

1 物件明細・契約条件等

(1) 物件番号 R 7 - 2 （旧久保保育園）

① 物件明細

物件番号	R 7 - 2			最低売却額	100,000 千円
土地の概要					
所在地	千葉県君津市台二丁目 15 番 1			地目	宅地
住居表示	千葉県君津市台二丁目 15 番 16 号			形状	明細図のとおり
面積	(実測面積) 4,213.49 m ²		(登記地積) 4,216.70 m ²		
接面道路の幅員及び構造	北東側で幅員 6mの舗装市道（南久保一丁目 1 号線）に約 0.8mの間口で接面する。 南東側で幅員 6mの舗装市道（南久保一丁目 1 号線）に約 22mの間口で接面する。 南西側で幅員 7mの舗装市道（台中央線）に約 5mの間口で接面する。 北西側で幅員 6mの舗装市道（台二丁目 5 号線）に約 21mの間口で接面する。				
都市計画法・建築基準法に基づく制限	区域区分	市街化区域	用途地域	第一種低層住居専用地域	
	建ぺい率	60%	容積率	150%	
	その他の制限	道路斜線制限、北側斜線制限、日影規制、建築基準法第 22 条指定、絶対高さ制限（10m）			
その他の法令等の制限	君津市立地適正化計画における居住誘導区域				
所有権を制限する権利設定		無			
私道の負担等に関する事項	私道負担の有無	無	負担の内容		
	道路後退の有無	無	負担の内容		
供給施設の整備状況	供給施設		事業所名		電話番号
	電気	有	東京電力パワーグリッド（株）		0120-955-007
	上水道	有	かずさ水道広域連合企業団		0438-38-4609
	下水道	有	君津富津広域下水道組合		0439-56-1256
	ガス	有	東京ガス(株)		057-002211
交通機関（現地まで）	鉄道	JR 内房線君津駅の南東約 1.4 k m、徒歩 18 分			
	バス	日東交通（株）君津市役所前停留所の南約 0.4 k m、徒歩 5 分			
公共施設（現地から）	市役所	君津市役所		北 方 約 0.7 k m	
	小学校	君津市立周西小学校		西 方 約 1.3 k m	
	中学校	君津市立周西南中学校		西 方 約 0.4 k m	

◎ 参 考 事 項 （物件の現況、法令上の制限等に関する特記事項） あ 面積及び地目 ・登記地目、現況地目（カッコ書き）及び登記地積、実測面積（カッコ書き）は、次のとおりである。 ○15 番 1 宅地（宅地） 4,216.70（4,213.49）㎡ い 隣接地（接面道路を含む）との高低差 ・北東側は、市道（南久保一丁目 1 号線）に接面しており、本地より約 0.6m低くなっている。 ・南東側は、市道（南久保一丁目 1 号線）に接面しており、本地より約 0.1～0.6m低くなっている。 ・南側は、民有地と接面しており、本地より約 0.7m低くなっている。 ・南西側は、市道（台中央線）に接面しており、本地より約 0.5～0.6m低くなっている。 ・北西側は、市道（台二丁目 5 号線）に接面しており、本地より約 0.1～0.8m低くなっている。 う 本地内の高低差 ・本地内は、大部分が平坦地である。 ・北西側、南東側の一部は、保育園稼働時には駐車場用地として使用されていたが、北西側は約 0.7m、南東側は約 0.6m本地より低くなっている。 え 障壁（擁壁）等の状況 ・西～南西側にかけて、高さ 0.8m、横幅 57.4mのフェンスが設置されており、うち南西側には間口約 5mの進入路がある。 ・南～南東側にかけて、高さ 0.8m、横幅 74.5mのフェンスが設置されており、南東側の駐車場には間口 0.8mの階段の出入口がある。 ・東～北側にかけて、高さ 0.8m、横幅 88.3mのフェンスが設置されており、北側には間口 0.8mの階段の出入口がある。 お 越境物の状況 ・南側の隣接地より樹木の一部が越境している。 ・北側の避難場所の案内看板の一部が隣接道路に越境している。 か 物件内の工作物及び樹木等の状況 ・北側から南側にかけて電柱 5 本、支柱 1 本、支線 3 本が設置されているおり、うち 1 本は防犯灯が設置されている。これらの電柱については、本市が東京電力パワーグリッド株式会社と市有財産（土地）賃貸借契約を締結している。売買契約締結後、買主が設置者と当該工作物の設置について協議すること。 ・南側の地中に、防火水槽が埋設されている。その西側の地上に防火水槽の表示板が設置されている。 ・敷地内には掲示板、滑り台 2 基、タイヤ遊具 2 か所、鉄棒、のぼり棒、うんてい、砂場、貯水槽、手洗い場 3 か所、表彰台、避難場所の案内看板がある。 ・本地内には、複数の樹木がある。 ・南西側には、開園時の職員用駐車場用地があり、高さ 0.8m、横幅 47mのフェンスが設置されてある。 ・本地内に、過去に使用されていた浄化槽が埋設されたままとなっている可能性がある。 ・北側に地元自治会のゴミステーションが設置されている。売買契約締結後、買主が地元自治会と設置について協議すること。 ・測点 P4 と測点 P5 を結ぶ境界線に沿い、市有地側から民有地側に向かって、ネット、短管パイプ、ネットフェンス、木枠、トタン板が順に置かれている。

