

1 物件明細・契約条件等

(1) 物件番号 R 7 - 4 (旧地域福祉推進センターゆうゆう館)

① 物件明細

物件番号	R 7-4			最低売却額	17,500 千円
土地の概要					
所在地	千葉県君津市人見二丁目 5 番 2 6			地 目	宅地
住居表示	千葉県君津市人見 2 丁目 5 番 3 1 号 (旧君津市地域福祉推進センターゆうゆう館)			形 状	明細図のとおり
面積	(実測面積) 465.07 m ²		(登記地積) 466.12 m ²		
接面道路の幅員及び構造	西側で、アスファルト舗装された幅員約 6mの市道に約 4.1m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	第一種住居地域
	建ぺい率	60%		容 積 率	200%
	その他の制限	第一種高度地区、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影規制、建築基準法第 22 条指定			
その他の法令等の制限		景観計画区域、屋外広告物規制区域、洪水浸水想定区域 (0.5 m～3m 未満)			
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	可	東京ガス(株)		0570-002211
交通機関 (現地まで)	鉄 道	JR 内房線君津駅の西方 1.7 k m、徒歩 22 分			
	バ ス	日東交通 (株) 富士見公園停留所の北西方 0.5 k m、徒歩 7 分			
公共施設 (現地から)	市 役 所	君津市役所			東 方 約 2.6 k m
	小 学 校	周西の丘小学校			北 東 方 約 1.0 k m

	中 学 校	周西中学校	北 東 方 約 1.2 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			
・登記地目及び現況地目（括弧書内）並びに登記地積及び実測面積（括弧書内）は、次のとおりである。 君津市人見二丁目 5 番 26 宅地（宅地） 466.12（465.07）㎡ ※本物件においては、各境界点における境界標の存在の有無を全て確認している。また、現況測量の結果と、不動産登記記録及び図面（区画整理換地図等）を比較して関係地等も含めて調整した結果、境界点間距離及び地積が全て許容誤差の範囲内にあることを確認している。よって、地積更正登記をしていないものの、境界確定証明書に添付された求積図中に、実測に基づく各境界点の座標と本土地の地積が示されており、この実測値を実測面積として採用して表示している。			
い 隣接地（接面道路を含む）との高低差			
・西側は、市道に接面しており、本地への進入路の間口部分では等高、その他の部分は本地が道路用地よりも約 0.5m 高い。 ・北側は、2 区画の民有地（宅地）に接面し、西側の隣接地との高低差はほぼなく、東側の隣接地については、本地が隣接地より約 0.2m から約 0.3m の範囲で低い。 ・東側は、2 区画の民有地（宅地）に接面し、北側の隣接地との高低差はほぼなく、南側の隣接地については、本地が隣接地より約 0.2m 高い。 ・南側は、民有地（宅地）に接面し、スロープ状となっている本地への進入路部分を除き、高低差はほぼない。			
う 本地内の高低差			
・本地内は、大部分が平坦地である。 ・南西側の進入路部分については、東方向に向けて上るスロープ状となっており、東側が西側より約 0.4m 高い。 ・建物のエントランス部分については、東方向に向けて上るスロープ状となっており、東側が西側より約 0.2m 高い。			
え 障壁（擁壁）等の状況			
・南西にある進入路部分を除いた西側の境界付近の本地には、高さ約 1.2m のフェンスが設置されている。 ・北側の境界付近の本地には、高さ約 1.2m のネットフェンスが設置されている。 ・東側の境界付近においては、南側の民有地に隣接する部分には、本地内に高さ約 0.5m のコンクリートブロック塀が設置されている。また、この箇所の一部の民有地側に、本地側から測定して高さ約 1.6m の目隠しフェンスが約 3.9m の幅で設置されている。その一方で、北側の民有地と隣接する部分には、民有地側に高さ約 0.5m のコンクリートブロック塀がその土地所有者によって設置されている。 ・南側の境界付近においては、本地内に高さ約 1m のネットフェンスが設置されている。その西側には、本地から見て、そのネットフェンスの内側に高さ約 0.1m のコンクリートブロック塀が設置されている。その東側には、本地から見て、そのネットフェンスの外側に、本市と隣接地権者との境界線を中心で跨ぐかたちで高さ約 0.5m のコンクリートブロック塀が設置されている。			

お 越境物の状況

- ・北西の境界点付近において、北側民有地西端にあるコンクリート塀の一部が 2cm ほど本地に越境している。
- ・南西の境界点付近において、南側民有地西端にあるコンクリートブロックの土留の一部が 9cm ほど本地に越境している。
- ・北側の境界において、北側民有地の土留の一部が本地に越境している。
- ・本地内に、樹木の枝が複数越境している。

