塀等の工作物及び樹木等を含むものとし、<br><b>越境物がある場合についても現状有姿のまま引渡すこととなりますのでご承知下さい。</b> |                       |                                             |      |       |                              |
|                             | ①接道状況                                                                                                       |                       |                                             |      |       |                              |
|                             | □公道 方位（南） 幅員（4.0～4.1m） 間口（約15m）                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
|                             | ②土壌汚染                                                                                                       |                       |                                             |      |       |                              |
|                             | 対象不動産は、土壌汚染対策法上の要措置区域及び形質変更時要届出区域には該当しません。<br>ただし、専門家による土壌調査を行っていないため、土壌汚染の存否については不明です。                     |                       |                                             |      |       |                              |
|                             | ③埋蔵文化財                                                                                                      |                       |                                             |      |       |                              |
|                             | 対象不動産土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれません。                                                                                |                       |                                             |      |       |                              |
|                             | ④工作物等（※越境物は2024年8月23日の現地目視調査による）                                                                            |                       |                                             |      |       |                              |
|                             | ・ 西側隣地境に土留め壁あり                                                                                              |                       |                                             |      |       |                              |
|                             | ・ 西側・北側隣地より樹木枝葉が50cm程越境している                                                                                 |                       |                                             |      |       |                              |
| ・                           |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
| ・                           |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
| ⑤周辺環境・その他                   |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
| ・ 前面道路より中間地点で＋約0.3mの高低差あり   |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
| ・ 東から西に傾斜 北から南に傾斜 法面無し      |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
| ・ 東側20m先に保育園あり              |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
| ・ 東側道路は法外道路。北側からの雨水用U字側溝あり。 |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
| ・ 都市計画法に規定されている「高度地区」である    |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
| ・ 宅地造成工事規制区域                |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
| 備考                          | 敷地に伴う各規制・制限等の詳細については、下記へ問い合わせください。                                                                          |                       |                                             |      |       |                              |
|                             |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
|                             |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
|                             |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
|                             |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
|                             |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
|                             |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
|                             |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
|                             |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
|                             |                                                                                                             |                       |                                             |      |       |                              |
| 現地写真                        |                         |                       |                                             |      |       |                              |

※この物件調書は、物件の概要を把握するための参考資料です。  
必ず入札参加者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。