き「私道の負担等に関する事項（負担の内容）」 無

く 供給処理施設の状況

- ・本地内には、電気、上水道、下水道、都市ガスが引き込まれている。
- ・本物件には、水道の給水申込加入権（Φ50 mm）が 1 件ある。水道の給水装置（Φ50mm）については、所有者変更手続きのうえ、落札者の負担において撤去してください。ただし、土地利用計画上撤去を要しない場合は、必ずしも撤去の対象とはしないものとします。
- ・本地内には、複数の汚水桝、雨水桝、排水路（U字溝等）が設置されている。

建物概要	
所 在	千葉県君津市台二丁目 15 番地 1
家 屋 番 号	15 番 1
種 類	主 である建 物 保育所 附属建物符号 1 油庫 附属建物符号 2 倉庫 附属建物符号 3 倉庫 附属建物符号 4 シャワー室
構 造	主 である建 物 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物符号 1 コンクリートブロック造スレートぶき平家建 附属建物符号 2 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物符号 3 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物符号 4 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	主 である建 物 904.84 ㎡ 附属建物符号 1 5.48 ㎡ 附属建物符号 2 13.86 ㎡ 附属建物符号 3 6.62 ㎡ 附属建物符号 4 4.96 ㎡ ----- 延 床 面 積 935.76 ㎡
建 築 時 期	主 である建 物 昭和 48 年 12 月 1 日新築、年月日不詳増築 附属建物符号 1 昭和 48 年 12 月 1 日新築 附属建物符号 2 昭和 48 年 12 月 1 日不詳新築 附属建物符号 3 昭和 48 年 12 月 1 日不詳新築 附属建物符号 4 年月日不詳新築
間 取 り	主 である建 物 玄関、職員室、保育室、厨房、休憩室、調乳室、沐浴室、トイレ、遊 戯室 附属建物符号 1 倉庫 附属建物符号 2 倉庫 附属建物符号 3 倉庫 附属建物符号 4 シャワー室

その他特記事項

■ 使用歴

本物件は、保育園として使用していたが、令和 6 年 5 月以降は使用されていない。

■ 現況有姿

本物件は、全て現況有姿による引渡しとなります。本物件の図面その他記載事項と現況が相違する場合は、現況を優先するものとします。

■ 解体撤去

売買物件において解体撤去の対象となるのは、本敷地外に越境している木の枝、防火水槽標識、避難場所の看板を含め、本敷地内に存在する建物、その付帯設備、工作物、樹木その他一切の動産です。

買主は、関係法令に定められた処理方法に基づき、廃棄物等を適切に処理してください。

なお、本敷地内に存在する屋内消火栓用貯水槽、防火水槽等の消防関係の工作物等について、それらを解体撤去したとしても、新たな代替水利を設置する必要はありません。

ただし、境界付近にフェンス及びコンクリート擁壁がある場合で、転落防止や土留めとしての安全上の機能も有しており、これを解体撤去することによる不都合が予見される場合は、必ずしも解体撤去の対象とはしないものとします。

■ ライフライン

ライフラインは、電気・上水道・下水道・都市ガスは現在停止している。

■ 地下埋設物等

本物件に上下水道設備及びガス設備が敷設されている場合には、経年劣化による影響等については確認しておりません。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等について、君津市は、負担いたしません。

■ 耐震性

本建物は旧耐震基準により建築された建物です。平成 24 年に実施した耐震診断では、主である建物の Iw 値は 0.19 とされ、倒壊する可能性が高いと判定されています。

■ アスベスト(石綿)

令和 7 年 2 月に採取した検体で同年 3 月に実施したアスベスト(石綿)の含有量分析調査の結果、主である建物（保育所）の玄関及び調乳室部分の外壁材から石綿（クリソタイル）の含有が確認された。ただし、君津市が実施した含有調査は、あくまでもサンプル調査であり、建物全体を網羅したものではないため、調査した箇所以外にもアスベストが含有されている建材等が存在する可能性がある。

また、附属建物 1（油庫）については、屋根材に波板スレートが使用されており、これにアスベスト(石綿)が含有されている可能性が高い。

売買物件における建物の建材の一部にアスベストが含有されていることを確認しているため、建物を解体撤去する際には、関係法令等に則り、調査の上でアスベストの飛散等が発生しないよう十分に留意して、解体撤去工事をしてください。

■ P C B

P C B については、目視で確認した限り、確認できなかった。

■ 放射線量の測定等

- ・ 本地において、放射線量の測定等の放射性物質の調査、地下埋蔵物及び土壌汚染等の調査、地盤及び地質等に関する調査は行っていません。それらの調査、その他買主が任意に実施する調査に要する