か 物件内の工作物及び樹木等の状況

- ・西側に、電柱の本柱 1 本及びその支線 1 本、電話柱の支線 1 本がある。これらについては、本市がそれぞれ、東京電力と市有財産（土地）賃貸借契約を、N T Tと市有財産（土地）使用貸借契約を締結している。
- ・西側にある上記の電柱の本柱には、防犯灯が取り付けられている。
- ・西側に、立て看板 2 枚及び掲示板 1 枚がある。掲示板には、照明が取り付けられている。
- ・西側の進入路については、スロープ状のコンクリート敷となっている。
- ・建物の玄関前については、スロープ状のコンクリート敷となっている。
- ・北西側と西側の境界付近に、それぞれ花壇がある。
- ・本地内には、複数の樹木がある。
- ・その外の工作物及び地下埋設物等については、別添「現況実測図」に記載のとおりであるが、その記載内容と現況が異なる場合は、現況を優先する。

き「私道の負担等に関する事項（負担の内容）」

- ・なし

く 供給処理施設の状況

- ・本地内に電柱があり、そこから電線及び電話線が引き込まれている。
- ・本地内には、上水道が引き込まれている。
- ・本地内には、下水道が取り付けられている。
- ・水道の給水申込加入権（Φ20mm）が 1 件ある。水道の給水装置（Φ20mm）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。
- ・都市ガスについては、引き込まれていないが、前面道路に配管済みである。

建物概要		
所	在	君津市人見二丁目 5 番地 2 6
家	屋 番 号	5 番 26
種	類	集会所
構	造	木造スレートぶき平家建
床	面 積	187.15 m ²
建	築 時 期	昭和 55 年 3 月 21 日新築
間	取 り	大会議室、物入×2、玄関、ホール、廊下、事務室、小会議室、物入×3、多目的トイレ、男子便所、女子便所、厨房
建	築 台 帳 記 載 状 況	確認済証番号：君第 462 号 検査済証番号：なし（※完了届未届）
その他特記事項		
■ 使用歴 本物件は、新築時から長期間が経過している。また、令和 6 年 3 月までは集会所等として使用されていたが、令和 6 年 4 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。外周のフェンス等の設置状況が複雑であるため、解体撤去の対象となるフェンス等については、「え 障壁（擁壁）等の状況」をご確認ください。 ■ 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

耐震診断については、実施していない。

■ アスベスト(石綿)

(1)本建物に係る令和6年7月29日付けアスベスト分析調査の結果報告書によると、次のとおりである。なお、下記調査結果については、サンプル調査の結果であり、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。

ア 入口 外壁（外壁材）

本建物の出入口付近の外壁材から採取した検体について、分析した結果、クリソタイルが検出された。なお、偏光顕微鏡による定性分析結果によると、目視での判断によるものの、外壁表層部からはアスベストが検出されなかった。

イ 庇 天井（天井材）

本建物の出入口の庇天井から採取した検体について、分析した結果、クリソタイルが検出された。なお、偏光顕微鏡による定性分析結果によると、目視での判断によるものの、天井材表層部からはアスベストが検出されなかった。

ウ 小会議室 内壁（内壁材）：不検出

エ 厨房 天井（天井材）：不検出

(2)目視により(1)以外の場所を調査した結果、アスベストが明らかに含有されていると推定される建材等が存在することは、確認されなかった。

- ・ 本物件について、アスベスト（石綿）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。
- ・ 売買物件における建物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ります。
- ・ 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。