費用は、買主の負担となります。

- ・ 本件土地及び建物等について、土地履歴調査又は土壌汚染調査等が必要と認められた場合、買主の費用負担において調査及び対応を実施してください。買主は、関係法令に定められた処理方法に基づき、廃棄物等を適切に処理してください。

■ 土地利用計画

- ・ 売却後の土地の利用については、規制、制限及び関係法令を確認した上で計画してください。本要領に定めのない事項については、地方自治法、同法施行令、その他関連法令等の定めるところにより処理します。
- ・ 本地の開発等（建築を含む）に当たっては、上記以外にも都市計画法、建築基準法等の各法令及び各地方公共団体の条例等により、指導がなされる場合があるので、詳細は各関係機関に確認する必要がある。
- ・ 土地利用内容については、君津市と事前に協議してください。
- ・ 契約締結後、施設の改修や維持管理を行う上で、法令により処理が必要なものについては、買主自らの責任と費用負担で対応してください。
- ・ 周辺住民の生活環境に十分配慮した土地利用内容としてください。
- ・ 北側の前面道路の一部は、本市が収集する家庭ごみの集積場所として利用されています。買主は、土地利用に当たって、集積場所の変更などが必要な場合は、自治会等と調整のうえ本市の環境衛生課と協議してください。

■ 越境物

- ・ 本物件及び隣接地の擁壁、直壁及び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。これら越境物の移設・撤去・再築造及びその費用負担、隣接地権者等との協議等について、君津市は、対応いたしません。

■ 工作物等

- ・ 本物件の敷地内にフェンス、塀、柵等の工作物が設置されている場合には、これらの工作物の補修、改修、撤去、再築造及びその費用等について、君津市は、負担いたしません。
- ・ 本物件の敷地内に、樹木、切り株及び雑草等がある場合には、剪定、除去及び伐採等の費用について、君津市は、負担いたしません。ごみ、ガウ及び砕石等の除去についても同様とします。
- ・ 本物件の敷地内又は隣接地等に電柱、電線、ケーブル、ゴミ置き場、道路設置物（ガードレール等）及び道路標識（カーブミラー等を含む）等がある場合には、移設及び撤去の可否等の取扱いについて、設置者又は管理者等にお問い合わせください。君津市は、対応いたしません。
- ・ 本物件の敷地内に擁壁、直壁等（付帯する水抜き穴等を含む。）が築造されている場合には、経年劣化による影響については確認しておらず、その構造物にひび、破損、エフロレッセンス（コンクリートの表面に析出する石灰質の粉）及び亀裂等が見られる場合もあります。これらの構造物の補修、改修、撤去、再築造及びその費用等について、君津市は、負担いたしません。

④ 主な契約条件

主な契約の条件は、以下のとおりです。契約内容の詳細については、以下をご確認ください。

■ 一括払いの場合：

様式_市有財産売買契約書（建物等解体条件付）一括払

■ 契約保証金払いの場合

様式_市有財産売買契約書（建物等解体条件付）契約保証金払

(ア) 建物等の解体撤去及び買戻特約

- 売買物件の土地には、延床面積 935.76 m²の木造垂鉛メッキ鋼板平屋建ての外、4 棟の附属建物が存在していますが、これらの 5 棟の建物（建物の付帯設備、工作物、樹木その他一切の動産を含む。）を落札者において所有権移転の日から 1 年以内に解体撤去することが条件となります。ただし、災害その他やむを得ない事情がある場合には、落札者からの申出により市の承諾を得た場合は、所有権移転の日から 2 年を超えない範囲で、期間を延長することができます。条件に違反した場合は、君津市が本物件を買い戻すことができる旨の買戻特約等に係る規定を売買契約の条項に盛り込みます。その買戻特約については、所有権移転登記と同時に付記登記するものとします。
- 建物等の解体撤去が完了したときは、速やかに建物等解体撤去完了報告書（様式）に添付書類を添えて市に報告する必要があります。
- 建物等の解体撤去についての履行を市が確認するまでは、物件について売買、贈与、交換、出資等により所有権を移転することはできません。
- 工事（建物等解体撤去工事を含む。）に係る工事車両の経路・時間等について、事前に地元自治会と十分調整を行ったうえで、書面等で早期に地元自治会に知らせるようにしてください。また、近隣の道路への駐車（時間調整の待機を含む。）は、控えるようにし、アイドリングの騒音や排気ガス等で周辺住民に迷惑を及ぼさないよう十分配慮してください。

(イ) 契約不適合責任

買主は、引き渡された売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときにおいても、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。

(ウ) 禁止用途

- 買主は、売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら売買物件を第三者に譲渡若しくは地上権、賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定してはなりません。
- 買主は、売買物件を君津市暴力団排除条例（平成 24 年君津市条例第 3 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら売買物件を第三者に譲渡若しくは地上権、賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定してはなりません。

(I) 違約金

買主が売買契約書に記載された条件に違反したときは、売買代金の20パーセントに相当する額を違約金として支払わなければならないものとします。