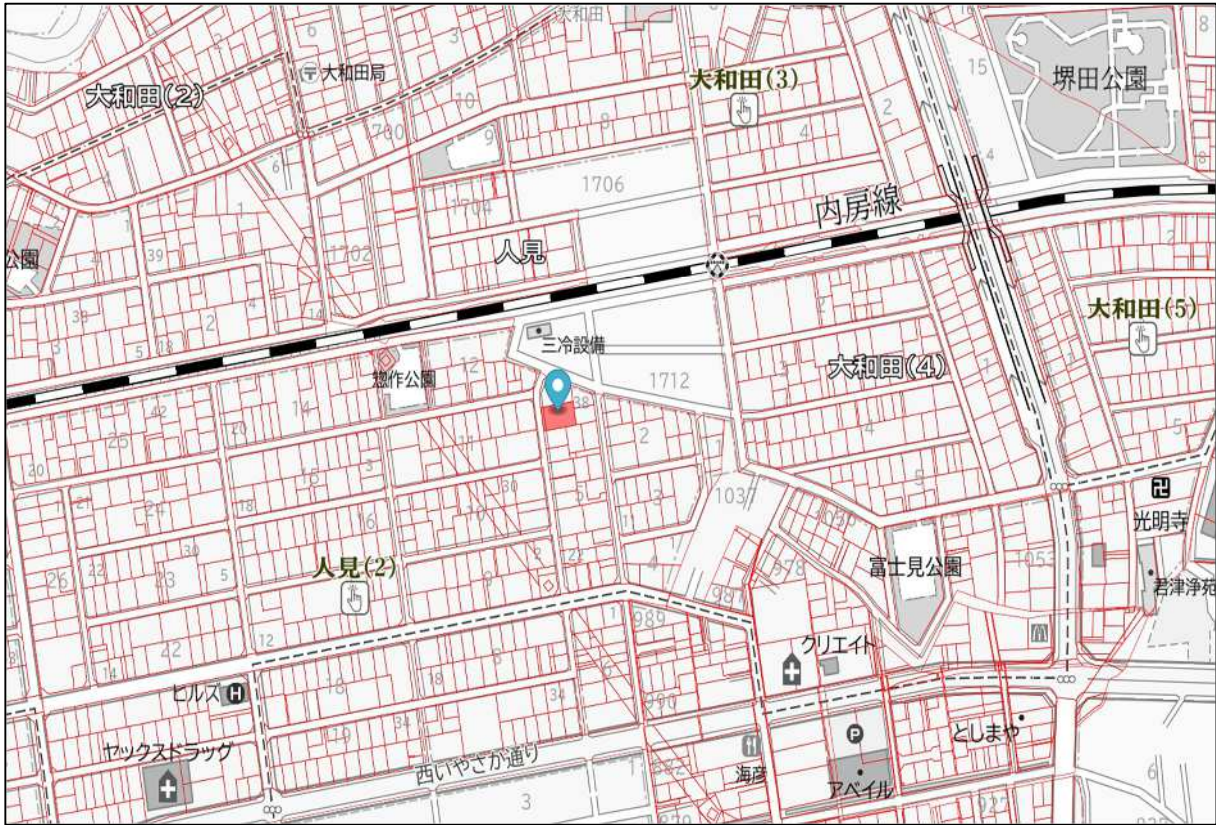
■ 越境物

- ・ 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。

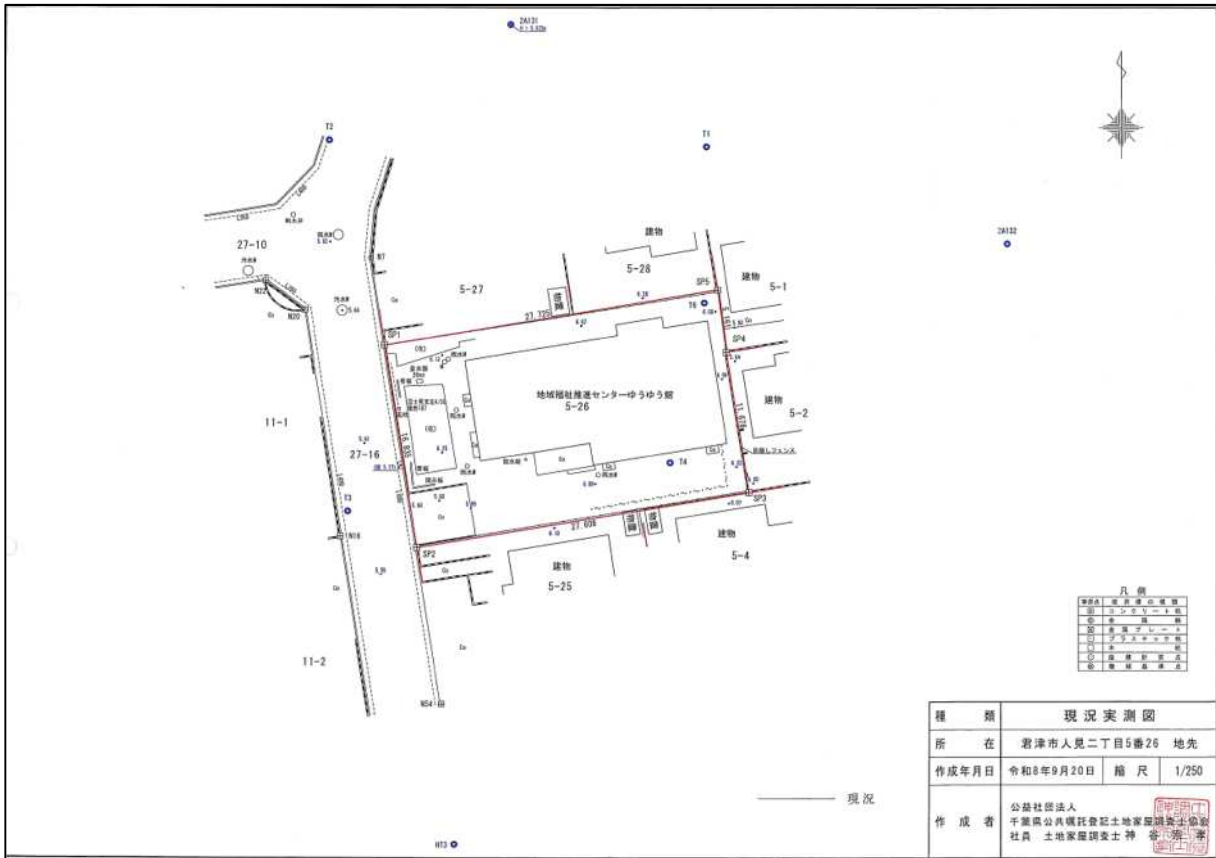
■ 工作物等

- ・ 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。
- ・ また、擁壁等の構造物について、宅地造成時の構造図面及び構造計算書等はありませんので、建築行為等に当たっては、必要な手続きの申請先である各審査機関等にお問い合わせください。

② 位置図



③ 現況平面図



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 187.15 m²の木造スレートぶき平屋建ての建物が存在していますが、この建物（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。

(ロ) 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。

(ハ) 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。